Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 280/2024 R.G.Es.

Promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

Contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa CARMEN ANNA LIDIA CORVINO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

PREMESSA E QUESITI

La presente relazione di stima è riferita ai beni della procedura esecutiva n. 280/2024 facente seguito al pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario n. 3518/2024 del 13/06/2024, emesso dal Tribunale di Foggia e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 04/07/2024, Registro Particolare n. 13381 e Registro Generale n. 16613, promosso da [redacted], rappresentata [redacted], contro [redacted].

Nella procedura è altresì intervenuta [redacted], rappresentata per il compimento del presente atto dal dipendente delegato [redacted] elettivamente domiciliato ai fini della presente in Bari, con indirizzo di posta certificata: [redacted]

Con proprio provvedimento del 18/08/2025, l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia nominava quale Esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, [redacted].

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

In data 04/02/2026, ho accettato la nomina e prestato giuramento, ricevendo quindi conferma dell'incarico con la contestuale assegnazione di giorni 90 per il deposito dell'elaborato, termine differito di 30 giorni a seguito di richiesta proroga per ritardi nella verifica dell'esistenza all'anagrafe tributaria di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, ovvero di altra documentazione tecnica ed amministrativa presso il Consorzio per la Bonifica della Capitanata di Foggia, pervenutami successivamente ai 90 giorni originariamente assegnatimi.

Di seguito i quesiti ricevuti.

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

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

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

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

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

Per gli immobili 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;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

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

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI

Comune di Foggia (FG) – Ufficio Anagrafe ed Ufficio dello Stato Civile

Con specifica richiesta presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Foggia (FG) ho acquisito certificato di residenza e stato civile del debitore esecutato.

Comune di Foggia (FG) – Servizio Urbanistica-Sportello Unico per l'Edilizia

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia, ho acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni pignorati.

Sistema Informativo Territoriale della Puglia (SIT)

Tramite accesso telematico al Sistema Informativo Territoriale (SIT) della Regione Puglia ho acquisito ortofoto da sovrapporre agli estratti di mappa delle particelle catastali interessate, a conferma dell'esatta ubicazione degli immobili in procedura.

Agenzia delle Entrate–Direzione Provinciale di Foggia – Servizi Catastali

Presso la Direzione Provinciale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, ho acquisito visure catastali, estratti di mappa e planimetrie degli immobili pignorati.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Agenzia delle Entrate–Dir. Prov. di Foggia e Uff. Territoriale di Foggia (FG)

Presso la Direzione Provinciale di Foggia e l'Ufficio Territoriale di Foggia (FG) dell'Agenzia delle Entrate ho richiesto ed acquisito attestazione sull'eventuale esistenza di contratti di fitto e/o comodato registrati in data precedente al pignoramento.

Consorzio per la Bonifica della Capitanata

Con specifico accesso al Consorzio per la Bonifica della Capitanata, sede di Foggia, ho richiesto ed acquisito documentazione circa la situazione dei pagamenti di tributi e contributi consortili, nonché copia di atti di asservimento relativi ai terreni pignorati.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito di regolare convocazione delle parti, il giorno di sabato 28/02/2026 con inizio alle ore 10, in presenza del Custode Giudiziario, Avv. Biase Mafrolla e del signor [redacted] debitore esecutato, questo ultimo assente per sopravvenuti impedimenti, ho dato inizio al sopralluogo peritale agli immobili pignorati, di cui al verbale redatto e circoscritto nella circostanza *(Allegato n. 1)*.

R I S P O S T E A I Q U E S I T I

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 disponibile soddisfa i dettami dell'art. 567 comma 2, c.p.c. e ha consentito il normale svolgimento delle operazioni peritali.

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

La relazione ventennale notarile in atti redatta in data 17/07/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attesta che i beni pignorati sono pervenuti nella piena proprietà di [redacted], a seguito di atto di compravendita con rogito del 04/08/2017 a cura del Dott. Rocco di Taranto, Notaio in Troia (FG), Repertorio n. 18027 e Raccolta n. 8893, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l'08/08/2017 con Registro Particolare n. 13130 e Registro Generale n. 17452, da [redacted], e [redacted], ciascuno proprietario di 1/2. Ai signori [redacted] le rispettive quote di proprietà degli immobili sopra descritti sono pervenute da [redacted], proprietario per 1/1, deceduto il [redacted], per accettazione tacita di eredità relativa ad una successione legale apertasi a seguito del decesso, con atto per causa di morte formalizzato mediante atto pubblico notarile Repertorio n. 18027 e Raccolta n. 8893 del 04/08/2017, a rogito del Dott. Rocco Di Taranto, Notaio in Troia (FG), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l'08/08/2017, Registro Particolare n. 13129 e Registro Generale n. 17451.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, inoltre, risulta trascritto in data 22/08/2012, con Registro Particolare n. 13166 e Registro Generale n. 16880, un certificato di denunciata successione relativo alla successione legale apertasi a seguito del decesso del signor [redacted]

L'"atto per causa di morte", è stato registrato con atto amministrativo n. 277/9990 del 26/06/2012 dall'Ufficio del Registro. La successione ha riguardato gli immobili siti nel Comune di Foggia, ossia un fabbricato rurale censito al NCEU al foglio 9 particella 450, località Passo di Corvo, nonché i terreni censiti al NCT al foglio 9 particella 229 di are 8 e centiare 2 e particella 321 di ettari 2, are 93 e centiare 23.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

A seguito della successione, la quota di piena proprietà già intestata per l'intero al defunto [redacted] è stata trasferita agli eredi [redacted], ai quali è stata attribuita la quota di un mezzo ciascuno in piena proprietà.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera (FG), infine, in data 28/12/1963, al Registro Particolare n. 72244 e al Registro Generale n. 28963, è stata trascritta una compravendita con patto di riservato dominio stipulata con atto notarile del 02/12/1963 a rogito del Notaio Dott. Goffredo Nicastro, riguardante il terreno sito nel Comune di Foggia, censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 9 particella 1A, della superficie complessiva di ettari 5, are 3 e centiare 20. Con tale atto il terreno è stato trasferito in favore del signor [redacted], per la quota di un intero in piena proprietà, mentre quale parte venditrice risulta l'Ente per lo sviluppo della irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania – Sezione speciale per la riforma fondiaria, con sede in Bari.

Riporto a seguire, inoltre, le variazioni intervenute nel corso degli anni per gli immobili oggetto della presente procedura.

- Foggia, NCT foglio 9 particella 229 AA, seminativo, classe 3, Ha 1 Are 90 Ca 46, reddito dominicale di € 88,53, reddito agrario di € 54,10, AB, uliveto, classe 2, Are 8 Ca 2, reddito dominicale di € 4,97, reddito agrario di € 2,07; già particella 1/a;
- Foggia, NCT foglio 9 particella 907 AA, seminativo, classe 2, Are 1 Ca 99, reddito dominicale di € 1,23, reddito agrario di € 0,67, AB, uliveto, classe 2, Ha 2 Are 90 Ca 29, reddito dominicale di € 179,91, reddito agrario di € 74,96; la particella 907 (comprende la particella 910, già particella 450, ex 321) ed è derivata dal frazionamento della particella 321; già particella 1/a;
- Foggia, NCT foglio 9 particella 908, ente urbano, Are 1 Ca 61; deriva dal frazionamento della particella 321; già particella 1/a;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

- Foggia, NCT foglio 9 particella 909, ente urbano, Ca 33; deriva dal frazionamento della particella 321; già particella 1/a;
- Foggia, NCEU foglio 9 particella 908 subalterno 2, Località Passo di Corvo, C/2, mq 44, classe 2, con rendita catastale di € 118,17, piano terra; variazione nel classamento del 27/02/2013 pratica n. fg0042752 in atti dal 27/02/2013 variazione di classamento (n. 10049.1/2013) - annotazioni: classamento e rendita validati l'immobile foglio 9 particella 908 subalterno 1 risulta variato in C/2 - magazzino e locali di deposito, mq 44, rendita di Euro 118,17, classe 2; costituzione del 15/11/2012 in atti dal 15/11/2012 (n.005465/2012) l'immobile foglio 9 particella 908 subalterno 1 risulta variato in Località Passo Di Corvo, piano terra; edificato su NCT foglio 9 particella 908;
- Foggia, NCEU foglio 9 particella 908 subalterno 2, Località Passo di Corvo, A/4, classe 3, vani 4,5, con rendita catastale € 244,03, piano terra; variazione nel classamento del 27/02/2013 pratica n. fg0042753 in atti dal 27/02/2013 variazione di classamento (n. 10050.1/2013) notifica effettuata con protocollo n. fg0106049 del 20/05/2013 - annotazioni: classamento e rendita rettifica l'immobile foglio 9 particella 908 sub.2 risulta variato in A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 4,5, rendita di € 244,03, classe 3; costituzione del 15/11/2012 in atti dal 15/11/2012 (n.005465/2012) l'immobile foglio 9 particella 908 subalterno 2 risulta variato in Località Passo di Corvo, piano terra; edificato su NCT foglio 9 particella 908;
- Foggia, NCEU foglio 9 particella 909, Località Passo di Corvo, F/2, piano terra; costituzione del 15/11/2012 in atti dal 15/11/2012 (n.005453/2012) l'immobile Foglio particella 909 risulta variato in Località Passo di Corvo, piano terra; edificato su NCT foglio 9 particella 909 (*Allegato 2*).

1)– ***ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;***

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

La documentazione in fascicolo evidenzia totale corrispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, quest'ultima depositata il 04/07/2024.

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;

Accertamenti propedeutici all'avvio delle operazioni peritali non hanno evidenziato la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

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;

[redacted]

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

Gli immobili pignorati sono costituiti da quattro appezzamenti di terreno, di cui due terreni agricoli ed altrettanti allibrati come Ente Urbano, ovvero da tre fabbricati: uno adibito ad abitazione, l'altro a magazzini/deposito, il terzo, censito come collabente.

A seguire i rispettivi identificativi catastali.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Catasto Fabbricati Comune di Foggia

N.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
1	9	908	1	C/2	2	44 mq	54	118,17
2	9	908	2	A/4	3	4,5 vani	106	244,03
3	9	909		F/2				

Catasto Terreni Comune di Foggia

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	9	229	Seminativo Uliveto	3 2	01 90 46 00 08 02	88,53 4,97	54,1 2,07
2	9	907	Seminativo Uliveto	2 2	00 01 99 02 90 29	1,23 179,91	0,67 74,96
3	9	909	Ente urbano		00 00 33		
4	9	908	Ente urbano		00 01 61		

La particella 229 in foglio 9 confina con particella 228 in foglio 9 in ditta [redacted] proprietaria per 1/1, e, continuando in senso orario, confina con: particella 552 in foglio 9 in ditta [redacted], ciascuno proprietario per 1/6; particella 907 in foglio 9 stessa ditta esecutato; particella 669 e 668 in foglio 9 in ditta [redacted] proprietaria per 1/1.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

La particella 907 in foglio 9 confina con particelle 229-908-909 in foglio 9 stessa ditta esecutato, e, continuando in senso orario confina con: particella 550 in foglio 9 in ditta [redacted], ciascuno proprietario per 1/6; particella 385 in foglio 9 in ditta Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Bonifica con sede in Lucera (FG), proprietario per 1/1; particelle 378 e 371 in foglio 9 in ditta Comune di Foggia con sede in Foggia (FG) Codice Fiscale 00363460718 proprietario per 1/1; particella 670-669 in foglio 9 in ditta [redacted], proprietaria per 1/1.

Le particelle 908 sub 1 e sub 2 in foglio 9 confinano tra loro e con la particella 907 in foglio 9 stessa ditta esecutato.

La particella 909 in foglio 9 confina con la particella 907 in foglio 9 stessa ditta esecutato.

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

La sovrapposizione dell'ortofoto agli estratti del foglio di mappa conferma l'esatta localizzazione degli immobili pignorati in Foggia alla Località Passo di Corvo *(Allegato 4)*.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

I beni pignorati in Località Passo di Corvo *(Allegato 5)* distano circa 13 chilometri dall'abitato della città di Foggia e si raggiungono percorrendo la Strada 89 fino al bivio per San Marco in Lamis, dove occorre imboccare la Strada Provinciale 16 e percorrerla per circa 6 chilometri fino all'incrocio nei pressi dell'ex Istituto Agrario Grieco.

All'incrocio occorre svoltare a sinistra e percorrere la Strada Comunale 17, ortogonale alla precedente, per un altro chilometro circa fino a trovare sul lato destro l'ingresso del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

La Località Passo di Corvo è una zona interessata da produzioni agricole sia erbacee che arboree, valorizzate dalla disponibilità dell'irrigazione pubblica consortile, con prevalente diffusione di seminativi ed oliveti, per lo più da olio, meno di vigneti e colture ortofrutticole di primo e secondo raccolto.

Il compendio di interesse è introdotto dal fabbricato rurale più prossimo alla strada in foglio 9 particella 908 subalterno 2.

Esso è stato realizzato nella metà del secolo scorso dall'allora Ente per lo sviluppo della irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania, secondo i canoni edilizi ed architettonici dell'epoca, esplicitati con schemi costruttivi semplici, economici e funzionali alle esigenze agricole del periodo.

Il fabbricato, con una superficie lorda coperta in pianta di circa 106 mq, si sviluppa su un solo livello fuori terra, con struttura portante costituita da muratura continua, verosimilmente in tufo e intonacata su entrambe le facce, con copertura a doppia falda impostata su murature perimetrali portanti e timpani triangolari sulle pareti laterali.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Esso si presenta complessivamente in buone condizioni e non evidenzia elementi che possano ricondurre a criticità strutturali, mancando ad un esame visivo lesioni, deformazioni o cedimenti. Sono invece presenti diffusi fenomeni di degrado superficiale degli intonaci, soprattutto nelle porzioni basamentali, compatibili con umidità di risalita capillare ovvero con il naturale invecchiamento dei materiali. Tali fenomeni sembrano tuttavia interessare prevalentemente le finiture senza evidenziare, allo stato visibile, compromissioni strutturali rilevanti della muratura portante.

Sul lato longitudinale anteriore risulta addossata una veranda con tettoia realizzata successivamente rispetto al nucleo originario, costituita da struttura lignea portante con pilastratura perimetrale e copertura inclinata. Questo elemento appare avere funzione accessoria e non sembra interferire con l'equilibrio statico del corpo principale, pur rappresentando un'aggiunta costruttiva non originaria del fabbricato che nel complesso conserva le caratteristiche tipologiche e strutturali proprie dell'edilizia rurale della riforma fondiaria. La veranda e più in generale la zona esterna prossima all'ingresso si compone di due parti, entrambe delimitate da un muretto alto circa un metro e con 20 centimetri di spessore. La prima parte, più grande e coperta dalla tettoia in legno, dove sono altresì presenti un cancello in ferro ed un cancelletto per l'ingresso alla veranda, ha un superifcie utile di circa 45 metri quadri, mentre la seconda, completamente scoperta e antistante i magazzini di cui al foglio 9 particella 908 subalterno 1, si sviluppa invece su una superficie di circa 33 mq.

All'abitazione vera e propria si accede tramite porta in alluminio ad effetto legno con vetroe cancello in ferro antiintrusione; il primo vano che si incontra è il soggiorno cucina con superficie utile di circa 36,5 mq ed altezza interna di metri 3 circa. Sulla destra, rispetto alla porta di ingresso, vi è la camera da letto con pari altezza interna e, come la cucina soggiorno, con forma di poligono regolare. Di fronte alla porta d'ingresso, invece, c'è una cameretta con altezza interna di 2,65 metri circa e superficie di circa 14,50 mq complessivi, con forma di poligono irregolare essendo presente una rientranza.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Dalla cameretta si accede anche ad un piccolo bagno, che costituisce un corpo aggiunto rispetto al fabbricato prinicipale, con superficie utile di 3,50 mq circa e tetto a falda di altezze massima e minima pari rispettivamenre a 2,35 e 2,0 metri, dotato di lavabo, tazza, bidet doccia ed una piccola finestra, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato con piastrelle di 33x33 cm, pressochè a tutta parete. I pavimenti del soggiorno-cucina e delle due camere sono invece in lastre quadrate in gres porcellanato di cm 60x60, le porte interne in legno di cm 80x210 con inserti in vetro, con due finestre in legno di vecchia fattura nel soggiorno e nella camera da letto, ovvero in alluminio nella cameretta, tutte con grate antiintrusione. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, il riscaldamento è assicurato dalla presenza di un termocamino mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo boiler. Non sono presenti climatizzatori.

Lo stato conseravtivo e manutentivo dell'abitazione è soddisfacente in virtù di lavori di manutenzione e ristrutturazione ordinaria di recente realizzazione.

L'immobile in foglio 9 particella 908 subalterno 1 è rappresentato come già detto da alcuni locali adibiti a magazzini e deposito, suddivisi in due ambienti principali stretti e lunghi, separati da muratura portante di circa 40 cm, con tetto a falda ed altezza al colmo di 3,20 metri e al punto di gronda pari a metri 1,95, per una superficie utile complessiva di circa 49 mq, intonacati a calce e con copertura in pannelli ondulati in fibrocemento, ovvero con tre porte in ferro presenti nelle due sezioni del magazzino.

In vero dalla parte più interna del magazzino si accede ad un altro piccolo vano con dimensione utile di circa 9 metri quadri, con forma di poligono irregolare in quanto adiacente e speculare alla rientranza della cameretta prima descritta , con la quale confina.

All'esterno, staccato dal fabbricato che riunisce gli inmmobili tra loro adiacenti di cui ai subalterni 1 e 2 della particella 908 in foglio 9, c'è un manufatto in muratura con copertura a falda in pannelli di fibrocemento, suddiviso in più spazi ed adibito a porcilaia e piccoli depositi di masserizie, lungo complessivamente circa 8 metri, altezza variabile da 1,20 e 1,40, profondità di 1,75 metri, con superifcie lorda coperta in pianta di circa 14 mq.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Il fabbricato di cui al foglio 9 pareticella 909, invece, catastalmente classificato F/2, ossia unità collabente, in realtà risulta utilizzato. Trattasi di una struttura semplice, probabilmente nata originariamente come deposito agricolo e ricovero attrezzi, successivamente adattata in modo artigianale ad uso saltuario di permanenza a presidio del fondo agricolo. La struttura presenta caratteristiche costruttive molto essenziali e tipiche dei manufatti rurali realizzati senza particolari criteri architettonici moderni, ma con finalità prevalentemente funzionali.

La superficie lorda coperta in pianta è di circa 32 mq complessivi, con struttura portante in muratura di tufo e copertura con travi principali e travetti secondari in legno sui quali poggiano tavolati lignei con tegole.

L'aspetto generale lascia intuire interventi eseguiti in epoche differenti e con materiali diversi, le finiture sono molto rustiche e prive di particolari accorgimenti di isolamento termico oppure impermeabilizzazione.

Il fabbricato nel suo complesso, con altezza interna variabile da 2 a 2,60 metri, è suddiviso in due ambienti non comunicanti tra loro: un deposito con superficie utile di circa 11 mq ed un vano adibito ad abitazione di emergenza e ricovero occasionale, con piccolo bagno piastrellato per complessivi 15 metri quadri.

L'esterno mostra una piccola tettoia metallica addossata alla facciata principale realizzata con struttura in profilati di ferro e pannelli di lamiera coibentata. Si tratta chiaramente di un'aggiunta successiva finalizzata a creare uno spazio coperto esterno adibito a pollaio. Anche questo intervento appare di natura pratica più che estetica.

Dal punto di vista conservativo il fabbricato mostra segni diffusi di umidità soprattutto nelle connessioni tra pareti e copertura. Le macchie sul tavolato ligneo e le variazioni cromatiche suggeriscono infiltrazioni d'acqua avvenute nel tempo.

Le pareti interne presentano inoltre irregolarità, piccole lesioni superficiali e finiture discontinue compatibili con fenomeni di assestamento e con interventi manutentivi occasionali.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Tutti i fabbricati fin qui descritti, seppur catastalmente autonomi, sono a loro volta allocati all'interno della più ampia particella 907 in foglio 9, catastalmente estesa ettari 2,9228, per la quasi totalità investita ad oliveto, al netto di piccole porzioni di terreno libere adibite ad aree di passaggio e/o ricovero di masserizie, dove sono comunque presenti piante sparse di olivo.

L'oliveto vero e proprio che chiaramente si sviluppa in modo regolare nell'area retrostante il fabbricato, conta circa 450 complessive e con sesto d'impianto ampio e regolare, per lo più di metri 7,5 x 8 o 8 x 8, su terreno pianeggiante di medio impasto tendenzialmente sciolto, con presenza di scheletro superficiale e struttura che indicano un terreno franco argilloso calcareo, ben adatto alla coltivazione dell'olivo poiché garantisce un buon drenaggio e una discreta aerazione radicale, evitando ristagni idrici che rappresentano uno dei principali fattori limitanti per questa specie.

L'oliveto, in buone condizioni vegetative e manutentive, presenta caratteristiche tipiche degli impianti tradizionali pugliesi a bassa o media densità, con piante adulte di notevole età e con un'impostazione colturale che nel tempo è stata parzialmente modernizzata attraverso l'introduzione dell'irrigazione localizzata.

Le distanze tra gli alberi, piuttosto ampie, consentono un buon passaggio dei mezzi agricoli oltre a garantire sufficiente illuminazione delle chiome. Tale configurazione è coerente con un sistema di allevamento a vaso, forma molto diffusa negli ambienti olivicoli locali perché consente una buona longevità delle piante, un discreto equilibrio vegeto-produttivo e una gestione relativamente agevole delle operazioni di potatura e raccolta.

Le piante mostrano tronchi contorti, branche primarie robuste e una struttura architettonica sviluppata nel corso di molti decenni, elemento che conferma l'età medio elevata dell'impianto. In diversi esemplari si osservano cavità, rigonfiamenti e torsioni del legno, fenomeni fisiologici molto frequenti negli olivi vetusti e strettamente collegati sia all'età sia alle continue operazioni di rinnovo vegetativo effettuate nel tempo.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

L'oliveto in particella 907 nella parte più interna confina con la particella 229, terreno di caratteristiche agronomiche simile al precedente, leggermente acclive nella parte superiore dell'appezzamento, attualmente destinato alla produzione di leguminose da granella; sulla schiena d'asino al confine tra i due appezzamenti è anche presente uno dei due punti di consegna idrici in capo all'azienda agricola e di proprietà del Consorzio per la Bonifica della Capitanata.

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;

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione risulta costituito da un fondo agricolo con annesso fabbricato rurale originariamente realizzato nell'ambito degli interventi dell'allora Ente per lo sviluppo della irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania.

Trattasi di tipologia edilizia storicamente concepita quale organismo unitario funzionale all'esercizio dell'attività agricola, nel quale abitazione rurale, depositi, aree pertinenziali e superfici coltivate costituivano un unico sistema economico-produttivo strettamente interdipendente.

Nell'estimo rurale tradizionale, pertanto, il valore dei fabbricati agricoli viene normalmente assorbito nel valore complessivo del fondo, in quanto i manufatti sono considerati meri strumenti dell'attività produttiva agricola, privi di autonoma rilevanza economica e commerciale. Tale impostazione estimativa si fonda sul principio della complementarità produttiva, secondo cui il fabbricato rurale assume valore esclusivamente in funzione della capacità del fondo di generare reddito agrario.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Nel caso in esame, tuttavia, dall'analisi dello stato dei luoghi e delle caratteristiche funzionali del compendio emergono elementi che inducono a ritenere attenuato il rapporto di stretta strumentalità agricola originariamente esistente tra fabbricati e terreni. Pur permanendo una connessione materiale e storica con il fondo agricolo, il fabbricato appare infatti aver acquisito caratteristiche tali da conferirgli una propria autonomia economica e commerciale.

Sotto il profilo funzionale ho infatti rilevato che il fabbricato a magazzino, pur mantenendo la presenza di locali deposito, utensili agricoli, attrezzature varie e masserizie connesse all'attività rurale, non costituisce più il centro operativo principale dell'azienda agricola.

I mezzi agricoli di maggiore rilevanza risultano infatti custoditi presso altra sede, circostanza che evidenzia come le principali attività organizzative e logistiche dell'impresa agricola non si svolgano più stabilmente presso il compendio in oggetto.

Anche il fabbricato ad uso abitativo presenta caratteristiche differenti rispetto alla tipica casa colonica strettamente asservita al fondo.

L'immobile risulta infatti ristrutturato con caratteristiche edilizie e distributive idonee ad un utilizzo residenziale autonomo, pur in assenza di stabile residenza del proprietario. Tale circostanza assume rilievo estimativo significativo poiché il mercato immobiliare attuale tende ad attribuire valore autonomo a fabbricati rurali ristrutturati, specialmente quando dotati di caratteristiche abitative compatibili con utilizzi indipendenti dalla conduzione agricola. Occorre inoltre considerare che, nelle moderne dinamiche del mercato immobiliare rurale, molti fabbricati agricoli storici hanno progressivamente perso la funzione esclusivamente produttiva originaria, acquisendo invece autonoma capacità attrattiva sotto il profilo residenziale, turistico o ricreativo.

Ne consegue che il criterio estimativo non può più fondarsi esclusivamente sulla redditività agraria del fondo, ma deve tenere conto della concreta commerciabilità autonoma del manufatto.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Nel caso specifico, il fabbricato presenta caratteristiche costruttive, stato manutentivo, qualità edilizia e potenzialità d'uso tali da renderlo suscettibile di autonoma collocazione sul mercato immobiliare rispetto al terreno agricolo cui accede.

Tale autonomia economica risulta ulteriormente rafforzata dalla possibilità di fruizione indipendente del bene, dalla presenza di spazi abitativi ristrutturati e dalla non indispensabilità del manufatto rispetto alla conduzione agricola del fondo.

Pertanto, pur riconoscendo la permanenza di una residua connessione funzionale e storica con il compendio agricolo, ritengo che il fabbricato abbia ormai acquisito una propria individualità economica ed estimativa, non potendosi più considerare integralmente assorbito nel valore del fondo rustico secondo i tradizionali criteri dell'estimo rurale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, ho individuato quale criterio estimativo più corretto quello della valutazione autonoma dei fabbricati, con attribuzione di specifica incidenza economica indipendente rispetto al valore del terreno agricolo, pur nell'ambito della valutazione complessiva del compendio immobiliare. Ho quindi effettuato la stima dei beni in procedura avendo come obiettivo la ricerca del più probabile valore di mercato del fondo rustico attraverso l'applicazione del metodo sintetico-comparativo. Per i terreni ho quindi proceduto alla determinazione preliminare del loro valore unitario mediante la comparazione tecnico–economica di quelli pignorati con i valori di mercato di fondi rustici similari, aventi cioè sia lo stesso contesto economico e produttivo, nonché le stesse caratteristiche intrinseche (giacitura, esposizione, caratteristiche chimico–fisiche fondamentali del terreno, accessibilità poderale, ordinamenti colturali, distanze dai mercati ed ubicazione del fondo rispetto alle principali vie di comunicazione) ed estrinseche (contesto pedoclimatico, caratteristiche topografiche, idrografia e potenzialità irrigue).

Il valore risultante dalla elaborazione delle informazioni ottenute con le rilevazioni tecniche e le comparazioni di mercato effettuate, è stato quindi opportunamente modulato per le specificità dei due appezzamenti considerati in foglio 9 particelle 907 e 229.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Analogo procedimento ho effettuato per i fabbricati presenti sui terreni in questione, ossia l'abitazione ed il deposito in foglio 9 particella 908 subalterni 2 e 1, ovvero l'immobile in particella 909, catastalmente censito come collabente, ma in realtà non privo di valore commerciale, nonché per il manufatto non accatastato.

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;

Di seguito, opportunamente evidenziati e rapportati alle superfici commerciali, i valori individuati per la formazione del prezzo a base d'asta, che tengono conto anche della parziale disponibilità dei beni esecutati; ribadisco al riguardo che gli immobili oggetto della presente procedura costituiscono un unico compendio immobiliare non separabile, e quindi un unico lotto di vendita, pur essendo i fabbricati solo parzialmente legati e complementari al fondo che servono.

Immobili	Foglio	Part.	Sub.	S.L.C.P. (*)	%	Pari a mq	Aree scop.	%	Pari a mq	Tot. mq comm.	Valore €/mq	Totale €
Abitazione (1)	9	908	2	96	100	106	45	35	15,75	111,75	600,00	67.050
Depositi	9	908	1	54	100	54	33	20	6,60	60,60	300,00	18.180
Manufatto (2)	9	909		32	100	32			32,00	32,00	200,00	6.400
Manufatto (3)				14	100	14			14,00	14,00	100,00	1.400
Terreno E.U.	9	908							33,00	-	-	-
Terreno E.U.	9	908							161,00	-	-	-
Oliveto irrig.	9	907								29.228	3,00	87.684
Seminativo irrig.	9	229								19.848	3,50	69.468
NOTE	(1) con tettoia da sanare ed accatastare											250.182
	(2) attualmente censito come collabente											
	(3) porcilaia da sanare ed accatastare											
	(*) superficie lorda coperta in pianta											

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;

Il quesito non riguarda la presente procedura trattandosi di piena proprietà.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1/1) di un compendio immobiliare nel Comune di Foggia (FG), Località Passo di Corvo, costituito dall'unione in foglio 9 delle seguenti particelle.

Catasto Terreni Comune di Foggia

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dom. (€)	Reddito Agrario (€)
1	9	229	Seminativo	3	01 90 46	88,53	54,1
			Uliveto	2	00 08 02	4,97	2,07
2	9	907	Seminativo	3	00 01 99	1,23	0,67
			Uliveto	2	02 90 29	179,91	74,96
3	9	908	Ente urbano		00 01 61		
4	9	909	Ente urbano		00 00 33		

Catasto Fabbricati Comune di Foggia

N.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
1	9	908	1	C/2	2	44 mq	54	118,17
2	9	908	2	A/4	3	4,5 vani	106	244,03
3	9	909		F/2				

Il compendio immobiliare nel suo complesso confina con foglio 9 particella 228 e, proseguendo in senso orario, con: foglio 9 particelle 552-550-385-378-371-670-669.

Esso è composto da terreni e fabbricati questi ultimi costituiti in primo luogo da un'abitazione con superficie lorda coperta in pianta di circa 106 metri quadri (foglio 9 particella 908 subalterno 2) e altezza interna prevalente di metri 3, con soggiorno-cucina, camera da letto, cameretta, bagno e veranda con tettoia in legno, in buone condizioni manutentive e conservative, costruita intorno alla metà del secolo scorso dall'allora Ente per lo sviluppo della irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Adiacente all'abitazione, con la quale forma un corpo unico seppur con accessi distinti e separati, vi è un magazzino/deposito (foglio 9 particella 908 subalterno 1), con superficie lorda coperta in pianta di circa 54 metri quadri, tetto a falda ed altezza interna variabile da 1,95 a 3,20 metri, bisognevole di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con un ulteriore piccolo vano ricavato riducendo la dimensione della cameretta dell'abitazione confinante con il magazzino/deposito. Completano i fabbricati un manufatto con superficie lorda coperta in pianta di circa 32 mq (foglio 9 particella 909), catastalmente censito come collabente ma di fatto utilizzato come deposito ed alloggio di fortuna, non privo di valore commerciale, nonché un altro piccolo manufatto adibito a porcilaia, non accatastato. I fondi rustici in foglio 9 particelle 907 e 229 sono rappresentati da terreni pianeggianti o con lieve pendenza, di forma rettangolare, a tessitura sciolta e di caratteristiche agronomiche apprezzabili, con irrigazione assicurata dalla rete idrica del Consorzio per la Bonifica della Capitanata. La particella 907 ospita circa 450 piante di olivo per la produzione di olive da olio, condotto e allevato in linea con il contesto ordinario della zona, mentre il seminativo in particella 229 è attualmente destinato alla coltivazione di leguminose da granella. Il compendio immobiliare necessita di diversi interventi di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale.

Prezzo a base d'asta, al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione dei fabbricati *(cfr. risposte ai quesiti 10-11)*: € 235.982,00 arrotondati a **€ 236.000,00 (euroduecentotrentaseimila/00).**

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;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

I beni pignorati sono parzialmente nella disponibilità del signor [redacted], con la conduzione effettiva dei terreni che risulta in capo [redacted] di cui al fascicolo aziendale fornito in sede di sopralluogo, ovvero alla visura camerale - con la quale sono stati sottoscritti nel tempo diversi contratti di locazione.

Da puntuale accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrare di Foggia, di cui alla nota del 15/05/2026, sono emersi diversi contratti di locazione e comodato, per gli immobili oggetto della presente procedura, sottoscritti dal debitore esecutato *(Allegato 6)* di cui soltanto due - contratto di comodato d'uso gratuito stipulato e registrato in data 08/05/2020 avente ad oggetto l'immobile censito al foglio 9 particella 908, verosimilmente l'abitazione, ovvero il contratto di locazione del terreno in foglio 9 particella 229, con canone di locazione assolutamente incongruo – risultano sottoscritti in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 04/07/2024, di seguito riportati.

- Contratto di locazione TUL23T005984000KB, stipulato in data 01/11/2023 e registrato il 09/11/2023. La locazione decorre dal 01/11/2023 al 30/10/2038, il corrispettivo per l'intera durata è pari ad euro 1.000,00 e l'immobile oggetto della locazione è identificato col codice catastale D643; Foglio 9; Particella 229;
- Contratto di comodata d'uso gratuito TUL20L000594000II, stipulato in data 08/05/2020 e registrato il 08/05/2020, avente ad oggetto l'immobile identificato col codice castale D643; Foglio 9; Particella 908.

I beni oggetto di pignoramento, fatta eccezione per l'oliveto in particella 907, non possono essere qualificati come liberi, atteso che risultano in essere due rapporti contrattuali regolarmente sottoscritti e registrati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, opponibili alla procedura esecutiva. Nondimeno, dall'analisi della documentazione acquisita emergono elementi suscettibili di incidere sulla valutazione della loro effettiva portata giuridica ed economica.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

In particolare, il contratto di locazione relativo alla particella 229 prevede un corrispettivo complessivo pari a euro 1.000,00 per l'intera durata contrattuale di quindici anni, importo che appare palesemente incongruo rispetto ai correnti valori di mercato. Parimenti, seppur con qualche distinguo, il contratto di comodato gratuito avente ad oggetto la particella 908 risulta privo di una disciplina sufficientemente dettagliata del rapporto e non consente di determinare con precisione l'effettiva consistenza dei diritti attribuiti al comodatario, anche se, al riguardo, il padre del debitore esecutato ha affermato che nei fatti trattasi di un contratto di comodato risolto, in quanto il comodatario/beneficiario avrebbe da tempo lasciato l'immobile. Ciò nonostante, salvo diverso avviso derivante dalla successiva acquisizione dei due contratti prima descritti, i beni pignorati, fatta eccezione per oliveto in foglio 907, interessati dai contratti descritti devono essere considerati non liberi, in quanto gravati da rapporti contrattuali formalmente opponibili alla procedura esecutiva. . L'utenza dell'energia elettrica risulta invece intestata al signor Rinaldi Rosario, padre del debitore esecutato, che collabora per le diverse attività connesse alle necessità familiari in relazione alla gestione del fondo rustico e dei fabbricati che vi insistono.

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale , gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

A seguito di specifico accesso presso gli uffici amministrativi del Consorzio per la Bonifica della Capitanata, con sede in Foggia, risultano non versati i seguenti contributi di bonifica:

anno 2018 (codice tributo 630/648) pari a € 162,00, cartella n. 04320180012481910000;

anno 2018 (codice tributo 668) pari a € 3.198,36, cartella n. 04320190027623909000;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

anno 2019 (codice tributo 630/648) pari a € 304,17, cartella n. 04320190027623909000;
anno 2020 (codice tributo 630/648) pari a € 304,92, cartella n. 04320200016828006000;
anno 2021 (codice tributo 630/648) pari a € 305,06, cartella n. 04320220001226208000;
anno 2022 (codice tributo 630/648) pari a € 305,66, cartella n. 04320220017190159000;
anno 2023 (codice tributo 630/648) pari a € 306,19, cartella n. 04320180012481910000;
anno 2024 (codice tributo 630/648) pari a € 306,29, cartella n. 04320240027146478000.
Il Consorzio per la Bonifica della Capitanata ha reso altresì noto, con propria nota del 29/04/2026 *(Allegato 7)*, che non risulta versata la prima rata afferente al pagamento dei contributi riferiti all'anno 2026 e che la seconda rata con scadenza al 31/05/2026 è in corso di riscossione.
Sulla particella 229 al foglio 9, inoltre, con Decreto prefettizio n. 4919/AES/1 del 27/09/1989, Repertorio 891/89, è stato disposto su richiesta del Consorzio l'asservimento in favore del Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Bonifiche, per l'esecuzione delle opere di "Costruzione della rete irrigua del Distretto 6/b II Lotto Settori 7-23-24-25-26-38".
La certificazione notarile in atti, inoltre, riporta ulteriori formalità gravanti sull'immobile ed in particolare una servitù di elettrodotto trascritta al Registro Particolare n. 124610 in data 19/10/1981, nonché un decreto di asservimento trascritto al Registro Particolare n. 268228 in data 6/11/1989 a favore del Demanio Pubblico dello Stato.
Le suddette formalità attestano la presenza di vincoli connessi al passaggio e alla gestione di infrastrutture di pubblica utilità insistenti sul fondo.

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;

Nel ventennio considerato, secondo quanto riportato nella certificazione in atti a cura del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, i beni in procedura hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario n. 3518/2024 del 13/06/2024 emesso dal Tribunale di Foggia e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 04/07/2024, Registro Particolare n. 13381 e Registro Generale n. 16613, riguardante la piena proprietà delle unità negoziali di seguito descritte: a) Foggia, foglio 9 particella 908 subalterno 1, Località Passo di Corvo, C/2 - magazzino e locali di deposito; b) Foggia, foglio 9 particella 908 subalterno 2, Località Passo di Corvo, A/7 - appartamento di tipo popolare; c) Foggia, foglio 9 particella 909, F/2 – unità collabente; d) Foggia, Località Passo di Corvo, terreno in foglio 9 particella 229; e) Foggia, Località Passo di Corvo, terreno in foglio 9 particella 907; f) Foggia, foglio 9 particella 908, terreno censito come ente urbano, in favore di [redacted] con sede [redacted], contro [redacted]

Ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con atto n. 5945/4324 del 05/06/2024 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 05/06/2024 al Registro Particolare n. 1416 e al Registro Generale n. 13926, a cura dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, Codice Fiscale 13756881002; importo totale € 87.423,70, importo capitale € 43.711,85. Unità negoziale 1: Foggia NCEU foglio 9 particella 909, F/2 - unità collabenti,; Foggia NCEU foglio 9 particella 908 subalterno 2, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 4,5; Foggia NCEU foglio 9 particella 908 subalterno 1, C/2 - magazzino e locali di deposito, mq 44; Foggia NCT foglio 9 particella 229, terreno Ha 1 Are 90 Ca 46; Foggia NCT foglio 9 particella 907, terreno Are 1 Ca 99, in favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede di Roma, Codice Fiscale 13756881002, domicilio ipotecario in Foggia alla Via Gramsci, 4g, 1/1 di piena proprietà, [redacted], per la piena proprietà.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario mediante atto pubblico notarile repertorio n. 18028/8894 del 04/08/2017, a rogito del Dott. Rocco Di Taranto, Notaio in Troia (FG), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 08/08/2017, Registro Particolare n. 2161 e Registro Generale n. 17453. L'ipoteca è stata iscritta per un importo complessivo di euro 156.000,00, a garanzia di un capitale mutuato pari ad euro 78.000,00, con tasso annuo del 5,80% e durata del finanziamento di 15 anni. Unità negoziale 1. a) Foggia NCEU foglio 9 particella 908 subalterno 1, Località Passo di Corvo SNC, C/2 - magazzino e locali di deposito, mq 44, posto al piano terreno; b) Foggia NCEU foglio 9 particella 908 subalterno 2, Località Passo di Corvo SNC, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 4,5, posto al piano terreno; c) Foggia NCEU foglio 9 particella 909, Località Passo di Corvo SNC, F/2 - unità collabenti, posto al piano terreno; d) Foggia NCT foglio 9 particella 229, terreno Ha 1 Are 98 Ca 48; Foggia NCT foglio 9 particella 907, terreno Ha 2 Are 92 Ca 28; e) Foggia NCT foglio 9 particella 908, ente urbano Are 1 Ca 61; f) Foggia NCT foglio 9 particella 909, ente urbano Ca 33, in favore di Banco di Napoli s.p.a., sede di Napoli, Codice Fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli alla Via Toledo, 177), contro [redacted] E , per la piena proprietà.

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Unisco l'attestato di Prestazione Energetica n. 7102426000753005 *(Allegato 8)* redatto e depositato in data 31/05/2026 dal Geom. Cristian Signoriello.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Come già riportato nella descrizione dei beni, i fabbricati rurali pignorati sono stati realizzati introno alla prima metà del secolo scorso dall'allora Ente per lo sviluppo della irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania, quindi in data antecedente al 01/09/1967 come peraltro riportato nell'atto notarile di compravendita. Tuttavia, pur in mancanza di elaborati progettuali di riferimento della costruzione originaria, ho avuto modo di riscontrare diverse difformità dal raffronto tra le planimetrie accatastate e lo stato dei luoghi, che richiedono interventi di sanatoria urbanistica ed edilizia.

Tali difformità sono sanabili in quanto sussiste il principio della cosiddetta "doppia conformità", ossia la condizione per cui l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, ai sensi dell'D.P.R. 380/2001.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Altre difformità, configurabili come veri e propri abusi (realizzazione tettoia e porcilaia) potranno essere eventualmente sanate con Permesso di Costruire in sanatoria solo se l'eventuale acquirente/nuovo proprietario dei beni staggiti risultasse in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo a titolo principale. Diversamente le due strutture andranno rimosse.

Per quanto concerne, invece, le difformità di natura catastale, evidenzio che le stesse potranno essere regolarizzate mediante aggiornamento degli atti catastali, sia in relazione alle difformità emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie attualmente depositate – limitatamente a porzioni di fabbricato comunque legittimate sotto il profilo urbanistico – sia, ove necessario, attraverso la predisposizione di nuovi atti di aggiornamento, quali Tipo Mappale e pratiche Docfa, da redigersi successivamente all'acquisizione dei titoli abilitativi in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, ricordando che la regolarizzazione catastale ha natura meramente dichiarativa e non sostituisce in alcun modo la necessaria regolarità urbanistico-edilizia.

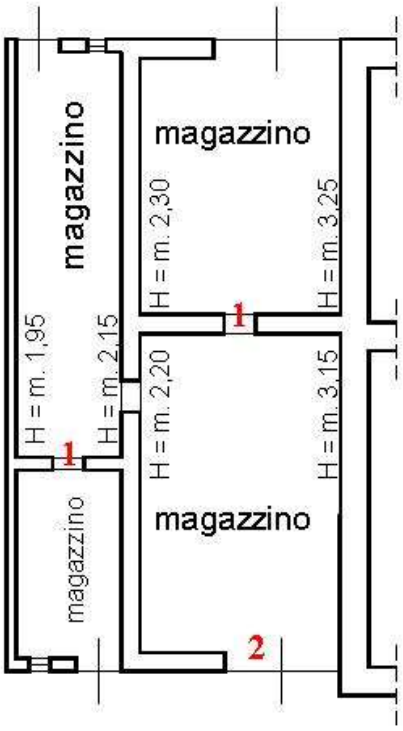
Da ultimo, ma non meno rilevante, vi è la necessità di procedere, per l'abitazione, alla redazione e al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi della normativa vigente, in quanto l'attestazione risulta mancante.

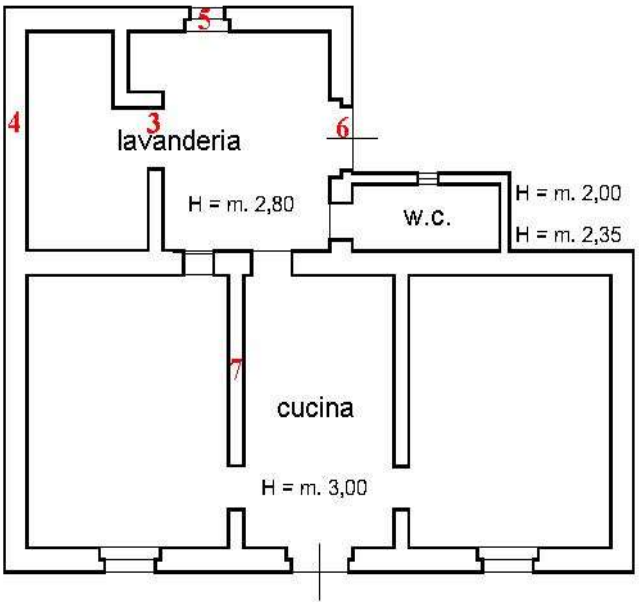
Tale adempimento si rende necessario al fine di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità degli impianti.

Di seguito le dieci difformità riscontrate, con indicazione grafica delle prime sette interne ai due immobili, ovvero delle procedure urbanistiche, edilizie e catastali da effettuare, con i relativi costi per compensi ai professionisti abilitati, oneri, sanzioni, diritti di segreteria ecc..

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it





Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Immobili	N.	Difformità	Interventi necessari	Stima costi
Foglio 9 part. 908 sub.1 (magazzino)	**1**	Eliminazione quattro setti divisori centrali in muratura	S.C.I.A. in sanatoria; frazionamento e fusione di parte dell'abitazione annessa al magazzino, con diversa distribuzione degli spazi interni; S.C.A. (agibilità); Docfa.	5.700
	2	Chiusura porta su lato anteriore		
Foglio 9 part. 908 sub.2 (abitazione)	**3**	Chiusura vano cameretta e creazione vano aggiuntivo nel deposito confinante		
	4	Apertura porta su muro esterno abitazione per accesso dal deposito al vano aggiuntivo		
	5	Eliminazione finestra in cameretta		
	6	Riduzione di porta a finestra in cameretta		
	7	Eliminazione muro divisorio centrale in cucina-soggiorno		
	8	Creazione tettoia	Permesso di costruire in sanatoria; Deposito calcolo strutturale in sanatoria alla Provincia; Relazione geologica; Collaudo strutturale; Tipo Mappale e Docfa.	8.000
Foglio 9 part. 907	**9**	Creazione porcilaia		
Foglio 9 part. 909 (collabente F/2)	**10**	Immobile collabente invece utilizzato	Variazione catastale per recupero di unità collabente.	500

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

Il quesito non riguarda gli immobili di questa procedura.

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;

Il quesito non riguarda gli immobili di questa procedura.

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2587 *(Allegato 9)* rilasciatomi il 25/05/2026 dal Comune di Foggia attesta che i terreni in agro di Foggia al foglio 9, particelle 229-907-908-909, ricadono tutti in Zona E- Agricola (Art. da 16 a 28 N.T.A. vigente P.R.G.), laddove l'edificazione è consentita mediante intervento edilizio diretto con i seguenti indici.

Area produttiva destinata all'attività agricola e forestale e dei manufatti edilizi stabilmente connaturati al fondo - capitale agrario. Osservanza dei seguenti parametri: lotto edificabile minimo 10.000 mq; indice fondiario massimo 0,03 mc/mq.; quest'ultimo non può essere applicato ad aree già asservite o comunque pertinenti agli edifici esistenti, alla data di adozione del P.R.G., se non per ampliamenti degli stessi (art. 50 delle N.T.A.); altezza massima dei fabbricati 9,00 metri; distanza minima dai confini 10,00 metri; distanza minima dal confine stradale: 10,00 metri e comunque nel rispetto del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada; distanza minima dal tracciato ferroviario 30,00 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

È ammessa la costruzione di nuove stalle, fienili, serre, silos e magazzini, adiacenti o distaccati dai precedenti, nella misura stabilita dalle leggi regionali vigenti e con le seguenti prescrizioni: indice fondiario massimo 0,03 mc/mq; altezza massima: 9,00 metri (i silos non hanno limiti di altezza); distanza minima dai confini 10,00 metri.; distanza dai cigli stradali 10,00 metri. Le stalle devono distare almeno 20,00 metri dagli edifici residenziali agricoli e 100,00 metri dalle zone residenziali esistenti o previste dal piano. Tale necessità deve risultare da un piano di utilizzazione o di sviluppo aziendale con le caratteristiche evidenziate dall'art. 23 delle NTA.

Le nuove costruzioni, registrate trascritte a cura del proprietario saranno riportate dagli uffici tecnici comunali in mappa. Risulteranno così asservite alla proprietà agricola e dovranno risultare all'interno dei piani di utilizzazione o di sviluppo.

Gli edifici adibiti a residenza degli agricoltori esistenti alla data di adozione del piano, possono essere restaurati, ristrutturati, ampliati nella misura del 15% della superficie utile; con l'esclusione di quelli evidenziati nell'art. 25, possono essere demoliti e ricostruiti nella misura esistente. È consentito per ogni singola proprietà, esistente alla data di adozione del piano, e per una sola volta, un aumento ulteriore di 120 mq di superficie utile per l'edificazione residenziale, riadattando locali rustici o elementi di servizio esistenti (stalle, fienili, ecc.) anche attraverso la ristrutturazione edilizia.

È consentita la trasformazione a fini agri-turistici del manufatto, in osservanza ai criteri stabiliti dalla legge regionale n. 34 del 22/5/1985, conservando la superficie utile e il volume esistente. Gli edifici adibiti ad usi agricoli e produttivi legati all'agricoltura (stalle, fienili, magazzini, ecc.) possono essere restaurati, ristrutturati, ampliati nella misura del 15% ovvero demoliti e ricostruiti nella misura esistente. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini artigianali o commerciali.

E' presente il seguente vincolo da P.A.I. dell'ADB: PG1 (area a pericolosità da frana media e moderata).

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

Secondo la legge citata "g*li immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche".* La legge in parola specifica, inoltre, che "g*li istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".* Sono definiti canoni sostenibili *"i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma*". Il canone sostenibile per il contratto di locazione, infine, è *"computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali*".

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO
Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Ciò premesso, poiché l'abitazione in Foggia al foglio 9 particella 908 subalterno 2 risulta censito catastalmente in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) e vi risiede il debitore esecutato [redacted], il predetto può esperire la procedura sopra descritta, poiché costituisce la sua abitazione a titolo principale.

Nel concludere e depositare il presente elaborato peritale, contenente la relazione di stima dei beni pignorati, elenco infine i documenti allegati:

1. **Verbale di accesso e sopralluogo.**
2. **Visure catastali.**
3. **Certificato Comune di Foggia.**
4. **Estratti di Mappa e Ortofoto.**
5. **Planimetrie e Fotografie.**
6. **Attestato Agenzia delle Entrate – CCIAA-Fascicolo aziendale.**
7. **Debitoria Consorzio Bonifica.**
8. **Attestato di Prestazione Energetica.**
9. **Certificato di destinazione Urbanistica.**
10. **Quadro riassuntivo del lotto di vendita.**

Foggia, 2 giugno 2026

In fede, l'Esperto

Dott. Agr. Giovanni Tamburrano

ORDINE DOTT. AGRONOMI E DOTT. FORESTALI PROV. DI FOGGIA - Dott. TAMBURRANO GIOVANNI N° 508

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6