

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

FARMAVERDE S.r.l.
Avv. Argentino Michele

contro


N. 1/2022 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, febbraio 2024

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it PEC caterina.menditti@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare N.

1/2022 Reg. G. Es. promossa da:

FARMAVERDE S.r.l. (P Iva 02053520710) rappresentata e difesa dall'Avv. Argentino Michele, con studio in Cerignola (FG) alla Via Roma n. 18 – 71042.

PEC: argentino.michele@avvocatifoggia.legalmail.it

contro

~~_____~~

G. E. PALAGANO Michele

----oo0oo----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento telematico per l'udienza del 03/10/2023, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale. Il CTU considerate le particolari difficoltà della perizia e la necessità di effettuare ulteriori ricerche, chiedeva in data 22/12/2023, una proroga di 45 giorni per il deposito della relazione. Il GE in data 31/12/2023 autorizzava la proroga.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

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

- 1) *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del 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 nell'atto di pignoramento e 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 allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;

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

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso 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 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 essi sovraordinati e dei 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 della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;"

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato i sopralluoghi (All. A – Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola;
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola e di Foggia;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, i siti internet dedicati, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,



la sottoscritta redigeva la presente relazione.

I sopralluoghi sono stati comunicati alle parti con raccomandata A/R o PEC.

Il primo sopralluogo fissato in data 19/10/2023 presso gli immobili pignorati andava deserto, mentre i sopralluoghi successivi in data 07/11/2023 e 20/11/2023 si sono svolti regolarmente con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Piena proprietà del sig. Lisi Vito degli immobili censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola

- Appartamento al **foglio 355 p.IIa 617 sub. 2;**
- Appartamento al **foglio 355 p.IIa 617 sub. 4;**
- Fabbricato al **foglio 355 p.IIa 617 sub. 3.**

al Catasto Terreni del Comune di Cerignola

- a) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 1** ha 1.27.34;
- b) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 34** ha 4.18.40;
- c) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 35** ha 5.54.52;
- d) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- e) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- f) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- g) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- h) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- i) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- j) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- k) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- l) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- m) Appezzamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;



Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento (30/11/2021):

TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511

- **Foglio 355 particelle 1, 34, 35, 214, 17.** *bif*

dalla data del 18/11/1988

alla data del 14/02/2007

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 1** di *ha* 1.28.26, **p.lla 34** di *ha* 4.18.40 e **p.lla 35** di *ha* 5.90.10 appartengono al sig. ~~_____~~

~~_____~~), per la piena proprietà, per averli acquistati con contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria, rogato dal Notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 18/11/1988, rep. 64532/15083. A favore di ~~_____~~ e contro Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia (E.R.S.A.P.) con sede in Bari (c.f. 00264980723).

Trascrizione del 30/11/1988 Reg. Particolare 249597 reg. Generale 22056.

Note: L'originaria p.lla 35 di ha 5.90.10 a seguito di Frazionamento in atti dal 07/03/1990 (n. 13.F85/1988) e successiva variazione d'ufficio del 06/07/2005 Pratica n. FG0135754 in atti dal 06/07/2005 per aggiornamento cartografico e agli atti giusto inserimento mod.30 n.701 per rettifica di superficie (n. 132049.1/2005) ha generato la p.lla 35 di ha 5.54.52 seminativo e la p.lla 184 di are 35.58 fabbricato rurale.



L'originaria p.lla 1 di ha 1.28.26 a seguito di variazione d'ufficio del 07/03/1988 in atti dal 24/03/1995 (n. 13.F19/1988) ha generato la p.lla 1 di ha 1.27.34 e la p.lla 214 di mq. 92 fabbricato rurale.

dalla data del 14/02/2007

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al Foglio 355 p.lla 1 di ha 1.27.34; p.lla 34 di ha 4.18.40; p.lla 35 di ha 5.54.52; p.lla 184 di are 35.58 fabbricato rurale; p.lla 214 di mq. 92 fabbricato rurale, appartengono al sig. [REDACTED] (L.SI/VTI/68A22/1998) (L.SI/VTI/68A22/1998) per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di Donazione Accettata rogato dal Notaio Bonadies Luca di Ascoli Satriano in data 14/02/2007 rep. 94/76. A favore di [REDACTED] (L.SI/VTI/68A22/1998) il 22/01/1997 (L.SI/VTI/68A22/1998) contro [REDACTED] (AV) il 23/09/1997 (L.SI/VTI/68A22/1998) in regime di comunione legale con [REDACTED] (L.SI/VTI/68A22/1998) il 27/03/1998 (L.SI/VTI/68A22/1998) contro [REDACTED] (AV) il 27/03/1998 (L.SI/VTI/68A22/1998) in regime di comunione legale con [REDACTED] (L.SI/VTI/68A22/1998).

Trascrizione del 28/02/2007 Reg. Particolare 3675 reg. Generale 5102.

Note: La p.lla 184 di are 35.58 fabbricato rurale è stata soppressa a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 29/11/2013 Pratica n. FG0305996 in atti dal 29/11/2013 presentato il 29/11/2013 (n. 305996.1/2013) e ha generato la p.lla 617 di are 35.58 ente urbano.

▪ Foglio 355 p.lla 47, 170 e 175.

dalla data del 20/10/1989

alla data del 10/10/2003

I terreni identificati al Foglio 355 p.lla 47 (47/B) di ha 1.05.90; p.lla 170 (170/B) di ha 0.46.88 e p.lla 175 (175/B) di ha 0.61.84 fabbricato rurale appartengono al sig. Giannetta Emilio nato a Trivico il 1/03/1925 (GRN/ME/23067/1999) per la piena



proprietà nei averli acquistati con contratto di assegnazione e vendita di terreni in
applicazioni delle leggi di riforma fondiaria promulgata dal Re Salvatore Emanuele di
Cerdegnola data 26/10/1979, rep. 65/642/15890, lavoro di Giannetta Giuseppina contro
Ente Regionale di Sviluppo Agrario della Puglia (E.R.S.A.P.) - Imp. Soc. Agr. (c.f.
0025/000720).

Trascrizione del 10/10/2008 Reg. Particolare 268990 reg. Generale 20842.

Il giorno 10/10/2008 con atto a rogito del notaio rogatario verbale di Giannola in
data 20/09/2003, rep. 65/541/5.041, iscrittamente assegnati ai sensi delle leggi
di riforma fondiaria.

Trascrizione del 10/11/2008 Reg. Particolare 268990 reg. Generale 20943.

dalla data del 10/06/2003

alla data del 10/06/2008

I terreni identificati al Foglio 355 pila 47 e pila 58 pila 170 di m. 200 e pila
175 di m. 04/04, fa parte di un'area appartenente al sig. Giannetta Giuseppina nato a
Genova il 25/01/1952 (CAIN n. 2/521/2/03/140) per la piena proprietà quale bene
personale, in mancanza di cui, averne rogato dal Notaio Salvatore Carbone di
Cerdegnola in data 18/09/2003, rep. 70/912, l'Atto di Giannetta Giuseppe contro i
confini di m. 04/04, appartenente per 1/2 in regime di comunione legale a Giannetta
Giuseppina nata il 25/08/1923 proprietaria per 1/2 in regime di comunione
legale.

Trascrizione del 10/03/2008 Reg. Particolare 5842 reg. Generale 6750

dalla data del 10/06/2008

alla data del 10/06/2008

I terreni identificati al Foglio 355 pila 47 e pila 58 pila 170 di m. 200 e pila
175 di m. 04/04, appartenente al sig. Irsi Vito nato a Poggioreale (FG) il
22/01/1931 (CAIN n. 36/22/1931) per la piena proprietà in regime di comunione dei



beni in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Pepp. Marcolini C. in data 10/06/2008 rep. 7192/5363. A favore di sig. Vito Bruno Giannetta Giuseppe nato a Cerignola il 07/1952 (C.N. GRP 52119 C514G) per la piena proprietà quale bene personale.

Trascrizione del 1/06/2008 Reg. Particolare 9675 reg. Generale 13890:

- Foglio 355, pila 49, n. 50, 51

dalla data del 10/12/1993

alla data del 20/06/2008

Il terreno identificato al Foglio 355, pila 49 di area 94, 99 appartenente al sig. Pagliarulo Antonio nato a TREVICO (AV) il 04/03/1944 (PGL NTN 44M04 L.800) per la piena proprietà in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 10/12/1993 rep. 69480. A favore di Pagliarulo Antonio contro Camilla Vincenza Patrizia nata a San Sossio Baronia il 21/03/37 (GRP ven. 37061 1153E) per la piena proprietà.

Trascrizione del 2/12/1993 Reg. Particolare 16373 Reg. Generale 20017:

dalla data del 12/05/1992

alla data del 20/06/2008

Il terreno identificato al Foglio 355 pila 50 di area 70,19 appartenente al sig. Pagliarulo Antonio nato a TREVICO (AV) il 04/03/1944 (PGL NTN 44M04 L.800) per la piena proprietà in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 12/05/1992 rep. 67965. A favore di Pagliarulo Antonio contro Macchiaro Antonella nata a Cerignola il 29/08/1937 (MCO R.H. 6 M69 C514G) per la piena proprietà.

Trascrizione del 15/05/1992 Reg. Particolare 7700 Reg. Generale 9193:

dalla data del 29/10/1977

alla data del 20/12/2008



Del 09/05/2000 terreno identificato al Foglio 355 n.lla 51 di are 08,00
appartiene all'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia con sede in Bari -
Pratica n. 2000/1800 Atto Regionale n. 22. Regione REGIONE PUGLIA sede in BARI
(BA).

Del 09/05/2000 con Delibera Regionali n. 527/2000 Valtura n. 55446/1/2000 Pratica
n. 2000/1800 dal 14/04/2000 a ciclo completo la rettifica di intestazione della
REGIONE PUGLIA GESTIONE RIFORMA FONDIARI sede in BARI (BA) proprietà
1/1 fino al 20/06/2009.

dalla data del 20/06/2009

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al Foglio 355 n.lla 51 di are 08,00 appartiene al sig. Raggiarolo
Antonio nato [redacted] [redacted] (PUGLIA) n.lla 44 Mezzogiorno (la piena
proprietà) di atto di concessione n. 108/1114 n.lla 108/1114 n.lla 108/1114 Nicola
di Capomonte data 20/09/2005 rep. 150048 a favore di Raggiarolo Antonio contro
Regione Puglia sede in Bari (990132/10707) per la piena proprietà.
Trascritto al n. 10/01/2009 Reg. Particolare 000000 Generale 848.

dalla data del 20/06/2009

alla data del 20/06/2009

I terreni identificati al Foglio 353 p.lla 49 n.lla 49 n.lla 50 n.lla 51 n.lla 51
di are 08,00 appartengono a RAGGIAROLO Maria nata [redacted] (FG) il
20/03/1936 (PUGLIA) n.lla 468 (514) proprietaria per 1/6 RAGGIAROLO Lina nata in
SVIZZERA [redacted] (PUGLIA) n.lla 19/11 (PUGLIA) n.lla 19/11 proprietaria per 1/6 CIPRIANO
Anna nata [redacted] (PUGLIA) n.lla 10/07/1948 (PUGLIA) n.lla 10/07/1948 proprietaria per
4/6 in virtù del contratto di compravendita data 20/06/2009 contro Raggiarolo Antonio.
Trascritto al n. 10/01/2009 Reg. Particolare 000000 Generale 8182.



E successivo atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009 rep. 171/921. A favore di PACHELLI RUGLO Maria proprietaria per 1/6, PACHIAPIULO Lina proprietaria per 1/6, CIPRIANO Anna proprietaria per 4/6 contro il servizio Amministrativo per la quota di 3/6.

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18206 Reg. Generale 27162

dalla data del 18/11/2009

alla data del 30/11/2007

I terreni identificati al Foglio 355 pila 49 di area 31,70 pila 50 di ha 190,70 pila 51 di ha 98,90, appartenenti ai Srs. Vito e Maria Carmela di Poggio di Cerignola in data 27/01/1988 (R.G. 1197/88) in piena proprietà legittima di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009 rep. 171/921. A favore di Vito Maria e Maria PACHELLI RUGLO Maria e Maria CERIGNOLA Anna proprietaria per 1/6, PACHIAPIULO Lina e Maria SYZAZERA (E.E. n. 11/08/1971) (R.G. 1197/88) proprietaria per 1/6, CIPRIANO Anna e Maria TREVICO (Av.) n. 38/07/1972 (R.G. 1197/88) proprietaria per 4/6.

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18204 Reg. Generale 27160.

- Foglio 355 pila 587, 588 e 591.

dalla data del 10/02/1999

alla data del 20/06/2009

I terreni identificati al Foglio 355 pila 507 di area 107,12 (ex 480 di ha 290,75) e al Foglio 355 pila 599 di area 2,12 (ex 482 di ha 207,05) appartenenti ai Srs. Pagliarulo Antonio e Maria TREVICO (Av.) n. 38/07/1972 (R.G. 1197/88) per la piena proprietà legittima di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 01/02/1999 rep. 73475 a favore di Pagliarulo Antonio contro Di Giuliano (Srs. n. 38/07/1972) (R.G. 1197/88) proprietaria per 1/6.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525830329



proprietà di Angelo [redacted] Cognome [redacted] / EG [redacted] / NTN [redacted] / 2.

Trascrizione del 25/04/1994 Reg. Tribunale di Bari n. 2766.

Note: la nota sul deriva dal frazionamento del 12/09/1998 (p.lla 597) in atti del 12/09/1998 (p.lla 597) che ha soppresso la p.lla 597.

La nota sul deriva dal frazionamento del 12/09/1998 in atti del 12/09/1998 (p.lla 597) che ha soppresso la p.lla 597.

dalla data del 07/07/1994

[redacted]

Il terreno identificato al Foglio 956 p.lla 601 di m. 40,62 (ex m. 40,62) p.lla 601 appartiene al sig. Paoliano Antonio con REI n. 1081/1082 (PGL NTN 441023/2091) ed è stato acquistato in un'asta pubblica n. 44 del 20/05/1994 dal sig. Salvatore di Giuseppe data 07/07/1994 con n. 70078/A di cui Paoliano Antonio come ENTE RACIONALE di SVILUPPO URBANO (SIPUR) S.p.A. sede in Bari (00204960723) proprietaria.

Trascrizione del 20/07/1994 Reg. Tribunale di Bari n. 30873.

Note: la nota 601 deriva dal frazionamento del 12/09/1998 (p.lla 597) in atti del 12/09/1998 (p.lla 597) che ha soppresso la p.lla 597.

dalla data del 10/06/2009

[redacted]

I terreni individuati al Foglio 956 p.lla 601 di m. 40,62 (ex m. 40,62) p.lla 597 di m. 40,62 (ex m. 40,62) p.lla 597 di m. 40,62 (ex m. 40,62) appartengono al sig. PAOLIANO Antonio con REI n. 1081/1082 (PGL NTN 441023/2091) ed è stato acquistato in un'asta pubblica n. 44 del 20/05/1994 dal sig. Salvatore di Giuseppe data 07/07/1994 con n. 70078/A di cui Paoliano Antonio come ENTE RACIONALE di SVILUPPO URBANO (SIPUR) S.p.A. sede in Bari (00204960723) proprietaria.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329



il 11/09/1971 (P.C. L.N. 7/1951/2480) proprietaria per 4/6 CIPRIANO Anna nata a
TREVICO (AV) il 30/07/1948 (CPR. NNA 4817013991) proprietaria per 4/6 in virtù di
denuncia di successione in data 06/07/2009 rep. 348/2000/9 scatto Pagliarulo
Antonio.

Trascrizione del 10/06/2009 Reg. Particolare n. 3573 Reg. Generale 20182.

E successione di accettazione tacita di eredi rogata dal Notaio Carbone Salvatore
di Cagnolaro in data 18/11/2008 rep. 477/924. A favore di P. CIPRIANO Anna
proprietaria per 4/6 e P. CIPRIANO Antonio proprietaria per 1/6 CIPRIANO Anna
proprietaria per 4/6 contro Pagliarulo Antonio per 1/6 e P. CIPRIANO Antonio
proprietaria per 4/6.

Trascrizione del 10/08/2009 Reg. Particolare n. 3573 Reg. Generale 20182.

Trascrizione del 10/08/2009

Trascrizione del 10/08/2009

I terreni identificati Foglio 335 p.lla 604 di ca. 400,61 (ex 56 di ha 5,89/54) p.lla
597 di ha 1,47/13 (ex 480 di ha 2,90/5) p.lla 599 di are 2,12/1 (ex 132 di are 7,55)
appartengono al territorio di San'Agata di Puglia (FG) il 22/01/1968 (L. 11/11/68 n. 22
1102) in base alla proposta in via di separazione dei beni in virtù di atto di
compartizione rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cagnolaro in data 18/11/2009,
rep. 477/924 in favore di Lisa Vicedonia P. CIPRIANO Anna nata a CERNICOLA
(FG) il 26/04/1976 (P. C. N. S. 706225914) proprietaria per 1/6, P. CIPRIANO Anna
nata il 31/12/1975 (BE) il 11/09/1971 (P.C. L.N. 7/1951/2480) proprietaria per 1/6,
CIPRIANO Anna nata a TREVICO (AV) il 30/07/1948 (CPR. NNA 4817013991)
proprietaria per 1/6.

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare n. 3573 Reg. Generale 27160.

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di
pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329



Atto giudiziario rep. 4719 Verbale di pignoramento immobili del 30/11/2021 a favore di FARMAVERDE S.R.L. con sede in Cerignola (FG) cf 02053520710 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] 1968 [REDACTED] 1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Trascrizione del 28/12/2021 Reg. Particolare 24204 Reg. Generale 30511.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[REDACTED] 1968 ha contratto matrimonio con [REDACTED] 1968 Atto n. 2 Parte II – serie A anno 1988.

Annotazioni: con atto in data 27/12/2006 a rogito del notaio Nicola Specchio del distretto di Foggia e Lucera gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. (All. C – Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili sono posti in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibili dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela a circa Km. 12,000 dal centro abitato.

a) Complesso rurale composto da due abitazioni, di cui una al piano rialzato costituita da soggiorno, sala, tre camere, bagno, cucinino e ripostiglio ivi compresa una veranda e l'altra al piano terra costituita da soggiorno, sala, due camere, bagno e cucina ed annessa cantina, e da due depositi per ricovero attrezzi agricoli, di cui uno costituito da un unico vano principale con annesso ripostiglio e wc e l'altro costituito da due vani con annessa cantina; il tutto con pertinenziale piazzale scoperto come attualmente delimitato e recintato.

Il complesso rurale confina su tre lati con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 35 sempre di [REDACTED] e con strada provinciale Candela - Cerignola (SP 95), salvo altri.



Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 355 p.lla 617**

subalterni:

sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183

Rendita di euro 397,67;

sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125

Rendita di euro 418,33;

sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00;

b.1) appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto); confinante con strada provinciale Candela-Cerignola (SP 95), con p.lle 617, 601 e 597 sempre di proprietà ~~.....~~, con strada interpodereale, con proprietà Pagliarulo, proprietà ~~.....~~, salvo altri.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 particelle:

p.lla 1 Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80;

p.lla 34 seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48;

p.lla 35 seminativo cl.2 di ha 05.54.52 con Reddito dominicale euro 272,07 e Reddito agrario euro 157,51;

p.lla 214 orto irriguo cl. 1 di ca 92 Reddito dominicale euro 2,99 e Reddito agrario euro 1,19.

Nota: il Fabbricato Rurale (p.lla 214) rappresentato nelle mappe catastali non è più esistente.

b.2) ~~.....~~ superficie catastale di ha 0.23.07 (ottantatré are novantasette centiare) su ~~.....~~ p.lle 34, 35



sempre di proprietà, la strada con le particelle 615, 602 e 598, con l'altro tronco della strada con le particelle 615, 602 e 629.

Ripetuto al Catasto Terreni del Comune di Casignoli di Reggio Calabria, Particella p.lla 600, coltivato irriguo, di ha 4,00,60. Reddito dominicale euro 33,05 e Reddito agrario euro 186,22.

p.lla 597, coltivato irriguo, di ha 0,52,12. Reddito dominicale euro 192,99 e Reddito agrario euro 91,62.

p.lla 599, coltivato irriguo, di ha 0,22,12. Reddito dominicale euro 192,99 e Reddito agrario euro 91,62.

b.3) con diritto di usufrutto della caponata, di ha 0,04,28, situata in un'area di ha 0,04,28, con la strada interpodereale Pozzo Ferraro, con le particelle 602, 615, con proprietà Casanova, Figliararo, Di Bartolomeo e Giannone, come si avverte causa, salvo altri.

Ripetuto al Catasto Terreni del Comune di Casignoli di Reggio Calabria, Particelle:

p.lla 49, coltivato irriguo, di ha 0,31,90. Reddito dominicale euro 75,86 e Reddito agrario euro 42,67.

p.lla 50, coltivato irriguo, di ha 0,31,90. Reddito dominicale euro 92,72 e Reddito agrario euro 46,53.

p.lla 51, coltivato irriguo, di ha 0,31,90. Reddito dominicale euro 92,72 e Reddito agrario euro 46,53.

p.lla 47, coltivato irriguo, di ha 1,65,50. Reddito dominicale euro 135,92 e Reddito agrario euro 76,96.

p.lla 48, coltivato irriguo, di ha 1,65,50. Reddito dominicale euro 135,92 e Reddito agrario euro 76,96.



p.lle 175, servitù di passaggio di 15 metri, C. 01/21, Reddito Catastale, area 1,52 e

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiati si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale del foglio 355 del Comune di Cerignola con evidenziate le p.lle pignorate; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

▪ Descrizione:

a) Complesso rurale composto da due abitazioni al piano terra e da due depositi per il ricovero di attrezzi agricoli, il tutto con pertinenziale piazzale scoperto delimitato da recinto;

1. Abitazione **folio 355 p.lle 617 sub. 2.**

La tipologia edilizia è quella delle abitazioni rurali unifamiliari a piano rialzato, costruita agli inizi degli anni '90 con struttura portante realizzata con telai portanti in c.a., solai in latero-cemento armato e copertura a doppia falda.

Le murature perimetrali sono state realizzate con doppio paramento di mattoni forati con interposto materiale coibente, i divisori interni sono in mattoni forati da 8 – 10 cm., intonacati a civile e pitturati. Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Un ampio porticato dà accesso all'abitazione composta da una zona giorno con ingresso/soggiorno, cucinino con annesso un piccolo ripostiglio ed un'ampia camera, mentre nella zona notte un corridoio disimpegna tre camere da letto e un bagno.



Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari compresa la vasca. Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, tapparelle in plastica e grate di protezione.

L'abitazione è dotata di esposizione su tutti i lati su corte comune, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano e fognante con immissione dei reflui in pozzo nero, di impianto di riscaldamento alimentato con generatore a gasolio e relativi elementi radianti; di impianto di climatizzazione costituito da singoli split.

L'impianto elettrico dell'immobile non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 1.000,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H.1: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 148,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,10, oltre a mq. 39,00 circa di veranda.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme al progetto autorizzato e alla planimetria catastale, a meno di una piccola tramezzatura con porta che divide il soggiorno-pranzo in due vani. (All. I - Rilievo planimetrico – in rosso)

2. Abitazione foglio 355 p.lla 617 sub. 4.

La tipologia edilizia è quella delle abitazioni rurali unifamiliari a piano terra, costruita in data antecedente il 1967, con struttura portante realizzata in muratura e copertura a doppia falda.



Le pareti perimetrali sono state realizzate in muratura, i divisori interni sono in mattoni forati da 8 – 10 cm. intonacati a civile e pitturati. Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Una tettoia realizzata con struttura metallica protegge l'ingresso dell'abitazione composta da un ingresso/soggiorno, un corridoio che disimpegna il cucinino e il bagno, un'ampia sala e due camere da letto.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e la doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anticorrosione, dotati di grate di protezione.

Completa l'abitazione una cantina, non comunicante con l'abitazione, che trova accesso dalla corte comune.

L'abitazione è dotata di esposizione su tre lati su corte, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano e fognante con immissione dei reflui in pozzo nero, e di riscaldamento con i relativi elementi radianti e in alcuni vani sono presenti i climatizzatori.

L'impianto elettrico dell'immobile non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 1.000,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H.1: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 122,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,90, oltre a mq. 25,50 circa di cantina con altezza utile interna Hmin= mt. 2,30 e Hmax = mt. 3,30 e una tettoia di mq. 25,00 circa.



Lo stato di fatto dell'abitazione è conforme alla planimetria catastale, a meno della tettoia che non è stata riportata nella planimetria stessa. (All. I - Rilievo planimetrico)

3. Fabbricati rurali strumentali D/10 **foglio 355 p.lla 617 sub. 3.**

Sono compresi in questo subalterno due depositi ed il piazzale di pertinenza.

3.1 Deposito realizzato tra le due abitazioni sub. 2 e sub. 4.

Trattasi di un fabbricato per il deposito di attrezzi agricoli, realizzato alla metà degli anni '90, con fondazioni in c.a, telai di travi e pilastri in c.a., copertura piana in latero-cemento armato e tompagnatura in muratura. Si sviluppa su un vano principale di dimensioni interne di mt. 17,20 x 7,00/7,30 con altezza utile pari a mt. 3,60 e un vano ripostiglio, non comunicante, con annesso wc. Le finiture interne sono realizzate nel vano principale con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate a civile e pitturate, mentre i pavimenti e i rivestimenti del ripostiglio e del wc sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il fabbricato è dotato di esposizione su tutti i lati su corte comune, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o porte/finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico fognante.

Il capannone occupa una superficie lorda totale di mq. 166,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,60.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme al progetto autorizzato e alla planimetria catastale, a meno della realizzazione di un wc. nel vano ripostiglio.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

3.2 Deposito posto a confine tra le p.lle 617 e 35.

Trattasi di un deposito per attrezzi agricoli, costruito precedentemente al 01.09.1967, con struttura portante in muratura di tufi, composto da due vani non comunicanti che trovano accesso dalla corte ed una cantina sempre con accesso dalla corte.



Il primo vano, con accesso a destra, presenta una copertura a falde inclinate realizzata con travi in legno e sovrapposta lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento, occupa una superficie lorda di mq. 73,00 circa e un'altezza utile $H_{min} = 2,80$ mt. e $H_{max} = 3,70$ mt.;

Il secondo presenta una copertura piana in latero-cemento, pavimento in ceramica e pareti intonacate e pitturate, occupa una superficie lorda di mq. 64,00 circa e un'altezza utile pari a 3,30 mt.;

La cantina presenta una copertura a falda inclinata realizzata con travetti in c.a.p. e laterizi, pavimentazione in marmette e pareti intonacate, occupa una superficie lorda di mq. 23,70 circa e un'altezza utile $H_{min} = 1,95$ mt. e $H_{max} = 2,90$ mt.

3.4 Piazzale di pertinenza

Costituisce la corte comune a tutti i fabbricati che da essa trovano accesso. Confina con la strada provinciale 95 (Via Candela) e su tre lati con la p.lla 35, risulta recintato su tutti i lati con rete metallica. Si estende per circa 2.540 mq. ed è rifinito con battuto di cemento. Sul piazzale insistono anche dei manufatti realizzati in epoca remota a servizio della casa colonica ed utilizzati a pollaio. Si tratta di costruzioni in tufi con copertura in lamiere grecate, posti tra l'abitazione sub. 4 ed il deposito attrezzi agricoli descritto al precedente punto 3.1. I pollai presentano $H_{min} = 1,60$ mt. e $H_{max} = 2,25$, il locale attualmente adibito a caldaia invece presenta un $H_{min} = 2,45$ mt. e $H_{max} = 2,75$. Questi manufatti non sono riportati nella planimetria catastale generale e risultano in uno stato di conservazione fatiscente.

b) Terreni: All'interno del paragrafo si è ritenuto opportuno raggruppare i terreni oggetto della presente procedura per caratteristiche simili, per vicinanza, etc; come segue:

b.1) Il primo gruppo comprende le particelle 1, 34, 35 e 214 del foglio 355



le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distanza circa 12,000 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 con accesso sulla sinistra.

L'Appesamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto), ha la seguente natura:

p.lla 1 Porz. AA orto irriguo – Porz. AB frutteto irriguo, **p.lla 34** seminativo irriguo, **p.lla 35** seminativo, **p.lla 214** orto irriguo. L'Appesamento è pianeggiante e si presenta con una forma pressoché rettangolare prospiciente sia la SP 95 che la strada interpodereale. Al suo interno è posta la p.lla 617 su cui sorgono i fabbricati descritti al precedente punto a).

Il presente appesamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.lla 35 ad asparagi ed in prossimità della p.lla 617 a uliveto con alcuni alberi da frutto; le p.lle 1, 34 e 214 in parte ad asparagi ed in parte a pescheto di circa tre anni con un impianto mt. 5 x 5. Il fabbricato rurale presente sulla p.lla 214 risulta demolito. Sulla p.lla 34 insiste una vasca per la raccolta delle acque di dimensione mt. 23 x 17 circa.

b.2) Il secondo gruppo comprende le particelle 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distanza circa 12,000 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 con accesso sulla sinistra della strada interpodereale alla contrada Ragucci.

Questo secondo gruppo di particelle è coninato da un lato dal gruppo di particelle 521-529 e dall'altro dal gruppo di particelle 530-539.



L'Apprezzo... di contrada Pozzo Terraneo della complessiva estensione di delle particelle catastali n. 597 e 598, aventi rispettivamente settantasette e settantotto metri quadrati, nella seguente tabella:

particella n. 597, con area di m. 77,00, di cui m. 59,00 di terreno coltivato.

L'Apprezzo... e pianeggiante, si presenta con una forma rettangolare... strada interpoderele contrada Ragucci... catastali... nella stato di fatto e una... collega... terreno... terreno.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato... m. 601 ad un'area di m. 514,00.

b.3) Il terzo gruppo comprende le particelle 170, 171, 176, 201, 202 e 211 del foglio 155... sono adiacenti tra di loro (con... allegata) Distanza circa 1600 m. dal centro abitato del Comune di... sono raggiungibili... dalla SP 95, volgendo a sinistra sulla... per poi voltare a sinistra sulla strada interpoderele Pozzo Terraneo.

L'Apprezzo... alla contrada Pozzo Ragucci della complessiva estensione di superficie catastale di m. 5.01,88 (con cinque parti centesimali ottantotto), ha tutte le caratteristiche di un terreno coltivato.

L'Apprezzo... e pianeggiante, si presenta con una forma rettangolare di due rettangoli adiacenti... strada interpoderele Pozzo Terraneo.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato... m. 10,00 e m. 51,00, mentre per le particelle n. 170 e 175 terreno risultava... di ortaggi in pieno campo.

Risposta al quesito n. 4

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c08448125555816525830329



Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Per i **fabbricati** si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, su siti internet dedicati, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un valore di mercato pari a **€.850,00/mq per l'abitazione sub 2**, pari a **€.500,00/mq per l'abitazione sub. 4**, pari a **€.450,00/mq per i depositi sub 3.** (All.

L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

LOTTO A

| Abitazione sub. 2 | | | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
| <u>Piano</u> | <u>Destinazione</u> | <u>Altezza interna mt.</u> | <u>Sup. netta mq.</u> | <u>Sup. lorda mq.</u> | <u>Coeff.</u> |
| P.R. | abitazione | 3,10 | 121,50 | 148,00 | 100% |
| P.R. | veranda | 3,10 | 37,10 | 39,00 | 50% |
| Abitazione sub. 4 | | | | | |
| <u>Piano</u> | <u>Destinazione</u> | <u>Altezza interna mt.</u> | <u>Sup. netta</u> | <u>Sup. lorda</u> | <u>Coeff.</u> |
| P.T. | abitazione | 2,90 | 97,00 | 122,00 | 100% |
| P.T. | cantina | Hmax=3,30 Hmin=2,30 | 20,60 | 25,00 | 25% |



| Depositi e piazzale sub. 3 | | | | | |
|-----------------------------------|--|------------------------|--------|----------|------|
| P.T. | deposito tra i sub 2 e 4 | 3,60 | 140,50 | 166,00 | 100% |
| P.T. | deposito colonico non ristrutturato (dx) | Hmax=3,70 Hmin=2,80 | 65,60 | 73,00 | 50% |
| | deposito colonico ristrutturato (sx) | Hmax=3,30 Hmin=3,25 | 52,40 | 64,00 | 75% |
| | cantina | Hmax=2,90 Hmin=1,95 | 19,80 | 24,00 | 50% |
| | piazzale | | | 660,00 | 10% |
| | piazzale | | | 1.880,00 | 2% |

Coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare:

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, verande, ecc), la stessa viene computa nella misura:

- del 50% se comunicanti con i vani principali;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto dell'obsolescenza dei fabbricati:

- pari al 75% nel caso del deposito colonico ristrutturato;
- pari al 50% nel caso del deposito colonico non ristrutturato e della cantina.

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.



| sub. | | Mq. | €/mq. | coeff. | Valore di mercato | |
|----------------------|-------------------------------------|----------|----------|----------|---------------------|---------------------|
| sub 2 | abitazione | 148,00 | 850,00 € | 1,00 | 125.800,00 € | |
| | veranda | 39,00 | 850,00 € | 0,50 | 16.575,00 € | |
| totale | | | | | 142.375,00 € | |
| sub 4 | abitazione | 122,00 | 500,00 € | 1,00 | 61.000,00 € | |
| | cantina | 25,00 | 500,00 € | 0,25 | 3.125,00 € | |
| totale | | | | | 64.125,00 € | |
| sub 3 | deposito | 166,00 | 450,00 € | 1,00 | 74.700,00 € | |
| | deposito colonico non ristrutturato | 73,00 | 450,00 € | 0,50 | 16.425,00 € | |
| | deposito colonico ristrutturato | 64,00 | 450,00 € | 0,75 | 21.600,00 € | |
| | deposito colonico non ristrutturato | 24,00 | 450,00 € | 0,50 | 5.400,00 € | |
| | tot. depositi | | | | | 118.125,00 € |
| | | piazzale | 660,00 | 450,00 € | 0,10 | 29.700,00 € |
| | | | 1880,00 | 450,00 € | 0,02 | 16.920,00 € |
| Tot. piazzale | | | | | 46.920,00 € | |
| Sommano | | | | | 371.245,00 | |

arrotondati a € 370.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso



(immobile locato) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

| | | | | |
|---|----|--------------------|----|-----------------|
| | €. | 370.000,00 x 15% = | €. | 55.500,00 |
| - per regolarizzazione edilizia | €. | | | 2.800,00 |
| - per regolarizzazione catastale | €. | | | 2.500,00 |
| - per verifica e/o adeguamento impianti | €. | | | <u>2.000,00</u> |
| | | sommano | €. | 307.200,00 |

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 370.000,00 - €. 62.800,00 = **€. 307.200,00** (Euro trecentosettemiladuecento/00)

Per i **terreni** ai valori agricoli si è giunti attraverso un lavoro di ricerca e comparazione di dati, considerando la regione agraria del Comune di Cerignola e acquisendo dati e valori immobiliari divisi per colture con la collaborazione di operatori del settore.

Si è tenuto conto delle caratteristiche tecniche dei terreni: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza e dei loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura.

b.1 – TERRENO sito in Cerignola (FG) località Contrada Ragucci. Nel presente lotto sono comprese le particelle: **p.IIa 1** Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83; **p.IIa 34** seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40; **p.IIa 35** seminativo cl.2 di ha 05.54.52; **p.IIa 214** orto irriguo cl. 1 di ca 92, per un'estensione totale di ha 11.01.18, tutte del foglio 355. Per terreni simili a quelli in questione i prezzi di mercato variano tra 37.000,00 €/ha e 40.000,00 €/ha.

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è considerato lo stato di fatto per qualità di coltura oltre che le caratteristiche essenziali del terreno quali la fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ubicazione, l'ampiezza e la presenza idrica. In considerazione di quanto sopra riportato il più



probabile valore di mercato del terreno è pari ad €. 40.000,00 €/ha x ha 11.01.18 = €.
440.472,00 arrotondati a €. 440.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso
(terreni affittati) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$€. 440.000,00 \times 15\% = €. 66.000,00$$

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

$$€. 440.000,00 - €. 66.000,00 = €. 374.000,00 \text{ (Euro trecentosettantaquattromila/00)}$$

b.2. - [redacted]
sono comprese le particelle:

p.lla 601, [redacted] p.lla 507, [redacted] di
ha 1.97,12 [redacted] p.lla 602,12, per un'estensione totale di ha 2.99,87
tutte [redacted]

Per [redacted] l'estensione i prezzi di mercato [redacted]
40.000,00 €/ha.

Si [redacted] del valore [redacted] è
considerato stato di fatto oltre che le caratteristiche essenziali del bene quali la
fertilità [redacted] l'ampiezza e la
presenza [redacted] quanto sopra riportato il più probabile valore di
mercato [redacted] €. 374.000,00 €/ha x ha 11.01.18 = €. 411.951,90
arrotondati a €. 412.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributarli su base catastale e

e, 14% di rid. di garanzia per i vizi d'atto non rilevati, successivamente

(Cens. unitari) e per l'incertezza della volontà giudiziana;

€ 222.000,00 - 217.800,00 = € 42.200,00

Valore di mercato degli immobili: adeguamenti e correzioni

€ 222.000,00 - 217.800,00 = € 42.200,00 (Euro centesimi arrotondati a 00)

b. 3. 251/1/1/10 s. 2. in foggio 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30
Somma di ha 1,20

b. 3. 251/1/1/10 s. 2. in foggio 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

b. 3. 251/1/1/10 s. 2. in foggio 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

b. 3. 251/1/1/10 s. 2. in foggio 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

b. 3. 251/1/1/10 s. 2. in foggio 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

b. 3. 251/1/1/10 s. 2. in foggio 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

Permettasi simili a quelle di cui sopra e di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

Permettasi simili a quelle di cui sopra e di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è

considerato il prezzo di mercato, che è un dato essenziale del terreno in la

fertilità, la qualità e l'acqua e la forma e la posizione, il clima, l'umidità e la

presenza porta in considerazione di quanto sopra indicato e del prezzo di

mercato, che è di € 5.044,40 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30 s. 17 di ha 0,30

arrotondati a € 100,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Riduzione del valore del 15% per differenza tra distributario e base catastale reale e per abbuoni di valore per valore del bene tenuto, considerando lo stato di possesso (terreni in un'area per l'insediamento della sede giudiziaria).

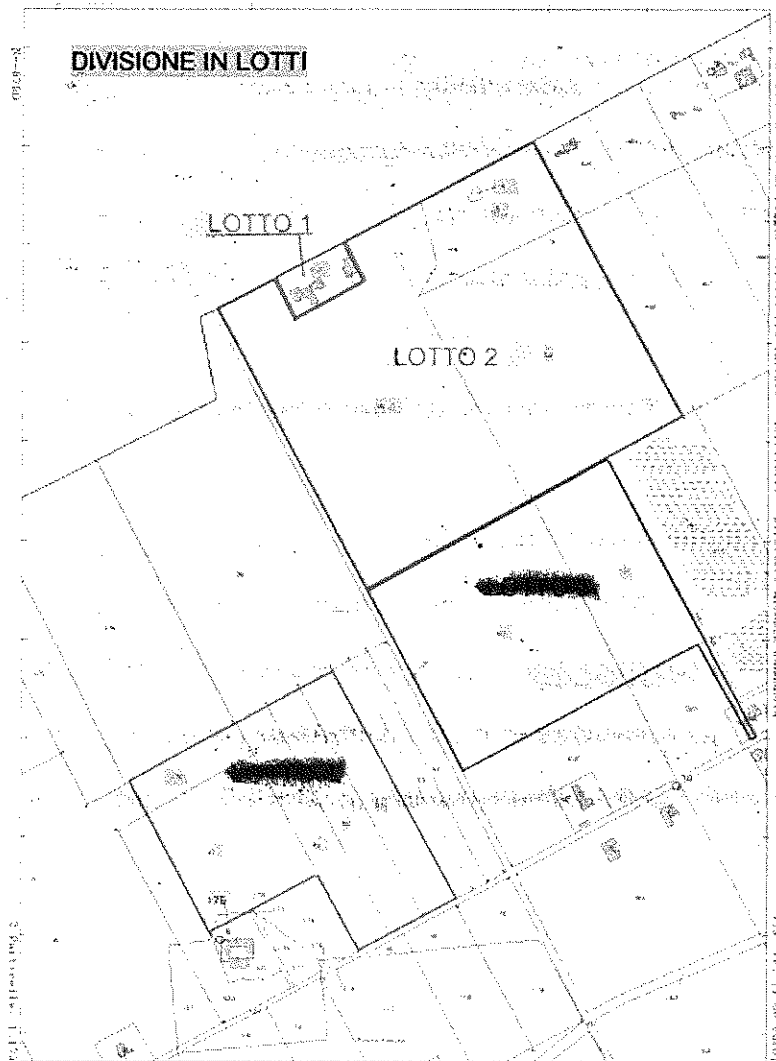
€ 187.000,00 - € 20.050,00

Valore di mercato degli immobili - adempimenti e correzioni

€ 187.000,00 - € 20.050,00 - € 14.950,00

(Euro) (quarantacinquemila e novecento euro/00)

Risposta al quesito n. 6



LOTTO UNO

Ubicazione: Complesso rurale posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela n. 83/A, a circa 12,000 Km dal centro abitato.

Descrizione: Il complesso rurale è composto da due abitazioni, di cui una al piano rialzato costituita da soggiorno, sala, tre camere, bagno, cucinino e ripostiglio ivi compresa una veranda e l'altra al piano terra costituita da soggiorno, sala, due camere, bagno e cucina ed annessa cantina, e da due depositi per il ricovero attrezzi agricoli, di cui uno costituito da un vano principale con annesso ripostiglio e wc e l'altro costituito da due vani e una cantina; il tutto con pertinenziale piazzale scoperto come attualmente delimitato e recintato.

Confini: confinante su tre lati con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 35 sempre di proprietà [redacted] e con strada provinciale Candela - Cerignola (SP 95), salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 355 p.lla 617** subalterni:

sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183
Rendita di euro 397, 67;

sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125
Rendita di euro 418,33;

sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00;

Intestato: LISI Vito nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 22/01/1968 LSIVTI68A22I193J
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza: Abitazione (sub 2): occupa una superficie lorda di mq. 148,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,10, oltre a mq. 39,00 circa di veranda. La superficie commerciale è pari a mq. 168,00.



Abitazione (sub 4): occupa una superficie lorda di mq. 122,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,90, oltre a mq. 25,00 circa di cantina da Hmax=3,30 a Hmin=2,30. La superficie commerciale è pari a mq. 128,00.

Depositi e piazzale (sub. 3):

Il deposito di recente costruzione occupa una superficie lorda di mq. 166,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,60;

Il deposito colonico occupa una superficie lorda di mq. 137,00 circa ed altezza utile interna da Hmax=3,70 a Hmin=2,80, oltre ad una cantina di mq. 24,00 circa ed altezza utile interna da Hmax=2,90 a Hmin=1,95.

La superficie commerciale dei due depositi è pari a mq. 263,00.

Il piazzale scoperto occupa una superficie di mq. 2.540,00 circa.

Prezzo base: = €. 307.200,00 (Euro trecentosettemiladuecento/00)

LOTTO DUE

Ubicazione: Appezamento di terreno posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela, a circa 12,000 Km dal centro abitato, con accesso da detta strada provinciale e da strada interpoderale.

Descrizione: Appezamento di terreno costituito da quattro particelle adiacenti tra di loro, pianeggiante di forma pressoché rettangolare prospiciente sia la SP 95 che la strada interpoderale.

Il presente appezamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.lla 35 ad asparagi ed in prossimità della p.lla 617 a uliveto con alcuni alberi da frutto; le p.lle 1, 34 e 214 in parte ad asparagi ed in parte a pescheto di circa tre anni con un impianto mt. 5 x 5. Il fabbricato rurale presente sulla p.lla 214 risulta demolito. Sulla p.lla 34 insiste un vaso in terra per l'accumulo di acqua per irrigazione di dimensioni mt. 23,00 x 17,00.



Ubicazione: appezzamento di terreno posto in Comune di Foggia (FG) in località contrada
Posta Ragnoli, raggiungibile dalla Strada Provinciale di Foggia n. 104, a circa
13.000 metri dal centro abitato, con accesso dalla destra della strada interpodereale
Pozzo Terrano.

Descrizione: appezzamento di terreno costituito da una particella adiacenti fra di
loro, pianeggiante, e si presenta con una forma regolare di due lati con altri due,
in cui uno è adiacente la strada interpodereale Pozzo Terrano.

Il terreno è attualmente in stato di incoltura e si presenta con un terreno
dalla consistenza argillosa, con la presenza di macerie e rifiuti. Il terreno
risultava in stato di incoltura con la presenza di un piccolo campo.

Confini: confinante con la strada interpodereale Pozzo Terrano n. 104, n. 478,
con la contrada Casanova Ragnoli di Barone Manno, contrada Foggia di via Casanova,
salvo altri.

Dati catastali: Riferito al Catasto Terreni del Comune di Foggia n. 355
Ragnoli.

inlla 16, seminativo irriguo, cl. di natura 0,94,30, Reddito dominicale euro 75,86 e
Reddito agrario euro 42,67;

inlla 20, seminativo irriguo, cl. di natura 0,99,30, Reddito dominicale euro 82,72 e
Reddito agrario euro 46,58;

inlla 50, seminativo irriguo, cl. di natura 0,98,30, Reddito dominicale euro 81,72 e
Reddito agrario euro 45,97;

inlla 47, seminativo irriguo, cl. di natura 0,69,30, Reddito dominicale euro 136,82 e
Reddito agrario euro 76,96;

inlla 49, seminativo irriguo, cl. di natura 0,46,30, Reddito dominicale euro 36,82 e
Reddito agrario euro 21,69;



p.lla 40 seminativo irriguo di Ha 1.88.91, Reddito domincale euro 4.52 e

Reddito annuo euro 35.000,00

Intestato al G. M. No. 102 a. S. M. V. G. di Puglia (FG) il 02/05/2018 al n. 14897

Proprietà di un comune di separazione dei beni

Consistenza: un pezzo di terreno all'contrada Pasta Pasucci della
comune di Cerignola di superficie catastale di n. 0.000 (sette) mq. e quattro
e centesimi (quattro)

Prezzo di vendita Euro 400.000,00 (Euro quattrocentomila)

Risposta al quesito n. 7

Tutti gli immobili della procedura risultano affittati con contratto di affitto di fondi rustici del 2 maggio 2018 rep. n. 2221 racc. n. 1634, Registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Bari il 11.05.2018 al n. 14897, trascritto a Foggia il 14/05/2018 ai n.ri 10537/7927.

(All. B.1 – Contratto di affitto)

Con detto contratto, il sig. [redacted] di Puglia (FG) il 02/05/2018 al n. 14897 (S. M. V. G. di Puglia) concedeva in affitto alla società "[redacted]" persona della [redacted] di [redacted] C. A. [redacted]

0408 [redacted] i fondi rustici e gli annessi fabbricati rurali siti in agro di Cerignola (FG) della presente procedura, oltre ad altri beni non sottoposti a pignoramento.

La durata del contratto veniva concordata in venti anni a partire dal 02/05/2018 e con termine al 02/05/2038.

Il canone annuo di affitto veniva fissato in Euro 30.000,00, con adeguamento dello stesso di anno in anno secondo quanto previsto dalle vigenti leggi.

Si precisa che nel contratto di affitto di fondi rustici sono compresi altri immobili non eseguiti, e precisamente: foglio 355 p.lla 602 seminativo irriguo di Ha 1.88.91, p.lla

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525e30329



598 seminativo irriguo di Ha 00.93.03, p.lla 600 ulivato di Ha 0.05.43, p.lla 580 cat. D/10; foglio 357 p.lla 89 di Ha 0.49.60.

Con successiva modifica nella determinazione del canone di affitto in euro 12.000,00 annui, giusta scrittura privata autenticata dal predetto notaio Luca Fornaro di Bari del 22/07/2019, rep. n. 3420/2566, registrato a Bari il 5/08/2019 al n. 6501 e annotato a Foggia in data 13/08/2019 ai n.ri 18391/1857.

Con successiva restrizione dei beni e precisamente al foglio di mappa 355 p.lle 602, 598 e 600 e 580 e al foglio di mappa 357 p.lla 89, giusta scrittura privata autenticata dal predetto notaio Luca Fornaro di Bari del 26/11/2019, rep. 3736/2828 annotato a Foggia in data 6/12/2019 ai n.ri 26451/2703. (All. B.2 – Modifica al contratto di affitto).

Per la determinazione del canone di locazione si è eseguito un lavoro di ricerca e comparazione di dati, considerando la regione agraria del Comune di Cerignola e acquisendo dati e valori con la collaborazione di operatori del settore.

Dalle ricerche eseguite si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a Euro 38.500,00 per l'intero contratto che comprende tutti e soli gli immobili eseguiti.

Pertanto, ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., il canone di locazione applicato di Euro 12.000,00 non risulta adeguato.

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO UNO – Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi.

Foglio 355 p.lla 617 sub. 2, 3 e 4.

- TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994
Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo.
- TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537
Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018
Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.



ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391
Modifica canone di affitto.

ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651
Restrizione di beni.

LOTTO DUE – Appezamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.

- TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994
Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo.
 - TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 12762 - reg. gen. 19075
Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8895/6493 del 22/07/2009
Atto unilaterale d'obbligo edilizio.
 - TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537
Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018
Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.
- ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391
Modifica canone di affitto.
- ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651
Restrizione di beni.

LOTTO TRE – Appezamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.

- TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994
Atto di Compravendita - Parti Coesiste - Immobile da Dividere/ alienazione.
 - TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 12762 - reg. gen. 19075
Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8895/6493 del 22/07/2009
Costituzione di Vincolo di indivisibilità.
 - TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537
Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018
Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.
- ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391
Modifica canone di affitto.
- ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651
Restrizione di beni.



Restrizione di beni.

LOTTO QUATTRO – Appezamento di terreno

Foglio 355 p.la 170, 175, 19, 50 e 51

– TRASCRIZIONE del 14/07/2009 - reg. part. 12727 - reg. gen. 19075

Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 11624 del 12/07/2009

Atto volontario di consiglio edilizio.

– TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 14243 - reg. gen. 27161

Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009

Costituzione di vincolo di inalienabilità.

– TRASCRIZIONE del 14/05/2018 - reg. part. 7927 - reg. gen. 10587

Notaio Fornaro Luca - rep. 2227/1684 del 02/05/2018

Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Locazione ultravventennale.

ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1457 - reg. gen. 16394

Modificazione di atto.

ANNOTAZIONE del 06/12/2019 - reg. part. 2106 - reg. gen. 2651

Restrizione di beni.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

LOTTO UNO – Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi

Foglio 355 p.la 617 sub. 2, 3 e 4.

– TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597

Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 64532/15083 del 18/11/1988

Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.

– TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102

Pubblico ufficiale Bonadies Luca - rep. 94/76 del 14/02/2007

Atto tra vivi – Donazione accettata.

– ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163

Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1172/922 del 18/11/2009

Ipoteca volontaria.

ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969



Notaio Scrocco Orfina rep. 54242/25191 del 17/05/2012

Atto aggiuntivo a contratto di mutuo.

ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477

Restrizione di beni.

- ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915

Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017

Ipoteca volontaria.

- ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497

Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019

Ipoteca giudiziale.

- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511

Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021

Verbale di pignoramento immobili.

LOTTO DUE – Appezamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.

- TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597

Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 64532/15083 del 18/11/1988

Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.

- TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102

Pubblico ufficiale Bonadies Luca - rep. 94/76 del 14/02/2007

Atto tra vivi – Donazione accettata.

- ISCRIZIONE del 17/07/2015 - reg. part. 1542 - reg. gen. 12810

Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 17631/12071 del 15/07/2015

Ipoteca volontaria.

- ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497

Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019

Ipoteca giudiziale.

- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511

Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021

Verbale di pignoramento immobili.

LOTTO TRE – Appezamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.



- TRASCRIZIONE del 26/07/1999 - reg. part. 3897 - reg. gen. 19679
 Pubblico ufficiale Salvatore Carboni - rep. 734/1999 del 07/02/1999
 Atto di compravendita - Parti aggiuntive: fedeltà, divieto alienazione.
- TRASCRIZIONE del 26/07/1999 - reg. part. 3897 - reg. gen. 3766
 Pubblico ufficiale Salvatore Carboni - rep. 734/1999 del 07/02/1999
 Atto di compravendita
- TRASCRIZIONE del 10/08/2009 - reg. part. 13675 - reg. gen. 20482
 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - rep. 384/2009/9 del 06/07/2009
 Atto per causa di morte - Certificato di denuncia di successione.
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18904 - reg. gen. 27469
 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 117/1921 del 18/11/2009
 Atto di compravendita
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18905 - reg. gen. 27469
 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 117/1921 del 18/11/2009
 Atto per causa di morte - Accettazione senza eredità
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18906 - reg. gen. 27469
 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 117/1921 del 18/11/2009
 Inoteca volontaria
- ANNOTAZIONE del 17/06/2012 - reg. part. 1533 - reg. gen. 11969
 Notaio Scrocca Ornella - rep. 34242/25191 del 17/05/2012
 Atto aggiuntivo a contratto di mutuo
- ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1531 - reg. gen. 17477
 Restrizione di censo
- TRASCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915
 Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/1984 del 27/09/2017
 Inoteca volontaria
- TRASCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1745 - reg. gen. 14497
 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia - rep. 4299/2019 del 02/12/2019
 Inoteca giudiziale
- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 2434 - reg. gen. 30511
 Autentica eificante Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021
 Verbale di pignoramento immobiliare

LOTTO QUARTO - Accreçamento di terreno

Foglio 45 - l. 47 - 4/1 - 4/5 - 49 - 50 - 6 - 51



- TRASCRIZIONE del 14/03/1989 - reg. part. 26325 - reg. gen. 20842 - Variata in data 07/02/2023
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.642/15.680 del 26/10/1989
Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.
- TRASCRIZIONE del 15/4/1989 - reg. part. 40026 - reg. gen. 20842 - Variata in data 07/12/2002
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.642/15.680 del 26/10/1989
Atto di compravendita di terreni assegnati ai sensi della legge di riforma fondiaria.
- TRASCRIZIONE del 15/04/1989 - reg. part. 7700 - reg. gen. 9432
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.642/15.680 del 26/10/1989
Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 27/03/1993 - reg. part. 6543 - reg. gen. 20847
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 65.680 del 10/12/1993
Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 18/03/2003 - reg. part. 5245 - reg. gen. 6750
Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 1090 del 18/03/2003
Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 29/12/2005 - reg. part. 669 - reg. gen. 848
Pubblico ufficiale Specchio Nicola - rep. 130018 del 29/12/2005
Cessione di una porzione di terreno.
- TRASCRIZIONE del 10/06/2008 - reg. part. 26325 - reg. gen. 20842
Pubblico ufficiale Renna Maria - rep. 130018 del 10/06/2008
Atto di compravendita.
- ISCRIZIONE del 17/06/2008 - reg. part. 26325 - reg. gen. 20842
Pubblico ufficiale Renna Maria - rep. 7166/5309 del 19/06/2008
Ipoteca volontaria.
- TRASCRIZIONE del 10/08/2009 - reg. part. 26325 - reg. gen. 20842
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro - rep. 5672/6009 del 06/07/2009
Atto per causa di morte di Salvatore Carbone - successione - 15
- TRASCRIZIONE del 10/11/2009 - reg. part. 26325 - reg. gen. 20842
Pubblico ufficiale Corsolo Salvatore - rep. 1771/921 del 16/11/2009
Atto di compravendita.
- TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 26325 - reg. gen. 27162



- Pubblico ufficiale Consorzio Samarone - rep. 177/997 del 48/11/2009
- Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità
- ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163
- Pubblico ufficiale Consorzio Samarone - rep. 177/997 del 18/11/2009
- Ipoteca volontaria
- ANNOTAZIONE del 15/06/2012 - reg. com. 574 - reg. gen. 11969
- Notaio Simoniolo - rep. 5424/25131 del 17/05/2012
- Atto aggiuntivo a contratto di mutuo
- ANNOTAZIONE del 09/07/2014 - reg. part. 1961 - reg. gen. 51747
- Restrizione di beni
- ISCRIZIONE del 28/09/2014 - reg. part. 2239 - reg. gen. 19915
- Notaio Simoniolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017
- Ipoteca volontaria
- ISCRIZIONE del 10/05/2019 - reg. part. 1146 - reg. gen. 14497
- Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia - rep. 4299/2019 del 02/12/2019
- Ipoteca giudiziale
- TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 21204 - reg. gen. 30511
- Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4219 del 30/11/2021
- Verbale di pignoramento immobili.

Risposta al quesito n. 10

LOTTO UNO – Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi.

Foglio 355 p.lla 617 sub. 2, 3 e 4.

Tutti gli immobili costituenti il presente lotto risultano accatastati a meno dei pollai che non sono riportati nella planimetria catastale generale.

Abitazione sub. 4 e deposito sub. 3 posto a confine con la p.lla 35 e pollai – Sono stati costruiti in data antecedente al 01/09/1967. (come risulta nell'atto di donazione del 14/02/2007 rep. 94 racc.76 registrato il 26/02/2007 al n. 696 serie 1T)

Dal confronto delle planimetrie catastali con i rilievi eseguiti si evidenzia:

- l'abitazione sub. 4 risulta conforme alla planimetria catastale;



- il deposito sub. 3 in catasto risulta come un vano unico mentre nello stato di fatto si presenta costituito da due vani per la chiusura dell'originario passaggio.

Abitazione sub. 2 – Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, risulta che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 7-L-89 del 11/04/1989 e successiva variante C.E. 3-L-90 del 31/01/1990, ed in data 7/10/1992 con Prot. 4-L-92 veniva rilasciata l'Abitabilità.

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti si evidenzia la seguente difformità: la sala è stata divisa in due vani realizzando un piccolo tramezzo con porta.

Deposito sub. 3 posto tra le due abitazioni – Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, risulta che il deposito è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 14-L-94 del 13/12/1994 e successiva variante C.E. 5-L-97 del 05/05/1997 ma non è stata rintracciata l'Agibilità.

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti non sono state riscontrate difformità, a meno del wc realizzato nel ripostiglio.

Tutte le difformità riscontrate sono sanabili presentando al Comune una SCIA in sanatoria per la quale si stima un costo complessivo di €. 2.800,00, comprensivo di oneri e spese tecniche. Mentre per l'aggiornamento delle planimetrie catastali si stima un costo complessivo di €. 2.500,00, comprensivo di oneri e spese tecniche. (All. M: Concessioni Edilizie ed Abitabilità)

LOTTO DUE – Appezamento di terreno

Foglio 355 p.lle 1, 34, 35 e 214.

Il fabbricato rurale p.la 214 ancora presente nella mappa catastale non è più esistente e la p.la 214 è riportata al catasto terreni come orto irriguo cl. 1 di ca 92.

Sulla p.la 34 è stato realizzato un invaso per l'accumulo di acqua per l'irrigazione autorizzato con DIA n. 40 del 03/02/2009.



Per **tutti i lotti** si riportano di seguito i relativi indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali:

| | | |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Foglio 355 | p.lla 1 | mq. 12.734 |
| Foglio 355 | p.lla 34 | mq. 41.840 |
| Foglio 355 | p.lla 35 | mq. 55.452 |
| Foglio 355 | p.lla 37 | mq. 46.588 |
| Foglio 355 | p.lla 38 | mq. 2.100 |
| Foglio 355 | p.lla 39 | mq. 10.000 |
| Foglio 355 | p.lla 40 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 41 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 42 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 43 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 44 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 214 | mq. 92 |
| Foglio 355 | p.lla 45 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 46 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 47 | mq. 2.000 |
| Foglio 355 | p.lla 617 | mq. 3.558 |

Zona di P.R.G.: zona E - Agricola (in tutto l'agro escluso l'ambito di rispetto urbano) - Art. 20 NTA

Uso consentito: Usi agricoli e zootecnici (Art. 20.2.1), ricettività (Art. 20.2.2), usi legati alla riqualificazione funzionale dell'Agro (Art. 20.2.3)

Possibilità edificatorie: L'edificazione è consentita mediante **intervento edilizio diretto** applicando i seguenti indici:

Superficie minima del lotto:

- mq **10.000**, per usi agricoli e zootecnici (art. 20.2.1);
- mq **20.000**, per ricettività in zona agricola (art. 20.2.2);
- mq **20.000**, per usi legati alla riqualificazione funzionale dell'agro (art. 20.2.3);
- It max = 0,03 mc/mq per colture protette e serre fisse;
- It max = 0,03 mc/mq per colture orticole e floricole speciali;
- It max = 0,03 mc/mq per colture legnose viticole, olivicole e frutticole;
- It max = 0,02 mc/mq per seminativo;
- It max = 0,0010 mc/mq per pascolo;
- It max = 0,0005 mc/mq per incolto;
- Rc max = 25%
- He max = 7,5 m;
- Dc min = 5 m; 20 m per stalle e simili;
- De min = 10 m; 50 m per stalle e simili.

Quando l'estensione dei lotti sia inferiore alla superficie minima sono consentiti soltanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'edificazione di serbatoi idrici, di vasche di accumulo ad uso irriguo, di manufatti per il ricovero di attrezzi agricoli di volume non superiore a mc 40.

Foglio 355 p.lla 1 mq. Parte
Foglio 355 p.lla 34 mq. Parte
Foglio 355 p.lla 35 mq. Parte
Foglio 355 p.lla 214 mq. 92



Foglio 355 p.Ila 617 mq. Parte

Zona di PRG: Zone inedificabili (rispetto stradale) - Art. 22 NTA

Usò consentito: Protezione del nastro stradale ed aree di rispetto cimiteriale (Art. 22.2.1)

Possibilità edificatorie: È ammessa l'edificazione delle attrezzature per i trasporti (pensiline, distributori di carburante, stazioni di servizio) con vincolo di precarietà. È sempre consentita l'allocazione di cabine di distribuzione dell'energia elettrica. Qualora la fascia di rispetto stradale sia compresa nel perimetro di P.U.E., la relativa superficie partecipa all'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per il comparto.

I sopra descritti immobili sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 25 delle N.T.A. - Ambiti territoriali di interesse archeologico.

Gli immobili identificati al F. 355 p.Ile 1, 34, 35, 214, [redacted], 599 e 617 sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 26 delle N.T.A. - Ambiti territoriali di appartenenza al sistema dei tracciati storici.

Gli immobili identificati al F. 355 p.Ile 1, 34, 35, 214, [redacted], 599 e 617 sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 29 delle N.T.A. - Art. 29 Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche; Art. 29.2 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di fiumi, laghi, canali, maree.

Gli immobili identificati al F. 355 p.Ile 1, 34, 35, 214, [redacted], 599 e 617 sono sottoposti ai vincoli e prescrizioni di cui all'art. 30.2 delle N.T.A. - Art. 30.2 Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche; Art. 30.2 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di pozzi, sorgenti, prese.

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE.

I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Gli immobili di cui alla presente relazione non hanno le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sono applicabili i criteri disposti dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA



LOTTO UNO

| | |
|---------------------------|---|
| Tipologia | Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi e piazzale scoperto. |
| Descrizione sommaria | Complesso rurale composto da due abitazioni, di cui una al piano rialzato composta da cinque vani e accessori ivi compresa la veranda e l'altra al piano terra da quattro vani ed accessori e annessa cantina, e da due depositi per ricovero attrezzi agricoli, il tutto con pertinenziale piazzale scoperto recintato. |
| Comune di ubicazione | Comune di Cerignola. |
| Indirizzo | Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) n. 83/A |
| Confini | Confinante con strada provinciale Candela-Cerignola, appezzamento di terreno particella 35, sempre di proprietà salvo altri. |
| Dati catastali Estensione | Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 355 p.lla 617 subalterni: sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183 Rendita di euro 397, 67; sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125 Rendita di euro 418,33; sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00; Intestato: nato di Foggia (FG) il 22/04/1968 L.SIAV/168/2499597 Proprietà regime di separazione dei beni. |
| Attuali proprietari | L.SIAV/168/2499597 Proprietà regime di separazione dei beni. L.SIAV/168/2499597 Proprietà regime di separazione dei beni. |
| Titolo di provenienza | La p.lla 617 (ex 184 di are 35.58 <i>fabbricato rurale</i>), è pervenuta al debitore per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di Donazione Accettata rogato dal Notaio Bonadies Luca di Ascoli Satriano in data 14/02/2007 rep. 94/76. A seguito di Tipo Mappale è stata soppressa la p.lla 184 e ha generato la p.lla 617. |
| Stato di comproprietà | Nessuno. |
| Iscrizioni e trascrizioni | -TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 64532/15083 del 18/11/1988 Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria. |



| | |
|----------------------|--|
| | <p>-TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102 Pubblico ufficiale Bonadies Luca - rep. 94/76 del 14/02/2007 Atto tra vivi – Donazione accettata.</p> <p>-ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1172/922 del 18/11/2009 Ipoteca volontaria.</p> <p>ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969 Notaio Scrocco Orfina rep. 54242/25191 del 17/05/2012 Atto aggiuntivo a contratto di mutuo.</p> <p>ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477 Restrizione di beni.</p> <p>-ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915 Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017 Ipoteca volontaria.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537 Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018 Scrittura privata con sottoscrizione autentica. Locazione ultraventennale.</p> <p>ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391 Modifica canone di affitto.</p> <p>ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni.</p> <p>-ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.</p> |
| Stato di occupazione | Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento. |
| Regolarità | Abitazione sub. 2 difforme rispetto al progetto autorizzato. |



| | |
|---|---|
| edilizio-urbanistica | Deposito colonico sub. 3 (antecedente al 1/09/1967) difforme rispetto alla planimetria catastale. Abitazione sub. 4 (antecedente al 1/09/1967) conforme alla planimetria catastale. Deposito sub. 3 conforme al progetto autorizzato. |
| Conformità catastale | Planimetrie catastali difformi dallo stato dei luoghi, per abitazione sub. 2 e deposito colonico sub. 3. |
| Abitabilità | Per l'abitazione sub. 2 abitabilità Prot. 4-L-92 del 7/10/1992 ; Per gli altri immobili sub. 4 e sub. 3 non risulta agli atti. |
| Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota. | €. 307.200,00 (Euro trecentosettemiladuecento/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. |

LOTTO DUE

| | |
|---------------------------|---|
| Tipologia | Terreno agricolo. |
| Descrizione sommaria | Appezamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, costituito da quattro particelle, della complessiva estensione di Ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto); di forma pressoché rettangolare e pianeggiante. |
| Comune di ubicazione | Comune di Cerignola. |
| Indirizzo | Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) a circa 12,000 Km. dal centro abitato. |
| Confini | Confinante con strada provinciale Candela-Cerignola (SP95), con strada interpodereale, con p.lle 617, 601 e 597, sempre di proprietà Lisi, salvo altri. |
| Dati catastali Estensione | Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 : p.lla 1 Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80; p.lla 34 seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48; |



| | |
|---|--|
| | <p>Modifica canone di affitto. ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni. -ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale. -TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.</p> |
| Stato di occupazione | Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento. |
| Regolarità edilizio-urbanistica | |
| Conformità catastale | |
| Abitabilità | |
| Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota. | <p>€. 374.000,00 (Euro trecentosettantaquattromila/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.</p> |

INDICAZIONE

| | |
|---------------------------|--|
| Tipologia | Terreno agrario |
| Descrizione sommaria | <p>Apprezzo di terreno di circa 5 ettari, costituito da tre particelle della complessiva estensione di 25.998,87 (ettari cinque, nove novantotto e centottantaquattro) in forma pressoché rettangolare e pianeggiante.</p> |
| Comune di ubicazione | Comune di Cerignola |
| Indirizzo | <p>Situato nel comune di Cerignola (FG) a circa 12,500 Km. dal capoluogo, con accesso da strada interpodereale.</p> |
| Confini | <p>Confina a nord con le particelle 615, 609 e 598, 600 e 622, salvo altri interpodereali con le particelle 615, 609 e 598, 600 e 622, salvo altri.</p> |
| Dati catastali Estensione | <p>Espresso al Catasto Territorio del Comune di Cerignola al foglio 355, nella 601, in ragione di metri quadrati 25.998,87. Reddito dominicale Euro 2.100 e reddito agrario Euro 166,22.</p> |



| | |
|--|--|
| | <p>Pratiche catastali (art. 27 del D.Lgs. n. 127/2001 del 18/11/2009)</p> <p>Ipoteca volontaria</p> <p>ANNUNCIAZIONE del 13/09/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Nota di trascrizione del 12/05/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Atto di concessione in usufrutto di diritto</p> <p>ANNUNCIAZIONE del 14/09/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Restituzione di beni</p> <p>ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Nota di trascrizione del 12/05/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Pratiche catastali</p> <p>TRASCRIZIONE del 14/09/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Nota di trascrizione del 12/05/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Pratiche catastali</p> <p>ANNUNCIAZIONE del 13/09/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Mediazione immobiliare</p> <p>ANNUNCIAZIONE del 13/09/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Pratiche catastali</p> <p>ISCRIZIONE del 15/09/2020 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Pratiche catastali</p> <p>Pratiche catastali</p> <p>TRASCRIZIONE del 13/09/2012 - reg. part. 1740 - reg. gen. 14497</p> <p>Pratiche catastali</p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare</p> |
| Stato di occupazione | Immobile occupato dal locatario con contratto registrato in data antecedente all'assegnamento |
| Regolarità edilizio-urbanistica | |
| Conformità catastale | |
| Abitabilità | |
| Valore del bene da porre a base d'asta - diritto di quota. | € 188.700,00 (Euro centomilottocentotasettecento/00) |



LOTTO 501/1111111111

| | |
|---------------------------|--|
| Tipologia | Territorio |
| Descrizione sommaria | Apprezzo di un terreno al comune di Pozzo Ragusa, costituito da sei parti che nella complessiva estensione di m. 5.043,88 (quattro mila quattrocento e ottantotto) di forma regolare, costituita da due terreni di cui uno è coltivabile. |
| Comune di ubicazione | Pozzo Ragusa |
| Indirizzo | Strada Provinciale Candela-Cerignola (S.P. n. 2) - circa 13.000 Km. dal centro abitato, con accesso dalla sinistra di via |
| Confini | Confina a strada interpodere Pozzo Terraneo, con le p.lle 52, 36, 478, 479, 480. |
| Dati catastali Estensione | <p>Relativo al Comune di Pozzo Ragusa, con i seguenti dati:</p> <p>p.lle 52, 36, 478, 479, 480, di m. 2.000,00. Reddito dominicale euro 15,86 e Reddito agrario euro 42,39.</p> <p>p.lle 50, 51, 52, 53, 54, 55, di m. 1.000,00. Reddito dominicale euro 12,25 e Reddito agrario euro 30,00.</p> <p>p.lle 56, 57, 58, 59, 60, di m. 1.000,00. Reddito dominicale euro 12,25 e Reddito agrario euro 45,97.</p> <p>p.lle 61, 62, 63, 64, 65, di m. 1.000,00. Reddito dominicale euro 12,25 e Reddito agrario euro 45,97.</p> <p>p.lle 66, 67, 68, 69, 70, di m. 1.000,00. Reddito dominicale euro 12,25 e Reddito agrario euro 45,97.</p> <p>p.lle 71, 72, 73, 74, 75, di m. 1.000,00. Reddito dominicale euro 12,25 e Reddito agrario euro 45,97.</p> <p>p.lle 76, 77, 78, 79, 80, di m. 1.000,00. Reddito dominicale euro 12,25 e Reddito agrario euro 45,97.</p> <p>Integrale L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera a) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera b) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera c) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera d) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera e) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera f) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera g) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera h) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera i) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera j) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera k) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera l) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera m) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera n) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera o) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera p) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera q) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera r) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera s) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera t) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera u) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera v) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera w) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera x) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera y) del 22/01/1968. L. 1031/1976, art. 1, comma 1, lettera z) del 22/01/1968.</p> |
| Attuali proprietari | EISE Vito, nato il 22/01/1968, C.A. n. 1168A221193J Proprietà in un regime di separazione dei beni. |
| Titolo di provenienza | Foglio 1, m. 49, p.lle 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000. |



| | |
|---------------------------|--|
| | <p>Esig. n. 1000 del 17/11/1975 - atto di compravendita rogato dal notaio... del 17/11/1975 n. 1000 - C. n. 1000 - data 16/11/1975 - rep. n. 1000 - trascrizione del 17/11/1975 - Reg. Particolare 987 - area generale 13890.</p> |
| Stato di comproprietà | <p>Non presente</p> |
| Iscrizioni e trascrizioni | <p>TRASCRIZIONE del 18/11/1989 - reg. part. 268925 - reg. gen. 20842 - Variaz. in data 3/12/2002 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. n. 26410/1989 Contratto di assegnazione di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria TRASCRIZIONE del 18/11/1989 - reg. part. 268925 - reg. gen. 20842 - Variaz. in data 3/12/2002 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. n. 26410/1989 Atto di assegnazione di terreni assegnati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria TRASCRIZIONE del 15/05/1992 - reg. part. 9433 - reg. gen. 9433 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. n. 26410/1989 Atto di compravendita TRASCRIZIONE del 23/12/1993 - reg. part. 16974 - reg. gen. 20017 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. n. 26410/1989 Atto di compravendita TRASCRIZIONE del 21/03/2003 - reg. part. 321 - reg. gen. 321 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. n. 26410/1989 Atto di compravendita TRASCRIZIONE del 12/04/2006 - reg. part. 660 - reg. gen. 848 Pubblico ufficiale Luciano Nobile - rep. n. 150038 del 29/12/2005 Atto di compravendita TRASCRIZIONE del 10/06/2008 - reg. part. 9675 - reg. gen. 13890 Pubblico ufficiale Pepe Marco - rep. n. 7182/5308 del 10/06/2008 Atto di compravendita TRASCRIZIONE del 14/06/2008 - reg. part. 2364 - reg. gen. 13891</p> |



Pubblico ufficiale - rep. 5309 del 10/06/2008
 Attesto di validità
 TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 2732 - reg. gen. 18075
 Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8395449 del 29/07/2009
 Atto unilaterale di acquisto edilizio
 TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 2732 - reg. gen. 18075
 Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - Reg. part. 2732 del 29/07/2009
 Atto unilaterale di denuncia di successione - 15
 TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18204 - reg. gen. 27160
 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
 Atto di compravendita
 TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18204 - reg. gen. 27160
 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
 Costituzione di usufrutto di indivisibilità
 TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18206 - reg. gen. 27160
 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
 Atto per costituzione di usufrutto di eredità
 TRASCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 18206 - reg. gen. 27160
 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1171/921 del 18/11/2009
 In re, volontaria
 ANNOTAZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 11969 - reg. gen. 11969
 Notaio Pietro Consolo - rep. 20/11/2009 del 20/11/2009
 Atto per costituzione di usufrutto di eredità
 ANNOTAZIONE del 30/09/2011 - reg. part. 11969 - reg. gen. 11969
 Restrizione di beni
 TRASCRIZIONE del 27/09/2017 - reg. part. 10015 - reg. gen. 10015
 Notaio Simonetti Paolo - rep. 20/11/2009 del 27/09/2017
 Atto di compravendita
 TRASCRIZIONE del 14/05/2013 - reg. part. 10015 - reg. gen. 10015
 Notaio Simonetti Paolo - rep. 22/1/2013 del 14/05/2013
 Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Legge n. 10 del 28/02/1997 art. 27
 Atto di compravendita - reg. part. 18301 - reg. gen. 18301



| | |
|---|---|
| | <p>Mod. di locazione in affitto.</p> <p>ASINCRONIZZAZIONE del 06/12/2019, reg. part. 2702, reg. gen. 2651</p> <p>Restrizioni e beni.</p> <p>ISCRIZIONE del 06/12/2019, reg. part. 2702, reg. gen. 2651</p> <p>Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia del 06/12/2019 del bene, atto di successione.</p> <p>TRASCRIZIONE del 24/01/2020, reg. part. 2702, reg. gen. 2651</p> <p>Autenticazione del 24/01/2020, reg. part. 2702, reg. gen. 2651</p> <p>Verbale di sopralluogo.</p> |
| Stato di occupazione | Immobile occupato dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento. |
| Regolarità edilizio-urbanistica | |
| Conformità catastale | |
| Abitabilità | |
| Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota. | € 141.950,00 (Euro centotrentatuno mila e centocinquanta/00) Proprietà in ragione di capienza del bene. |

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 59 pagine e n. 17 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B.1 : Contratto di affitto di fondi rustici.
- Allegato B.2: Modifica al contratto di affitto di fondi rustici.
- Allegato C: Certificato di Stato Civile;
- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni;



- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H.1 : Rilievo fotografico Lotto 1 - composto da n. 39 fotografie;
- Allegato H.2 : Rilievo fotografico Lotto 2 – 3- 4 composto da n. 23 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto n. 5 tavole;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Concessioni Edilizie con tavole di progetto e Abitabilità;
- Allegato N: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato O.1 : Attestazione di Prestazione Energetica sub. 2;
- Allegato O.2 : Attestazione di Prestazione Energetica sub. 4;
- Allegato P: Mappa catastale con indicazione Lotti.

Con osservanza.

Foggia, febbraio 2024

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

