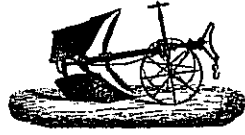


AGRISTUDIO



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 27/11/2013

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

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

S. Severo, 18/10/2013

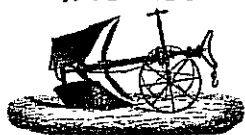
IL C.T.U.

Giuseppe Mario FIORE

Perito Agrario

pag. 1 di 9

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 Popolare di Milano soc. coop. a r. l. CONTRO il Sig.

Procedimento n. 32/2012 R.G.E. – Udienza del 27/11/2013

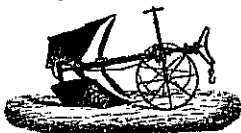
PREMESSA

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 alla individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati in accordo ai quesiti proposti con l'assegnazione dell'incarico. Lo scrivente, nei termini concessi dal Giudice, espletava il mandato conferitogli depositando in Cancelleria l'elaborato peritale datato 20/04/2013. All'udienza del 26/06/2013 il Giudice dell'esecuzione disponeva che il CTU depositasse una perizia integrativa in risposta al quesito n° 4 del verbale di giuramento del 05/12/12 con particolare riferimento alla

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

pag. 2 di 9

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

verifica che per i beni pignorati indivisi, e precisamente quelli riportati nel Lotto n° 2, Lotto n° 3 e Lotto n° 4 così come descritti e stimati nella relazione tecnica del 20/04/2013, la quota spettante all'esecutato fosse comodamente separabile in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota fosse venduta da sola. Il giudice assegnava all'esperto il termine del 27/10/13 per il deposito della perizia tecnica integrativa.

DEFINIZIONE DEI BENI PIGNORATI E

DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

In accordo alla relazione tecnica redatta dal sottoscritto in data 20/04/2013 i beni immobili interessati dalla procedura esecutiva possono essere comodamente accorpati in 4 lotti indipendenti per i quali procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

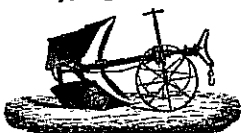
LOTTO 1

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 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

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

pag. 3 di 9

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

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:				22.69.25		

e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta

proprietario per 1000/1000, al

foglio e particelle sotto elencati:

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

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.

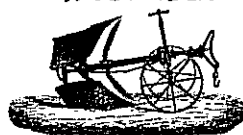
Il prezzo base d'asta del lotto 1 è pari a **856.867,96 €**.

LOTTO 2

Diritti pari a ½ della piena proprietà del fondo rustico sito in agro del Comune di Foggia alla contrada "Doganiera", esteso

pag. 4 di 9

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

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

½, e

proprietaria per ½, 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:				10.11.00		

e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta

proprietario per ½, e

proprietaria

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

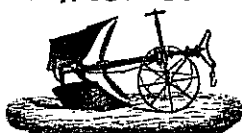
per ½, al foglio e particelle sotto elencati:

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

Il fondo rustico confina nel suo insieme terreno di proprietà degli eredi

pag. 5 di 9

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

Danesi o loro aventi causa, strada interpoderale dell'Ente Riforma, e con altra proprietà di _____ salvo altri.

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

NOTA BENE: con la presente si segnala e contestualmente si corregge un errore materiale commesso nella relazione tecnica del 20/04/2013 nella quale la particella con cui è accatastata la cabina elettrica dell'intero opificio agro-industriale risultava riportata erroneamente come <<Particella n° 214 sub 2 del Foglio 26>> invece della corretta identificazione <<Particella n° 244 sub 2 del Foglio 26>>.

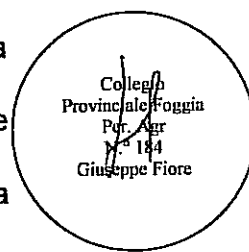
LOTTO 3

Diritti pari a ½ della piena proprietà di un locale box per autorimessa in piano scantinato ubicato a Foggia in Via Evermero 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

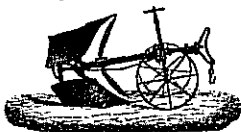
½, e

proprietaria per ½, 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



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

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

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 Evermero 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

$\frac{1}{2}$, 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 €.**

VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

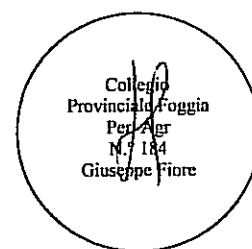
DEI BENI PIGNORATI INDIVISI

Da quanto su riportato e dalla dettagliata descrizione contenuta nella perizia tecnica del 20/04/2013 emerge che i lotti n° 2, n° 3 e n° 4 consistono nei diritti pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà comune e pro indivisa di beni immobili che risultano in comproprietà tra il debitore

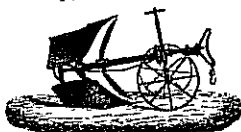
esecutato,

e la di

pag. 7 di 9



AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

lui coniuge,

ciascuno proprietario per i diritti pari a $\frac{1}{2}$.

In risposta al quesito n° 4 del verbale di giuramento del 05/12/12 il CTU ha verificato che per ciascun bene immobile indiviso, interessato dai 3 lotti summenzionati, la quota spettante all'esecutato, pari al 50% dell'intero, non può essere comodamente separata in natura da quella spettante al comproprietario non debitore, per i motivi di seguito esposti.

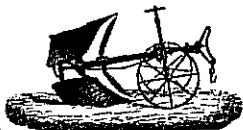
Gli immobili contenuti nei lotti n° 3 e n° 4 consistono rispettivamente in due locali box di modeste dimensioni aventi ognuno un unico accesso dall'area di manovra condominiale. Ciò rende praticamente impossibile e antieconomico procedere al frazionamento in due quote equivalenti delle suddette unità immobiliari.

Il cespite contenuto nel lotto n° 2 si compone di due beni che hanno natura e consistenza molto differenti tra loro, ovvero di un terreno seminativo irriguo esteso ettari 10,11 e dotato di un vaso di raccolta acqua, e di un opificio agro-industriale per la lavorazione degli ortaggi costituito da diversi manufatti aventi specifiche caratteristiche e destinazioni finalizzate all'attività produttiva prevista. La divisione in due parti di ugual valore del suddetto bene immobile non è comodamente perseguibile e risulterebbe altamente antieconomico sia per i lavori edili richiesti alla realizzazione di due unità immobiliari indipendenti ed economicamente produttive, che per l'elevato valore

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

pag. 8 di 9

AGRISTUDIO



Per. Agr. Giuseppe FIORE

dei conguagli in denaro che si renderebbero necessari per compensare le minusvalenze di una quota rispetto all'alta, e tutto ciò per i seguenti motivi:

- il valore di mercato del terreno seminativo è notevolmente inferiore di quello dell'opificio agro-industriale;
- la costruzione dell'opificio ha richiesto l'asservimento anche della cubatura sviluppabile dal terreno seminativo;
- l'opificio non può essere frazionato poiché risulta costituito da molteplici manufatti che nel loro insieme sono strettamente indispensabili al perseguimento dell'attività produttiva prevista e che difficilmente potrebbero essere riconvertiti per altre destinazioni.

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

S. Severo, 18/10/2013

Il C. T. U.

Per. Agr. Giuseppe Mario Fiore

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

TRIBUNALE DI FORGIA

Vº Dipartimento di Casalella

Oggi 21-10-2013



Il Direttore amministrativo
Dr.ssa Angela Maria Pastore

pag. 9 di 9