



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 59/2015 R.G. Es.

Giudice

Dott.ssa Stefania Rignanese

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 16 aprile 2018

L'esperto d'Ufficio
dott. agr. Francesco Nardelli



Tribunale di Foggia
III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Stefania Rignanese

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa dal C.A.P. in liquidazione coatta amministrativa contro

N. 59/2015 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente dott. agr. Francesco Nardelli, con studio in [REDACTED], con ordinanza della S.V. del 25/09/2017 veniva nominato CTU della causa in oggetto ed invitato all'udienza del 9/01/2018. Nel corso di tale udienza, accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e veniva invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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;

1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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*) 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 quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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


2 bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante 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 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;

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia ed 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



[REDACTED]

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 quantificarne 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici





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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad esso 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 trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e dell'acquisizione in Catasto delle visure e delle mappe, lo scrivente comunicava a mezzo PEC alle parti costituite e a mezzo lettera raccomandata a/r alla parte convenuta che il giorno 26 gennaio 2018 si sarebbe recato in agro di Candela per visionare l'immobile oggetto di valutazione. In tale giorno, non essendo presente sui luoghi la parte esecutata in possesso delle chiavi per accedere all'immobile pignorato, lo scrivente rinviava le operazioni peritali al giorno 6 marzo 2018. In tale giorno provvedeva ad eseguire il primo sopralluogo alla



[REDAZIONE] [REDAZIONE]

presenza del sig. [REDAZIONE] e successivamente il secondo in data 19 marzo 2018 rilevando tutto quanto utile alla redazione della perizia, ed eseguendo anche diverse fotografie.

Ulteriori accertamenti ha effettuato presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Candela (FG) per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione, acquisire la documentazione tecnica ivi depositata ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
- l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- Agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.

A seguito di quanto sopra ha redatto la seguente

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 1 - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;



[REDACTED]

L'Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania – Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria, già Ente di Riforma Fondiaria, proprietaria dei beni in questione, con atto di c/v del 18/07/2001 per notaio Francesco Vassalli, rep. 32766, reg. a Foggia l'1/08/2001 al n. 2752/1V, trascritto a Foggia il 27/07/2001 ai n.ri 15587/11940, ha trasferito a [REDACTED] i seguenti beni, nello stato originario, già in suo possesso alla data del 23/06/1976 con la qualifica di manuale coltivatrice della terra:

Podere n. 71 con annessi i fabbricati rurali in località Farascuso in agro di Candela, costituito da tre corpi di terra di complessivi Ha 7.09.48, alla partita 2144 in ditta ERSAP.

1° corpo

F. 45 p.lla 49 seminativo di 2° di Ha 4.72.41 RD 425.169 RA 259.826

F. 45 p.lla 187 F.R. Ha 0.14.26

Confinante a Nord con pod. N. 78, ad Est con strada comunale "Camerelle" e ad Ovest con primo corpo pod. N. 70.

2° corpo

F. 45 p.lla 55 vigneto di 2° di Ha 0.90.03 RD 103.535 RA 90.030

F. 45 p.lla 207 seminativo di 2° di Ha 0.10.80 RD 9.720 RA 5.940

F. 45 p.lla 208 seminativo di 2° di Ha 0.16.35 RD 14.715 RA 8.993

Confinante a Nord con strada comunale di bonifica n. 46, ad Est con il 2° corpo del podere n. 70 ed ad Ovest con il pod. N. 74.

3° corpo

F. 44 p.lla 250 seminativo di 1° di Ha 1.05.63 RD 110.912 RA 63.378

Confinante a Nord con strada comunale di Camerelle, a Sud con pod. N. 33 e ad Ovest con la quota 52/b.

Il podere in questione è stato oggetto di prima assegnazione in data 1/4/1955 in favore del [REDACTED].

Nell'atto è precisato:

-dal verbale di sopralluogo effettuato in data 15/2/2001 da personale della Regione Puglia è stato accertato che sull'unità poderale oltre alla casa colonica ricadente sulla particella n. 187 del F. 45, insistono una rimessa attrezzi agricoli ricadente sulla stessa particella ed un ricovero animali-pollaio ricadente sulla p.lla 49 del F. 45. I predetti manufatti realizzati dall'Ente nel 1960, come dichiarato in autocertificazione da parte



[REDACTED]

della conduttrice in data 27/2/2001, risultano regolarmente accatastati giusta ricevuta mod. 30 n. 115 del 23/09/2000 e sono da considerarsi complementari alla coltivazione del fondo così come previsto dal 7° comma dall'art 4 della L R n. 20/99.

-l'immobile è pervenuto al soppresso ERSAP a seguito di atto di accettazione di rinuncia ad assegnazione terreni del 28/1/1977 per ufficiale Rogante dott. Ferdinando Zito, registrato a Bari il 15/2/1977 al n. 3251, trascritto a Foggia il 26/2/1977 ai n.ri 3148/45858 a seguito di espropriazione in danno della ditta [REDACTED].

-Il [REDACTED], responsabile del servizio di destinazione urbanistica del Comune di Candela, dichiara che la costruzione dei fabbricati in contratto fu iniziata in data anteriore all'1/09/1967 e che sui terreni non sussistono costruzioni abusive.

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Terreni:

F. 44 p.lla 250 seminativo 1° Ha 1.05.63

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 21/12/2009 è divenuta

F. 44 p.lla 250 porz. AA orto irriguo U Ha 1.00.00

Porz. AB seminativo 1° Ha 0.05.63

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 10/12/2013 è divenuta

F. 44 p.lla 250 seminativo irriguo U Ha 1.05.63 RD €65,46 RA €32,73

F. 45 p.lla 55 seminativo 2° Ha 0.90.03

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 21/12/2009 è divenuta

F. 45 p.lla 55 orto irriguo U Ha 0.90.03

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 16/12/2016 è divenuta

F. 45 p.lla 55 seminativo irriguo U Ha 0.90.03 RD €55,80 RA €27,90

F. 45 p.lla 207 seminativo 2° Ha 0.10.80

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 21/12/2009 è divenuta

F. 45 p.lla 207 AA orto irriguo U Ha 0.10.00

AB seminativo 2° Ha 0.00.80

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 10/12/2013 è divenuta

F. 45 p.lla 207 orto irriguo U Ha 0.10.80 RD €10,60 RA €7,53

F. 45 p.lla 208 seminativo 2° Ha 0.16.35

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 21/12/2009 è divenuta

F. 45 p.lla 208 orto irriguo U Ha 0.16.35 RD €16,04 RA €11,40.

Le particelle 49, 187 e 371, verranno esaminate congiuntamente in quanto nel tempo hanno subito frazionamenti e fusioni che hanno determinato variazioni nella loro



consistenza.

a)F. 45 p.lla 49 seminativo 2° Ha 4.72.41

All'impianto meccanografico del 15/01/1976 essa era riportata con tali dati, in data 06/02/2004 per variazione grafica mod. 29/2000 - tabella di variazione del 4/2/2004 prot. N. FG003020 è stata ridotta nella sua estensione a seguito di creazione della p.lla 371 di ha 0.06.73, divenendo F. 45 p.lla 49 seminativo 2° Ha 4.65.68

A seguito di variazione dati AGEA in atti in data 17/12/2015 è divenuta

F. 45 p.lla 49 AA orto irriguo U Ha 1.47.12

AB frutteto irriguo di 2° Ha 3.18.56

A seguito di variazione d'ufficio dell'11/04/2017 per accorpamento culturale è divenuta

F. 45 p.lla 49 orto irriguo U Ha 4.65.68

A seguito di tipo di frazionamento del 14/11/2017, prot. N. FG 0198242, la p.lla 49 è stata soppressa e ha generato e/o variato i seguenti immobili:

F. 45 p.lla 444(ex 49/a) di Ha 0.10.54

F. 45 p.lla 492(ex 49/b) di Ha 3.54.94

F. 45 p.lla 493(ex 49/c) di Ha 1.00.00

F. 45 p.lla 494(ex 49/d) di Ha 0.00.20

b)F. 45 p.lla 187 F.R. Ha 0.14.26

Tale particella, a seguito di presentazione di tipo mappale del 14/11/2017 prot. N. FG 0198242, è stata soppressa e suddivisa in p.lla 442 di Ha 0.00.15 e p.lla 495 di Ha 0.14.11.

La p.lla 444 di Ha 0.10.54 (ex 49/a), unita alla p.lla 495 di Ha 0.14.11 diventando p.lla 444 di Ha 0.24.65 Ente Urbano.

c)F. 45 p.lla 371 F.R. Ha 0.06.73

Tale particella è stata soppressa ed unita alla p.lla 442 di Ha 0.00.15, diventando p.lla 442 di Ha 0.06.88. La p.lla 494(ex 49/d) di Ha 0.00.20 è stata soppressa ed accorpata alla 442 diventando di Ha 0.07.08 Ente Urbano.

Pertanto, allo stato, gli immobili sono riportati al Catasto Terreni così come di seguito:

-F. 44 p.lla 250 seminativo irriguo U Ha 1.05.63 RD €65,46 RA €32,73;

-F. 45 p.lla 55 seminativo irriguo U Ha 0.90.03 RD €55,80 RA €27,90;

-F. 45 p.lla 207 orto irriguo U Ha 0.10.80 RD €10,60 RA €7,53;

-F. 45 p.lla 208 orto irriguo U Ha 0.16.35 RD €16,04 RA €11,40;

-F. 45 p.lla 492 orto irriguo U Ha 3.54.94 RD €348,29 RA €247,47;



- [REDACTED]
- F. 45 p.lla 493 orto irriguo U Ha 1.00.00 RD €98,13 RA €69,72;
 - F. 45 p.lla 442 Ha 0.07.08 Ente Urbano;
 - F. 45 p.lla 444 Ha 0.24.65 Ente Urbano.

Per un totale di **Ha 7.09.48**

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Le particelle 442 e 444 del F. 45 riguardanti i fabbricati e le aree di pertinenze, sono state costituite al Catasto fabbricati d'ufficio a seguito del mancato accatastamento da parte della ditta, ai sensi dell'art. 19 DL 78/2010 con i seguenti dati:

-F. 45 p.lla 442, sub1 PT, ctg C6, cl 3, consistenza 40 mq, rendita €150,41 con prot. N. FG 0326140, in atti dal 24/11/2011-costituzione (N. 8044.1/2011), immobile costituito con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL 78/2010.

-F. 45 p.lla 444, sub1 PT, ctg A3, cl 2, consistenza 15 vani, rendita €1045,43 con prot. N. FG 0326140, in atti dal 24/11/2011-costituzione (N. 8044.1/2011), immobile costituito con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL 78/2010.

-F. 45 p.lla 444, sub2 PT, ctg C2, cl 3, consistenza 110 mq, rendita €414,72 con prot. N. FG 0326140, in atti dal 24/11/2011-costituzione (N. 8044.1/2011), immobile costituito con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del DL 78/2010.

A seguito di presentazione di DOCFA 18/11/2017 prot. FG0207149 in atti dal 20/11/2017 e DOCFA del 23/11/2017 prot. N. FG 0210849 in atti dal 24/11/2017, da parte della ditta, tali unità sono state soppresse e costituite come di seguito:

F. 45 p.lla 442 sub2, ctg C6, cl. 1, consistenza 105 mq, sup. catastale 118 mq, rendita € 287,41

F. 45 p.lla 444 sub3, ctg 3, cl. 2, vani 6, sup. catastale 154 mq, rendita €418,33

F. 45 p.lla 444 sub4, ctg 3, cl. 2, vani 5, sup. catastale 120 mq, rendita €348,61

F. 45 p.lla 444 sub5, bene comune non censibile.

Relativamente alla particella 442 non è stato indicato dalla ditta il subalterno relativo al bene comune non censibile.

Quesito n.1ter 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*;



Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione gli immobili sono stati riportati con i seguenti dati al Catasto Terreni

F. 44 p.lla 250 seminativo 1° Ha 1.05.63

F. 45 p.lla 49 seminativo 2° Ha 4.65.68

F. 45 p.lla 55 seminativo 2° Ha 0.90.03

F. 45 p.lla 207 seminativo 2° Ha 0.10.80

F. 45 p.lla 208 seminativo 2° Ha 0.16.35

F. 45 p.lla 187 F.R. Ha 0.14.26

F. 45 p.lla 371 F.R. Ha 0.06.73

Per un totale di Ha 7.09.48

Allo stato, come riportato al paragrafo *1 ter* che precede, gli immobili sono riportati con i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni

-F. 44 p.lla 250 seminativo irriguo U Ha 1.05.63 RD €65,46 RA €32,73;

-F. 45 p.lla 55 seminativo irriguo U Ha 0.90.03 RD €55,80 RA €27,90;

-F. 45 p.lla 207 orto irriguo U Ha 0.10.80 RD €10,60 RA €7,53;

-F. 45 p.lla 208 orto irriguo U Ha 0.16.35 RD €16,04 RA €11,40;

-F. 45 p.lla 492 orto irriguo U Ha 3.54.94 RD €348,29 RA €247,47;

-F. 45 p.lla 493 orto irriguo U Ha 1.00.00 RD €98,13 RA €69,72;

-F. 45 p.lla 442 Ha 0.07.08 Ente Urbano;

-F. 45 p.lla 444 Ha 0.24.65 Ente Urbano.

Per un totale di **Ha 7.09.48**

Catasto Fabbricati

F. 45 p.lla 442 sub2, ctg C6, cl. 1, consistenza 105 mq, sup. catastale 118 mq, rendita € 287,41

F. 45 p.lla 444 sub3, ctg 3, cl. 2, vani 6, sup. catastale 154 mq, rendita €418,33

F. 45 p.lla 444 sub4, ctg 3, cl. 2, vani 5, sup. catastale 120 mq, rendita €348,61

F. 45 p.lla 444 sub5, bene comune non censibile.

Le variazioni di cui sopra sono avvenute in epoca successiva al pignoramento a seguito della presentazione della documentazione di accatastamento dei fabbricati da parte della ditta.

All'epoca del pignoramento gli immobili seppur nella consistenza attuale erano individuati catastalmente in parte in maniera non corrispondente alla realtà dei luoghi.



[REDACTED]

Pertanto sul piano della consistenza gli immobili non hanno subito modifiche dopo la data del pignoramento.

Quesito n.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;

Alla data del 10/04/2018 non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

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

L'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio del Comune di Candela riporta:

a)Sposo-[REDACTED];

b)Sposa-[REDACTED]

coniugati il giorno 14 agosto 1968 nel comune di Candela.

Annotazioni: cessati gli effetti civili del matrimonio suddetto con sentenza del Tribunale di Foggia del 23/02/1988, trascritta nei registri di matrimonio del comune di Candela (P. 2SCN 4 Anno 1989). V.si l'allegato certificato.

Quesito n. 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 oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Candela alla località "Farascuso" e "Acqua Bianca", rientranti nel comprensorio irriguo Sinistra Ofanto zona A del C.G.B. e sono raggiungibili dal centro abitato di Candela, da cui distano circa 15 km., percorrendo le SP 97, SP 98 e per ultima la SP 91 dell'Ofanto o Camerelle.

Il compendio immobiliare è costituito da tre corpi per complessivi Ha 7.09.48.

Il primo corpo, comprendente il centro aziendale, di complessivi Ha 4.86.67, è così costituito:

-fabbricato ad uso abitazione al piano terra e sottotetto al rustico con annessa area di pertinenza, di complessivi Ha 0.24.65;

-fabbricato ad uso deposito e rimessa macchine ed attrezzi agricoli con annessa area di pertinenza, di complessivi ha 0.07.08;



[REDACTED]

-appezzamento di terreno agricolo irriguo di complessivi Ha 4.54.94.

Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

-F. 45 p.lla 444 Ha 0.24.65 Ente Urbano;

-F. 45 p.lla 442 Ha 0.07.08 Ente Urbano;

-F. 45 p.lla 492 orto irriguo U Ha 3.54.94 RD €348,29 RA €247,47;

-F. 45 p.lla 493 orto irriguo U Ha 1.00.00 RD €98,13 RA €69,72.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Candela i fabbricati sono così riportati:

F. 45 p.lla 442 sub2, ctg C6, cl. 1, consistenza 105 mq, sup. catastale 118 mq, rendita € 287,41

F. 45 p.lla 444 sub3, ctg 3, cl. 2, vani 6, sup. catastale 154 mq, rendita €418,33

F. 45 p.lla 444 sub4, ctg 3, cl. 2, vani 5, sup. catastale 120 mq, rendita €348,61

F. 45 p.lla 444 sub5, bene comune non censibile.

Il locale sottotetto del fabbricato di abitazione non è identificato in Catasto in quanto è al rustico ed è privo di accesso sia indipendente che di collegamento con il sottostante appartamento. Tanto ai sensi della L. 28/98 e L. 123/2010 e Circolari esplicative dell’Agenzia del Territorio n. 2 e n. 3 del 2010.

Questo primo corpo è raggiungibile per il tramite della SP 91 dell’Ofanto o Camerelle da cui prende accesso diretto tramite un tratturo poderale. Confina con p.lla 8 in ditta [REDACTED], p.lla 52 in ditta [REDACTED] e p.lla 29 in ditta [REDACTED] ed inoltre confina con i poderi ex ERSAP n. 70 e 78.

-Il secondo corpo è costituito da un appezzamento di terreno seminativo irriguo di Ha 1.17.18. Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

-F. 45 p.lla 55 seminativo irriguo U Ha 0.90.03 RD €55,80 RA €27,90;

-F. 45 p.lla 207 orto irriguo U Ha 0.10.80 RD €10,60 RA €7,53;

-F. 45 p.lla 208 orto irriguo U Ha 0.16.35 RD €16,04 RA €11,4.

Questo secondo corpo, posizionato nei pressi del primo corpo, è raggiungibile per il tramite della SP 91 dell’Ofanto o Camerelle, da cui prende accesso diretto. Confina, inoltre, con p.lla 209 in ditta [REDACTED] e p.lla 37 in ditta [REDACTED].

-Il terzo corpo è costituito da un appezzamento di terreno seminativo irriguo di Ha 1.05.63 in località “Acqua bianca”. Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

-F. 44 p.lla 250 seminativo irriguo U Ha 1.05.63 RD €65,46 RA €32,73;

Questo corpo di terreno, posizionato a circa 4,5 km dal centro aziendale, è raggiungibile



[REDACTED]

per il tramite della SP 91 dell'Ofanto o Camerelle e strada interpodereale da cui prende accesso diretto. Confina, inoltre, con p.lla 251 in ditta [REDACTED], p.lla 249 in ditta [REDACTED] ed altri e con p.lla 64 in ditta [REDACTED].

Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento, e le mappe catastali.

Quesito n. 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;


Corpo n. 1 – Centro aziendale ed appezzamenti di terreno

Il primo corpo, comprendente il centro aziendale, di complessivi Ha 4.86.67, è così costituito:

- fabbricato ad uso abitazione e locale sottotetto con area di pertinenza, per un totale di Ha 0.24.65;
- fabbricato ad uso deposito e rimessa macchine ed attrezzi agricoli, con area di pertinenza, per un totale di ha 0.07.08;
- appezzamento di terreno agricolo irriguo di complessivi Ha 4.54.94.

L'immobile ad uso abitazione è costituito da un fabbricato tipo villetta di recente costruzione, di forma architettonica apprezzabile con antistante porticato e cordolo di contorno al fabbricato. La costruzione è stata realizzata con struttura intelaiata in c.a. ed





è costituita da piano terra e sovrastante locale sottotetto; la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.

La superficie complessiva coperta è pari a mq 260 circa, con altezze interne al piano terra di m.3,00 ed altezze interne variabili nel locale sottotetto da m. 0,50 a m. 3,00 circa al colmo; la superficie commerciale è pari a mq. 312,00 circa comprensiva del porticato e del sottotetto.

Il piano terra è composto da due locali cucina, due locali soggiorno, quattro camere da letto e due bagni, oltre a disimpegni e ripostigli, con accesso diretto da quattro porte esterne poste al di sotto del porticato. Allo stato attuale di fatto l'immobile è suddiviso in due appartamenti completi di bagni e cucina fra di loro separati in maniera precaria, per mezzo di una parete in cartongesso posizionata in un corridoio di collegamento tra le due unità.

Il piano sottotetto è suddiviso in due ambienti al rustico separati da una tramezzatura in mattoni forati. Il piano di calpestio presenta due aperture comunicanti con il piano terra sottostante ma prive di scale di accesso.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica 40 x 40 cm; i bagni e le cucine risultano piastrellati fino all'altezza di m. 2.20 circa. Gli ambienti presentano le pareti interne intonacate e tinteggiate con pitture di qualità così come i solai, entrambi rifiniti con cornici e riquadrature.

Il fabbricato all'esterno è rifinito con mattoncini faccia vista.

Gli infissi interni sono in legno di buona qualità. Quelli esterni sono in anticorodal verniciato con vetrocamera e nella parte interna rivestiti in legno. Nel complesso di buona fattura. All'esterno persiane a due ante in anticorodal. Gli accessi principali sono dotati di portoncini in legno.


I due locali sottotetto, al grezzo e privi di rifiniture, di ampiezza diversa, coprono l'intera area del fabbricato. Il locale più ampio presenta un abbaino a forma triangolare e due aperture di piccole dimensioni lungo le pareti, protette da infissi in anticorodal. L'altro, è dotato anch'esso di due aperture di piccole dimensioni lungo le pareti, protette da infissi in anticorodal.

L'area esterna di pertinenza, contornante il fabbricato, ha una superficie di mq 2.125,00 circa . Essa è costituita da terreno vegetale in parte costipato per il transito dei mezzi.

Dotazione d'impianti

L'immobile dispone dei seguenti impianti:





a) elettrico - L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato anche di lampade di emergenza. Esso risulta dotato di quadro elettrico generale con interruttori e relais differenziali. L'impianto è presumibilmente a norma però la ditta esecutata non ha fornito la certificazione di conformità alla normativa di legge in vigore. Ai fini di poter certificare tale conformità dell'impianto si rende pertanto necessario l'intervento di un tecnico specifico del settore qualificato ad emettere la certificazione. Il relativo costo di massima è stato detratto dal valore dell'immobile.

b) idrico: l'impianto è collegato ad un pozzo artesiano aziendale ed è predisposto per l'allaccio alla rete idrica dell'AQP.

c) fognario: l'impianto è collegato alla fossa Imhoff aziendale.

d) impianto di riscaldamento: è costituito da una caldaia alimentata a pellet e/o nocciolino posizionata in un piccolo vano tecnico esterno al fabbricato e da piastre radianti in alluminio all'interno dell'immobile.

Valutazione circa lo stato di conservazione e manutenzione

L'immobile è di recente costruzione e si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato ad uso deposito e rimessa macchine ed attrezzi agricoli, posizionato in prossimità del fabbricato di abitazione, presenta struttura in muratura di tufo e tetto ad una falda con onduline sorrette da strutture in ferro, con altezze interne variabili da m. 4,00 a m. 4,80. La superficie coperta è di circa 118 mq. Le pareti esterne al fabbricato risultano intonacate mentre all'interno sono al grezzo. Al capannone si accede tramite portone in ferro. L'area di pertinenza, di circa mq 590,00, è costituita da terreno vegetale in parte costipato, senza soluzione di continuità con l'area di pertinenza del fabbricato di abitazione. Lateralmente al fabbricato sono presenti ruderi del vecchio pollaio.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.


Dotazione d'impianti

Non vi è presenza d'impianti ad eccezione di quello elettrico non a norma.

L'appezzamento di terreno agricolo irriguo è di complessivi Ha 4.54.94 catastali. Esso è costituito da due parti contigue coltivate rispettivamente a meleto di Ha 3.07.82 circa e a seminativo irriguo di Ha 1.47.12 circa.

Il meleto, dell'età di circa quattro anni, allevato a palmetta, della varietà Golden, presenta un sesto d'impianto di m. 1,50 sulla fila e di m. 4 tra le file. L'intelaiatura di





supporto è costituita da pali in c.a. e tiranti in filo metallico zincato in numero di 4 e per un'altezza di m. 3,50 circa. Il frutteto è dotato d'impianto di irrigazione a goccia.

Il terreno seminativo è coltivato a cereali. La tessitura è di tipo argilloso calcareo con scheletro di piccole dimensioni. Nel complesso di buona qualità.

Corpo n. 2

Appezamento di terreno seminativo irriguo di Ha 1.17.18 posizionato nei pressi del primo corpo. Esso di forma tendenzialmente quadrangolare risulta coltivato a cereali. La tessitura è di tipo argilloso calcareo con scheletro di piccole dimensioni. Nel complesso di buona qualità.

Corpo n. 3

Appezamento di terreno seminativo irriguo di Ha 1.05.63 in località "Acqua bianca" a circa 4,5 km dai precedenti. Esso di forma trapezia regolare risulta coltivato a cereali. La tessitura è di tipo argilloso calcareo con scheletro di piccole dimensioni. Nel complesso di buona qualità.

Quesito n. 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;

4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e



[REDACTED]

gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è per i terreni l'ettaro e per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature; relativamente ai coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze, si considera al 10% di superficie coperta virtuale quella del porticato e al 25% quella presumibilmente abitabile del sottotetto.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

per i terreni: caratteristiche agronomiche, giacitura, tessitura, presenza o meno di fonti di approvvigionamento idrico, presenza di fabbricati rurali, il rientrare o meno in un comprensorio consortile, collegamento alla rete viaria principale, distanza dai centri urbani.

Nel caso specifico è altresì da considerare che ai fini valutativi vi è l'incidenza negativa della presenza del contratto di locazione dei terreni agricoli emerso a seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cerignola e Foggia:

-la p.lla 250 del F.44 con scrittura privata del 12/05/2011, registrata a Cerignola in data 1/06/2011 al n. 1517, Serie 3, è stata locata per l'anno 2011 alla [REDACTED] [REDACTED] ad un canone di €400,00 ed estinto;

-in data 12/08/2010 [REDACTED] con scrittura privata, registrata a Foggia in pari data al n. 5048 Serie 3, ha affittato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], il fondo agricolo individuato nella scrittura come di seguito: F. 44 p.lla 250 di Ha 1.00.00, F.45 p.lla 187 di Ha 0.14.26, p.lla 207 di Ha 0.10.80, p.lla 208 di Ha 0.16.35, p.lla 49 di Ha 4.65.68, p.lla 55 di Ha 0.90.03. La durata del contratto è pari a 15 anni a decorrere dalla sottoscrizione e si avvale di tutto quanto previsto dalla legge 203/82 e successive modifiche per i contratti agrari. Il canone annuo di locazione è fissato in €1.500,00.

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.



4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti transattivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di Candela, nonché da agenzie immobiliari, da professionisti del settore, da colleghi operanti in zona, da atti notarili, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive. Inoltre, sono stati reperiti i dati relativi alle pubblicazioni INEA sul mercato dei terreni agricoli ed i dati relativi all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati.

In merito al fabbricato di abitazione lo scrivente non è riuscito a reperire atti di c/v con immobili similari in quanto il fabbricato per dimensione e caratteristiche architettoniche nonché per rifiniture, presenta una sua specificità difficilmente riscontrabile nell'agro. Conseguentemente per la sua valutazione si è fatto riferimento al costo di costruzione ridotto di una aliquota per tener conto della difficoltà del particolare momento del mercato immobiliare e anche in considerazione della ubicazione dell'immobile in zona agricola seppur abitata e del rapporto comunque sproporzionato tra il valore dell'edificato rispetto alla base produttiva rappresentata dai terreni agricoli.

In particolare, si riportano di seguito i dati relativi ad atti di compravendita, riguardanti i seguenti immobili:

Agro di Ascoli Satriano

a)atto in data 28/02/2008 per notaio Marco Pepe, rep. 6823/5008

-località Canestrello -Seminativo di 1° classe ha 1.03.98 - €25.000,00;

Agro di Candela

b)atto in data 8/3/2017 per notaio Augelletta Rep. 495/380 Reg. in data 8/3/2017 n. 1159

-località Canestrello, di complessivi Ha 7.15.36 di terreno agricolo irriguo con annessi fabbricato di abitazione di vani 7 e locali deposito di mq. 50 e 24, comprensivo di titoli AGEA. Compravenduto ad €250.000,00.

c)atto in data 27/7/2017 per notaio Vassalli Rep. 15152/9797 Reg. in data 29/9/2017 n. 4953



[REDACTED]

-località Farascuso, di complessivi Ha 0.82.69 di terreno agricolo irriguo privo di fabbricati. Compravenduto ad €28.000,00.

d)atto in data 8/1/2016 per notaio Pugliese Rep. 1800/1334 Reg. in data 18//2016 n. 224.

-località Farascuso, di complessivi Ha 5.47.60 di terreno agricolo irriguo con annessi fabbricati di abitazione di vani 6,5 e locali deposito di mq. 16 e 9 in pessime condizioni statiche e di manutenzione. Compravenduto ad €180.000,00.

4.3)Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche (consistenza, stato di manutenzione e conservazione, grado di rifinitura, dotazione impiantistica, destinazione d'uso, tipologia edilizia, epoca di costruzione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione di zona prevista nello strumento urbanistico, nonché le caratteristiche del mercato immobiliare locale, ecc), lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato per i terreni seminativi irrigui liberi da pesi e vincoli si aggira intorno a €24/26.000 ad ettaro; per la coltura arborea "meleto" della varietà Golden in fase di piena produzione liberi da pesi e vincoli mediamente intorno a €38.000,00/42.000,00 ad ettaro; per i capannoni ad uso rimessa/deposito attrezzi di vecchia fattura e con struttura al grezzo si aggira intorno a 100,00/150,00 €/mq di superficie commerciale; per i fabbricati di abitazione per quanto detto in precedenza intorno a 600/700 €/mq di superficie commerciale; le aree di pertinenza si assimilano al probabile valore di mercato dei terreni agricoli.

Incidenza del canone di affitto sul valore dei fondi agricoli

Al paragrafo 4.1 si è evidenziato che sul fondo agricolo grava **un contratto di fitto** ai sensi della L. 203/82 con durata di 15 anni a partire dalla data del 12/08/2010 e ad un canone annuo di €1.500,00.

La presenza del canone di affitto porta conseguentemente ad un'incidenza negativa sul valore ad ettaro dei terreni. Al fine di calcolare tale incidenza si terrà conto che:

- a)il periodo residuo di affitto è di anni sette circa.
- b)il canone annuo di affitto ad ettaro è pari ad €215,00 circa (1.500,00 €/Ha : 6,97 Ha);
- c)la redditività netta ad ettaro del meleto di var. "Golden" è di €1.500,00;
- d)la redditività netta ad ettaro dei seminativi irrigui, considerando una rotazione triennale con colture graminacee, colture autunnali ortive a ciclo breve e primaverili-estive, può considerarsi di €900,00.
- e)l'importo netto quale differenza tra il reddito netto e il canone di affitto, andrà



attualizzato ad un saggio medio del 5% e detratto dal valore ad ettaro relativamente alle colture praticate.

Da quanto esposto:

-meleto var. "Gold" mancato reddito: $\text{€}(1.500,00 - 215,00) = \text{€}1.285,00$ ad ettaro

Capitalizzato all'attualità: $\text{€}1.285,00 \times 5,7864 = \text{€}7.435,00$ circa

Incidenza del canone di affitto sul meleto: $\text{€}7.435,00$ ad ettaro

-seminativo irriguo mancato reddito: $\text{€}(900,00 - 215,00) = \text{€}685,00$ ad ettaro

Capitalizzato all'attualità: $\text{€}685,00 \times 5,7864 = \text{€}3.965,00$ circa ad ettaro

Incidenza del canone di affitto sul seminativo irriguo: $\text{€}3.965,00$ ad ettaro

4.3.1)Corpo n. 1 – Centro aziendale ed appezzamenti di terreno

Pertanto, il valore complessivo del corpo n.1 pignorato si può così determinare:

-fabbricato ad uso abitativo:

area abitativa mq 260 x 650 €mq =	€ 169.000,00	
area sottotetto mq 156 x 0,25 x 650 €mq =	€ 25.350,00	
porticato: mq 25 x 0,30 x 650 €mq =	€ 4.875,00	
mq 55 x 0,10 x 650 €mq =	€ 3.575,00	
area di pertinenza mq 2.125 x 2,5 €mq =	<u>€ 5.313,00</u>	€ 208.113,00

-fabbricato ad uso rimessa:

mq 118 x 125,00 €mq =	€ 14.750,00	
area di pertinenza mq 590 x 2,5 €mq =	<u>€ 1.475,00</u>	€ 16.225,00

-terreni agricoli

coltura arborea "meleto" Ha 3.07.82 x 40.000,00 €Ha=	€ 123.128,00	
seminativo irriguo di Ha 1.47.12 x 25.000,00€Ha=	<u>€ 36.780,00</u>	
<u>Il più probabile valore del 1° corpo</u>	€ 384.246,00	

Corpo n. 2 è costituito da un appezzamento di terreno

seminativo irriguo di Ha 1.17.18 x 25.000,00 €Ha=	<u>€ 29.295,00</u>	
<u>Il più probabile valore del 2° corpo</u>	€ 29.295,00	

Corpo n. 3 è costituito da un appezzamento di terreno

seminativo irriguo di Ha 1.05.63 x 25.000,00 €Ha=	<u>€ 26.407,00</u>	
<u>Il più probabile valore del 3° corpo</u>	€ 26.407,00	

Il più probabile valore del compendio pignorato € 439.948,00

4.4)Adeguamento e correzione della stima



4.4.1)Relativamente al Corpo n. 1

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

-riduzione dell'1% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione	
€208.113,00 x 1% =	€ 2.081,00
-riduzione per spese condominiali insolute	-----
-spese per opere edilizie necessarie alla divisione	-----
-rilascio certificazione impianti	€ 600,00
-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 8.000,00
-stato d'uso e di manutenzione	-----
-stato di possesso	-----
-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-----
-spese per operazioni di bonifica	-----
-riduzione del valore di mercato dei terreni per incidenza del canone di affitto:	
a)meleto: Ha 3.18.56 x €7.435,00=	€ 23.685,00
b)seminativo irriguo: Ha 1.47.12 x €3.965,00=	€ 5.833,00
Importo a correzione della stima	€ 40.199,00
Il più probabile valore del 1° corpo	€ 384.246,00
Valore di mercato corretto 1° Corpo	€ 344.047,00

4.4.2)Relativamente al Corpo n. 2

Probabile valore di mercato:	€ 29.295,00
-riduzione del valore di mercato dei terreni per incidenza del canone di affitto:	
seminativo irriguo: Ha 1.17.18 x €3.965,00=	€ 4.646,00
Valore di mercato corretto 2° Corpo	€ 24.649,00

4.4.3)Relativamente al Corpo n. 3

Probabile valore di mercato:	€ 26.407,00
-riduzione del valore di mercato dei terreni per incidenza del canone di affitto:	
b)seminativo irriguo: Ha 1.05.63 x €3.965,00=	€ 4.188,00



Quesito n. 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;

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	altezza H (m)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commer. ragguagliata (mq)
- fabbricato di abitazione	3,00	260	1,00	260
- area sottotetto	da c.a 1,50 a 3,00	156	0,25	39
- area porticato		25	0,30	7,5
		55	0,10	5,5
			Totale	312,0
-locale deposito	da 4,00 a 4,80	118	1,00	118,0

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

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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

PRIMO LOTTO

Consistenza:

a) Piena proprietà di fondo rustico con fabbricati in agro di Candela alla località "Farascuso", di complessivi Ha 4.86.67 così costituito:

-fabbricato ad uso abitazione della superficie commerciale di mq 312,00 circa comprensiva del porticato, del sottotetto e dell'area di pertinenza, in totale Ha 0.24.6; Classe Energetica F;

-fabbricato ad uso deposito/rimessa della superficie commerciale di mq 118,00 circa e area di pertinenza, in totale Ha 0.07.08;



[REDACTED]

-appezzamento di terreno agricolo irriguo di complessivi Ha 4.54.94 catastali, costituito da meieto var. Gold di Ha 3.07.82 circa e da seminativo irriguo di Ha 1.47.12 circa.

Confini: Confina con p.lla 8 in ditta [REDACTED], p.lla 52 in ditta [REDACTED] e p.lla 29 in ditta [REDACTED] ed inoltre confina con i poderi ex ERSAP n. 70 e 78.

Dati catastali:

Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

- F. 45 p.lla 444 Ha 0.24.65 Ente Urbano;
- F. 45 p.lla 442 Ha 0.07.08 Ente Urbano;
- F. 45 p.lla 492 orto irriguo U Ha 3.54.94 RD €348,29 RA €247,47;
- F. 45 p.lla 493 orto irriguo U Ha 1.00.00 RD €98,13 RA €69,72.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Candela i fabbricati sono riportati:

- F. 45 p.lla 442 sub2, ctg C6, cl. 1, consistenza 105 mq, sup. catastale 118 mq, rendita € 287,41
- F. 45 p.lla 444 sub3, ctg 3, cl. 2, vani 6, sup. catastale 154 mq, rendita €418,33
- F. 45 p.lla 444 sub4, ctg 3, cl. 2, vani 5, sup. catastale 120 mq, rendita €348,61
- F. 45 p.lla 444 sub5, bene comune non censibile.

Prezzo base: € 344.047,00

SECONDO LOTTO

Consistenza:

a)Piena proprietà di appezzamento di terreno irriguo in agro di Candela alla località “Farascuso”, di complessivi Ha 1.17.18

Confini:

SP 91 dell’Ofanto o Camerelle, p.lla 209 in ditta [REDACTED] e p.lla 37 in ditta [REDACTED], salvo altri.

Dati catastali:

Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

- F. 45 p.lla 55 seminativo irriguo U Ha 0.90.03 RD €55,80 RA €27,90;
- F. 45 p.lla 207 orto irriguo U Ha 0.10.80 RD €10,60 RA €7,53;
- F. 45 p.lla 208 orto irriguo U Ha 0.16.35 RD €16,04 RA €11,4.

Prezzo base: €24.649,00



TERZO LOTTO

Consistenza:

a) Piena proprietà di appezzamento di terreno irriguo in agro di Candela alla località “Acqua Bianca”, di complessivi Ha 1.05.63

Confini:

Strada interpodereale, p.lla 251 in ditta [REDACTED], p.lla 249 in ditta [REDACTED] ed altri e con p.lla 64 in ditta [REDACTED]

Dati catastali:

Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

-F. 44 p.lla 250 seminativo irriguo U Ha 1.05.63 RD €65,46 RA €32,73.

Prezzo base: €22.219,00

Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Il fabbricato di abitazione e il locale deposito sono nella disponibilità dell'esecutato.

I terreni risultano locati a [REDACTED] con scrittura privata del 12/08/2010, registrata a Foggia in pari data al n. 5048 Serie 3. La durata del contratto è pari a 15 anni a decorrere dalla sottoscrizione e si avvale di tutto quanto previsto dalla legge 203/82 e successive modifiche per i contratti agrari. Il canone annuo di locazione è fissato in €1.500,00, pari a circa 215 €/Ha. Pertanto la durata residua del contratto è di circa sette anni. Il canone di locazione non è adeguato in considerazione delle colture praticate e della zona di ubicazione dei fondi rustici.

Quesito n. 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-



[REDACTED]

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;

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n. 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;

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti. L'ispezione ipotecaria ordinaria effettuata dall'esperto in data 9/4/2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia –Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, riguardante il periodo successivo alla data del pignoramento ha dato esito negativo.

-Iscrizione del 5/8/2006 Reg. Part. 3763 Reg. Gen. 19296 Atto notarile del 31/7/2006 per Notaio Di Carlo Bruno Rep. 30588/12083. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

-Iscrizione del 5/12/2007 Reg. Part. 5336, Reg. Gen. 29840. Atto notarile del 30/11/2007 per Notaio Di Carlo Bruno Rep. 31608/12910. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

-Iscrizione del 2/9/2010 Reg. Part. 3180 Reg. Gen. 19238. Atto amministrativo del 27/8/2010 Rep. 112586 Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SpA, ipoteca legale a norma art. 77DPR 29/9/1973 n. 602.

-Trascrizione del 2/3/2015 Reg. Part. 2388, Reg. Gen. 3088. Atto giudiziario del 9/2/2015 Tribunale di Foggia Rep. 1353/2015. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

In data 23/11/2017 è stato depositato in Cancelleria “Ricorso per Intervento” Agenzia delle Entrate-Riscossione per un importo di € 69.230,74 comprendente, tra l'altro, la debitoria fino all'anno 2016 nei confronti del Consorzio per la Bonifica della Capitanata di Foggia.

Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed 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;

A seguito di diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Candela è risultato che:

a) il fabbricato di abitazione è stato realizzato con i seguenti atti urbanistici:

La [REDACTED], proprietaria del fabbricato rurale sito in agro del Comune di Candela alla località Farascuso, in Catasto al F. 45 p.la 187, danneggiato dagli eventi sismici del novembre 1980 e febbraio 1981, per usufruire del contributo previsto dalla legge 219/81 per la ricostruzione del suddetto fabbricato, presentò regolare istanza e progetto di ricostruzione in data 27/06/1988 prot. 5612. Il progetto fu approvato dalla CTC Comunale nella seduta del 20/03/1993 – verbale n. 164 e in data 13/11/2003 venne rilasciato il Permesso a Costruire n. 4. In data 17/05/2005, prot. 4091, la [REDACTED] presentò istanza per approvazione progetto di variante n. 1, approvato dalla CTC con verbale n. 197. In data 18/04/2006 venne rilasciato il Permesso a Costruire. In data 1/12/2006 è stato presentato progetto di variante n. 2, approvato dalla CTC nella seduta del 16/05/2007 con verbale n. 198 e in data 21/05/2007 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 1. In data 13/05/2008 prot. 4695, è stato presentato progetto di variante n. 3, approvato dalla CTC nella seduta 20/01/2011 con verbale n. 200 e in data 23/05/2011 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 2.

Il Certificato di Collaudo Statico è stato rilasciato in data 12/11/2007.

I lavori sono iniziati in data 23/05/2006 e sono stati ultimati in data 18/06/2011.

Agli atti del Comune è presente la documentazione relativa al Certificato di Regolare Esecuzione in data 21/06/2011 riportante che i lavori sono stati regolarmente eseguiti in conformità alle prescrizioni contrattuali e di progetto.

La Regione Puglia-Servizio Lavori Pubblici, ha rilasciato l'Attestato di Avvenuto Deposito del Certificato di Conformità in data 19/06/2013 prot. 0024289 assunto al Prot. 6405 del Comune in data 5/07/2013.

Per tale immobile non è presente agli atti del Comune la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Nel Permesso di Costruire e Assegnazione di Contributo n. 330 del 18/04/2006 del Comune di Candela e successive varianti è precisato che: "Per le costruzioni eseguite in difformità si applicano le sanzioni del DPR 380/2001 e s.m.i."

a) il fabbricato deposito-rimessa attrezzi agricoli



[REDACTED]

L'atto di c/v del 18/07/2001 per Notaio Vassalli Rep 32766, reg. a Foggia l'1/8/2001 al n. 2752/1V, intercorso tra l'ex ERSAP e [REDACTED] riporta: Dal verbale di sopralluogo effettuato in data 15/2/2001 da personale della Regione Puglia è stato accertato che sulla unità poderale, oltre alla casa colonica ricadente sulla p.lla 187 del F. 45, insistono una rimessa attrezzi agricoli ricadente sulla stessa particella ed un ricovero animali-pollaiolo ricadente sulla p.lla 49 del F. 45. I predetti manufatti realizzati dall'Ente nel 1960, come dichiarato in autocertificazione da parte della conduttrice in data 27/2/2001 risultano regolarmente accatastati giusta ricevuta mod. 30 n. 115 del 23/9/2000 e sono da considerarsi complementari e funzionali alla coltivazione del fondo, così come previsto dal 7° comma art. 4 della LR 20/99. Il [REDACTED] responsabile del Servizio di destinazione urbanistica del Comune di Candela dichiara che la costruzione dei fabbricati rurali in contratto fu iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che sul terreno non sussistono costruzioni abusive.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA


In data 27/01/2018 prot. N. 728/869 il Comune di Candela ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente.

Quesiti n. 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 quantificarne i costi occorrenti;**
- b)verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c)accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

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

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

Per il fabbricato di abitazione il tecnico abilitato ha predisposto l'A.P.E allegato alla presente.

Per il fabbricato adibito a deposito-rimessa privo di impianti termici di riscaldamento e climatizzazione, non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



[REDACTED]

a) Gli immobili-fabbricato d'abitazione e fabbricato adibito a deposito-rimessa risultano accatastati.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

b1)fabbricato di abitazione

-l'immobile strutturalmente, così come da progetto approvato, è costituito da una unica unità immobiliare mentre le planimetrie di accatastamento riportano la suddivisione in due unità immobiliari;

-le planimetrie catastali presentate risultano difformi per variazioni di tramezzature interne ed aperture sulle murature esterne (vani porte riportate come finestre) presumibilmente derivanti da errori grafici nella redazione delle stesse.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di €1.000,00.

b2)fabbricato adibito a deposito-rimessa

La planimetria presentata in Catasto risulta conforme allo stato dei luoghi.


c1)il fabbricato di abitazione è stato realizzato con i seguenti atti urbanistici:

La [REDACTED], proprietaria del fabbricato rurale sita in agro del Comune di Candela alla località Farascuso, in Catasto al F. 45 p.la 187, danneggiato dagli eventi sismici del novembre 1980 e febbraio 1981, per usufruire del contributo previsto dalla legge 219/81 per la ricostruzione del suddetto fabbricato, presentò regolare istanza e progetto di ricostruzione in data 27/06/1988 prot. 5612. Il progetto fu approvato dalla CTC Comunale nella seduta del 20/03/1993 – verbale n. 164 e in data 13/11/2003 venne rilasciati il Permesso a Costruire n. 4. In data 17/05/2005, prot. 4091, la [REDACTED] presentò istanza per approvazione progetto di variante n. 1, approvato dalla CTC con verbale n. 197. In data 18/04/2006 venne rilasciato il Permesso a Costruire. In data 1/12/2006 è stato presentato progetto di variante n. 2, approvato dalla CTC nella seduta del 16/05/2007 con verbale n. 198 e in data 21/05/2007 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 1. In data 13/05/2008prot. 4695, è stato presentato progetto di variante n. 3, approvato dalla CTC nella seduta 20/01/2011 con verbale n. 200 e in data 23/05/2011 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 2.

Il Certificato di Collaudo Statico è stato rilasciato in data 12/11/2007.

I lavori sono iniziati in data 23/05/2006 e sono stati ultimati in data 18/06/2011.





Agli atti del Comune è presente la documentazione relativa al Certificato di Regolare Esecuzione in data 21/06/2011 riportante che i lavori sono stati regolarmente eseguiti in conformità alle prescrizioni contrattuali e di progetto.

La Regione Puglia-Servizio Lavori Pubblici, ha rilasciato l'Attestato di Avvenuto Deposito del Certificato di Conformità in data 19/06/2013 prot. 0024289 assunto al Prot. 6405del Comune in data 5/07/2013.

Per tale immobile non è presente agli atti del Comune la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Nel Permesso di Costruire e Assegnazione di Contributo n. 330 del 18/04/2006 del Comune di Candela e successive varianti è precisato che: "Per le costruzioni eseguite in difformità si applicano le sanzioni del DPR 380/2001 e s.m.i."

c2)Il fabbricato adibito a deposito-rimessa è stato costruito antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

d)Il fabbricato di abitazione

Dal confronto tra la planimetria di progetto e le tavole dei prospetti del fabbricato, relative all'ultima variante al progetto stesso presentate in Comune, e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

-i locali da progetto destinati a box auto, lavatoio, stenditoio e dispensa allo stato sono destinati ad abitazione;

-il locale sottotetto presenta, oltre l'apertura di forma triangolare sul frontespizio come previsto in progetto, ulteriori numero quattro piccoli vani finestra lungo le murature perimetrali. Il locale presenta due aperture nel solaio prive di scale di collegamento con il piano terra.

e) Alla luce di quanto relazionato nella risposta al precedente quesito, nell'immobile di che trattasi sono presenti le opere abusive ivi elencate e descritte.


Le opere abusive riscontrate, per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono suscettibili di sanatoria e le spese necessarie per la loro regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprensive di oneri concessori, sanzione amministrativa e spese tecniche, si sono stimate in €7.000,00 circa.

f)La problematica non riguarda il caso in questione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 27/01/2018 prot. N. 728/869 il Comune di Candela ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente.





La p.lla 250 del F. 44 e le p.lle 492, 493, 444 e 442 del F. 45 ricadono nella maglia urbanistica denominata H:verde agricolo con indice di densità fondiaria 0,03 mc/mq ed altezza massima consentita di ml 7. La p.lla 250 del F. 45 ricade per l'83,75% nella maglia urbanistica denominata H: verde agricolo con indice di densità fondiaria 0,03 mc/mq ed altezza massima consentita di ml 7 e per il restante 16,25% nella maglia urbanistica denominata Regione Puglia Piano Comunale dei Tratturi(P.C.T.)-Area E : zona agricola normale. Le p.lle 55 e 207 del F. 45 ricadono interamente nella maglia urbanistica denominata Regione Puglia Piano Comunale dei Tratturi(P.C.T.)-Area E : zona agricola normale.

Le particelle sono inoltre interessate dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico del Paesaggio (PUTT/P) e dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia (PPTR); Siti di Interesse Comunitario (SIC).

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

La problematica non riguarda il caso in questione.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a)Tipologia dei beni

Il compendio immobiliare, ubicato in agro di Candela, è costituito da tre corpi per complessivi Ha 7.09.48.

Il primo lotto, comprendente il centro aziendale, di complessivi Ha 4.86.67, è così costituito:

- fabbricato ad uso abitazione al piano terra e sottotetto al rustico con annessa area di pertinenza, di complessivi Ha 0.24.65; Classe Energetica F;
- fabbricato ad uso deposito e rimessa macchine ed attrezzi agricoli con annessa area di pertinenza, di complessivi ha 0.07.08;
- appezzamento di terreno agricolo irriguo di complessivi Ha 4.54.94.



Il secondo lotto è costituito da un appezzamento di terreno seminativo irriguo di Ha 1.17.18.

Il terzo lotto è costituito da un appezzamento di terreno seminativo irriguo di Ha 1.05.63.

b)Descrizione sommaria

b1)Il primo lotto è costituito da un fondo rustico con fabbricati in agro di Candela alla località “Farascuso”, di complessivi Ha 4.86.67 così composto:

-fabbricato ad uso abitazione della superficie commerciale di mq 312,00 circa comprensiva del porticato, del sottotetto e dell’area di pertinenza, in totale Ha 0.24.65;

-fabbricato ad uso deposito/rimessa della superficie commerciale di mq 118,00 circa e area di pertinenza, in totale Ha 0.07.08; Classe Energetica F;

-appezzamento di terreno agricolo irriguo di complessivi Ha 4.54.94 catastali, costituito da meletto var. Gold di Ha 3.07.82 circa e da seminativo irriguo di Ha 1.47.12 circa.

b2)Il secondo lotto: appezzamento di terreno irriguo in agro di Candela alla località “Farascuso”, di complessivi Ha 1.17.18.

b3)Il terzo lotto: appezzamento di terreno irriguo in agro di Candela alla località “Acqua Bianca”, di complessivi Ha 1.05.63.

c)Comune di ubicazione, ecc.

Il comune di ubicazione è Candela, c.da “Farascuso” per il primo e secondo lotto e c.da “Acqua Bianca” per il terzo lotto,ubicato questo ultimo a circa 4,5 km dagli altri due.

d)Confini e dati catastali

Il primo lotto presenta i seguenti confini e dati catastali:

Confina con p.lla 8 in ditta [REDACTED], p.lla 52 in ditta [REDACTED] e p.lla 29 in ditta [REDACTED] ed inoltre confina con i poderi ex ERSAP n. 70 e 78.

Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

-F. 45 p.lla 444 Ha 0.24.65 Ente Urbano;

-F. 45 p.lla 442 Ha 0.07.08 Ente Urbano;

-F. 45 p.lla 492 orto irriguo U Ha 3.54.94 RD €348,29 RA €247,47;

-F. 45 p.lla 493 orto irriguo U Ha 1.00.00 RD €98,13 RA €69,72.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Candela i fabbricati sono così individuati:

F. 45 p.lla 442 sub2, ctg C6, cl. 1, consistenza 105 mq, sup. catastale 118 mq, rendita € 287,41



[REDACTED]

F. 45 p.lla 444 sub3, ctg 3, cl. 2, vani 6, sup. catastale 154 mq, rendita €418,33

F. 45 p.lla 444 sub4, ctg 3, cl. 2, vani 5, sup. catastale 120 mq, rendita €348,61

F. 45 p.lla 444 sub5, bene comune non censibile.

Il secondo lotto presenta i seguenti confini e dati catastali:

Confini: SP 91 dell'Ofanto o Camerelle, p.lla 209 in ditta [REDACTED] e p.lla 37 in ditta [REDACTED], salvo altri.

Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

-F. 45 p.lla 55 seminativo irriguo U Ha 0.90.03 RD €55,80 RA €27,90;

-F. 45 p.lla 207 orto irriguo U Ha 0.10.80 RD €10,60 RA €7,53;

-F. 45 p.lla 208 orto irriguo U Ha 0.16.35 RD €16,04 RA €11,4.

Il terzo lotto presenta i seguenti confini e dati catastali:

Confini: Strada interpoderale, p.lla 251 in ditta [REDACTED], p.lla 249 in ditta [REDACTED] e con p.lla 64 in ditta [REDACTED]

Nel Catasto terreni del Comune di Candela è così riportato:

-F. 44 p.lla 250 seminativo irriguo U Ha 1.05.63 RD €65,46 RA €32,73

e) Proprietà e titolo di provenienza

I beni sono di proprietà dell'esecutato a cui sono pervenuti con atto di c/v del 18/07/2001 per notaio Francesco Vassalli, rep. 32766, reg. a Foggia l'1/08/2001 al n. 2752/1V, trascritto a Foggia il 27/07/2001 ai n.ri 15587/1194.

f) Eventuale stato di comproprietà

In piena proprietà dell'esecutato.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

-Iscrizione del 5/8/2006 Reg. Part. 3763 Reg. Gen. 19296 Atto notarile del 31/7/2006 per Notaio Di Carlo Bruno Rep. 30588/12083. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

-Iscrizione del 5/12/2007 Reg. Part. 5336, Reg. Gen. 29840. Atto notarile del 30/11/2007 per Notaio Di Carlo Bruno Rep. 31608/12910. Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

-Iscrizione del 2/9/2010 Reg. Part. 3180 Reg. Gen. 19238. Atto amministrativo del 27/8/2010 Rep. 112586 Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SpA, ipoteca legale a norma art. 77DPR 29/9/1973 n. 602.



[REDACTED]

-Trascrizione del 2/3/2015 Reg. Part. 2388, Reg. Gen. 3088. Atto giudiziario del 9/2/2015 Tribunale di Foggia Rep. 1353/2015. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

h)Stato di occupazione

Primo, Secondo e Terzo Lotto

Sui fondi agricoli grava **un contratto di fitto** ai sensi della L 203/82 con durata di 15 anni a partire dalla data del 12/08/2010 e ad un canone annuo di €1.500,00.

i)Regolarità edilizio-urbanistiche

Primo Lotto

Fabbricato di Abitazione

Il progetto di costruzione dell'immobile è stato approvato dalla CTC Comunale nella seduta del 20/03/1993 – verbale n. 164 e in data 13/11/2003 con rilascio del Permesso a Costruire n. 4 e successive varianti n. 1/2/3. Il Certificato di Collaudo Statico è stato rilasciato in data 12/11/2007. I lavori sono iniziati in data 23/05/2006 e sono stati ultimati in data 18/06/2011. Agli atti del Comune è presente la documentazione relativa al Certificato di Regolare Esecuzione in data 21/06/2011 riportante che i lavori sono stati regolarmente eseguiti in conformità alle prescrizioni contrattuali e di progetto.

La Regione Puglia-Servizio Lavori Pubblici, ha rilasciato l'Attestato di Avvenuto Deposito del Certificato di Conformità in data 19/06/2013 prot. 0024289 assunto al Prot. 6405 del Comune in data 5/07/2013.

Per tale immobile non è presente agli atti del Comune la dichiarazione di abitabilità/agibilità.


Dal confronto tra la planimetria di progetto e le tavole dei prospetti del fabbricato, relative all'ultima variante al progetto stesso presentate in Comune, e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

-i locali da progetto destinati a box auto, lavatoio, stenditoio e dispensa allo stato sono destinati ad abitazione;

-il locale sottotetto presenta, oltre l'apertura di forma triangolare sul frontespizio come previsto in progetto, ulteriori numero quattro piccoli vani finestra lungo murature perimetrali. Il locale presenta due aperture nel solaio prive di scale di collegamento con il piano terra.

Le opere abusive riscontrate, per quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono suscettibili di sanatoria e delle relative spese necessarie per la loro





regolarizzazione urbanistico-edilizia, comprensive di oneri concessori, sanzione amministrativa e spese tecniche, si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Fabbricato deposito – rimessa

E' stato costruito prima del 1°9.1967.

l)Conformità catastale

Primo Lotto

Fabbricato di abitazione

-l'immobile strutturalmente, così come da progetto approvato, è costituito da una unica unità immobiliare mentre le planimetrie di accatastamento riportano la suddivisione in due unità immobiliari.

-le planimetrie catastali presentate risultano difformi per variazioni di tramezzature interne ed aperture sulle murature esterne (vani porte riportate come finestre) presumibilmente derivanti da errori grafici nella redazione delle stesse.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

-il locale sottotetto del fabbricato di abitazione non è identificato in Catasto in quanto è al rustico ed è privo di accesso sia indipendente che di collegamento con il sottostante appartamento.

Fabbricato ad uso deposito/rimessa

La planimetria dell'immobile presentata in Catasto risulta conforme allo stato dei luoghi.

m)L'abitabilità e l'agibilità

Primo Lotto – Fabbricato di abitazione

Negli atti visionati al Comune di Candela non è stata reperita la dichiarazione di abitabilità/agibilità.

n)Valore a base d'asta


Primo Lotto: €344.047,00

Secondo Lotto: €24.649,00

Terzo Lotto: €22.219,00.

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.





Foggia 16/04/2018

L'esperto d'Ufficio
dott. agr. Francesco P. Nardelli

ALLEGATI:

- n. 3 verbali di sopralluogo;
- n. 28 fotografie;
- sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- certificati e planimetrie Catastali e
planimetria del fabbricato con misurate;
- pianta, sezione e prospetti da progetto
depositati presso il Comune di Candela;
- certificato di destinazione urbanistica;
- atto di matrimonio e stato di famiglia.

Foggia16 /04/2018

L'esperto d'Ufficio
dott.agr. Francesco P. Nardelli

