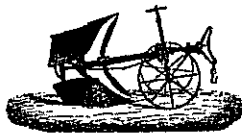


AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di Espropriazione Immobiliare promossa dalla Banca

Procedimento n. 32/2012 R.G.E. – Udienza del 26/06/2013

**RELAZIONE TECNICA**

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr  
N.º 184  
Giuseppe Fiore

S. Severo, 20/04/2013

IL C.T.U.

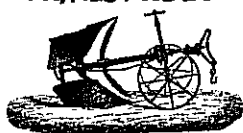
Giuseppe Mario FIORE

Perito Agrario

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Mario Fiore'.

pag. 1 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

**AL TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**Dott.ssa Valeria La Battaglia**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di Espropriazione Immobiliare promossa dalla Banca

Procedimento n. 32/2012 R.G.E. – Udienza del 26/06/2013

Quesiti proposti al C.T.U. con l'assegnazione dell'incarico all'udienza del 05/12/2012:

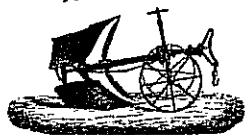
esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;
- 1 bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

pag. 2 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

- della documentazione già in atti;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  3. alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
  4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

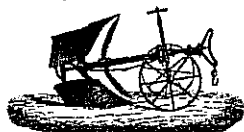
Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

5. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
6. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con

pag. 3 di 64

Collegio  
Provincia Foggia  
Per. Agr.  
N. 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

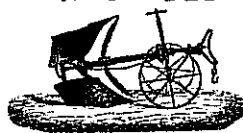
- l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
7. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti 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;
  8. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  9. 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;
  10. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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 necessario.

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

pag. 4 di 64

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



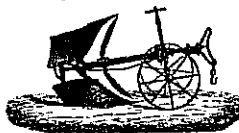
Per. Agr. Giuseppe FIORE

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- d) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n.° 184  
Giuseppe Fiore

pag. 5 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

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.

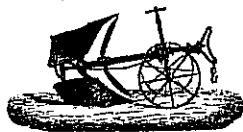
Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazioni edificatoria.

10.bis 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della  
Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima  
che sia disposta la vendita.

Assegna all'esperto il termine di 120 giorni dalla data odierna per il  
deposito dell'elaborato peritale, al quale dovrà essere allegato un  
c.d. rom contenente la relazione di stima e i rilievi fotografici e  
planimetrici dell'immobile, omessa l'indicazione dell'esecutato.

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

## PREMESSA

Il sottoscritto Perito Agrario Giuseppe Mario FIORE, iscritto all'albo dei Periti Agrari di Foggia al n° 184 e residente in S. Severo alla Piazza Incoronazione n° 2, a seguito del mandato conferitogli dal Giudice Dott.ssa Valeria La Battaglia all'udienza del 05/12/2012, veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto con l'incarico di procedere agli accertamenti su elencati.

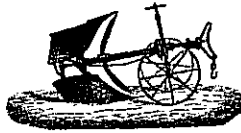
Lo scrivente, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, acquisiva tutti gli atti della procedura in esame, ed in particolare l'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Maurizio Cassano, legale della Banca Popolare di Milano, notificato in data 10/01/2012 e trascritto il 06/02/2012 ai nn. 2836/2226 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, in cui vengono indicati i beni immobili sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione in danno del sig.

Riferendosi a detto elenco, il sottoscritto eseguiva varie indagini presso gli uffici competenti al fine di individuare e definire univocamente le proprietà oggetto della procedura. All'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia venivano prodotti i certificati catastali di tutti gli immobili, i fogli di mappa e le relative visure ipocatastali. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia si reperivano i certificati di destinazione urbanistica dei terreni e le autorizzazioni edificatorie delle

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n° 184  
Giuseppe Fiore

pag. 7 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

costruzioni. I titoli di provenienza venivano prodotti presso l'Archivio Notarile di Foggia. Infine, presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia si effettuava la verifica della sussistenza di eventuali contratti di affitto dei beni pignorati. I documenti reperiti durante tali accertamenti sono allegati alla perizia.

In data 07/01/2013 il C.T.U. inviava lettera raccomandata A.R. ai debitori eseguiti, ponendo in indirizzo per conoscenza l'Avv. Cassano per il creditore precedente, l'Avv. Stefania Tucci, l'Avv. Andrea Lamorgese e il Dott. Antonio Martino per i creditori intervenuti, al fine di informarli che nei giorni 02/02/2013 e 09/02/2013 alle ore 9:00 avrebbero avuto luogo i sopralluoghi per accertare la consistenza e la dislocazione degli immobili oggetto della procedura di espropriazione. L'incontro con le parti veniva fissato, per comodità di natura logistica, presso l'abitazione degli eseguiti in Via E. Nardella n° 14 Foggia (allegato n° 1). Il 2 febbraio nel luogo e all'ora prefissati il CTU non rinveniva la presenza degli interessati e attendeva invano il loro arrivo per circa 45 minuti. Non potendo effettuare il sopralluogo senza la presenza dei debitori, per l'impossibilità di individuare i beni pignorati e di avere accesso al loro interno, faceva rientro presso il proprio studio. Successivamente il sottoscritto sollecitava

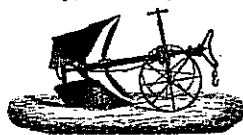
tramite un telegramma inviato il 4 febbraio 2013, a prendere parte al secondo tentativo di sopralluogo che si sarebbe tenuto il giorno 9 febbraio 2013 alle ore 9:00 (allegato n° 2).

pag. 8 di 64

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

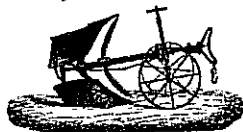
Nel luogo ed all'ora prefissati il CTU, assistito da un proprio collaboratore, rinveniva la presenza \_\_\_\_\_ e nessuno interveniva nell'interesse dei creditori. Il \_\_\_\_\_ accompagnava gli intervenuti prima presso i due locali box ubicati in Foggia alla Via E. Nardella n° 22, che venivano accuratamente ispezionati, e successivamente li conduceva presso i fondi rustici di proprietà sua e del genitore, \_\_\_\_\_ ubicati nell'agro del comune di Foggia alle contrade 'Doganiera' e 'Cantone'. Giunto sui luoghi di causa il CTU provvedeva ad eseguire un accurato rilievo planimetrico e fotografico di tutti i terreni e delle costruzioni su di essi insistenti, per le quali però si poteva procedere all'ispezione solo dall'esterno in quanto il \_\_\_\_\_ dichiarava di non possedere le chiavi degli immobili e che quindi non poteva permettere l'accesso al loro interno. In merito allo stato di possesso dei beni pignorati il sig. \_\_\_\_\_ dichiarava di non ben conoscere lo stato di possesso dei beni pignorati. Alle ore 12:00 si terminavano le operazioni peritali e il CTU provvedeva a stilare il verbale di sopralluogo che il \_\_\_\_\_ dichiarava di non voler firmare e sottoscrivere (allegato n° 3).

Dopo qualche settimana il sottoscritto, per problemi di salute, si vedeva costretto a restare a letto per un lungo periodo di tempo e ciò non gli permetteva il completamento dell'incarico conferitogli entro il termine fissato all'udienza del 5 dicembre 2012, pertanto il 18/03/2013 depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia una istanza

pag. 9 di 64

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n.° 84  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

all'III.mo Giudicante per l'ottenimento di una proroga di 30 giorni per il deposito dell'elaborato peritale (allegato n° 4).

### INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DEI BENI PIGNORATI

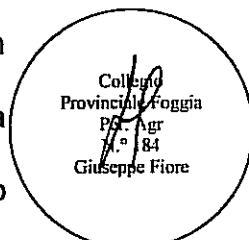
Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. Maurizio Cassano e in esito ad accertamenti esperiti presso i vari uffici, il C.T.U. ha individuato i beni immobili interessati dalla procedura esecutiva, come di seguito riportato.

A) Piena proprietà di un fondo rustico sito in agro del Comune di Foggia alla contrada "Cantone dei Giuliani", esteso complessivamente in Catasto ettari 23 are 3 e centiare 47, composto da terreni agricoli di natura seminativo per una estensione di circa 22 ettari 69 are e 25 centiare, e da 3 distinti fabbricati rurali pertinenziali costituiti da due capannoni, adibiti a magazzino rimessa macchinari, e da un vecchio fabbricato in pianoterra adibito a dimora del custode e ufficio con relativa area scoperta destinata a piazzale, il tutto censito presso il Catasto Terreni del Comune di Foggia in ditta

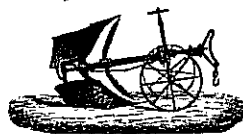
proprietario per 1000/1000, ai fogli e

particelle sotto elencati (allegati n° 5 e n° 6):

| Foglio | Particella | Qualità    | Classe | Superficie (ha are ca) | Reddito Dominicale (€) | Reddito Agrario (€) |
|--------|------------|------------|--------|------------------------|------------------------|---------------------|
| 26     | 137        | Seminativo | 1      | 00.02.28               | 1,77                   | 0,82                |
|        | 149        | Seminativo | 1      | 00.16.24               | 12,58                  | 5,87                |



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

|                    |     |            |   |                 |        |        |
|--------------------|-----|------------|---|-----------------|--------|--------|
|                    | 150 | Seminativo | 1 | 00.00.92        | 0,71   | 0,33   |
|                    | 213 | Seminativo | 1 | 05.80.58        | 449,77 | 209,89 |
|                    | 215 | Seminativo | 1 | 07.33.46        | 568,20 | 265,16 |
| 25                 | 104 | Seminativo | 3 | 08.26.54        | 384,19 | 234,78 |
|                    | 165 | Seminativo | 1 | 01.09.23        | 84,62  | 39,49  |
| Superficie totale: |     |            |   | <b>22.69.25</b> |        |        |

e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta  
proprietario per  
1000/1000, al foglio e particelle sotto elencati (allegati n° 5 e n° 7):

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) |
|--------|------------|------------|----------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 26     | 217        | 1          | 2              | D/10      | ---    | ---         | 3.996,60    |
|        | 217        | 2          | 2              | A/4       | 2      | 2,5 vani    | 116,20      |

Si precisa che la particella n° 104 del foglio 25 risulta erroneamente intestata in Catasto alla

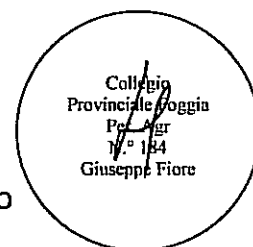
proprietaria per 1/3, alla

proprietaria per

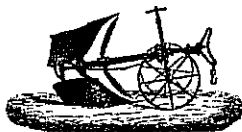
1/3, e al sig.

proprietario per 1/3.

**B) Diritti pari a ½ della piena proprietà di un fondo rustico sito in agro del Comune di Foggia alla contrada "Doganiera", esteso complessivamente in Catasto ettari 11 are 62 e centiare 44, costituito da terreni agricoli di natura seminativo per una estensione di 10 ettari e 11 are, da un vaso di accumulo acqua per irrigazione, e da un complesso agro-industriale costituito da un**



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

capannone per la lavorazione e il confezionamento di prodotti orticoli con annessi uffici, tettoia, 2 celle frigorifere, pesa a bilico, area di carico-scarico merci e relativa area scoperta destinata a piazzale di pertinenza, il tutto censito presso il Catasto Terreni del Comune di Foggia in ditta

proprietaria per ½, al foglio e particella

sotto elencati (allegato n° 5):

| Foglio             | Particella | Qualità    | Classe | Superficie (ha are ca) | Reddito Dominicale (€) | Reddito Agrario (€) |
|--------------------|------------|------------|--------|------------------------|------------------------|---------------------|
| 26                 | 243        | seminativo | 3      | 10.11.00               | 469,92                 | 287,18              |
| Superficie totale: |            |            |        | <b>10.11.00</b>        |                        |                     |

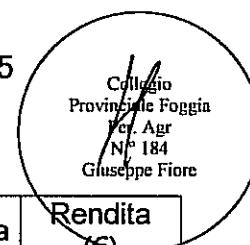
e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta

proprietario

per ½, e

proprietaria per ½, al foglio e particelle sotto elencati (allegati n° 5

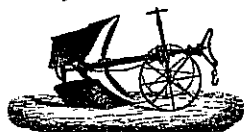
e n° 8):



| Foglio | Particella | Subalterno | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) |
|--------|------------|------------|----------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 26     | 244        | 1          | 1              | D/1       | ---    | ---         | 11.696,00   |
|        | 214        | 2          | 1              | D/1       | ---    | ---         | 108,00      |

C) Diritti pari a ½ della piena proprietà di due locali box per autorimessa in piano scantinato ubicati a Foggia in Via Evermero Nardella n° 22, ciascuno composto di un vano, distinti

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

rispettivamente con i numeri interni 60 e 66, e censiti presso il  
Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta

proprietario per  $\frac{1}{2}$ , e

proprietaria per  $\frac{1}{2}$ , al foglio e particelle sotto elencati (allegati n° 9  
e n° 10):

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona<br>Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita<br>(€) |
|--------|------------|------------|-------------------|-----------|--------|-------------|----------------|
| 79     | 986        | 181        | 1                 | C/6       | 3      | 21 mq       | 136,65         |
|        | 986        | 187        | 1                 | C/6       | 3      | 21 mq       | 136,65         |

### RICOSTRUZIONE VENTENNALE DELLE VICENDE TRASLATIVE

A tutto il 06/02/2012 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) i  
fondo rustico di cui al punto A) del paragrafo che precede si  
appartiene per il diritto di proprietà esclusiva al

mentre il fondo di cui al punto B) e gli

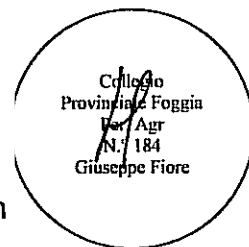
immobili di cui al punto c) si appartengono al

e alla sig.ra

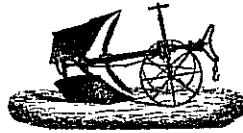
che in comunione, pro indiviso e in

parti uguali ne detengono la piena proprietà, il tutto come si evince  
dalla seguente cronistoria ventennale.

-) Nel ventennio i fondi rustici censiti in Catasto alla particella n.  
215 del foglio 26 (già particella n. 54 del foglio 25) e alla  
particella n. 165 del foglio n° 25 di Foggia si appartenevano al



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

in quanto allo stesso pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Di Bitonto Francesco di Lucera del 16/10/1996 repertorio n° 44190 trascritto a Foggia il 18/10/1996 ai nn. 15363/11819 e in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 29/09/2003 per la morte del sig.

-) In data 24/04/2004 il sig.

acquistava i fondi rustici censiti in Catasto alle particella n. 215 del foglio 26 (già particella n. 54 del foglio 25) e alla particella n. 165 del foglio n° 25 di Foggia dal sig. in virtù di Atto di permuta a rogito del Notaio Dott. Di Bitonto Francesco di Lucera (FG) repertorio n° 56383, trascritto a Foggia il 20/05/2004 ai nn. 9696/13227.

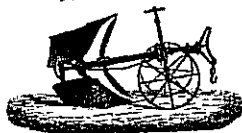
-) Nel ventennio i fondi rustici della n. 104 del foglio 25 di Foggia si appartenevano al sig.

in quanto allo stesso pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Di Bitonto Francesco di Lucera del 16/10/1996 repertorio n° 44190 trascritto a Foggia il 18/10/1996 ai nn. 15363/11819 e in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 29/09/2003 per la morte del sig.

ella n.



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

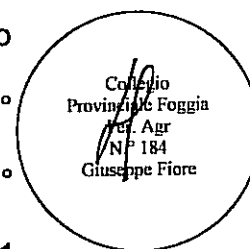
-) Nel ventennio i fondi rustici censiti in Catasto alla particella n. 137 e alle particelle nn. 149-150-213-217 (già particella n. 4) del foglio 26 e alla particella n. 104 del foglio 25 di Foggia si appartenevano al sig.

in quanto allo stesso pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Di Bitonto Francesco di Lucera del 16/10/1996 repertorio n° 44189 trascritto a Foggia il 18/10/1996 ai nn. 15362/11818 e in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 29/09/2003 per la morte del sig.

-) In data 19/03/2009 il sig. acquistava i fondi rustici di cui al punto A) del paragrafo che precede dal sig.

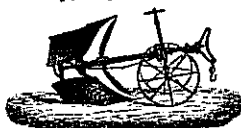
in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Alessandro Franco di Lucera (FG) repertorio n° 544 raccolta n° 321, registrato a Lucera il 27/03/2009 al n° 479S1T e trascritto a Foggia il 27/03/2009 ai nn. 8017/5591 (allegati n° 12 e n° 13).

-) In epoca anteriore al ventennio il terreno agricolo censito in Catasto alla particella n. 180 del foglio 26 di Foggia si apparteneva per la piena proprietà in comunione, pro indiviso e in parti uguali al sig.



pag. 15 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

in quanto agli stessi pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Nicola Signore di Manfredonia del 21/12/1993 rep. n 85599, registrato a Manfredonia il 10/01/1994 al n° 64/1V, trascritto a Foggia il 05/01/1994 ai nn. 213/176.

-) In data 23/12/2009 con tipo mappale n° 425333.1/2009 si provvedeva al frazionamento della particella n. 180 del foglio 26 nelle attuali particelle nn. 243 e 244 dello stesso foglio;

-) In data 11/02/2010, a valle della costruzione dei manufatti, attualmente insistenti sulla particella n. 244 del foglio 26, si veniva a costituire sulla stessa particella l'ente urbano con protocollo n. 675.1/2010 e le relative costruzioni venivano censite nel Catasto Fabbricati alle p.lle 244 sub. 1 e 244 sub. 2 dello stesso foglio.

-) In epoca anteriore al ventennio i due locali box di cui alla lettera C) del paragrafo che precede si appartenevano il primo, contraddistinto con il numero interno 60, alla sig.ra

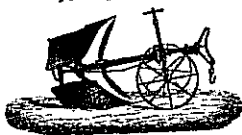
Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n.° 184  
Giuseppe Fiore

alla stessa pervenuto dalla ditta costruttrice (Salpa Immobiliare s.r.l.) per atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Francesco Paolo Pepe di Foggia del 25/09/1987 trascritto il 30/09/1987 ai nn. 15807/226539, e il secondo, contraddistinto con il numero

pag. 16 di 64



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

interno 66, in comunione, pro indiviso e in parti uguali al sig.

in

quanto agli stessi pervenuto dalla ditta costruttrice (Salpa Immobiliare s.r.l.) per atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Francesco Paolo Pepe di Foggia del 17/06/1988 trascritto a Foggia il 29/06/1988 ai nn. 11720/240960.

-) In virtù di atto di compravendita a firma del notaio Dott. Bruno Di Carlo di Foggia del 02/04/1996 rep. n. 14136, trascritto a Foggia il 17/04/1996 ai nn. 6301/4933,

acquistavano dalla sig.ra

la piena proprietà in comunione, pro indiviso e in parti uguali del locale box in piano scantinato ubicato a Foggia in Via E. Nardella n° 22, distinto con il numero interno 60, e censito al Catasto Fabbricati alla particella n. 986 subalterno 181 del foglio 79.

-) In virtù di atto di compravendita a firma del notaio Dott. Gustavo Vassalli di Bovino del 13/03/2003 rep. n. 6821, trascritto a Foggia il 31/03/2003 ai nn. 7502/5823, i coniugi

acquistavano dai

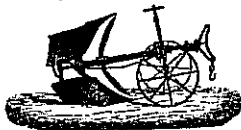
la piena proprietà in

comunione, pro indiviso e in parti uguali del locale box in piano scantinato ubicato a Foggia in Via E. Nardella n° 22, distinto

pag. 17 di 64

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

con il numero interno 66, e censito al Catasto Fabbricati alla particella n. 986 subalterno 187 del foglio 79.

## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

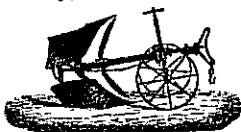
### BENI A) E B)

Gli immobili interessati dalla procedura esecutiva, contraddistinti innanzi con le lettere A) e B), consistono rispettivamente in un primo fondo rustico di natura seminativo irriguo comprendente anche 3 fabbricati rurali pertinenziali sito in agro di Foggia alle contrada "Cantone dei Giuliani" ed esteso complessivamente ettari 23 are 3 e centiare 47, e in un secondo fondo rustico di natura seminativo irriguo comprendente anche un complesso agro-industriale composto da un capannone per la lavorazione e il confezionamento di prodotti orticoli e relative manufatti annessi di pertinenza sito in agro di Foggia alle contrada "Doganiera" ed esteso complessivamente ettari 11 are 62 e centiare 44. I fondi rustici sono dislocati in un'area prossima all'abitato di Foggia da cui distano circa 15 chilometri. Essi sono raggiungibili percorrendo la strada vicinale "tratturo Villanova" per circa 12 chilometri, quindi si prendono le strade interpoderali in terra battuta e brecciate, che si dipartono dal lato destro e dalle quali i due fondi rustici ricevono accesso diretto. Ciascun fondo è composto da un unico corpo di forma irregolare e giacitura prevalentemente pianeggiante.

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

pag. 18 di 64

AGRISTUDIO

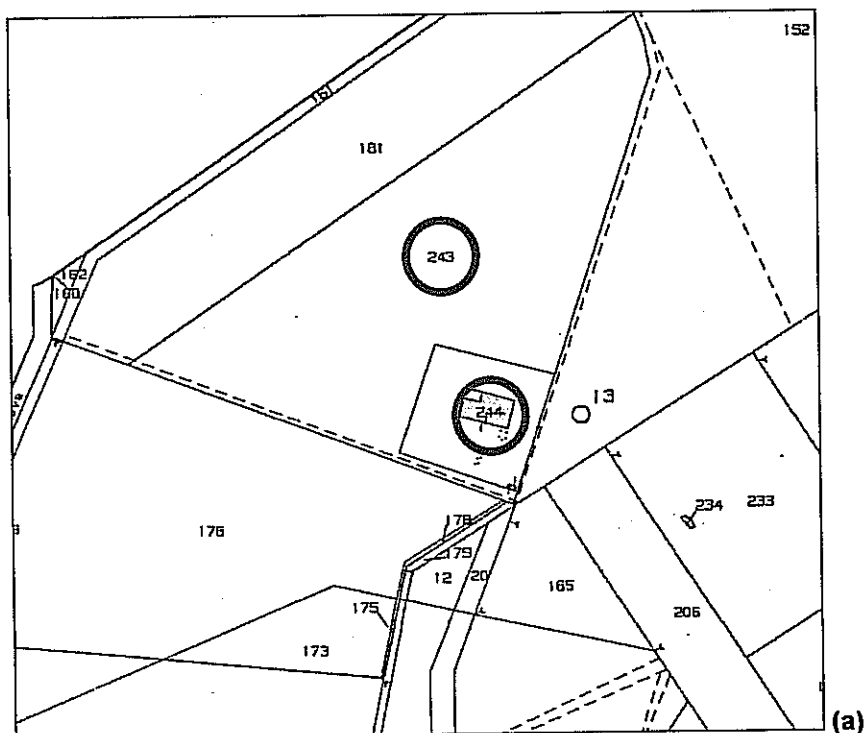


Per. Agr. Giuseppe FIORE

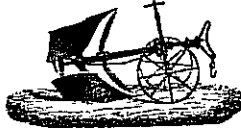
Il fondo rustico sito in località "Cantone dei Giuliani" si sviluppa su due fogli di mappa, 25 e 26, del Comune di Foggia e confina nel suo insieme con il canale Laccio, con l'Opera Pia Maria Grazia Barone, con il torrente Celone e con altri fondi di proprietà

salvo altri (figure 1.b, 1.c e 2.b).

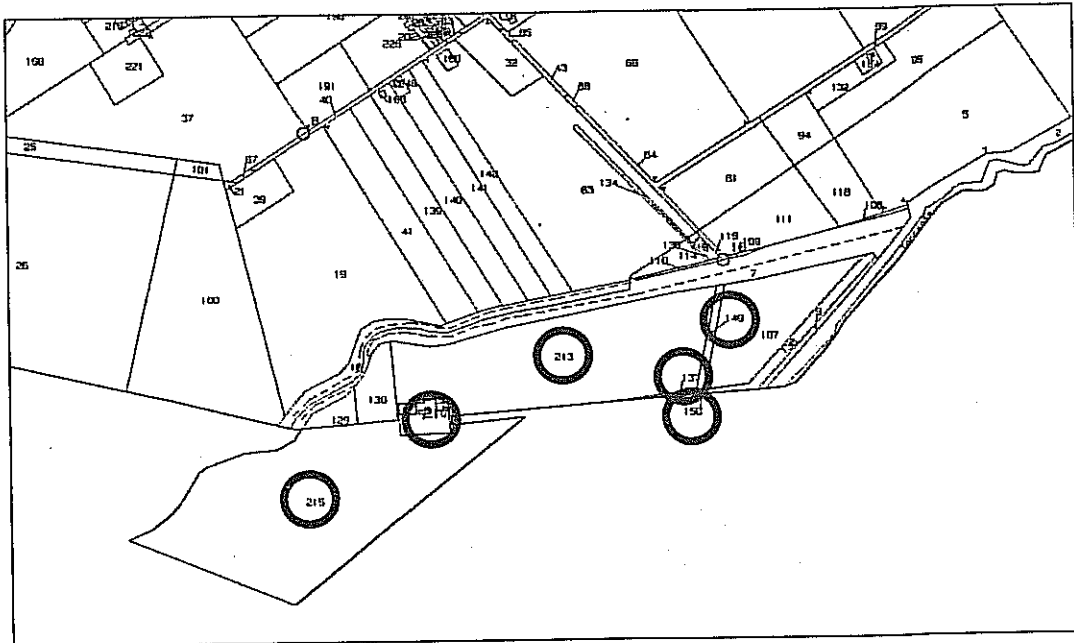
Internamente al fondo rustico, e precisamente sulla particella n. 217 del foglio 26, insistono 3 distinti fabbricati rurali pertinenziali e cioè due capannoni e un vecchio fabbricato con annessa area scoperta circostante destinata a piazzale (figure 3.a e 3.b).



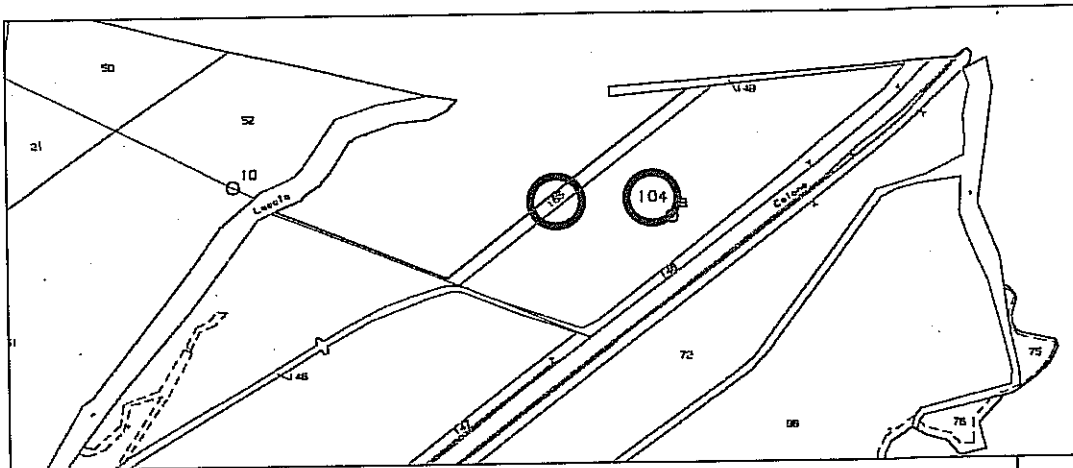
AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE



(b)

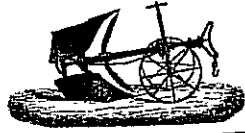


(c)

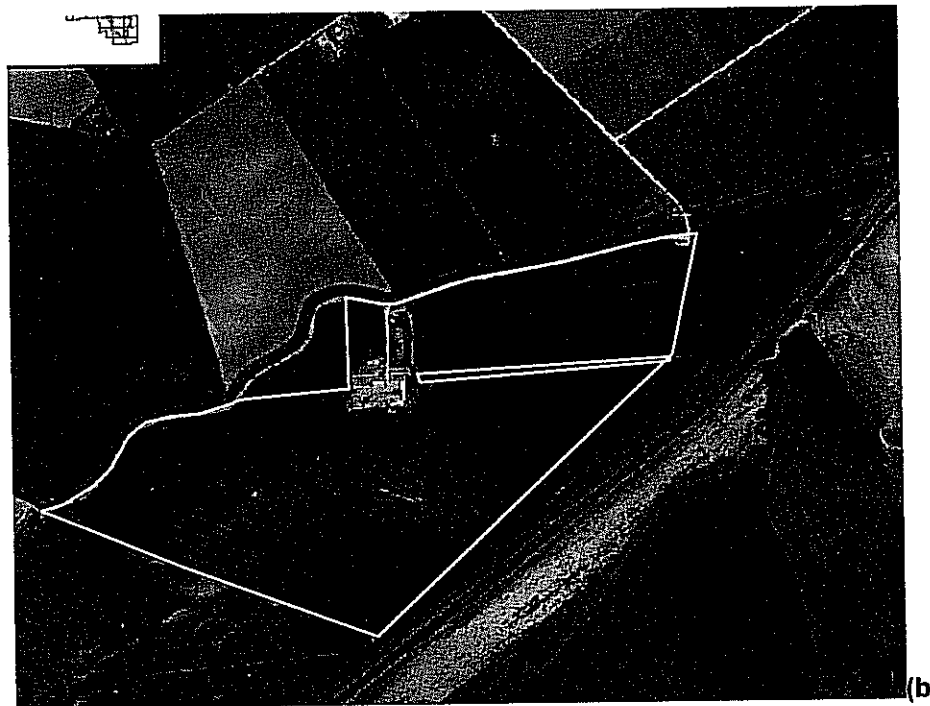
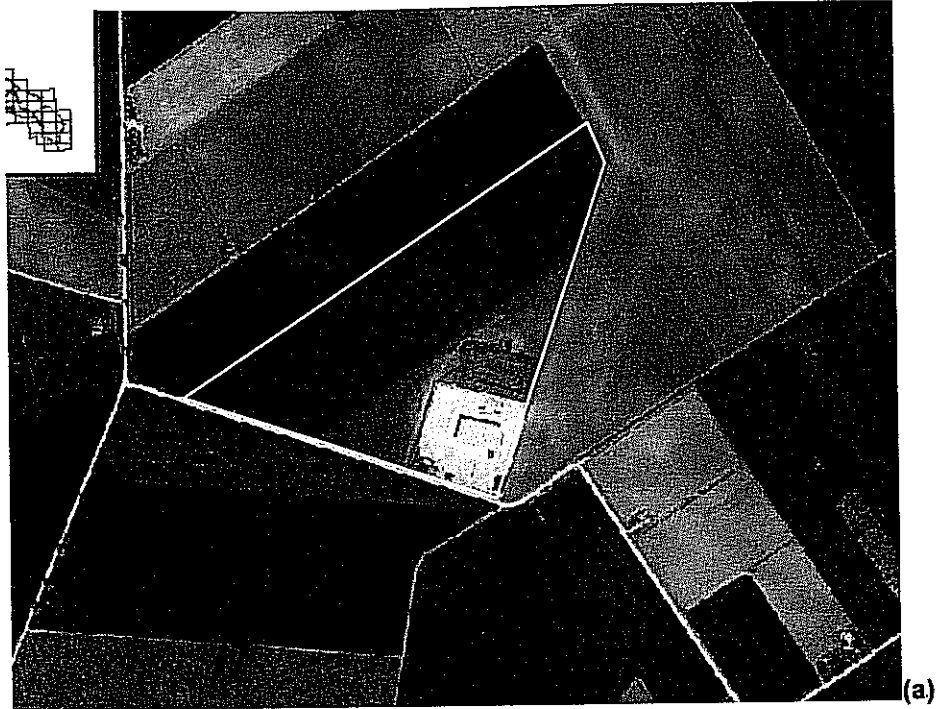
**Figura 1. Stralci planimetrici dei fondi rustici nelle c.de "Doganiera" e "Cantone dei Giuliani": foglio n° 26 p.ile nn. 243-244 (a); foglio n° 26 p.ile nn. 137-149-150-213-215-217 (b); foglio n° 25 p.ile nn. 104-165 (c).**

Collegio  
Provincia Foggia  
Per. Agr.  
N° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

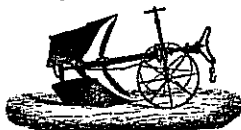


Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n.° 184  
Giuseppe Fiore

Figura 2. Fotografie aero-planimetriche dei fondi rustici nelle c.de "Doganiera" e "Cantone dei Giuliani": foglio n° 26 p.lle nn. 243-244 (a); foglio n° 26 p.lle nn. 137-149-150-213-215-217 e foglio n° 25 p.lle nn. 104-165 (b).

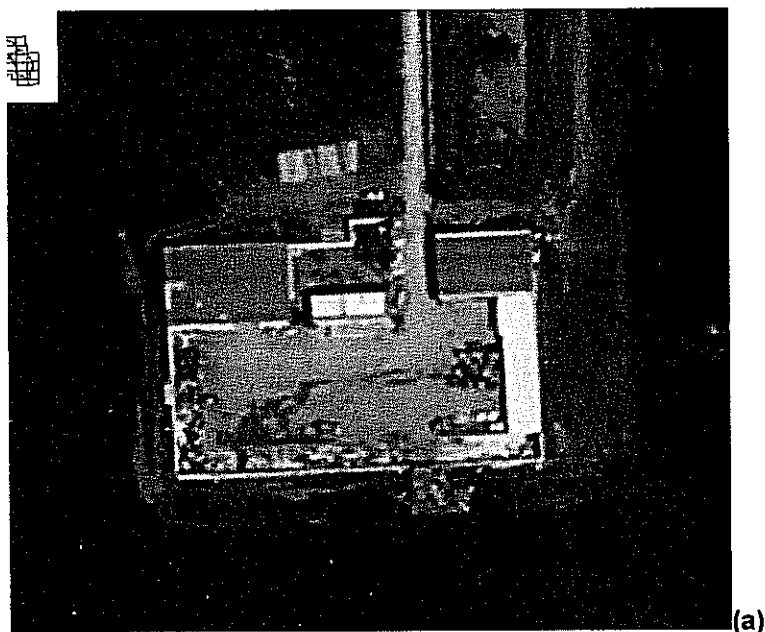
I due capannoni sono di forma rettangolare, sono composti entrambi

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

da un unico locale adibito a magazzino rimessa macchine agricole, hanno un'altezza alla gronda di 4 m e una superficie coperta complessiva rispettivamente di 396,8 mq e di 220,8 mq (lettere A e B in figura 3.b). Essi risultano edificati con struttura portante verticale e orizzontale costituita da elementi prefabbricati in cemento armato precompresso. Le chiusure perimetrali esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in cemento armato e in muratura. I manufatti sono dotati di impianto elettrico e idrico e risultano completi di rivestimenti e rifiniture di tipo industriale. La pavimentazione è in cemento liscio. Gli infissi esterni e i serramenti delle porte di accesso sono metallici (figura 4).



Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

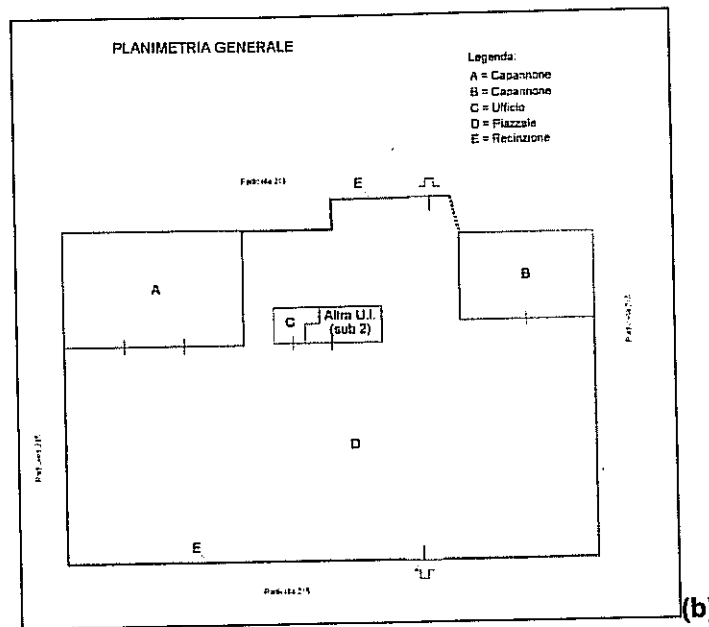
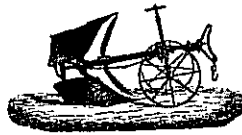
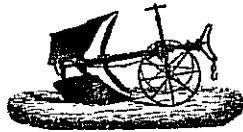


Figura n° 3. Fotografia aerea (a) e planimetria generale dei fabbricati rurali censiti alla particella n° 217 subalterni 1 e 2 del foglio 26 (b) del fondo rustico sito alla contrada "Cantone dei Giuliani".

Il vecchio fabbricato che insiste nella particella n. 217 consiste in una costruzione a semplice elevazione, di forma in pianta rettangolare e dimensioni pari a 15 mt x 5 mt e altezza di 3,3 mt (lettera C e sub 2 in figura 3.b). Esso è realizzato in muratura portante con copertura piana e risulta destinato in parte ad abitazione di tipo economico per il custode e in parte a ufficio. Il fabbricato è composto da una cucina, due servizi igienici, una camera e un ufficio, e possiede due distinti accessi dall'esterno (figura 5). Esso risulta dotato di impianto idrico, fognante con fossa biologica, elettrico e di riscaldamento a gas. Gli infissi esterni sono in metallo. La corte esclusiva che circonda i 3 fabbricati rurali è totalmente scoperta, risulta asfaltata e destinata a piazzale. Essa è completamente delimitata da una recinzione in

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO

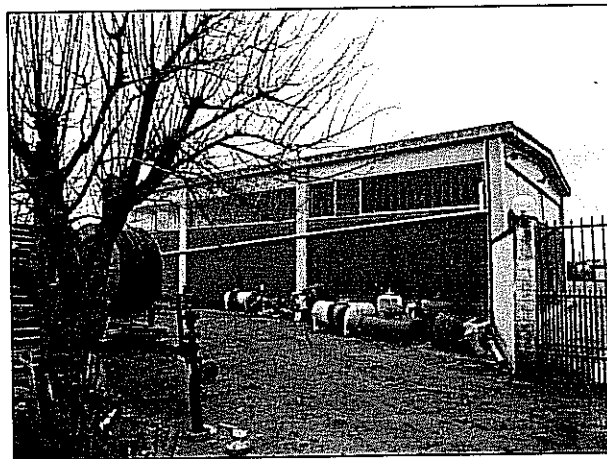


Per. Agr. Giuseppe FIORE

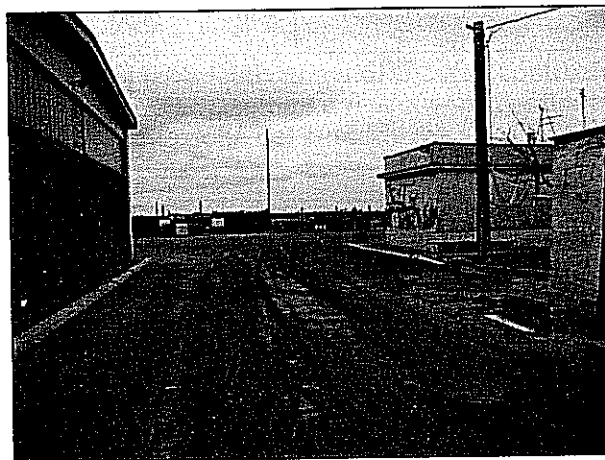
muratura di tufo alta circa 2 mt e risulta dotata di due accessi carrabili dotati di cancelli metallici (figure 3 e 4). Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione generale dei fabbricati rurali è sufficiente.



(a)



(b)



(c)

Colleto  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore



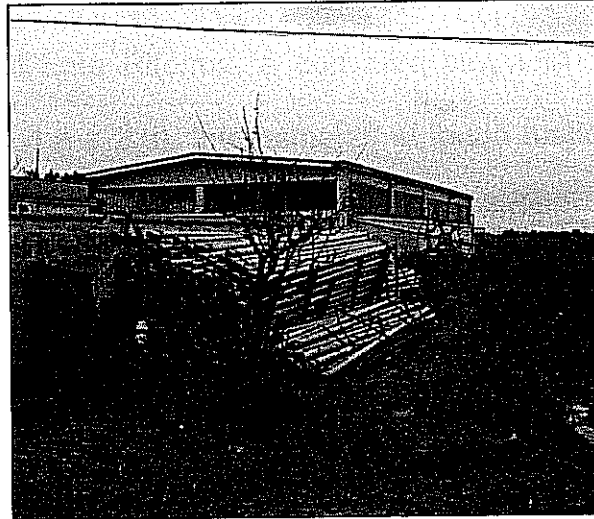
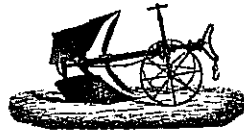


Figura n° 4. Fotografie dei fabbricati rurali insistenti nel fondo rustico in località "Cantone dei Giuliani": stradone di accesso (a); capannone destinato a magazzino rimessa (b); piazzale asfaltato e fabbricato adibito ad abitazione e ufficio (c); capannone destinato a magazzino rimessa (d).

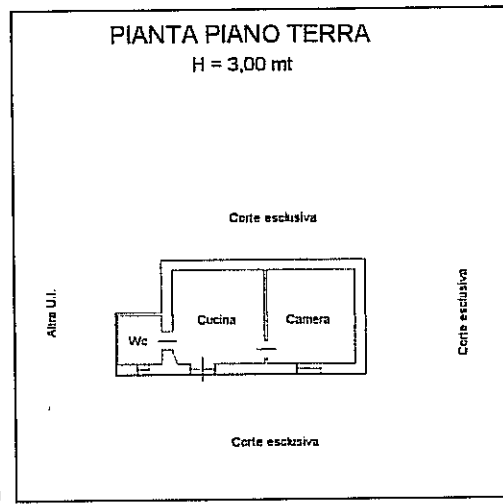
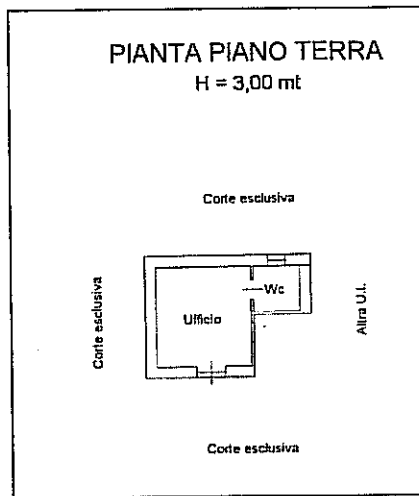
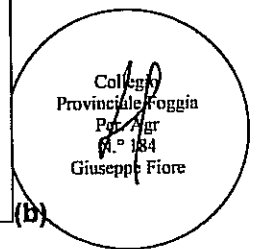
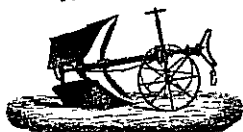


Figura n° 5. Planimetria del fabbricato rurale di vecchia costruzione insistente nel fondo rustico sito in località "Cantone dei Giuliani", destinato a ufficio (a) e abitazione del custode (b).



Il fondo rustico sito in località "Doganiera" esteso complessivamente ettari 11 are 62 e centiare 44 si sviluppa su di un unico foglio di mappa, n. 26, del Comune di Foggia e confina nel suo insieme con

AGRISTUDIO



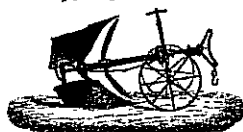
Per. Agr. Giuseppe FIORE

fondo di proprietà degli eredi Danesi o loro aventi causa, strada interpodereale dell'Ente Riforma, e con altra proprietà di Sammarco Rocchina (figure 1.a e 2.a). Internamente al fondo rustico è presente un grosso vaso di raccolta acqua per uso irriguo, inoltre sulla particella n. 244 del foglio 26 insiste un complesso agro-industriale destinato alla lavorazione e confezionamento di prodotti orticoli, esteso complessivamente circa 15.144 mq, e composto dai seguenti beni e manufatti, così come contraddistinti nella planimetria generale del complesso di figura 6:

1. suolo di pertinenza interamente recintato e destinato a piazzale di manovra in stabilizzato (lettere A e B in figura 6);
2. piccolo manufatto incompleto destinato a centrale elettrica censito in catasto al foglio n° 26 particella n° 244 subalterno 2 (figura 6);
3. capannone industriale realizzato in elementi prefabbricati di c.a. destinato alla lavorazione e confezionamento di ortaggi con annesse 2 celle frigorifere, spogliatoi e uffici a piano terra e primo piano (lettera F in figura 6), tettoia metallica (lettera E), area di carico merci con ribalta (lettera C in figura 6);
4. pesa a bilico interrata (lettera H in figura 6);
5. vasca di raccolta acque reflue allo stato attuale incompleta (lettera G in figura 6).

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

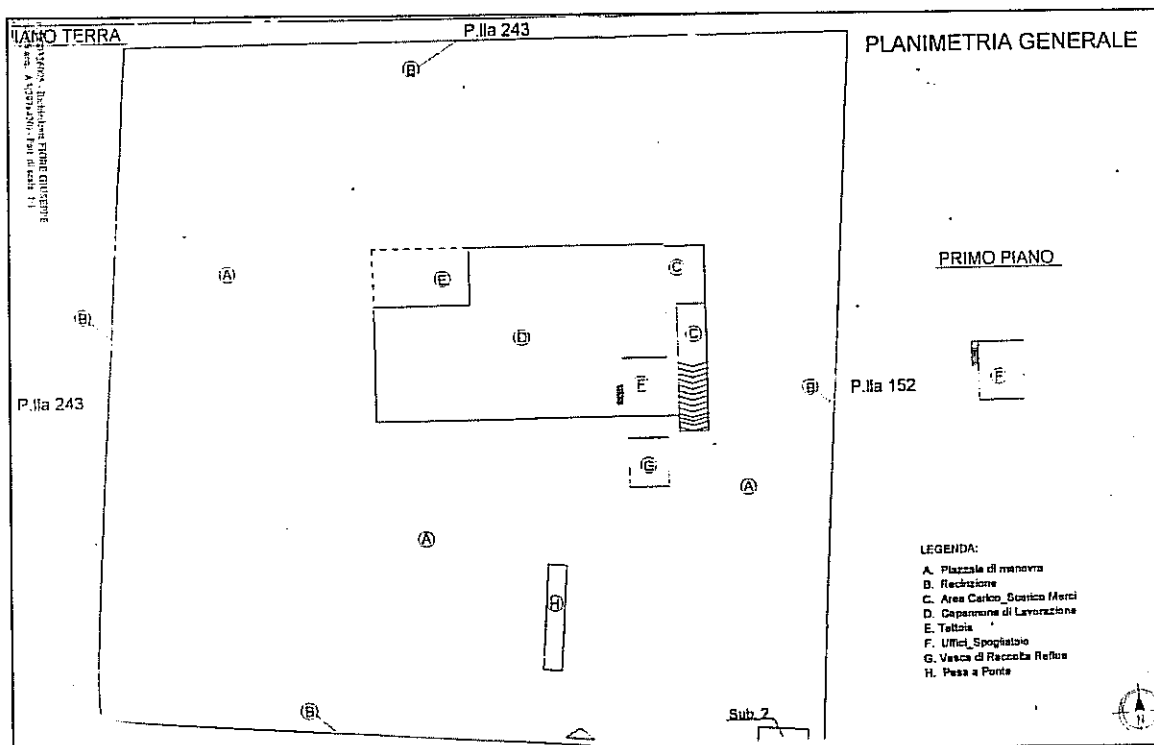
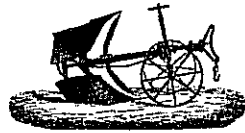


Figura n° 6. Planimetria generale del complesso agro-industriale per la trasformazione di prodotti orticoli censito in Catasto alla particella 244 subalterno 1 e 2 del foglio 26.

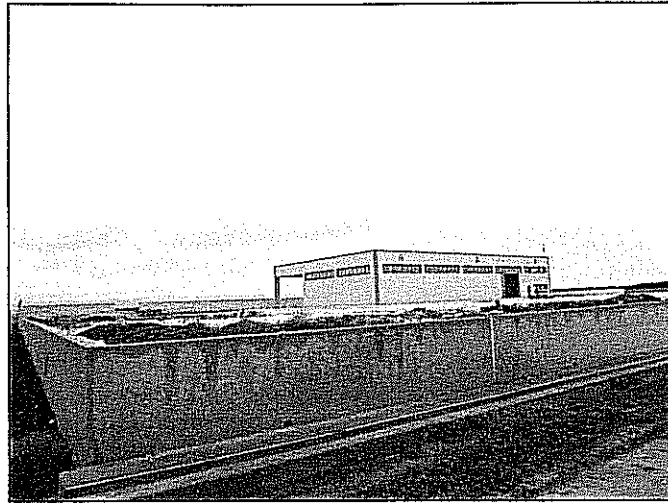
L'opificio riceve accesso diretto dalla strada interpodereale dell'ente Riforma in terra battuta che si diparte dalla strada vicinale "tratturo Villanova". Il complesso è delimitato da una recinzione perimetrale composta da muretto di cemento armato che deve essere completato da sovrastante inferriata metallica allo stato attuale mancante. L'accesso principale pedonale e carrabile del complesso risultano sprovvisti di cancelli (figura 7).

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

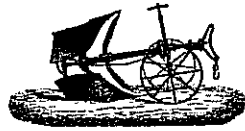


**Figura 7. Fotografie della recinzione perimetrale incompleta del complesso agro-industriale e dei suoi accessi privi di cancelli.**

Dallo stralcio planimetrico riportato in figura 1.a si evince che l'area interessata dall'insediamento agro-industriale ha una forma rettangolare e insiste complessivamente sulla particella n° 244 del foglio n° 26.

Colleto  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE



(a)



(b)

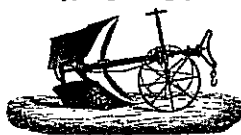


(c)

Figura 8. Fotografie del piazzale di pertinenza in stabilizzato (a), della pesa a bilico (b) e della vasca incompleta per le acque reflue (c).

Collegio  
Provinciale Joggia  
Per. Agr.  
N° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

Il suolo di pertinenza che circonda il capannone principale è destinato a piazzale di manovra e risulta realizzato in stabilizzato (lettera A in figura 6) (figura 8). Sul piazzale insiste una pesa a bilico interrata funzionante e completa di meccanismi (lettera H in figura 6), e una vasca di raccolta delle acque reflue che allo stato attuale risulta incompleta (lettera G in figura 6) (figura 8).

Il capannone principale, destinato alla lavorazione e confezionamento degli ortaggi, insiste in posizione isolata all'interno dell'opificio ed è a semplice elevazione (figura 9). Esso ha forma rettangolare e dimensioni in pianta pari a 50,4 m x 30,0 m con una altezza alla gronda di 7 metri. Risulta composto da 1 ambiente destinato alla lavorazione dei prodotti orticoli, da annessi uffici in piano terra e primo piano per una superficie complessiva di circa 160 mq (lettera F in figura 6), da 2 celle frigorifere complete di impianto di raffreddamento, da una annessa tettoia esterna, e da un piano di carico-scarico merci esterno completo di ribalta meccanica (rispettivamente lettere E e C in figura 6). Nella figura 9 è riportata la planimetria di dettaglio del capannone principale e di tutti i manufatti annessi.

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

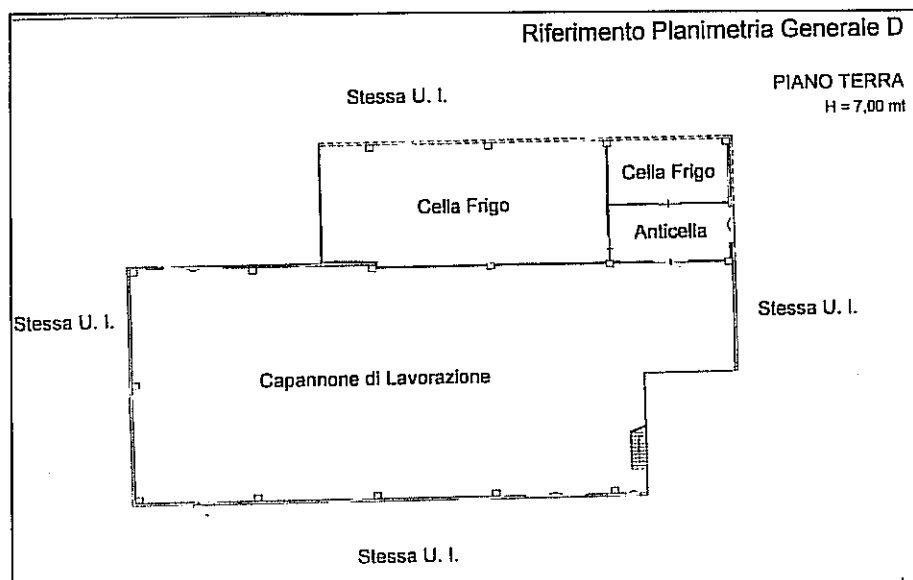
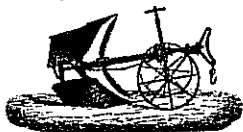
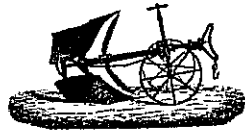


Figura 9. Planimetria attuale del capannone principale e manufatti annessi.

Il capannone risulta edificato con struttura portante verticale e orizzontale costituita da elementi prefabbricati in cemento armato precompresso. Le chiusure perimetrali esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati realizzati in cemento armato con armatura lenta. Il manufatto è dotato di impianto elettrico, idrico/fognate e antincendio. Risulta completo di rivestimenti e rifiniture di tipo industriale (figura 10). La pavimentazione è in cemento liscio. Gli infissi esterni sono in acciaio verniciato con vetro armato. Le porte di accesso sono dotate di serrande in metallo. La tettoia esterna ha le stesse caratteristiche tecnico-costruttive e rifiniture del capannone (figura 10). Essa risulta inoltre dotata di impianto elettrico e di illuminazione. All'interno del capannone sono presenti due celle frigorifere e una anticella completamente chiuse e provviste di indipendenti impianti frigoriferi

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO

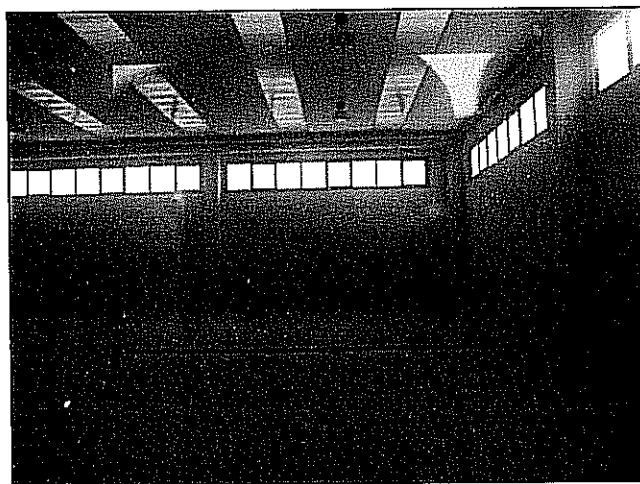


Per. Agr. Giuseppe FIORE

(figura 10). Esse sono realizzate su una platea di cemento con pannelli coibentati del tipo sandwich innestati su un cordolo di cemento armato. La pavimentazione è del tipo industriale in cemento autolivellante. Il serramento è scorrevole in metallo con pannelli isolanti. Esternamente al capannone è presente una piattaforma di carico-scarico merci in cemento armato completa di rampa per autoarticolati e ribalta meccanizzata ad azionamento elettrico (figura 10). Essa è munita di impianto di illuminazione ed elettrico.



(a)

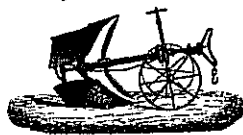


(b)

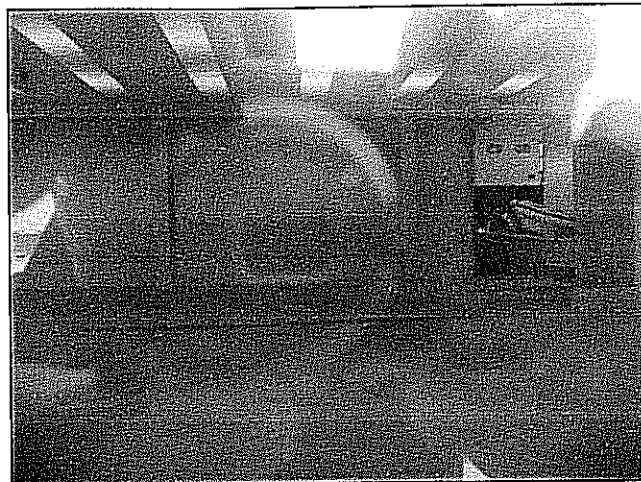
Collegio  
Provinciale/Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore



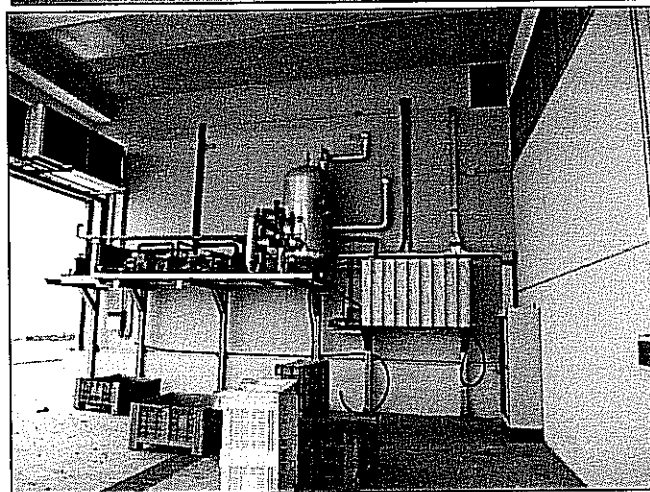
AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE



(c)

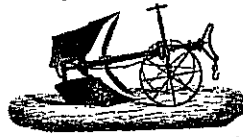


(d)

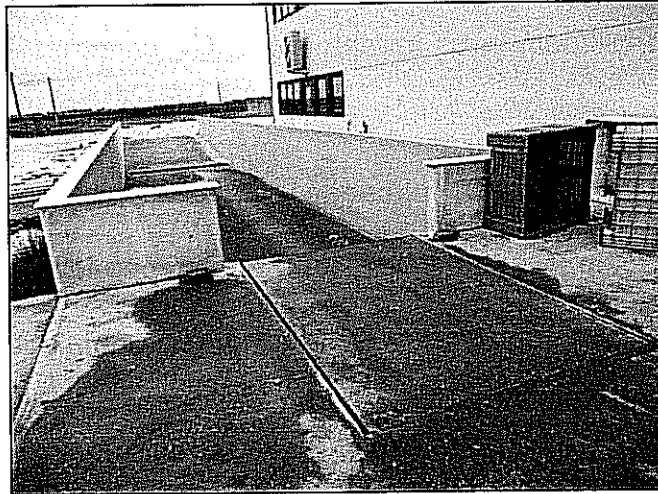


(e)

Collegio  
Provinciale Foggin  
Per. Agr  
N. 184  
Giuseppe Fiore



(f)



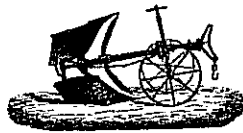
(g)

**Figura 10. Capannone industriale: facciata principale (a); ambiente interno (b) – (c); tettoia esterna (d); celle frigorifere (e); piattaforma esterna di carico-scarico merci (f) – (g).**

All'interno del capannone è presente una struttura adibita a uffici che si sviluppa su due livelli (pianterreno e primo piano), che ha forma in pianta rettangolare con una superficie complessiva di 160 mq (figura 11). A pianterreno il manufatto risulta composto da due locali per servizi igienico/sanitari, da un locale adibito a ufficio e uno destinato a spogliatoio. Tramite una scalinata si accede al piano superiore ove sono presenti un disimpegno, 2 vani adibiti a ufficio e un bagno. Il

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N° 184  
Giuseppe Fiore

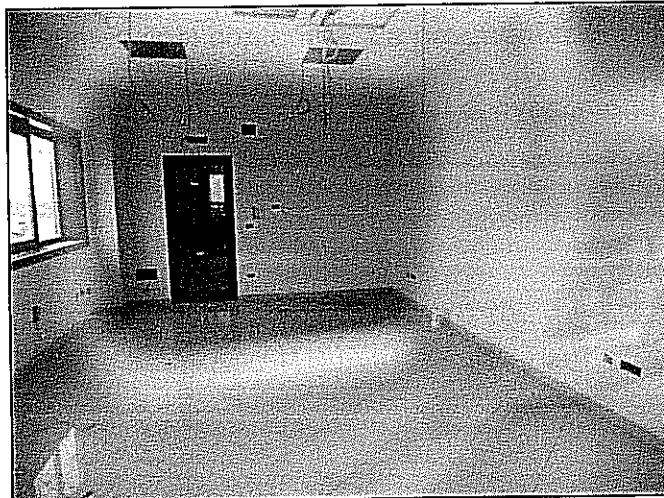
AGRISTUDIO



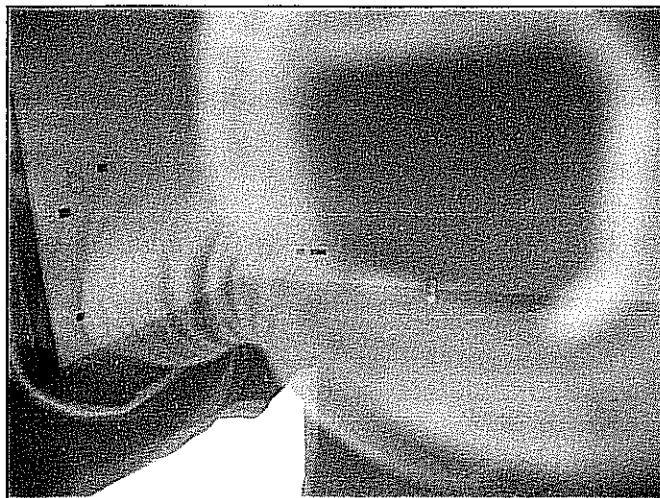
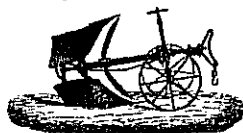
Per. Agr. Giuseppe FIORE

bene è dotato di impianti idrico, fognante, elettrico, di illuminazione di emergenza anche se allo stato attuale sono mancanti i corpi illuminanti, le prese e gli interruttori. Gli infissi interni sono in pvc con maniglie in plastica metalliche. I bagni sono dotati di sanitari in vetro-ceramica commerciale. Le pareti sono intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pitture lavabili ad eccezione dei bagni che risultano piastrellati a tutta altezza. I pavimenti sono rivestiti di mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono metallici con inserti in vetro (figura 11).

Complessivamente lo stato generale di manutenzione e di conservazione del capannone principale e annessi uffici, tettoia, celle frigorifere e piattaforma di carico-scarico merci è buono.

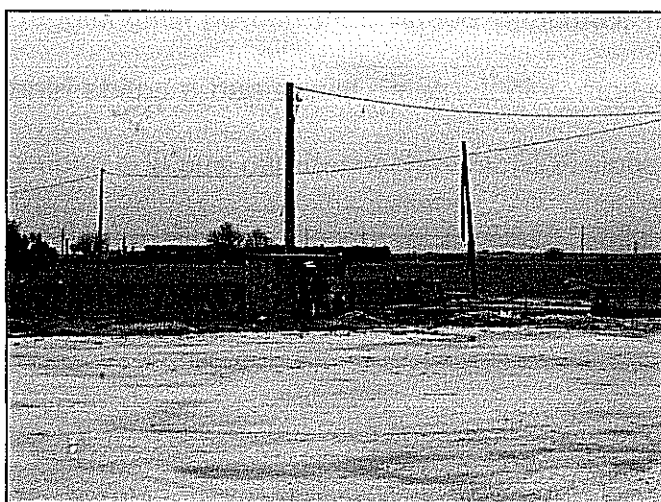


Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore



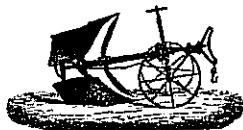
**Figura 11. Uffici annessi al capannone.**

In prossimità del muro di cinta meridionale del complesso insiste un manufatto incompleto destinato a cabina elettrica (figura 6). Esso costituisce un corpo di fabbrica isolato a semplice elevazione realizzato in muratura portante di tufo e copertura piatta. Ha forma rettangolare e dimensioni contenute. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti e solai sono privi di rivestimenti (figura 12).



**Figura 12. Altro manufatto insistente nel complesso: cabina elettrica.**

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

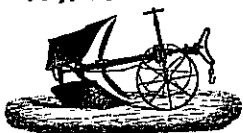
Il fondo rustico di località "Doganiera" è altresì dotato, internamente alla particella n. 243, di un grosso vascone per la raccolta dell'acqua di irrigazione, completo di pompe e recinzione, ubicato esternamente al complesso agro-industriale ma in prossimità del suo muro di cinta settentrionale.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha constatato che le intere superfici dei due fondi rustici a meno delle aree occupate dai fabbricati rurali, dal vascone e dal complesso agro-industriale, dalle corti e dalle tare improduttive, sono destinate a seminativo irriguo. La disponibilità di fonti idriche per l'irrigazione, quali il pozzo artesiano, l'invaso e l'impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica della Capitanata presente in tutti i terreni, è più che sufficiente e consente l'impiego di colture di rinnovo e di sfruttamento ad alto rendimento con rotazione tra colture graminacee e orticole (pomodori e ortaggi).

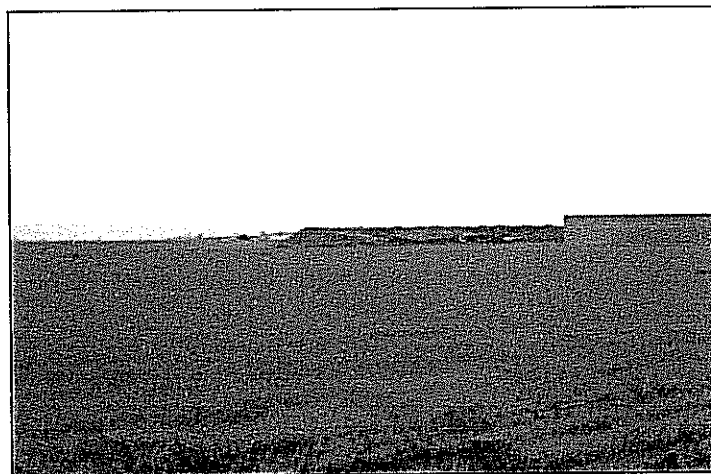
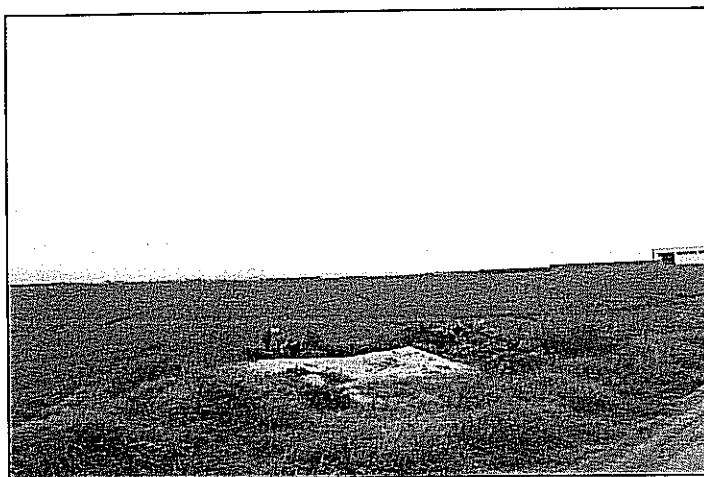
I fondi sono raggiungibili percorrendo strade principali, risultano ben collegati ai centri abitati e ben serviti da stradoni comodali. La fertilità del terreno è buona e le sue caratteristiche chimico/fisiche sono quelle tipiche dei fondi pianeggianti freschi e profondi della Capitanata, particolarmente idonei alle colture orticole della zona (vd. figura 13).

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

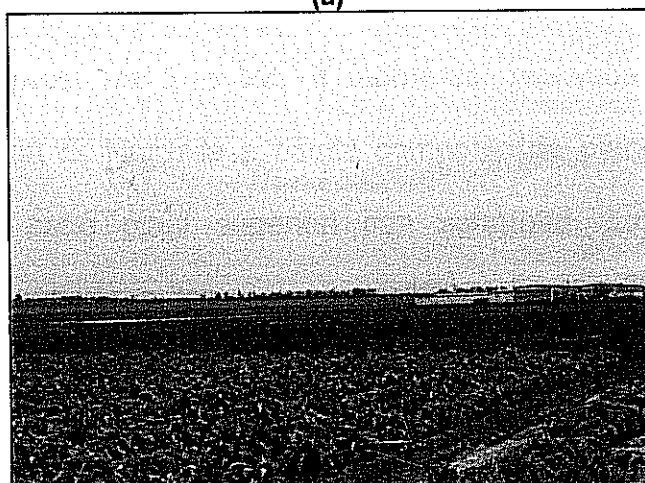
AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

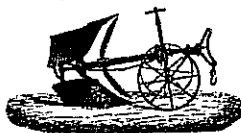


(a)



Collegio  
Provinciale Foggin  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE



(b)

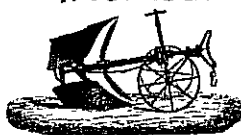
**Figura 13. Fotografie dei terreni agricoli di natura seminativo irriguo dei fondi rustici ubicati alla contrada "Doganiera" (a) e "Cantone dei Giuliani" (b).**

### **BENI C)**

Gli immobili interessati dalla procedura esecutiva, contraddistinti innanzi con la lettera C), fanno parte di un stabile condominiale di recente costruzione destinato prevalentemente a civili abitazioni sito nell'abitato di Foggia alla Via Evermero Nardella e ricevente accesso dai civici compresi tra 2 e 22. Il fabbricato possiede un fronte principale su Via E. Nardella e risulta composto da piano interrato, pianterreno e sette piani superiori con sottotetto. La copertura dell'edificio è in parte a terrazzo praticabile e in parte a tetto. La struttura portante è realizzata con telai in cemento armato, i solai sono in latero cemento, le tompagnature e i divisori sono realizzati in muratura. L'edificio, unitamente alle sue aree annesse scoperte, confina con detta Via Nardella, con proprietà demaniale (Distretto

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N° 84  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

Militare), con condominio di Via Concetto Marchesi n° 27 e con proprietà salvo altri (figura 14).

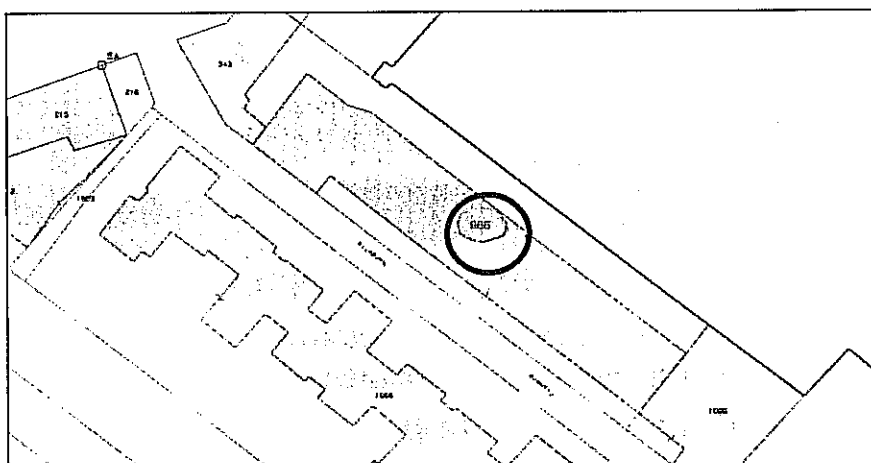


Figura 14. Stralcio planimetrico del foglio di mappa n° 79 con ubicazione del fabbricato (particella 986).

La facciata del fabbricato è rivestita in parte con piastrelle e in parte è in cemento pitturato. Lo stabile insiste in una zona semi-centrale dell'abitato di Foggia e dista poche centinaia di metri dal centro della città. La zona risulta provvista dei principali servizi urbani quali mezzi pubblici, mercati, farmacie, supermercati, chiese, negozi, uffici pubblici e privati. Le condizioni generali del fabbricato sono buone (figura 15).

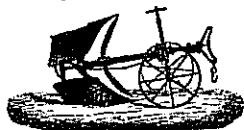
Gli immobili urbani oggetto di causa consistono in due locali box per autorimessa in piano scantinato ubicati nell'abitato di Foggia in Via Evemero Nardella n° 22, ciascuno composto di un unico vano e distinti rispettivamente con i numeri interni 60 e 66.

I due garage hanno forma in pianta rettangolare e sono simili per caratteristiche tecnico-costruttive, rifiniture e consistenza (figure 16 e 17).

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N° 184  
Giuseppe Fiore



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE



Figura n° 15. Fotografia del fabbricato sito in Via E. Nardella.

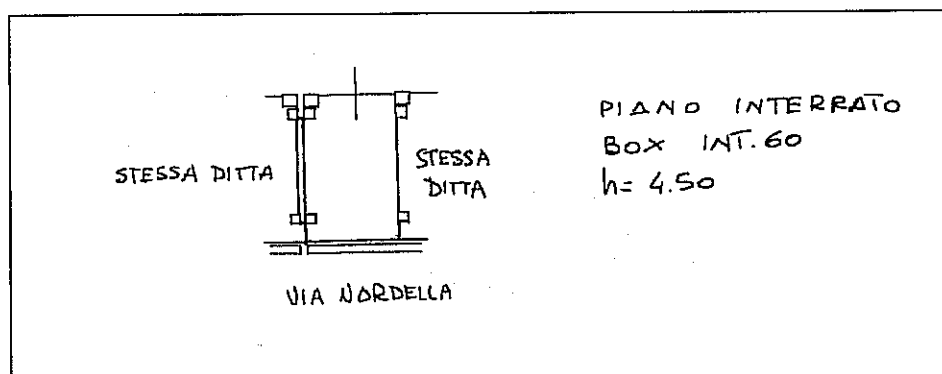


Figura 16. Planimetria catastale del locale box interno 60 sito in Foggia alla via E. Nardella n° 22.

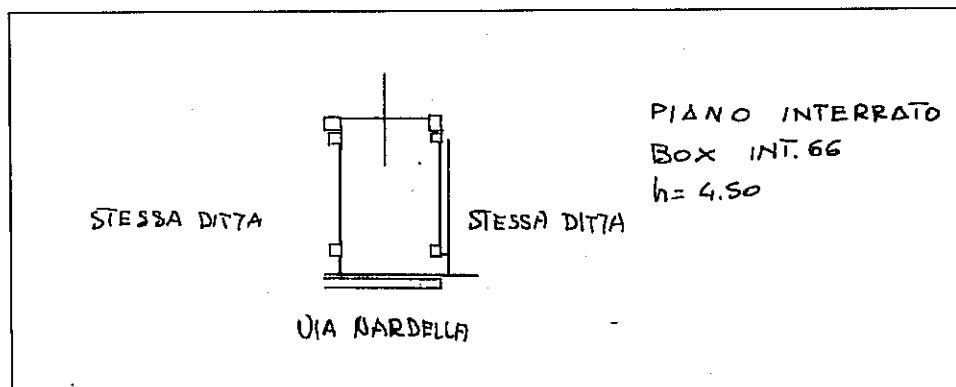
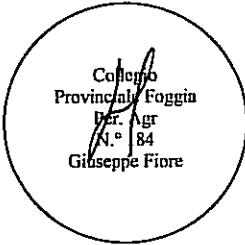
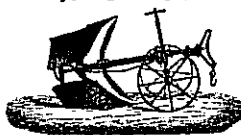


Figura 17. Planimetria catastale del locale box interno 66 sito in Foggia alla via E. Nardella n° 22.



AGRISTUDIO



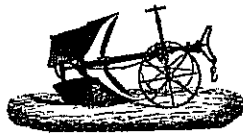
Per. Agr. Giuseppe FIORE

Essi ricevono accessi diretti e indipendenti dall'area di manovra condominiale, la quale si diparte dalla strada pubblica tramite la rampa carrabile comune che risulta dotata di un cancello metallico con automatismi per l'apertura-chiusura. I beni sono dotati di impianti idrico con un lavandino ed elettrico. I serramenti sono metallici. Le pareti sono intonacate con intonaco del tipo civile e tinteggiate di bianco. I pavimenti sono rivestiti di mattonelle di graniglia di marmo. Complessivamente lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili è buono (vd. figura n° 18).

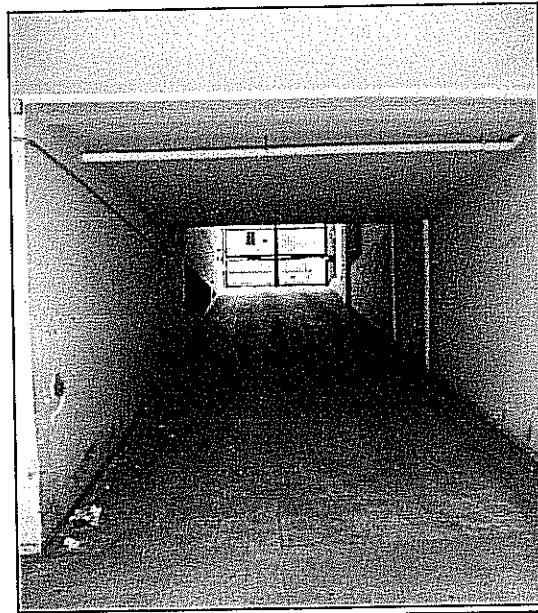


Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



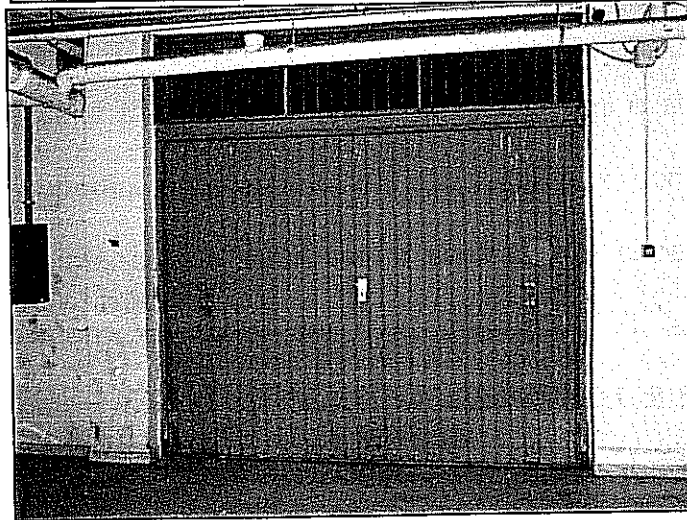
Per. Agr. Giuseppe FIORE



(b)



(c)



(d)



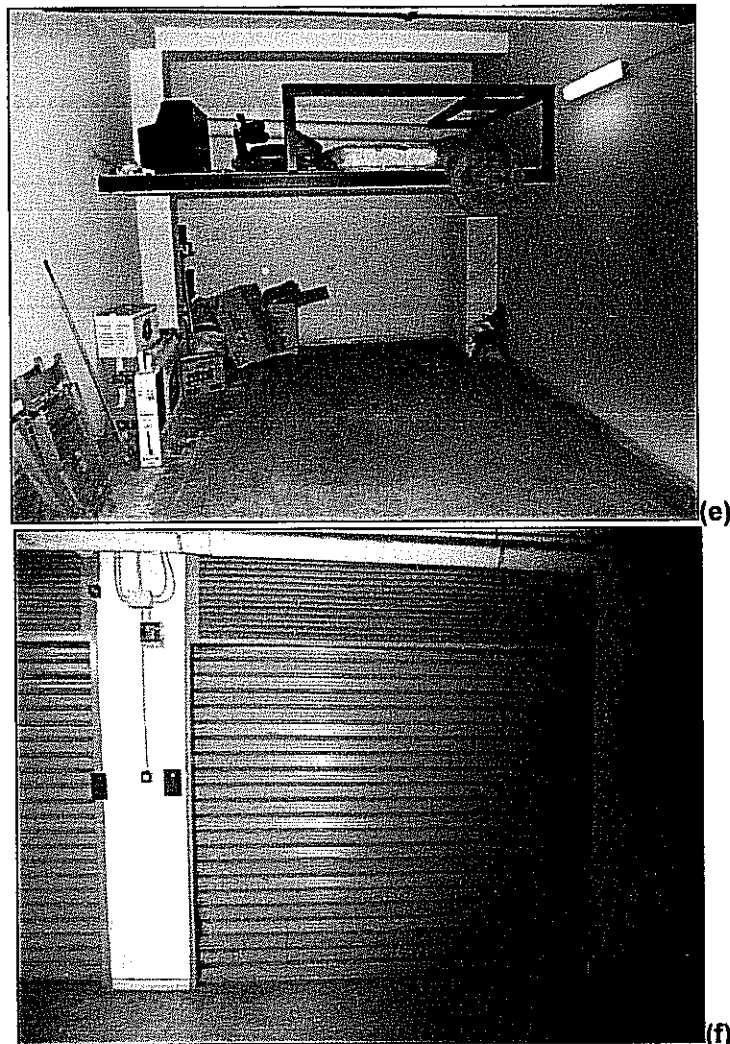
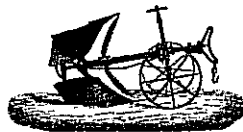
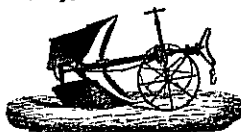


Figura 18. Fotografie: accesso carrabile posto al civico 22 di Via E. Nardella (a); rampa comune (b); area di manovra condominiale (c); locale box interno 60 (d); interno del locale box interno 60 (e); locale interno 66 (f).

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

Sulla base delle planimetrie di progetto e catastali è stato possibile rilevare le superfici lorde coperte dei due locali box, computate come quelle nette interne alle quali vanno sommate le superfici dei muri divisionali interni e quella dei muri perimetrali di tamponamento esterno, conteggiandole per metà nel caso di muri di confine e per intero in tutti gli altri casi. Nel caso di specie le misurazioni condotte

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

hanno dimostrato che i due locali box hanno la stesse superfici commerciali determinate così come dettagliato nella seguente tabella.

| Destinazione                          | Sup. Lorda (mq) | Coeff. | Sup. Comm. (mq) |
|---------------------------------------|-----------------|--------|-----------------|
| Superficie coperta                    | 23,5            | 1      | 23,5            |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:</b> |                 |        | <b>23,5 mq</b>  |

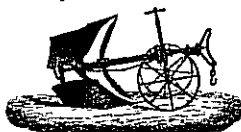
### STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI FONDI RUSTICI

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento comprendono beni differenti per natura, tipologia e funzionalità. Infatti, essi sono costituiti da terreni seminativi e da fabbricati e manufatti rurali aventi diverse destinazioni d'uso. Il criterio di stima, seguito per la determinazione del più probabile valore venale di detti beni, è basato sulle seguenti considerazioni:

- ) nella zona si registra una buona domanda di terreni seminativi irrigui;
- ) i fabbricati e gli altri manufatti rurali sono beni per i quali, data la loro precipua natura e funzionalità, in loco non esiste uno specifico mercato di compravendita;
- ) i singoli manufatti rinvenuti all'interno dei fondi rustici o nel complesso agro-industriale non possono essere stimati tramite un prezzo medio di mercato, in quanto essi non sono vendibili separatamente.

Collega  
Provincia di Foggia  
Per. Agr.  
n.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

Alla luce di quanto su evidenziato e considerando la precipua natura dei fabbricati e degli altri manufatti rurali, si ritiene opportuno ricorrere al criterio di stima sintetico di tipo comparativo finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificata (da stimare come area edificabile a destinazione agricola) con l'aggiunta del valore di ricostruzione a nuovo dei manufatti esistenti (fabbricati, servizi, recinzioni,...) opportunamente abbattuto per tener conto del grado di vetustà degli immobili e dello stato di conservazione e di manutenzione in cui versano.

Sulla scorta di opportune indagini condotte in loco, si è potuto determinare il valore di mercato dell'unità di superficie (ha) dei terreni a destinazione agricola e il costo medio di costruzione di opere similari a quelle in esame per tipologia, soluzioni tecniche e costruttive, dimensioni, qualità dei materiali e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

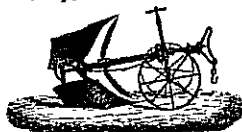
Il valore venale dei cespiti in considerazione riferito alle superfici lorde di ciascun manufatto, ai corrispondenti valori unitari individuati, e ai coefficienti cautelativi di deprezzamento solitamente utilizzati in estimo, viene riportato sinteticamente nel prospetto che segue.

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n.° 184  
Giuseppe Fiore

| unità immobiliari / manufatti insistenti nel fondo rustico sito in località "Cantone dei Giuliani" | lettera di identificazione (*) | consistenza / estensione (mq o ml) | prezzo/costo unitario (€/mq) | prezzo/costo totale (€) |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| piazzale asfaltato   | D                              | 2.726                              | 22,00                        | 59.972,00               |
| capannone magazzino/rimessa  | A                              | 396,8                              | 350,00                       | 138.880,00              |
| capannone magazzino/rimessa  | B                              | 220,8                              | 350,00                       | 77.280,00               |
| recinzione in muratura   | E                              | 175                                | 80,00                        | 14.000,00               |

pag. 46 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

|                      |                     |    |        |           |
|----------------------|---------------------|----|--------|-----------|
| abitazione e ufficio | C e p.lla 217 sub 2 | 75 | 600,00 | 45.000,00 |
|----------------------|---------------------|----|--------|-----------|

**valore totale (€) = 335.132,00**

(\*) la lettera con cui è identificata ciascuna unità immobiliare/manufatto è quella utilizzata nella planimetria generale di figura 3(b).

| unità immobiliari / manufatti insistenti nel fondo rustico sito in località "Doganiera" | lettera di identificazione (*) | consistenza / estensione (mq o ml) | prezzo/costo unitario (€/mq) | prezzo/costo totale (€) |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| piazzale in stabilizzato  | A                              | 12.749                             | 17,00                        | 216.733,00              |
| recinzione in cls senza inferriata  | B                              | 484                                | 90,00                        | 43.560,00               |
| piano di carico-scarico merci con ribalta   | C                              | 207                                | 180,00                       | 37.260,00               |
| capannone e annessi uffici PT e P1  | D-F                            | 1.087,5                            | 500,00                       | 543.750,00              |
| celle frigorifero   | D                              | 343                                | 350,00                       | 120.050,00              |
| tettoia   | E                              | 161                                | 250,00                       | 40.250,00               |
| vasca raccolta acque reflue incompleta  | G                              | 59                                 | 30,00                        | 1.770,00                |
| pesa a bilico interrata   | H                              | 54                                 | a corpo                      | 20.000,00               |
| invaso accumulo acqua per irrigazione   | in p.lla 243                   | 3.000                              | 50,00                        | 150.000,00              |
| cabina elettrica incompleta   | p.lla 244 sub 2                | 34                                 | 50,00                        | 1.700,00                |

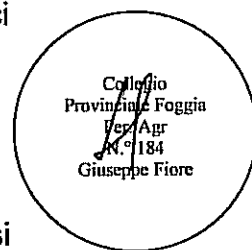
**valore totale (€) = 1.175.073,00**

(\*) la lettera con cui è identificata ciascuna unità immobiliare/manufatto è quella utilizzata nella planimetria generale di figura 6.

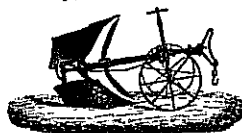
In conclusione, sul base delle valutazioni di cui sopra, il C.T.U. ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo dei fabbricati e degli altri manufatti rurali insistenti nei due fondi rustici è pari a:

$$335.132,00 \text{ €} + 1.175.073,00 \text{ €} = 1.510.205,00 \text{ €}$$

Per quanto attiene invece ai terreni seminativi dei due fondi rustici, si può asserire che sono dal punto di vista estimativo simili sia per la loro natura e dislocazione, sia per il tipo di coltura applicata, che per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali, per cui il valore venale dell'unità di superficie (ettaro) da utilizzare per la stima è unico. Alla luce di ciò e per semplicità espositiva, il sottoscritto procede nelle



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

pagine seguenti alla determinazione, secondo le metodologie dell'estimo rurale, del valore dell'unità di superficie (ettaro) dei terreni agricoli, riferendosi ad un corrispondente fondo campione esteso un ettaro e coltivato a seminativo irriguo con conduzione in economia diretta. Il valore venale del fondo rustico è determinato effettuando la media aritmetica del suo valore di mercato e di quello derivante dalla capitalizzazione dei redditi.

Stima analitica in funzione del reddito medio annuo di 1 ettaro di terreno seminativo

Procedendo ad una stima analitica funzione di un parametro economico quale il Beneficio Fondiario che annualmente si può ricavare da terreni irrigui coltivati a pomodori od ortaggi vari o barbabietole, è possibile determinare un valore basato sull'ipotesi di concessione in affitto dei terreni.

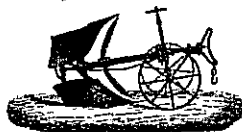
Nel caso in cui sia possibile praticare una rotazione agraria con due colture ortive all'anno (possibile grazie a una sufficiente disponibilità d'acqua per l'irrigazione), il canone di affitto per ettaro riveniente nella zona, grazie a una richiesta abbastanza sostenuta, oscilla tra 900,00 €/ha e 1.100,00 €/ha. In considerazione delle caratteristiche ottimali del fondo, della presenza di un impianto irriguo del Consorzio di Bonifica e di pozzi artesiani, e della possibilità di coltivare con profitto pomodori, finocchi, broccoletti o barbabietole, si ritiene opportuno considerare un canone di affitto per ettaro pari al valore medio tra

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

pag. 48 di 64



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

quelli indicati: 1.000,00 €/ha.

Detratte le spese che il proprietario deve sostenere annualmente (quota di ammortamento, oneri fiscali, spese di vigilanza rurale, canone dell'Ente di Bonifica, ecc.), che mediamente risultano essere pari a circa il 30 % del reddito fondiario annuo lordo e considerato un tasso di capitalizzazione non superiore a 0,03 (in relazione al basso rischio di investimento), il valore venale di un ettaro di terreno seminativo viene ed essere pari a:

$V \text{ per ha} = B.F. \times 0,7/0,03 = 1.000,00 \text{ €/ha} \times 0,7/0,03 = 23.300,00 \text{ €/ha}$

Stima sintetica in relazione al prezzo di mercato di 1 ettaro di terreno seminativo

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi esperiti in loco, esaminate le caratteristiche generali dei terreni, sulla base dei prezzi correnti valevoli per fondi simili, il C.T.U. ritiene opportuno definire che il valore di mercato ad ettaro in tale zona varia fra 21.000,00 €/ha e 23.000,00 €/ha. Nel caso in esame, tenuto conto del fatto che trattasi di terreni in pianura di buona fertilità e che vi sono pozzi da cui prelevare l'acqua per l'irrigazione, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario di mercato pari a 22.000,00 €/ha corrispondente al valore medio tra quelli precedentemente indicati.

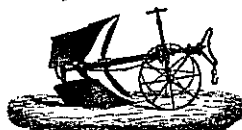
Valore venale di 1 ettaro di terreno seminativo

Esaminata la stima analitica funzione del reddito medio annuo (Beneficio Fondiario) e la stima sintetica in relazione al prezzo di

pag. 49 di 64

Colleto  
Provincial Foggia  
Per. Agr  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

mercato e mediando fra i valori così determinati, si ottiene:

| CRITERIO DI VALUTAZIONE              | VALORE DI STIMA    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Metodo analitico in base al B.F.     | 23.300,00 €        |
| Metodo sintetico (prezzo di mercato) | 22.000,00 €        |
| <b>MEDIA</b>                         | <b>22.650,00 €</b> |

In base alle valutazioni di cui sopra il C.T.U. ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il prezzo ad ettaro più confacente per i terreni seminativi in esame è pari a 22.650,00 €/ha.

Valore venale complessivo dei fondi rustici

Il valore venale complessivo dei fondi rustici su cui gli esecutati vantano diritti di proprietà, comprensivo dei valori dei fabbricati e degli altri manufatti rurali su di essi insistenti, riferito alle superfici totali dei fondi e al valore unitario individuato è pertanto:

$V = \text{Super. Terreni} \times \text{prez. un. Terreni} + V. \text{ Fabb. Rur.} =$

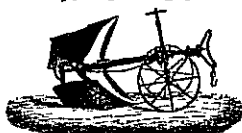
$34,6591 \text{ ha} \times 22.650,00 \text{ €/ha} + 1.510.205,00 \text{ €} = 2.295.233,62 \text{ €}$

**STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI URBANI**

Il valore venale degli immobili urbani è determinato effettuando la media aritmetica del valore di mercato e di quello derivante dalla capitalizzazione dei redditi, calcolati ricorrendo a due differenti criteri di stima solitamente e tipicamente utilizzati per cespiti di similari natura e caratteristiche. Nel caso specifico i due immobili urbani in esame sono, dal punto di vista estimativo, del tutto similari sia per la loro

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

destinazione, posizione, caratteristiche tecnico-costruttive, rifiniture e impianti, che per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali, nonché per la consistenza complessiva, pertanto il loro valore venale può considerarsi uguale.

Stima analitica in funzione del reddito medio annuo

Procedendo ad una stima analitica funzione di un parametro economico quale il Beneficio Fondiario che annualmente si può ricavare da immobili urbani destinati a locali box per autorimessa è possibile determinare il valore commerciale basato sull'ipotesi di concessione in affitto dei beni.

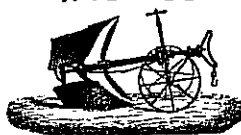
Il fitto mensile riveniente dai locali box in tale zona dell'abitato di Foggia, per la presenza di richiesta abbastanza sostenuta, varia fra 90,00 € e 130,00 € a seconda della tipologia e dello stato d'uso. In considerazione delle caratteristiche generali dei due immobili, della loro posizione centrale, del buono stato di conservazione e della loro consistenza complessiva, si ritiene opportuno considerare un canone di affitto mensile pari a 120,00 €, valore leggermente superiore a quello medio.

Detratte le spese che il proprietario deve sostenere annualmente (quota di ammortamento, oneri fiscali, ICI, manutenzione, ecc.), che mediamente risultano essere pari a circa il 30 % del reddito medio annuo lordo e considerato un tasso di capitalizzazione non superiore al 4 % (in relazione al basso rischio di investimento), il valore

pag. 51 di 64

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 84  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

dell'immobile viene ad essere pari a:

$$V = (120,00 \text{ €} \times 12) \times 0,7/0,04 = 25.200,00 \text{ €}$$

Stima sintetica in relazione al prezzo di mercato

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi esperiti in loco, esaminate le caratteristiche generali degli immobili e sulla base dei prezzi correnti valevoli per immobili simili, lo scrivente ha constatato che il valore di mercato unitario in tale zona varia fra 1.000,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche generali dei beni, della loro destinazione d'uso e delle buone condizioni in cui versano, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario di mercato pari a 1.300,00 €/mq. Considerando la superficie lorda vendibile di ciascun bene si ottiene un valore commerciale, uguale per i due immobili, pari a:

$$V = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 23,5 \text{ mq} = 30.550,00 \text{ €}$$

Valore venale degli immobili urbani

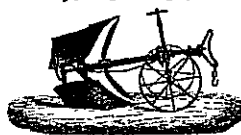
Esaminata la stima analitica in funzione del reddito medio annuo (Beneficio Fondiario) e la stima sintetica in relazione al prezzo di mercato, e mediando fra i valori così determinati, si ottiene:

| CRITERIO DI VALUTAZIONE              | VALORE DI STIMA    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Metodo analitico in base al B.F.     | 25.200,00 €        |
| Metodo sintetico (prezzo di mercato) | 30.550,00 €        |
| <b>MEDIA</b>                         | <b>27.875,00 €</b> |

In base alle valutazioni di cui sopra il tecnico ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo di ciascuno dei

Collegio  
Provincia Foggia  
Per. Agr.  
N. 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

beni in esame è quindi pari a:

V = 28.000,00 €

### STIMA COMPLESSIVA DEI COMPENDI PIGNORATI

Considerando gli effettivi diritti di proprietà che i debitori eseguiti, vantano sui tutti i beni in esame è possibile determinare il valore complessivo dei compendi pignorati così come meglio dettagliato nella tabella che segue.

| INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE   | VALORE VENALE DEL BENE | QUOTA SPETTANTE AI DEBITORI | VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AI DEBITORI |
|--|------------------------|-----------------------------|--|
| Fondo rustico sito in agro di Foggia alla contrada "Cantone dei Giuliani" esteso ettari 23.03.47, composto da terreni seminativi e da 3 fabbricati rurali con piazzale di pertinenza, il tutto censito presso il Catasto Terreni al foglio 26 particelle 137-149-150-213-215 e al foglio 25 particelle 104-165 e censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 217 subalterni 1 e 2 | 856.867,96 €           | 1/1                         | 856.867,96 €                             |
| Fondo rustico sito in agro di Foggia alla contrada "Doganiera" esteso ettari 11.62.44, composto da terreni seminativi, da un vaso di per uso irriguo e da un complesso agro-industriale per la lavorazione degli ortaggi, il tutto censito presso il Catasto Terreni al foglio 26 particella 243 e presso il Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 244 subalterni 1 e 2                       | 1.438.365,66 €         | ½                           | 719.182,83 €                             |
| Locale box per autorimessa in piano cantinato ubicato a Foggia in Via Evemero Nardella n° 22, distinto con il numero interno 60 e censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 79 particella 986 subalterno 181  | 28.000,00 €            | 1/2                         | 14.000,00 €                              |
| Locale box per autorimessa in piano cantinato ubicato a Foggia in Via Evemero Nardella n° 22, distinto con il numero interno 66 e censito presso il Catasto Fabbricati al foglio 79 particella 986 subalterno 187  | 28.000,00 €            | 1/2                         | 14.000,00 €                              |
| <b>VALORE TOTALE</b>   | <b>2.351.233,62 €</b>  | <b>-</b>                    | <b>1.604.050,79 €</b>                    |

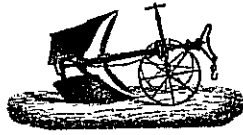
Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

Pertanto, il valore complessivo della quota spettante ai due debitori sui beni pignorati ammonta a:

**1.604.050,79 €**

pag. 53 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

Con riferimento alla particella n° 243 del foglio 26 del Catasto Terreni e alle particelle nn. 244/1 e 244/2 del foglio 26 e nn. 986/181 e 986/187 del Catasto Fabbricati, trattandosi di beni indivisi, si precisa che la relativa quota spettante al debitore esecutato, corrispondente al 50%, non risulta comodamente ed economicamente separabile in natura in quanto sul fondo rustico grava un asservimento di volumetria che riguarda l'intero compendio, mentre i due locali box sono di esigue dimensioni e provvisti di unico accesso.

### STATO DI POSSESSO DEI BENI

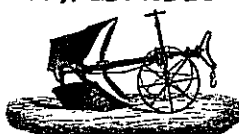
Sulla base delle risultanze rilevate in sede di sopralluogo e delle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia è emerso che il fondo rustico ubicato in località "Cantone dei Giuliani" risulta nel pieno possesso del debitore esecutato, che lo conduce in economia diretta, a meno di contratti stagionali con i quali i terreni vengono saltuariamente ceduti in locazione a terzi per singole annate agrarie (allegato n° 14). Analogamente, i locali box ubicati nell'abitato di Foggia risultano nel pieno possesso e nella disponibilità del debitore esecutato, Invece, il fondo rustico ubicato in località "Doganiera" comprensivo del complesso agro-industriale per la lavorazione di prodotti ortensi risulta occupato e condotto dal

figlio del in virtù di contratto di affitto di fondo

pag. 54 di 64

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

rustico pluridecennale del 03/10/2005, registrato a Foggia in pari data (antecedente al pignoramento) al n° 4486 (allegato n° 15).

### **FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie reperite presso la conservatoria dei RR.II. di Foggia emerge quanto segue per quanto attiene alle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente (allegato n° 11):

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione:  
Nessuna

- Atti di asservimento:

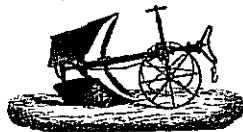
1) Trascrizione **CONTRO** di atto unilaterale di obbligo edilizio per asservimento del 09/10/2007, Registro generale n° 24644, Registro particolare n° 16152 – derivante da **ATTO NOTARILE PUBBLICO** per Notaio dott. Bruno Di Carlo repertorio n° 31427/12785 del 27/09/2007 gravante sulle particelle nn. 243 e 244 (già p.lla n. 180) del foglio 26 per una volumetria complessiva asservita pari a 7878 mc.

- Altre limitazioni d'uso:

1) Servitù perpetua di passaggio su una striscia di terreno appartenente alla particella n. 104 del foglio 25, della costante

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

larghezza di 3 metri lineari che parte dal ponticello lungo il canale Laccio, costituita a favore della particella n° 54 del foglio 25 giusta atto per notar Caggianelli del 28/03/1973, registrato a Foggia il 09/04/1973 al n° 2335.

- 2) Le limitazioni d'uso e di amministrazione delle comproprietà sulle parti comuni dello stabile condominiale in cui sono inseriti i locali box di Via E. Nardella n° 22, così come derivanti e descritte dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali depositato per atto del Notaio Dott. Francesco Paolo Pepe di Foggia con verbale del 15/07/1987 registrato a Foggia il 20/07/1987 al n° 2847 e trascritto in Foggia il 22/07/1987 ai nn. 12692/223984.

- Iscrizioni: nessuna.

### **FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

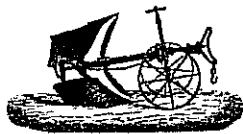
Dalle ispezioni ipotecarie reperite presso la conservatoria dei RR.II. di Foggia emerge quanto segue per quanto attiene alle formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati a cure e spese della procedura esecutiva (allegato n° 11):

- Iscrizioni:
  - 1) Iscrizione CONTROLLO di Ipoteca Volontaria del 27/03/2009 registro

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

generale n° 8018, registro particolare n° 1313 - pubblico ufficiale:  
Notaio Franco Alessandro di Lucera per atto notarile pubblico -  
repertorio n° 545/322 del 19/03/2009 – IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore  
del Banco di Napoli S.p.A., gravante sulle particelle nn. 104-165  
del foglio 25 e sulle particelle nn. 137-149-150-213-215-217 del  
foglio 26 e nn. 217/1-217/2 del foglio 26, e sulla particella n.  
986/187 del foglio 79.

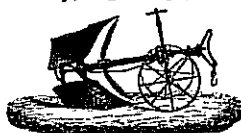
- 2) Iscrizione CONTRO di Ipoteca Volontaria del 27/03/2009 registro  
generale n° 8021, registro particolare n° 1314 - pubblico ufficiale:  
Notaio Franco Alessandro di Lucera per atto notarile pubblico -  
repertorio n° 547/324 del 19/03/2009 – IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore  
del Banco di Napoli S.p.A., gravante sulla particella n. 986/187  
del foglio 79.

- 3) Iscrizione CONTRO di Ipoteca Legale del 02/02/2011 registro  
generale n° 2537, registro particolare n° 489 - pubblico ufficiale:  
Equitalia ETR S.P.A. di Cosenza per atto amministrativo -  
repertorio n° 1116/43 del 27/01/2011 – IPOTECA LEGALE  
derivante a norma art. 77 DPR. 29/09/1973 N. 602 a favore di  
Equitalia ETR S.P.A., gravante sulla particella n. 244 subalterno  
1 del foglio 26.

- Pignoramenti:

Collegio  
Provincia di Foggia  
Per. Agr.  
n.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

1) Trascrizione CONTROLLO per pignoramento del 06/02/2012, Registro generale n° 2836, Registro particolare n° 2226 - pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE/VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n° 42/2012 del 10/01/2012 a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l..

- Altri oneri: Nessuno.

#### REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistica ed edilizia: nessuna difformità è stata rilevata in quanto:

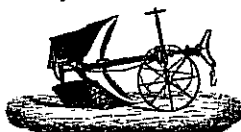
a) il fabbricato rurale adibito ad abitazione e ufficio riportato in Catasto al foglio n° 26 p.lla 217 sub 2 e in maggiore consistenza alla particella 217 sub 1 dello stesso foglio, consiste in un vecchio podere la cui costruzione risale a data anteriore al primo settembre 1967; si precisa che il suddetto immobile risulta sprovvisto di Certificazione Energetica e che pertanto, così come disposto dal Giudice con il conferimento del mandato, il sottoscritto ha provveduto alla sua predisposizione;

b) la costruzione dei due capannoni destinati a deposito rimessa di mezzi agricoli e del relativo piazzale di pertinenza, riportati in Catasto al foglio 26 con la particella 217 subalterno 1, è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 1 rilasciata dal Sindaco del

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n. 184  
Giuseppe Fiore

pag. 58 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

comune di Foggia in data 12 gennaio 1982 (allegato n° 12);

c) la costruzione del complesso agro-industriale per la lavorazione e il confezionamento di prodotti orticoli, riportato in Catasto al foglio n° 26 p.lla 244 subalterni 1 e 2, e la realizzazione del vascone per accumulo di acque per uso irriguo insistente sul terreno agricolo censito in Catasto al foglio n° 26 p.lla n° 243, venivano assentite dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Foggia con il Permesso a Costruire e il Provvedimento di conclusione del procedimento n° 83/2007 rilasciato il 02/10/2007 (allegato 16);

d) l'edificazione dello stabile condominiale in cui sono inseriti i locali box in piano scantinato riceventi accesso dalla rampa comune di Via E. Nardella n° 22 e censiti in Catasto rispettivamente al foglio n° 79 p.lla 986 subalterno n° 181 e n° 187, veniva regolarmente assentita dal Comune di Foggia con la Concessione Edilizia n° 49/1984 del 31/05/1984 e n° 86/1984 del 28/09/1984; il relativo Certificato di Ultimazione Lavori veniva rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia il 28/02/1987 prot. N° 918 (allegato 17).

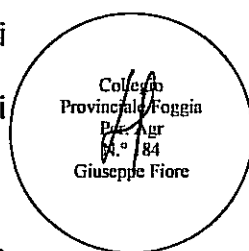
Conformità catastale: Nessuna difformità ad eccezione della intestazione catastale della particella n° 104 del foglio 25 che risulta erroneamente in ditta alla sig.ra

proprietaria per 1/3, alla sig.ra

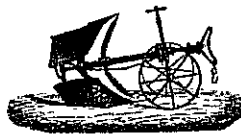
proprietaria per 1/3, e

proprietario per 1/3.

pag. 59 di 64



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

Destinazione Urbanistica: i fondi rustici ricadono in base al vigente P.R.G. del Comune di Foggia in Zona E "Area Agricola" (artt. 16 – 28 delle NTA del vigente P.R.G.), e pertanto non sono suscettibili di destinazione edificatoria se non per gli usi agricoli consentiti e nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di zona (allegato n° 18).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. N° 25061 del 26/03/2013 (allegato n° 18) risulta che una parte dei suddetti terreni

- ricadono in base al PUTT/P (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed i Beni Ambientali), approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 1748 del 15/12/2000 in ambito Territoriale Esteso "C" (Torrente Celone).

### FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità dei beni immobili oggetto della procedura di esecuzione consentono un comodo accorpamento in 4 lotti indipendenti per i quali procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

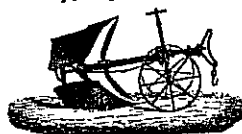
Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
n° 184  
Giuseppe Fiore

### LOTTO 1

Piena proprietà del fondo rustico sito in agro del Comune di Foggia alla contrada "Cantone dei Giuliani", esteso complessivamente ettari 23 are 3 e centiare 47 e composto da terreni agricoli di natura seminativo irriguo per una estensione di circa 22 ettari 69 are e 25 centiare, e da 3 distinti fabbricati rurali pertinenziali costituiti da due

pag. 60 di 64

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

capannoni, adibiti a magazzino rimessa macchinari e da un vecchio fabbricato in pianoterra adibito a dimora del custode e ufficio con relativa area scoperta destinata a piazzale, il tutto censito presso il Catasto Terreni del Comune di Foggia in ditta

proprietario per 1000/1000, ai fogli e particelle

sotto elencati:

| Foglio             | Particella | Qualità    | Classe | Superficie (ha are ca) | Reddito Dominicale (€) | Reddito Agrario (€) |
|--------------------|------------|------------|--------|------------------------|------------------------|---------------------|
| 26                 | 137        | Seminativo | 1      | 00.02.28               | 1,77                   | 0,82                |
|                    | 149        | Seminativo | 1      | 00.16.24               | 12,58                  | 5,87                |
|                    | 150        | Seminativo | 1      | 00.00.92               | 0,71                   | 0,33                |
|                    | 213        | Seminativo | 1      | 05.80.58               | 449,77                 | 209,89              |
|                    | 215        | Seminativo | 1      | 07.33.46               | 568,20                 | 265,16              |
| 25                 | 104        | Seminativo | 3      | 08.26.54               | 384,19                 | 234,78              |
|                    | 165        | Seminativo | 1      | 01.09.23               | 84,62                  | 39,49               |
| Superficie totale: |            |            |        | <b>22.69.25</b>        |                        |                     |

e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia

proprietario per 1000/1000, al

foglio e particelle sotto elencati:

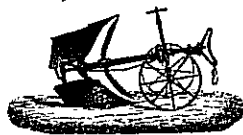
| Foglio | Particella | Subalterno | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Reddito Agrario (€) |
|--------|------------|------------|----------------|-----------|--------|-------------|---------------------|
| 26     | 217        | 1          | 2              | D/10      | —      | —           | 3.996,60            |
|        | 217        | 2          | 2              | A/4       | 2      | 2,5 vani    | 116,20              |

Collegio Provinciale Foggia  
N. 184  
Giuseppe Fiore

Il fondo rustico confina nel suo insieme con il canale Laccio, con l'Opera Pia Maria Grazia Barone, con il torrente Celone e con altri fondi di proprietà salvo altri.

Il prezzo base d'asta del lotto 1 è pari a **856.867,96 €**.

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

## LOTTO 2

Diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà del fondo rustico sito in agro del Comune di Foggia alla contrada "Doganiera", esteso complessivamente ettari 11 are 62 e centiare 44, costituito da terreni agricoli irrigui di natura seminativo per una estensione di 10 ettari e 11 are, da un vaso di accumulo acqua per irrigazione, e da un complesso agro-industriale costituito da un capannone per la lavorazione e il confezionamento di prodotti orticoli con annessi uffici, tettoia, 2 celle frigorifere, pesa a bilico, area di carico-scarico merci e relativa area scoperta destinata a piazzale di pertinenza, il tutto censito presso il Catasto Terreni del Comune di Foggia in ditta a proprietario per

$\frac{1}{2}$ , e

proprietaria per  $\frac{1}{2}$ , al foglio e particella sotto elencati:

| Foglio             | Particella | Qualità    | Classe | Superficie (ha are ca) | Reddito Dominicale (€) | Reddito Agrario (€) |
|--------------------|------------|------------|--------|------------------------|------------------------|---------------------|
| 26                 | 243        | seminativo | 3      | 10.11.00               | 469,92                 | 287,18              |
| Superficie totale: |            |            |        | <b>10.11.00</b>        |                        |                     |

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.º 184  
Giuseppe Fiore

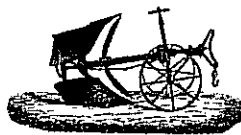
e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta

proprietario per  $\frac{1}{2}$ , e

proprietaria

per  $\frac{1}{2}$ , al foglio e particelle sotto elencati:

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) |
|--------|------------|------------|----------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 26     | 244        | 1          | 1              | D/1       | ---    | ---         | 11.696,00   |
|        | 214        | 2          | 1              | D/1       | ---    | ---         | 108,00      |

Il fondo rustico confina nel suo insieme terreno di proprietà degli eredi Danesi o loro aventi causa, strada interoderale dell'Ente Riforma, e con altra proprietà di \_\_\_\_\_ salvo altri.

Il prezzo base d'asta del lotto 2 è pari a **719.182,83 €**.

### LOTTO 3

Diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà di un locale box per autorimessa in piano scantinato ubicato a Foggia in Via Evemero Nardella n° 22, composto di un vano, distinto con il numero interno 60, confinante con corsia condominiale di manovra, opposto terrapieno verso Via Nardella e locali box contraddistinti con i numeri interni 59 e 61, e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta

proprietario per

$\frac{1}{2}$ ,

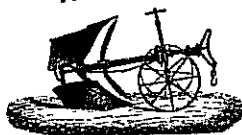
proprietaria per  $\frac{1}{2}$ , al foglio e particella sotto elencati:

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) |
|--------|------------|------------|----------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 79     | 986        | 181        | 1              | C/6       | 3      | 21 mq       | 136,65      |

Il prezzo base d'asta del lotto 3 è pari a **14.000,00 €**.

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 26/4/13



*Giuseppe Fiore*

### LOTTO 4

Diritti pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà di un locale box per autorimessa in piano scantinato ubicato a Foggia in Via Evemero Nardella n° 22, composto di un vano, distinto con il numero interno 66, confinante con corsia condominiale di manovra, opposto terrapieno verso Via Nardella e locali box contraddistinti con i numeri interni 65 e 67, e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta proprietario per

$\frac{1}{2}$ , e

proprietaria per  $\frac{1}{2}$ , al foglio e particella sotto elencati:

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona Censuaria | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) |
|--------|------------|------------|----------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 79     | 986        | 187        | 1              | C/6       | 3      | 21 mq       | 136,65      |

Il prezzo base d'asta del lotto 3 è pari a **14.000,00 €.**

Tanto, in fede e con serena coscienza, il CTU può rassegnare in espletamento dell'incarico conferito.

S. Severo, 20/04/2013

Collegio  
Provinciale Foggia  
Per. Agr.  
N.° 184  
Giuseppe Fiore

II C. T. U.

*Per. Agr. Giuseppe Mario Fiore*

*Giuseppe Mario Fiore*

pag. 64 di 64



# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

|                       |   |                             |                                  |
|-----------------------|---|-----------------------------|----------------------------------|
| Codice Certificato    | 01 - 13 - Agrosfiore  | Validita'                   | fino al 20/04/2023               |
| Riferimenti catastali | foglio n° 26 - particella n° 217 - subalterno n° 2 - Cat. A/4 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - e- subalterno n° 1 - Cat D/10 - solo locale uso ufficio |                             |                                  |
| Indirizzo edificio    | Contrada "Cantone" - Piano Terra - agro del Comune di Foggia  |                             |                                  |
| Nuova costruzione     | <input type="radio"/>   | Passaggio di proprieta'     | <input checked="" type="radio"/> |
|                       |   | Riqualificazione energetica | <input type="radio"/>            |
| Proprieta'            |   | Telefono                    |                                  |
| Indirizzo             | Via E. Nardella n° 14   | E-mail                      |                                  |

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

**Edificio di classe: G**

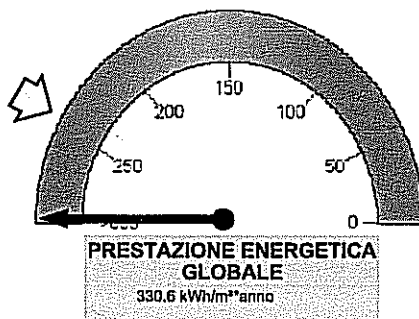
## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

### EMISSIONI DI CO2

25.5 kgCO2/m<sup>2</sup>anno

### PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

250 kWh/m<sup>2</sup>anno



## 4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I    II    III    IV    V

## 5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

## 6. RACCOMANDAZIONI

| Interventi  | Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento | Tempo di ritorno(anni)  |
|---|--|-------------------------|
| 1) 1) cappotto termico esterno sulle pareti perimetrali | 250; Classe G  | 10                      |
| 2) 2)   | ; Classe   |                         |
| 3) 3)   | ; Classe   |                         |
| 4) 4)   | ; Classe   |                         |
| 5) 5)   | ; Classe   |                         |
| <b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>             | <b>250; Classe G kWh/m<sup>2</sup> anno</b>                  | <b>10 (&lt;10 anni)</b> |

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

| SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE | Riscaldamento | X | Raffrescamento | O | Acqua calda sanitaria | X |
|--|---------------|---|----------------|---|-----------------------|---|
|--|---------------|---|----------------|---|-----------------------|---|

|          |  |
|----------|--|
| <b>A</b> | 26.9 < kWh/m <sup>2</sup> *anno  |
| <b>B</b> | 44.9 < kWh/m <sup>2</sup> *anno  |
| <b>C</b> | 65.8 < kWh/m <sup>2</sup> *anno  |
| <b>D</b> | 89.7 < kWh/m <sup>2</sup> *anno  |
| <b>E</b> | 110.6 < kWh/m <sup>2</sup> *anno   |
| <b>F</b> | 149.5 < kWh/m <sup>2</sup> *anno   |
| <b>G</b> | 209.3 < kWh/m <sup>2</sup> *anno   |
|          | 209.3 ≥ kWh/m <sup>2</sup> *anno <span style="float: right;">330.6 kWh/m<sup>2</sup>*anno</span> |

Rif. legislativo = 89.7 kWh/m<sup>2</sup>\*anno

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

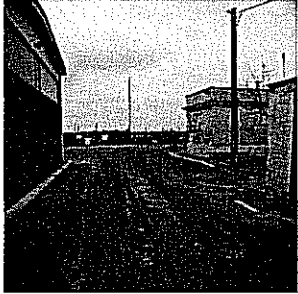
| 8.1 RAFFRESCAMENTO                      |      | 8.2 RISCALDAMENTO                                   |       | 8.3 ACQUA CALDA SANITARIA       |      |
|---|------|---|-------|---------------------------------|------|
| Indice energia primaria (EPe)           |      | Indice energia primaria (EPI)                       | 272,5 | Indice energia primaria (EPacs) | 58,1 |
| Indice energia primaria limite di legge |      | Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) | 71,7  |                                 |      |
| Indice involucro (EPe,invol)            | 36,6 | Indice involucro(EPI,invol)                         | 286,4 | Fonti rinnovabili               | 0    |
| Rendimento impianto                     |      | Rendimento medio stagionale impianto (ηg)           | 1     |                                 |      |
| Fonti rinnovabili                       |      | Fonti rinnovabili                                   | 0     |                                 |      |

## 9. NOTE

L'immobile risulta sprovvisto di dotazioni edili ed impiantistiche energeticamente adeguate. Non sono stati mai eseguiti interventi di manutenzione o di ristrutturazione edile ed impiantistica energeticamente significativi. La diagnosi complessiva delle prestazioni energetiche dell'appartamento ha permesso di individuare i parametri più influenti ai fini di un possibile miglioramento energetico. I relativi interventi di riqualificazione energetica riguardano il miglioramento della trasmittanza termica delle pareti, della copertura e del pavimento contro terra.

## 10. EDIFICIO

|   |  |                                 |              |
|---|--|---------------------------------|--------------|
| Tipologia edilizia                          | fabbricato rurale isolato - adibito ad abitazione del custode e a ufficio            |                                 |              |
| Tipologia costruttiva                       | manufatto a semplice elevazione con struttura portante in muratura e copertura piana |                                 |              |
| Anno di costruzione                         | 1957   | Numero di appartamenti          | 1            |
| Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> ) | 201,6  | Superficie utile m <sup>2</sup> | 46,48        |
| Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )  | 181,4  | Zona climatica/GG               | D/1530       |
| Rapporto S/V                                | 0,9  | Destinazione d'uso              | Residenziale |



## 11. IMPIANTI

|                       |                                     |      |             |                           |
|-----------------------|-------------------------------------|------|-------------|---------------------------|
| Riscaldamento         | Anno di installazione               | 2009 | Tipologia   | Pompa di calore elettrica |
|                       | Potenza nominale (kW)               |      | Combustione | Energia elettrica         |
| Acqua calda sanitaria | Anno di installazione               | 2009 | Tipologia   | Pompa di calore elettrica |
|                       | Potenza nominale (kW)               |      | Combustione | Energia elettrica         |
| Raffrescamento        | Anno di installazione               |      | Tipologia   |                           |
|                       | Potenza nominale (kW)               |      | Combustione |                           |
| Fonti rinnovabili     | Anno di installazione               |      | Tipologia   |                           |
|                       | Energia annuale prodotta (kWh/kWht) |      |             |                           |

## 12. PROGETTAZIONE

|                              |  |                 |  |
|------------------------------|--|-----------------|--|
| Progettista/i architettonico |  |                 |  |
| Indirizzo                    |  | Telefono/e-mail |  |
| Progettista/i impianti       |  |                 |  |
| Indirizzo                    |  | Telefono/e-mail |  |

## 13. COSTRUZIONE

|                    |  |                 |  |
|--------------------|--|-----------------|--|
| Costruttore        |  |                 |  |
| Indirizzo          |  | Telefono/e-mail |  |
| Direttore/i lavori |  |                 |  |

|           |  |                 |  |
|-----------|--|-----------------|--|
| Indirizzo |  | Telefono/e-mail |  |
|-----------|--|-----------------|--|

**14. SOGGETTO CERTIFICATORE**

|                                |   |                   |  |
|--------------------------------|---|-------------------|--|
| Ente/Organismo pubblico        | Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>   | Energy Manager    | Organismo / Societa'                                       |
| Nome e cognome / Denominazione | Perito Giuseppe Mario Fiore   |                   |  |
| Indirizzo                      | Piazza Incoronazione n° 2 - 71016 - San Severo (FG)   | Telefono/e-mail   | tel./fax: 0882-225108;<br>e-mail: agrosfiore@tiscali.it    |
| Titolo                         | Perito Agrario  | Ordine/iscrizione | iscritto al Collegio dei Periti Agrari di Foggia al n° 184 |
| Dichiarazione di indipendenza  | il certificatore dichiara, ai sensi e per gli effetti degli artt. 359 e 481 del c.p., di aver redatto il presente attestato in piena ed assoluta indipendenza, estraneità ed imparzialità di giudizio |                   |  |
| Informazioni aggiuntive        |   |                   |  |

**15. SOPRALLUOGHI**

|                                    |
|------------------------------------|
| 1) sopralluogo del 9 febbraio 2013 |
| 2)                                 |
| 3)                                 |

**16. DATI DI INGRESSO**

|                               |                          |                       |                                     |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Progetto energetico           | <input type="checkbox"/> | Rilievo sull'edificio | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Provenienza e responsabilita' | tecnico certificatore    |                       |                                     |

**17. SOFTWARE**

|   |       |            |                 |
|---|-------|------------|-----------------|
| Denominazione   | DOCET | Produttore | CNR-ITC ed ENEA |
| Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300 |       |            |                 |

Data emissione  
20/4/2013

Firma del tecnico  
G. M. Fiore

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 26/4/13



Il Direttore amministrativo  
D.ssa Angela Maria Pastore