

Pasquale Tomaiuolo
ingegnere
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel./fax 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
e.mail: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 528/2014 R.G. Es.

N. 37/2016 R.G. Es. (riunita)

Creditore Procedente:

BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A.

Debitore:

***** +1

Giudice Designato:

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 16 aprile 2018



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione competente, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, all'udienza del 11.07.2017, ha disposto che il sottoscritto ing. Pasquale Tomaiuolo, in qualità di esperto incaricato nell'ambito della procedura esecutiva n. 528/2014 R.G. Es., sotto il vincolo del già prestato giuramento, redigesse perizia integrativa dell'elaborato peritale di consulenza tecnica d'ufficio dell'11.06.2017, avente ad oggetto i beni pignorati nell'ambito della procedura riunita n. 37/2016 R.G. Es..

ACCERTAMENTI

Dopo aver accuratamente esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed acquisita altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, previo accordo telefonico con il Custode Giudiziario, Avv. Marco Carmi, ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza dell'Avv. Marco Carmi e della sig.ra ***** , ho ispezionato gli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto il relativo verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto dagli intervenuti, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in



libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello interessato dalla presente procedura esecutiva.

RISPOSTA AI QUESITI

Gli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 37/2016 R.G.Es., non contemplati tra quelli pignorati nella procedura esecutiva n. 528/2014 R.G.Es., a cui è stata riunita, sono i seguenti:

- Bene 1** Piena proprietà della serra con circostante corte di pertinenza, ubicato in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada “Posta Torre”, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 231, categoria D/8 oltre a terreno censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 208;
- Bene 2)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.84.19, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 11;
- Bene 3)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.01.20, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 12;
- Bene 4)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.31.77, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 399;
- Bene 5)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.91.09, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 428;



- Bene 6)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 1.54.18, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 429;
- Bene 7)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.86.03, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 430;
- Bene 8)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.26.66, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 431;
- Bene 9)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.93.17, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 432;
- Bene 10)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.43.85, censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 433;
- Bene 11)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.01.59, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 9;
- Bene 12)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.41.04, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 14;
- Bene 13)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.47.10, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 15;



- Bene 14)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.50.00, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.la 25;
- Bene 15)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.08.97, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.la 30;
- Bene 16)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.28.40, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.la 137;
- Bene 17)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.01.58, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.la 139;
- Bene 18)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.18.70, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.la 161;
- Bene 19)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.45.48, censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.la 208;
- Bene 20)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.15.29, censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.la 220;
- Bene 21)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.53.24, censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.la 94;



- Bene 22)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.53.24, censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 95;
- Bene 23)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.26.01, censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 122;
- Bene 24)** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), della consistenza nominale di Ha 0.52.87, censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 237.

Dopo aver effettuato il sopralluogo e l'ispezione dei sopra elencati beni immobili, ai fini della loro futura vendita, considerate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho ritenuto opportuno formare i seguenti n. 5 lotti:

- Lotto 1** Piena proprietà della serra con la circostante corte di pertinenza, ubicata in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", censita nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 231, categoria D/8 (bene 1) oltre a un terreno censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 208 della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (bene 19);
- Lotto 2** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433, della consistenza nominale di Ha 6.12.14, qualità seminativo (beni dal 2 al 10);
- Lotto 3** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161, della consistenza nominale di Ha 1.97.38, qualità seminativo (beni dall'11 al 18);
- Lotto 4** Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 220, della consistenza nominale di Ha 0.15.29, adibito a



piazzale con serre, a servizio dell'opificio costituente il lotto unico formato con i beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 528/2014 R.G.Es. (bene 20);

Lotto 5 Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237, della consistenza nominale di Ha 1.85.36, qualità seminativo (beni dal 21 al 24);

Quesito n. 1

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

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

Quesito n. 1 bis

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



**LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della
consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)**

Cronistoria al ventennio:

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati, oggetto del presente lotto, nel ventennio anteriore al pignoramento, occorre evidenziare che:

- la serra, censita con la p.lla 231 del foglio 2, è scaturita dalla p.lla 207, a seguito di tipo mappale n. 7452.2 del 12.01.2010, a sua volta scaturita dalla p.lla 100, a seguito di frazionamento n. 105842.1 del 09.05.2008, a sua volta scaturita dalla p.lla 16, giusto frazionamento n. 48981 del 15.05.1972;
- il terreno, censito con la p.lla 208 del foglio 2, è scaturito dalla p.lla 100 a seguito di frazionamento n. 105842.1 del 09.05.2008, a sua volta scaturita dalla p.lla 16, giusto frazionamento n. 48981 del 15.05.1972.

A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata ******, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria.

Con atto di compravendita del 09.11.2006, per notar dott. Lodovico GENGHINI di Cerignola (FG), di Rep. n. 5880/4126, trascritto a Foggia il 17.11.2006 con Reg. Gen. n. 26449 e Reg. Part. n. 18041, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pervenute all'esecutata ******, in regime di separazione dei beni, da CIANCI Alfredo (nato a Stornara il 18.04.1927 – proprietario per 3/4) e SPAGNUOLO Raffaella (nata a Stornara il 05.12.1951 – proprietaria per 1/4).

Ai citati CIANCI Alfredo e SPAGNUOLO Raffaella, l'immobile alienato era pervenuto a seguito di denuncia di successione del 24.11.2000, registrata a Cerignola il 24.05.2001, vol. 169 - n.



10, da CIANCI Alfredo (nato a Stornara il 18.04.1927 – proprietario per 1/2) e FRAGASSO Carmela (nata a Stornara il 19.04.1925 – proprietaria per 1/2).

A citati CIANCI Alfredo e FRAGASSO Carmela, l'immobile alienato era pervenuto da CAMERINO Rocco (nato a Stornara il 17.03.1940), Rosaria (nata a Stornara il 03.07.1948) e Vittoria (nata a Stornara il 16.12.1942), a seguito di atto di compravendita del 15.05.1972, per notar dott. Gaetano MAULUCCI di Foggia, di Rep. n. 113127, registrato a Foggia il 25.05.1972 al n. 131 e trascritto a Lucera il 31.05.1972 con Reg. Gen. n. 11382 e Reg. Part. n. 281030.

LOTTO 2: Terreno della consistenza nominale di Ha 6.12.14 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10)

A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria.

Con atto di compravendita del 04.09.2007, per notar dott. Fabrizio PASCUCI di Orta Nova (FG), di Rep. n. 9082/4659, trascritto a Foggia il 06.09.2007 con Reg. Gen. n. 22051 e Reg. Part. n. 14681, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pervenute all'esecutata *****, in regime di separazione dei beni, da PEDONE Maria (nata a Foggia il 15.03.1931 – proprietaria per 1/3), RICCIARDI Concetta (nata a Foggia il 14.12.1964 – proprietaria per 1/3) e RICCIARDI Alfonso (nato a Foggia il 27.01.1961 – proprietario per 1/3).

Si evidenzia che nella documentazione ipocatastale agli atti della presente procedura esecutiva mancano i titoli di proprietà con i quali gli immobili compravenduti sono pervenuti ai suddetti PEDONE Maria, RICCIARDI Concetta e RICCIARDI Alfonso, nelle rispettive quote di proprietà, sebbene dall'esame dei certificati storici catastali delle p.lle identificative degli immobili costituenti il presente lotto, si evince che gli immobili compravenduti fino al 04.09.2007 (data di stipula del citato atto di compravendita) risultavano di proprietà per 1000/1000 della sola



RICCIARDI Concetta (nata a Foggia il 14.12.1964), tanto in forza del testamento olografo del 15.05.1994, del de cuius RICCIARDI Giuseppe (nato a Stornara il 05.02.1924), per notar dott. Alba MAZZEO di Foggia, di Rep. n. 29868, registrato a Foggia l'08.11.1994 al n. 1349.

LOTTO 3: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.97.38 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18)

A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria.

Con atto di compravendita del 22.01.2008, per notar dott. Emma LA MONACA di San Severo (FG), di Rep. n. 63836/16475, trascritto a Foggia il 21.02.2008 con Reg. Gen. n. 4384 e Reg. Part. n. 3232, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pervenute all'esecutata *****, in regime di separazione dei beni, da SANTOLUPO Luigi (nato a Cerignola il 02.01.1980 – proprietario per 1/1). N.B. IL TERRENO È STATO ASSERVITO A FAVORE DEL COMUNE DI STORNARA.

Al citato SANTOLUPO Luigi, gli immobili alienati erano pervenuti a seguito di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Foggia del 07.11.2007 di Rep. n. 2756, trascritto a Foggia il 30.11.2007 al Reg. Gen. n. 29498 e Reg. Part. 19542, da SANTOLUPO Leonardo (nato a Orsara di Puglia – FG l'01.11.1952, in qualità di proprietario, per la quota di 1/2, degli immobili identificati dalle p.lle 9, 137 e 161), CONTILLO Nicoletta (nata a Stornarella – FG il 19.04.1955, in qualità di proprietaria, per la quota di 1/2, degli immobili identificati dalle p.lle 9, 137 e 161) e da SANTOLUPO Alessandro (nato a Orsara di Puglia – FG il 07.10.1922, in qualità di proprietario, per la quota di 1/1, degli immobili identificati dalle p.lle 14, 15, 25, 30 e 139).

Al citato SANTOLUPO Leonardo, gli immobili alienati, identificati dalle p.lle 9, 137 e 161, erano pervenuti, per la quota di 1/1, a seguito di atto di compravendita del 18.02.1991, per notar



dott. Bruno DI CARLO di Foggia, di Rep. n. 6304/1911, trascritto a Foggia il 15.03.1991 con Reg. Gen. n. 6730 e Reg. Part. n. 5699, da GRANIERO Donata Lucia (nata a Lacedonia l'08.08.1933, in qualità di proprietaria, per la quota di 4/6), GRAVINA Luigi (nato a Cerignola – FG il 18.11.1972, in qualità di proprietario, per la quota di 1/6) e GRAVINA Vito (nato a Stornara – FG il 24.03.1961, in qualità di proprietario, per la quota di 1/6).

Alla citata CONTILLO Nicoletta, gli immobili alienati, identificati dalle p.lle 9, 137 e 161, erano pervenuti, per la quota di 1/2, erano pervenuti in epoca antecedente al ventennio; tali beni, infatti, già in data 07.05.1993, risultavano di proprietà della Contillo, come da atto di pignoramento immobiliare, di pari data, riportato nella documentazione ipocatastale versata in atti della presente procedura esecutiva, trascritto a Foggia in data 26.05.1993 con Reg. Gen. n. 8969 e Reg. Part. n. 7600.

Al citato SANTOLUPO Alessandro, gli immobili alienati, identificati dalle p.lle 14, 15, 25, 30 e 139, erano pervenuti a seguito di atto di compravendita dell'11.12.1973, per notar dott. Vincenzo BUONASORTE di Orta Nova, di Rep. n. 71330, trascritto a Foggia il 28.12.1973 con Reg. Gen. n. 27234 e Reg. Part. n. 318368, dai coniugi SIMONE Pietro e DI PIETRO Rosa, entrambi nati a Orta Nova, rispettivamente il 27.06.1908 e 13.06.1911.

LOTTO 4: Terreno della consistenza nominale di Ha 0.15.29 (foglio 2, p.lla 220 – bene 20)

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato, oggetto del presente lotto, nel ventennio anteriore al pignoramento, occorre evidenziare che la p.lla 220 del foglio 2 è scaturita dalla p.lla 120, a seguito di frazionamento n. 105842.1 del 09.05.2008, a sua volta scaturita dalla p.lla 115, a seguito di frazionamento n. 3082.2 del 21.12.1992, a sua volta scaturita dalla p.lla 11 (di Ha 1.11.64), giusto frazionamento n. 1846.1 del 04.11.1989, a sua volta scaturita dalla p.lla 11 (di Ha 1.88.11), giusto frazionamento n. 13.1 del 26.07.1988.



A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria.

Con atto di compravendita del 19.09.2011, per notar dott. Luciano Mattia FOLLIERI di Lucera (FG), di Rep. n. 56337/16619, trascritto a Foggia il 13.10.2011 con Reg. Gen. n. 22805 e Reg. Part. n. 15934, l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è pervenuta all'esecutata *****, in regime di separazione dei beni, dalla Società "*Mennola – Export Società Cooperativa Agricola a r.l. in liquidazione*", con sede in Stornara (FG) avente C.F.: 01509950711.

Alla suddetta Società "*Mennola – Export Società Cooperativa Agricola a r.l. in liquidazione*", l'unità immobiliare oggetto del presente lotto era pervenuta con atto di compravendita a rogito notar Salvatore CARBONE di Cerignola del 27.07.1988, di Rep. n. 64201/14920, registrato a Cerignola il 03.08.1988, al n. 1634, trascritto a Foggia il 29.07.1988, al Reg. Gen. n. 13698 e Reg. Part. n. 242570, da CIANCI Rocco (nato a Stornara – FG il 12.07.1925).

LOTTO 5: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.85.36 (foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237 - beni dal 21 al 24)

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati, oggetto del presente lotto, nel ventennio anteriore al pignoramento, occorre evidenziare che:

- il terreno, censito con la p.lla 122 del foglio 2, è scaturito dalla p.lla 96, a seguito di frazionamento n. 212741.1 del 24.10.2006;
- il terreno, censito con la p.lla 237 del foglio 2 è scaturito dalla p.lla 69 a seguito di tipo mappale n. 275691.1 del 14.11.2012.



A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata ******, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria.

Con atto di compravendita del 28.12.2012, per notar dott. Donato CASCAVILLA di San Severo (FG), di Rep. n. 1570/1132, trascritto a Foggia il 07.01.2013 con Reg. Gen. n. 518 e Reg. Part. n. 339, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pervenute all'esecutata ******, in regime di separazione dei beni, da SPAGNUOLO Raffaella (nata a Stornara – FG il 05.12.1951 – proprietaria per 1/1).

Alla citata SPAGNUOLO Raffaella, gli immobili alienati erano pervenuti, per la quota di 3/4, con atto di donazione del 05.04.2006, per notar dott. Lodovico GENGHINI di Cerignola (FG), di Rep. n. 5805, trascritto a Foggia l'11.04.2006 con Reg. Gen. n. 8756 e Reg. Part. n. 5942, da CIANCI Alfredo (nato a Stornara il 18.04.1927 – proprietario per 3/4) e, per la restante quota di 1/4, con denuncia di successione del 23.05.2001 di Rep. n. 10/169 (con data di morte del de cuius 24.11.2000), trascritta a Foggia il 27.07.2004 con Reg. Gen. n. 19501 e Reg. Part. n. 14235, da FRAGASSO Carmela (nata a Stornara il 09.04.1925 – proprietaria per 1/2).

A citati CIANCI Alfredo e FRAGASSO Carmela, gli immobili alienati erano così pervenuti:

- terreno identificato dalla p.lla 94 del foglio 2, da PESCE Antonio (nato a Stornara il 10.01.1922 – proprietaria per 1/1), con atto di compravendita del 30.08.1971, per notar dott. Gaetano MAULUCCI di Foggia, di Rep. n. 104275, trascritto a Lucera il 13.09.1971 con Reg. Gen. n. 18868 e Reg. Part. n. 263547;
- terreno identificato dalla p.lla 95 del foglio 2, da PESCE Anna (nata a Stornara il 28.01.1933 – proprietaria per 1/1), con atto di compravendita del 30.08.1971, per notar dott. Gaetano MAULUCCI di Foggia, di Rep. n. 104275, trascritto a Lucera il 13.09.1971 con Reg. Gen. n. 18870 e Reg. Part. n. 263549;
- terreno identificato dalla p.lla 96 del foglio 2 (dal quale è poi scaturita la p.lla 122), da PESCE Cecilia (nata a Stornara il 20.11.1916 – proprietaria per 1/1), con atto di compravendita del



30.08.1971, per notar dott. Gaetano MAULUCCI di Foggia, di Rep. n. 104275, trascritto a Lucera il 13.09.1971 con Reg. Gen. n. 18871 e Reg. Part. n. 263550;

- terreno identificato dalla p.lla 69 del foglio 2 (dal quale è poi scaturita la p.lla 237), da PESCE Vito (nato a Stornara il 29.09.1912 – proprietario per 1/1), con atto di compravendita del 30.08.1971, per notar dott. Gaetano MAULUCCI di Foggia, di Rep. n. 104275, trascritto a Lucera il 13.09.1971 con Reg. Gen. n. 18869 e Reg. Part. n. 263548.

Quesito n. 1 ter

Verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1 quater

Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobile oggetto della presente relazione.

Quesito n. 1 quinquies



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

Riguardo al regime patrimoniale del debitore, dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio si evince che la sig.ra ***** in data 14.08.2006 in Trani (BT) ha contratto matrimonio con il sig. Tamburo Alfredo, nato a Napoli il 10.07.1970, in regime patrimoniale di separazione dei beni (cfr. estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio in all. 1).

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 3) Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;***
- 4bis) Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.***



**LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della
consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)**

Identificazione - ubicazione: piena proprietà della serra con la circostante corte di pertinenza, ubicata in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato, alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada “Posta Torre”, identificata dalla **p.lla 231 del foglio 2**, oltre a un terreno, anch’esso ubicato a circa 3,5 Km. dal centro abitato, alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada “Posta Torre”, identificato dalla **p.lla 208 del foglio 2**.

Dati catastali:

- serra: l’immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 2, p.lla 231**, con i seguenti dati di classamento: **categoria D/8**, Rendita: Euro 5.519,00; indirizzo: Strada Vicinale Schiavone snc, piano: T (cfr. visura storica catastale in all. 2);
- terreno: l’immobile risulta censito nel Catasto Terreni al **foglio 2, p.lla 208**, con i seguenti dati di classamento: **qualità seminativo**, classe 2, **sup. Ha 0.45.48**, Red. Dom. Euro 19,97, Red. Agr. Euro 11,74(cfr. visura catastale in all. 3);

entrambi intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.:
*****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze:

- serra: confina a Nord con la pubblica strada identificata dalla p.lla 206 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 149, 31, 122 e con Strada Vicinale Schiavone, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4 e planimetria catastale in all. 5).
- terreno: confina a Nord con terreno distinto dalla p.lla 230 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 143 e 145, con la pubblica strada



identificata dalla p.lla 206 e con Strada Vicinale Schiavone, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4).

Descrizione sommaria e consistenza:

Serra

Trattasi di un impianto serricolo con annessa corte opportunamente recintata, il tutto della consistenza nominale catastale di Ha 0.98.61 (cfr. visura storica catastale p.lla 231 in all. 2), ricevente accesso dalla pubblica strada, quest'ultima identificata dalla p.lla 206, i cui lavori di realizzazione sono stati ultimati nell'anno 2008 (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4 e planimetria catastale in all. 5 e foto nn. 1 e 2).

La serra é del tipo multiplo, costituita da n. 4 moduli rettangolari a volta a doppia falda, ciascuno della larghezza di 10 m e della lunghezza di 200 m, e dell'altezza interna variabile da un massimo di 6,00 m, al colmo, a un minimo di 4,15 m, alla gronda, il tutto per una superficie complessiva dell'impianto serricolo di 8.000 mq (cfr. foto da n. 2 a n. 8).

Ciascuno dei n. 4 moduli presenta la struttura portante in acciaio zincato, costituite da pilastri verticali ed archi con capriate rinforzate con opportuni diagonali tra arco e tirante (c.d. rinforzo tirante), a garanzia di una maggiore portanza della struttura nei confronti delle azioni climatiche (neve e vento) e di quelle generate dai carichi sospesi (cfr. foto da n. 2 a n. 8).

La struttura portante modulare è realizzata con profilati e tubi di acciaio, zincati a caldo per la protezione anticorrosiva, assemblati in elementi pronti per il montaggio.

Le porte di accesso, sono del tipo scorrevole con struttura di acciaio zincato o di alluminio, hanno una larghezza di circa 2,5 m e un'altezza di circa 3,0 m.

La tipologia di copertura delle serre è costituita da un film di polietilene, mentre il rivestimento delle pareti e delle testate laterali è in parte in film di polietilene, in parte in lastre di plexiglass e in parte in lastre di vetro.

La dotazione impiantistica della serra di che trattasi è la seguente:



- riscaldamento mediante generatori di aria calda amovibili, alimentati a gasolio;
- impianto elettrico;
- ventilazione mediante opportuni ventilatori;
- impianto di adduzione idrica per irrigazione.

Terreno

Trattasi di un terreno seminativo della consistenza nominale di Ha 0.45.48, accessibile direttamente dalla strada pubblica, identificata dalla p.lla 206, sulla quale vi prospetta (cfr. foto da n. 9 a n. 12), al cui interno risulta realizzata una vasca di accumulo di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura della predetta serra, a servizio della stessa, della larghezza di circa 11,30 m e lunghezza di 78,30 m (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4 e foto da n. 9 a n. 12).

Evidenzio, inoltre, che all'interno di detto terreno insiste un traliccio elettrico dell'alta tensione (cfr. foto nn. 9 e 10).

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che detto fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base.

La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è, per il 97,7 %, quella di “Zona E1 - Verde agricolo” e, per il restante 2,3%, quella di “Zona di rispetto stradale” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15).

LOTTO 2: Terreno della consistenza nominale di Ha 6.12.14 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10)

Identificazione - ubicazione: piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), a circa 2 Km. dal centro abitato, identificato dalle **p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430,**



431, 432 e 433 del foglio 6, agevolmente raggiungibile attraverso una strada interpodereale che si diparte dalla S.P. 83 che collega Stornara a Orta Nova.

Dati catastali: l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni (cfr. visura catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 6):

- **foglio 6, p.lla 11**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.08.59**, Red. Dom. Euro 5,32, Red. Agr. Euro 2,88; **Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.75.60**, Red. Dom. Euro 35,14, Red. Agr. Euro 21,47;
- **foglio 6, p.lla 12**, con i seguenti dati di classamento: **qualità uliveto, classe 2, sup. Ha 0.01.20**, Red. Dom. Euro 0,56, Red. Agr. Euro 0,34;
- **foglio 6, p.lla 399**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.04.93**, Red. Dom. Euro 3,06, Red. Agr. Euro 1,65; **Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.26.84**, Red. Dom. Euro 12,48, Red. Agr. Euro 7,62;
- **foglio 6, p.lla 428**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.91**, Red. Dom. Euro 0,56, Red. Agr. Euro 0,31; **Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.90.18**, Red. Dom. Euro 41,92, Red. Agr. Euro 25,62;
- **foglio 6, p.lla 429**, con i seguenti dati di classamento: **qualità uliveto, classe 2, sup. Ha 1.54.18**, Red. Dom. Euro 71,66, Red. Agr. Euro 43,80;
- **foglio 6, p.lla 430**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.13**, Red. Dom. Euro 0,08, Red. Agr. Euro 0,04; **Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.85.90**, Red. Dom. Euro 39,93, Red. Agr. Euro 24,40;
- **foglio 6, p.lla 431**, con i seguenti dati di classamento: **qualità semin. irrig. classe U, sup. Ha 0.26.66**, Red. Dom. Euro 16,52, Red. Agr. Euro 8,95;
- **foglio 6, p.lla 432**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.02.32**, Red. Dom. Euro 1,44, Red. Agr. Euro 0,78; **Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.90.85**, Red. Dom. Euro 42,23, Red. Agr. Euro 25,81;



- **foglio 6, p.lla 433**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.04**, Red. Dom. Euro 0,02, Red. Agr. Euro 0,01; **Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.43.81**, Red. Dom. Euro 20,36, Red. Agr. Euro 12,44;

tutti intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con terreni distinti dalle p.lle 140, 139, 138 e 9 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il terreno distinto dalla p.lla 13 del foglio 6, con strada vicinale Scardalano e con terreno identificato dalla p.lla 448 del foglio 6, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 6).

Descrizione sommaria e consistenza:

Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale catastale di **Ha 6.12.14**.

Detto fondo è accessibile attraverso la strada interpoderale denominata strada vicinale Scardalano, sulla quale vi prospetta (cfr. estratto di mappa catastale in all. 6).

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che l'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano regolarmente autorizzato, così come dichiarato dalla parte debitrice eseguita nel corso degli accertamenti peritali, nonché di linea elettrica.

Ho, inoltre, constatato che l'attuale sfruttamento colturale dell'intero fondo è a carciofo con impianto di irrigazione a goccia (cfr. foto da n. 13 a n. 18).

La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è quella di “Zona E1 - Verde agricolo” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15).



LOTTO 3: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.97.38 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18)

Identificazione - ubicazione: piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), a circa 2 Km. dal centro abitato, identificato dalle **p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 del foglio 3**, agevolmente raggiungibile attraverso una strada interpoderale che si diparte dalla S.P. 83 che collega Stornara a Orta Nova.

Dati catastali: l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni (cfr. visura catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 7):

- **foglio 3, p.lla 9**, con i seguenti dati di classamento: **qualità orto irrig.** - classe U, **sup. Ha 0.01.59**, Red. Dom. Euro 3,37, Red. Agr. Euro 1,72;
- **foglio 3, p.lla 14**, con i seguenti dati di classamento: **qualità orto irrig.** - classe U, **sup. Ha 0.41.04**, Red. Dom. Euro 86,90, Red. Agr. Euro 44,51;
- **foglio 3, p.lla 15**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. arbor.** - classe 1, **sup. Ha 0.04.31**, Red. Dom. Euro 2,34, Red. Agr. Euro 1,34; **Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.42.79**, Red. Dom. Euro 90,61, Red. Agr. Euro 46,41;
- **foglio 3, p.lla 25**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.01.53**, Red. Dom. Euro 0,95, Red. Agr. Euro 0,51; **Porz. AB qualità uliveto** - classe 2, **sup. Ha 0.42.75**, Red. Dom. Euro 19,87, Red. Agr. Euro 12,14; **Porz. AC qualità orto irrig., sup. Ha 0.05.72**, Red. Dom. Euro 12,11, Red. Agr. Euro 6,20;
- **foglio 3, p.lla 30**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.34**, Red. Dom. Euro 0,21, Red. Agr. Euro 0,11; **Porz. AB qualità uliveto** - classe 2, **sup. Ha 0.08.63**, Red. Dom. Euro 4,01, Red. Agr. Euro 2,45;



- **foglio 3, p.lla 137**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità semin. arbor.** - classe 1, **sup. Ha 0.08.75**, Red. Dom. Euro 4,74, Red. Agr. Euro 2,71; **Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.19.65**, Red. Dom. Euro 41,61, Red. Agr. Euro 21,31;
- **foglio 3, p.lla 139**, con i seguenti dati di classamento: **qualità orto irrig.** classe U, **sup. Ha 0.01.58**, Red. Dom. Euro 3,35, Red. Agr. Euro 1,71;
- **foglio 3, p.lla 161**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità vigneto** - classe 2, **sup. Ha 0.08.70**, Red. Dom. Euro 12,13, Red. Agr. Euro 5,84; **Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.10.00**, Red. Dom. Euro 21,17, Red. Agr. Euro 10,85;

tutti intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con terreni distinti dalle p.lle 175, 178 e 13 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle p.lle 517, 21, 19, 17, 101, 5, 162, 161, 14, 100, 443, 444, 445, 13 e 11 del foglio 6, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 7).

Descrizione sommaria e consistenza:

Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale catastale di **Ha 1.97.38**.

Detto fondo è accessibile attraverso un tratturo che si diparte dalla strada interpodereale denominata strada vicinale Scardalano (cfr. estratto di mappa catastale in all. 7).

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che l'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo sia da pozzo artesiano, regolarmente autorizzato, così come dichiarato dalla parte debitrice eseguita nel corso degli accertamenti peritali, sia da una vasca di accumulo delle acque meteoriche, delle



dimensioni in pianta di 20 m x 50 m, realizzata all'interno del fondo di che trattasi e in particolare delle p.lle 161, 15 e 25 (cfr. foto nn. 19, 20 e 21).

Ho, inoltre, constatato che l'attuale sfruttamento colturale dell'intero fondo è a carciofo con impianto di irrigazione a goccia (cfr. foto nn. 19 e 20).

La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è quella di "Zona E1 - Verde agricolo" (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15).

LOTTO 4: Terreno della consistenza nominale di Ha 0.15.29 (foglio 2, p.lla 220 – bene 20)

Identificazione - ubicazione: piena proprietà del terreno ubicato in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato, alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", identificato dalla **p.lla 220 del foglio 2**.

Dati catastali: l'immobile risulta censito nel Catasto Terreni al **foglio 2, p.lla 220**, con i seguenti dati di classamento: **qualità FU D ACCERT, sup. Ha 0.15.29**, Red. Dom. Euro 0,00, Red. Agr. Euro 0,00, intestato a: *********, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *********, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: il terreno confina a Nord con terreno distinto dalla p.lla 219 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 222, 216 e 218, con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 219, costituente distacco verso la S.S. 16, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4)

Descrizione sommaria e consistenza:

Trattasi di un terreno della consistenza nominale di **Ha 0.15.29**, totalmente sprovvisto di recinzione, se non sul fronte prospiciente la S.S. 16, attualmente costituente parte integrante del piazzale di servizio dell'opificio identificato dalla p.lla 216 del foglio 2 (cfr. visura catastale della p.lla 220 riportata in all. 3 e foto da n. 22 a n. 26).



All'interno del terreno di che trattasi del quale insistono dei manufatti sprovvisti di titolo abilitativo, quali: - una vecchia serra, trasformata in un capannone adibito a officina-deposito (cfr. foto nn. 22, 23, 27, 28, 29 e 30); - due serre a tunnel obsolete e dismesse, sprovviste di copertura (cfr. foto nn. 31, 32 e 33); - parte di due serre a tunnel obsolete e dismesse, sprovviste di copertura, attualmente utilizzate come deposito (cfr. foto nn. 34 e 35); - due piccoli corpi di fabbrica in muratura portante adibiti a ripostigli (cfr. foto nn. 36 e 37).

Il terreno risulta interamente pavimentato con una pavimentazione in conglomerato bituminoso che, allo stato, si presenta notevolmente degradata, per via di fessurazioni a ragnatela, diffuse su ampie zone del tappetino di usura, sicuramente derivanti dal cedimento del sottostante strato di fondazione.

La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), è, per il 86,2%, quella di "Verde agricolo" (Zona E1 del P.R.G.) e, per il restante 13,8%, quella di "Zona di rispetto stradale" (Rispetto stradale del P.R.G.), mentre secondo il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Puglia è per il 48,8%, quella di "Area di rispetto rete tratturi" e, per il restante 51,2%, quella di "Stratificazione insediativa rete tratturi – Regio Tratturo Foggia Ofanto" (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15).

LOTTO 5: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.85.36 (foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237 - beni dal 21 al 24)

Identificazione - ubicazione: piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato, alla Strada Vicinale Schiavone s.n.c., in Contrada "Posta Torre", identificato dalle **p.lle 94, 95, 122 e 327 del foglio 6**.

Dati catastali: l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni (cfr. visura catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 4):



- **foglio 2, p.lla 94**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità vigneto** - classe 1, **sup. Ha 0.30.00**, Red. Dom. Euro 41,83, Red. Agr. Euro 20,14; **Porz. AB qualità seminativo** - classe 2, **sup. Ha 0.23.24**, Red. Dom. Euro 10,20, Red. Agr. Euro 6,00;
- **foglio 2, p.lla 95**, con i seguenti dati di classamento: **Porz. AA qualità vigneto** - classe 1, **sup. Ha 0.40.00**, Red. Dom. Euro 55,78, Red. Agr. Euro 26,86; **Porz. AB qualità seminativo** - classe 2, **sup. Ha 0.13.24**, Red. Dom. Euro 5,81, Red. Agr. Euro 3,42;
- **foglio 2, p.lla 122**, con i seguenti dati di classamento: **qualità seminativo**, classe 2, **sup. Ha 0.26.01**, Red. Dom. Euro 11,42, Red. Agr. Euro 6,72;
- **foglio 2, p.lla 237**, con i seguenti dati di classamento: **qualità vigneto**, classe 1, **sup. Ha 0.52.87**, Red. Dom. Euro 73,72, Red. Agr. Euro 35,50;

tutti intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con l'impianto serricolo distinto dalla p.lla 231 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 31, 30, 63, 62, 61, 52, 51 e 29 e con strada vicinale Schiavone, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4).

Descrizione sommaria e consistenza:

Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale catastale di **Ha 1.85.36**.

Detto fondo è agevolmente accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Schiavone, sulla quale vi prospetta (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4).

Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che l'intero fondo presenta un andamento pianeggiante con terreno di medio impasto, con scheletro molto modesto e con buona fertilità chimico – fisica di base; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano, nonché di linea elettrica (cfr. foto nn. 38, 39 e 40).



Ho, inoltre, constatato che l'attuale sfruttamento colturale dell'intero fondo è a ortaggi con impianto di irrigazione a goccia (cfr. foto nn. 41).

La destinazione urbanistica del terreno in argomento, secondo il vigente strumento urbanistico di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), per le p.lle 95 e 237 è quella di "Zona E1 - Verde agricolo"; per la p.lla 94 è, per il 93,6%, quella di "Zona E1 - Verde agricolo" e, per il restante 6,4%, quella di "Zona di rispetto stradale"; per la p.lla 95 è, per il 93,7%, quella di "Zona E1 - Verde agricolo" e, per il restante 6,3%, quella di "Zona di rispetto stradale"; per la p.lla 122 è, per il 94%, quella di "Zona E1 - Verde agricolo" e, per il restante 6%, quella di "Zona di rispetto stradale" (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 15).

Quesito n. 2 bis

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

LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono individuate nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 8.



LOTTO 2: Terreno della consistenza nominale di Ha 6.12.14 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10)

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono individuate nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 9.

LOTTO 3: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.97.38 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18)

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono individuate nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 10.

LOTTO 4: Terreno della consistenza nominale di Ha 0.15.29 (foglio 2, p.la 220 – bene 20)

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è individuata nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 8.

LOTTO 5: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.85.36 (foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237 - beni dal 21 al 24)

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono individuate nella planimetria in scala del Catasto ortofoto della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, riportata in all. 11.



Quesito n. 4

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)

Criterio di stima e valutazione estimativa

Per la formulazione di un giudizio di stima della serra, considerata la particolare tipologia di tale bene immobile, risulta difficilmente applicabile la metodologia estimativa sintetico comparativa, in quanto non esiste un mercato di riferimento o comunque esso non è sufficientemente attivo e/o esteso da fornire elementi significativi per un raffronto, ragion per cui sono pervenuto alla determinazione del suo più probabile valore di mercato utilizzando la metodologia estimativa c.d. “a costo di riproduzione vetustato”.

Per quanto attiene, invece, alla determinazione del più probabile valore di mercato del terreno agricolo identificato dalla p.lla 208 del foglio 2, sono pervenuto utilizzato il metodo c.d. “sintetico comparativo”, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con beni di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.



Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato del terreno, come: l'ubicazione, l'estensione, l'orografia, la qualità, la fertilità, l'accessibilità, la dotazione idrica e la destinazione colturale.

Formulazione del giudizio di stima dell'impianto serricolo.

Utilizzando la metodologia estimativa c.d. "a costo di riproduzione vetustato", il valore del bene immobile viene determinato prendendo in considerazione l'insieme dei "fattori di costo" che un imprenditore immobiliare ordinario deve sostenere per la produzione del bene, cui va sommato il profitto lordo sul quale lo stesso imprenditore immobiliare ordinario può fare affidamento per dare un senso economico compiuto all'operazione immobiliare.

Tale metodo, quindi, tiene conto anche di tutte quelle spese accessorie quali le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione (se dovuti), gli utili d'impresa e il costo del terreno.

Le spese accessorie sono state considerate a corpo, in una percentuale per ogni singola voce di costo.

Ipotizzando un processo di edificazione della durata di due anni, nel caso in esame, ho stimato gli oneri accessori nel modo seguente:

<i>Oneri accessori relativi all'immobile (AI)</i>	
- provvigioni di acquisto	1,00%
- spese notarili	2,00%
- interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
<i>Oneri accessori relativi al costo di costruzione (AC)</i>	
- progetto e direzione lavori	7,00%
- oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	0,00%
- rischio dell'imprenditore finanziatore	5,00%
<i>Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione (AU) primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001</i>	
- Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	0,00%
- profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	0,00%
- spese generali dell'imprenditore finanziatore	0,00%



La stima del costo finale dell'investimento edilizio e, di conseguenza, del suo valore, è, quindi, riassumibile nella seguente formula:

$$Vi = \{[CTx(1 + AI)] + [CCx(1 + AC)] + [OUx(1 + AU)]\}$$

dove:

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile;

CT = costo dell'area;

CC = costo di costruzione;

OU = costo degli oneri di urbanizzazione.

Trattandosi di un impianto serricolo ubicato in agro del Comune di Stornara, in zona E1 – Verde agricolo, ho stimato il costo di acquisto del terreno pari al 2% del costo di costruzione e nessun contributo sia sul costo di costruzione, sia per oneri di urbanizzazione.

Sebbene l'impianto serricolo di che trattasi, attualmente, versi in discreto stato di manutenzione e di conservazione, il suo valore "Vi", calcolato utilizzando la suddetta formula, è stato opportunamente decurtato per tener conto della sua vetustà, ossia del decremento di valore legato al tempo intercorrente tra l'epoca della sua costruzione (ultimazione lavori nell'anno 2008) e l'attualità, tanto a causa del naturale progressivo deterioramento dell'impianto serricolo.

L'entità del deprezzamento per vetustà del bene immobile è stata calcolata utilizzando la seguente formula proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e finanziari (UEEC):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = rapporto percentuale tra gli anni di vita dell'immobile e la sua vita utile.



Ho, inoltre, valutato un ulteriore deprezzamento del valore “Vi”, per tener conto dello stato di manutenzione e conservazione dell’immobile, attraverso un coefficiente D1 che ho stimato in base a criteri estimativi.

Pertanto, il valore del costo di ricostruzione, nello stato di fatto in cui, attualmente, versa l’impianto serricolo di che trattasi è pari a:

$$Visf = Vi \times (1 - (D + D_1)).$$

Considerato che il costo di costruzione dell’impianto serricolo oggetto di valutazione estimativa può ritenersi congruo in € 160,00, €/mq, comprensivo delle spese generali afferenti alla costruzione e dell’utile del costruttore, escluse le spese tecniche (onorari professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento, ecc.) e gli oneri concessori (sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione, se dovuti).

In conclusione, atteso che nel caso degli impianti serricoli, gli oneri concessori non sono dovuti, tanto sia in esito agli accertamenti diretti esperiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Stornara (FG), sia ai sensi del DM 02.03.2018 (con il quale è stato approvato il glossario contenente l’elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222), a seguito del quale le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, rientrano tra le attività le opere realizzabili in regime di edilizia libera, il più probabile valore di mercato dell’impianto serricolo di che trattasi, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche (consistenza, epoca della costruzione, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica, stato generale di manutenzione e di conservazione) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, caratteristiche della zona di insediamento), è pari a complessivi € 701.589,31, così come si evince dal seguente prospetto di calcolo.



Valore dell'impianto serricolo

Parametri utili per la determinazione del suo più probabile valore di mercato:

sup. comm. (mq.)	8.000,00		
	unitario		totale (€)
CT (€/mq.)	3,20		25.600,00
CC (€/mq.)	160,00		1.280.000,00
OU (€/mq.)	0,00		0,00
anni di vita dell'immobile			10
anni di vita utile dell'immobile			20
A			50%

Oneri accessori relativi all'immobile

provvigioni di acquisto	1,00%
spese notari	2,00%
interessi passivi sul capitale investito (5% annuo composto)	10,25%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	12,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	1,00%
sommano	26,25%

Oneri accessori relativi al costo di costruzione

progetto, direzione lavori e collaudo	7,00%
oneri per autorizzazioni Vigili del Fuoco, INAIL e diversi	0,00%
rischio dell'imprenditore finanziatore	5,00%
sommano	12,00%

Oneri accessori relativi ai contributi d'urbanizzazione

primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/1977 e DPR 380/2001

Interessi passivi per anni 1,5 al 5%	0,00%
profitto e rischio dell'imprenditore finanziatore	0,00%
spese generali dell'imprenditore finanziatore	0,00%
sommano	0,00%

Vi = valore del costo di ricostruzione a nuovo (€)	1.465.920,00
D = deprezzamento percentuale per vetustà (%)	32,14
D ₁ = deprezzamento percentuale per stato di manutenzione (%)	20,00
Visf = valore del costo di ricostruzione nello stato di fatto (€)	701.589,31
Valore unitario per mq vetustato conseguente al Visf (€/mq)	87,70

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobilabile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
impianto serricolo	8.000 mq	€ 701.589,31	€ 701.589,31



Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi:

➤ Riduzione del 5% a garanzia per eventuali vizi occulti:	€ 35.079,47
➤ Riduzione per rimborso di spese condominiali insolute:	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese amministrative e tecniche per la regolarizzazione urbanistica:	€ 1.500,00
Sommano:	€ 36.579,47

Pertanto il valore dell'impianto serricolo oggetto del presente lotto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate, è pari a € 665.009,84.

Formulazione del giudizio di stima del terreno agricolo (p.lla 208 del foglio 2).

Alla determinazione del più probabile valore di mercato del terreno oggetto del presente lotto, come detto, sono pervenuto utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con beni di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato del terreno, quali: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'estensione, l'orografia, la qualità, la fertilità, l'accessibilità, la dotazione idrica e lo sfruttamento culturale.

In esito alle indagini di mercato svolte in Stornara, ho accertato che l'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto ricade in una zona agraria commercialmente appetibile, e che, per



tale zona, il prezzo di mercato corrente unitario per ettaro di superficie di terreni seminativi di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 25.000,00 e € 26.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto del presente lotto e, in particolare, il fatto che al suo interno insiste una vasca di accumulo delle acque meteoriche (della larghezza di circa 11,30 m e della lunghezza di 78,30 m) provenienti anche dalla copertura dell'impianto serricolo, a servizio esclusivo di quest'ultimo, ritengo congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario, per ettaro di superficie nominale catastale, quello di € 35.000,00.

In considerazione della consistenza nominale del terreno seminativo, di circa Ha 0.15.29, il suo più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{Ha } 0.15.29 \times \text{€ } 35.000,00 / \text{Ha} = \text{€ } 5.351,50$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobilabile	Sup. comm.le (Ha)	Valore intero (€)	Valore quota di diritto (€)
appezzamento di terreno seminativo	0.15.29	€ 5.351,50	€ 5.351,50

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi: nessuno.

Il più probabile valore di mercato del terreno oggetto del presente lotto è, pertanto, pari a € 5.351,50.

Prezzo base d'asta degli immobili oggetto del presente lotto: il valore a base d'asta degli immobili oggetto del presente lotto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate, è pari a € 670.361,34, **in cifra tonda € 670.360,00**

LOTTO 2: Terreno della consistenza nominale di Ha 6.12.14 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10)



Criterio di stima e valutazione estimativa

Alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in parola sono pervenuto utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con beni di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato del fondo, quali: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'estensione, l'orografia, la qualità, la fertilità, l'accessibilità, la dotazione idrica e lo sfruttamento culturale.

In esito alle indagini di mercato svolte in Stornara, ho accertato che l'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto ricade in una zona agraria commercialmente appetibile, e che, per tali zone, il prezzo di mercato corrente unitario per ettaro di superficie, per terreni con coltura a uliveto intensivo, di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 25.000,00 e € 26.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo oggetto del presente lotto, trattandosi di un immobile da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per ettaro di superficie catastale quello minimo di € 25.000,00.

In considerazione della consistenza nominale del terreno seminativo di circa Ha 6.12.14, il suo più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{Ha 6.12.14} \times \text{€ 25.000,00} / \text{Ha} = \underline{\text{€ 153.035,00.}}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le (Ha)	Valore intero (€)	Valore quota di diritto (€)
appezzamento di terreno seminativo	6.12.14	€ 153.035,00	€ 153.035,00



Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi: nessuno.

Prezzo base d'asta dell'immobile: il valore a base d'asta degli immobili oggetto del presente lotto è, pertanto, pari a € 153.035,00, **in cifra tonda € 153.000,00.**

LOTTO 3: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.97.38 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18)

Criterio di stima e valutazione estimativa

Alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in parola sono pervenuto utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con beni di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato del fondo, quali: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'estensione, l'orografia, la qualità, la fertilità, l'accessibilità, la dotazione idrica e lo sfruttamento colturale.

In esito alle indagini di mercato svolte in Stornara, ho accertato che l'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto ricade in una zona agraria commercialmente appetibile, e che, per tali zone, il prezzo di mercato corrente unitario per ettaro di superficie, per terreni con coltura a uliveto intensivo, di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 25.000,00 e € 26.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo oggetto del presente lotto, trattandosi di un immobile da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per ettaro di superficie catastale quello minimo di € 25.000,00.

In considerazione della consistenza nominale del terreno seminativo di circa Ha 1.97.38, il suo più probabile valore di mercato è pari a:



Ha 1.97.38 x € 25.000,00 / Ha = € 49.345,00.

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le (Ha)	Valore intero (€)	Valore quota di diritto (€)
appezzamento di terreno seminativo	1.97.38	€ 49.345,00	€ 49.345,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi: nessuno.

Prezzo base d'asta dell'immobile: il valore a base d'asta degli immobili oggetto del presente lotto è, pertanto, pari a € 49.345,00, in cifra tonda, **€ 49.340,00.**

LOTTO 4: Terreno della consistenza nominale di Ha 0.15.29 (foglio 2, p.lla 220 – bene 20)

Criterio di stima e valutazione estimativa

Considerata la destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente lotto, innanzi descritta, tenuto conto che al suo interno insistono dei manufatti edilizi sprovvisti di titolo abilitativo e degli impianti serricoli, non compatibili con la destinazione urbanistica del suolo e, quindi, non sanabili, al fine di determinarne il suo più probabile valore di mercato, ho ritenuto congruo equipararlo al valore del piazzale di servizio dell'adiacente opificio identificato dalla p.lla 216 del foglio 2 (da me già determinato nel precedente elaborato peritale dell'11 giugno 2017), atteso che esso versa nel medesimo stato di manutenzione e di conservazione in cui si presenta il piazzale del richiamato opificio.

Nel mio precedente elaborato peritale dell'11 giugno 2017, nella determinare il valore a base d'asta del lotto 1 (opificio con annesso piazzale di servizio, identificato dalla p.lla 216 del foglio 2), ho valutato il piazzale di servizio dell'opificio applicando il criterio estimativo a "costo di costruzione vetustato".



Ho, quindi, determinato il costo di realizzazione a nuovo di un piazzale rifinito con pavimentazione in conglomerato bituminoso che ho, opportunamente, decurtato di un'aliquota percentuale in considerazione del suo attuale stato di manutenzione e di conservazione.

Atteso che, allo stato, per la realizzazione di un piazzale di caratteristiche similari a quello di che trattasi, su di un terreno incolto, il costo unitario di costruzione oscilla tra i 28 e i 30 €/mq, tenuto conto sia dello stato di manutenzione e di conservazione in cui versa il piazzale de qua, ho ritenuto congruo che il suo più probabile valore unitario di mercato sia pari al costo unitario medio di costruzione di 29 €/mq, decurtato del 30%, ovvero pari a circa 20,00 €/mq.

Atteso che la consistenza nominale del terreno di che trattasi è di circa 1.529,00 mq, il suo più probabile valore di mercato è pari a:

$$1.529,00 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.580,00.$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobilie	Sup. comm.le (Ha)	Valore intero (€)	Valore quota di diritto (€)
appezzamento di terreno seminativo	0.15.29	€ 30.580,00	€ 30.580,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi:

- spese per la regolarizzazione urbanistica del terreno, pari ai costi necessari per la demolizione e il conferimento in discarica autorizzata di tutti i manufatti edilizi e degli impianti serricoli esistenti, in quanto non sanabili e non realizzabili essendo incompatibili con la destinazione urbanistica del terreno, che ho stimato, a corpo, pari a circa € 10.000,00.

Prezzo base d'asta dell'immobile: il valore a base d'asta dell'immobile oggetto del presente lotto, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate, è pari a **€ 20.580,00** (€ 30.580,00 - € 10.000,00).



**LOTTO 5: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.85.36 (foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237 -
beni dal 21 al 24)**

Criterio di stima e valutazione estimativa

Alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in parola sono pervenuto utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con beni di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato del fondo, quali: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'estensione, l'orografia, la qualità, la fertilità, l'accessibilità, la dotazione idrica e lo sfruttamento colturale.

In esito alle indagini di mercato svolte in Stornara, ho accertato che l'appezzamento di terreno oggetto del presente lotto ricade in una zona agraria commercialmente appetibile, e che, per tali zone, il prezzo di mercato corrente unitario per ettaro di superficie, per terreni con coltura a uliveto intensivo, di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 25.000,00 e € 26.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo oggetto del presente lotto, trattandosi di un immobile da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per ettaro di superficie catastale quello di € 26.000,00.

In considerazione della consistenza nominale del terreno seminativo di circa Ha 1.85.36, il suo più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{Ha } 1.85.36 \times \text{€ } 26.000,00 / \text{Ha} = \underline{\underline{\text{€ } 48.193,60.}}$$



Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le (Ha)	Valore intero (€)	Valore quota di diritto (€)
appezzamento di terreno seminativo	1.85.36	€ 48.193,60	€ 48.193,60

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del bene per assenza di garanzia per vizi: nessuno.

Prezzo base d'asta dell'immobile: il valore a base d'asta degli immobili oggetto del presente lotto è, pertanto, pari a € 48.193,60, **in cifra tonda € 48.190,00.**

Quesito n. 5

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

Tutti i beni immobili pignorati, interessati della presente procedura esecutiva, sono dei beni indivisi, per i quali le quote spettanti all'esecutato, come innanzi detto, sono pari all'intero.

Nella sottostante tabella per ciascun lotto formato sono stati indicati:

- il valore di stima del bene immobile;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto del bene immobile per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate, corrispondente con il valore a base d'asta.



<i>Lotto n.</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotta (Valore a base d'asta)</i>
1	<i>Serra con la circostante corte di pertinenza, ubicata in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", censita nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 231, categoria D/8 (bene 1) oltre a un terreno censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 208 della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (bene 19)</i>	€ 706.932,81	€ 706.932,81	€ 670.360,00
2	<i>Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433, della consistenza nominale di Ha 6.12.14, qualità seminativo (beni dal 2 al 10)</i>	€ 153.035,00	€ 153.035,00	€ 153.000,00
3	<i>Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161, della consistenza nominale di Ha 1.97.38, qualità seminativo (beni dall'11 al 18)</i>	€ 49.345,00	€ 49.345,00	€ 49.340,00
4	<i>Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 220, della consistenza nominale di Ha 0.15.29, adibito a piazzale con serre, a servizio dell'opificio costituente il lotto unico formato con i beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 528/2014 R.G.Es. (bene 20);</i>	€ 30.580,00	€ 30.580,00	€ 20.580,00
5	<i>Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237, della consistenza nominale di Ha 1.85.36, qualità seminativo (beni dal 21 al 24)</i>	€ 48.193,60	€ 48.193,60	€ 48.190,00



Quesito n. 6

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

<i>Lotto n.</i>	<i>Immobile/ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>
1	Serra con la circostante corte di pertinenza, ubicata in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre" (bene 1) oltre a un terreno, ivi ubicato, di qualità seminativo (bene 19)	<u>Serra</u> superficie comm.le: mq 8.000,00; <u>Terreno</u> superficie nominale catastale: Ha 0.45.48	<u>Serra</u> confina a Nord con la pubblica strada identificata dalla p.lla 206 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 149, 31, 122 e con Strada Vicinale Schiavone, salvo altri <u>Terreno</u> confina a Nord con terreno distinto dalla p.lla 230 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 143 e 145, con la pubblica strada identificata dalla p.lla 206 e con Strada Vicinale Schiavone, salvo altri	<u>Serra</u> foglio 2, p.lla 231; categoria D/8; <u>Terreno</u> foglio 2, p.lla 208;	€ 670.360,00
2	Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), di qualità seminativo (beni dal 2 al 10)	Superficie nominale catastale: Ha 6.12.14	a Nord con terreni distinti dalle p.lle 140, 139, 138 e 9 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il terreno distinto dalla p.lla 13 del foglio 6, con strada vicinale Scardalano e con terreno identificato dalla p.lla 448 del foglio 6, salvo altri	foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433	€ 153.000,00
3	Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), di qualità seminativo (beni dall'11 al 18)	Superficie nominale catastale: Ha 1.97.38	a Nord con terreni distinti dalle p.lle 175, 178 e 13 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle p.lle 517, 21, 19, 17, 101, 5, 162, 161, 14, 100, 443, 444, 445, 13 e 11 del foglio 6, salvo altri	foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161	€ 49.340,00



<i>Lotto n.</i>	<i>Immobile/ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>
4	<i>Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre" (bene 20), attualmente adibito a piazzale con serre, a servizio dell'opificio costituente il lotto unico formato con i beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 528/2014 R.G.Es.</i>	<i>Superficie nominale catastale: Ha 0.15.29</i>	<i>a Nord con terreno distinto dalla p.lla 219 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 222, 216 e 218, con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 219, costituente distacco verso la S.S. 16, salvo altri</i>	<i>foglio 2, p.lla 220</i>	<i>€ 20.580,00</i>
5	<i>Appezamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", di qualità seminativo (beni dal 21 al 24)</i>	<i>Superficie nominale catastale: Ha 1.85.36</i>	<i>a Nord con l'impianto serricolo distinto dalla p.lla 231 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 31, 30, 63, 62, 61, 52, 51 e 29 e con strada vicinale Schiavone, salvo altri</i>	<i>foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237</i>	<i>€ 48.190,00</i>

Quesito n. 7

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

Tutti i beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 37/2016 R.G.Es. (giusto atto di pignoramento trascritto in data 06.04.2016), costituenti tutti i lotti formati, allo stato, sono nel possesso della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ



SEMPLIFICATA”, con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, tanto in virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data 26.10.2015, tra la sig.ra ***** e la sig.ra Claudia DANESE, quest’ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, e registrato a Cerignola in data 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati (cfr. contratto di comodato in all. 12).

La durata di efficacia del richiamato contratto di comodato è stata concordata tra le parti sino al 26.10.2018, solvo che, sino a tale data, tra le medesime parti, non venisse stipulato l’atto definitivo di vendita, di cui al preliminare di vendita, costituente parte integrante e sostanziale del citato contratto di comodato, stipulato in data 26.10.2015, per Notar Donato Cascavilla di San Severo (FG), di Rep. n. 5388 e Racc. n. 4033, registrato a San Severo il 27.10.2015 al n. 4529/1T e trascritto a Foggia il 27.10.2015 al n. 20020 R.G. e al n. 15399 R.P. (cfr. preliminare di vendita in all. 13).

V’è, inoltre, da riferire che, in data 23.09.2014, tra la sig.ra ***** e la della Società “AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA”, con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, rappresentata dalla sig.ra Claudia DANESE, quest’ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, è stato sottoscritto un “Contratto di fitto di fondo agricolo” (stipulato ai sensi dell’art. 45 della Legge n. 203/1982), riguardante i fondi costituenti il lotto 2 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10) e il lotto 3 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall’11 al 18).

Nel richiamato contratto di fitto di fondo agricolo, viene indicata la scadenza del contratto al 31.12.2023, nonché il canone totale di locazione sino al 31.12.2023, pari a € 10.000,00, già versato alla sig.ra ***** contestualmente alla sua stipula (cfr. contratto di fitto di fondo agricolo in all. 14)



Quesito n. 8

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

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

Quesito n. 9

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione ipocatastale versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della
consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)**

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE** dell'11/06/2010 Reg. Gen. 12703 Reg. Part. 2095, Pubblico Ufficiale Notaio RIZZO CORALLO Antonio di Foggia Rep. 1975/1570 del 28/05/2010 IPOTECA



VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE D'IPOTECA A GARANZIA DI DILAZIONE DI DEBITO;

- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE** del 12/11/2013 Reg. Gen. 22726 Reg. Part. 17326, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3759 del 14/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 2: Terreno della consistenza nominale di Ha 6.12.14 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10)

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONI:



- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 3: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.97.38 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18)

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 4: Terreno della consistenza nominale di Ha 0.15.29 (foglio 2, p.la 220 – bene 20)

ISCRIZIONI:



- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 5: Terreno della consistenza nominale di Ha 1.85.36 (foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237 - beni dal 21 al 24)

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Quesito n. 10

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'impianto serricolo pignorato e di acquisire i certificati di destinazione urbanistica di tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, in data 29.11.2017 ho inoltrato a mezzo p.e.c. richiesta al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Stornara.

Nonostante, abbia più volte sollecitato, per le vie brevi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara, per la produzione della documentazione richiesta, solo in data 16.04.2018 il Comune mi ha inoltrato a mezzo e.mail i certificati di destinazione urbanistica di tutti i terreni pignorati (cfr. certificati di destinazione urbanistica in all. 15).

Riguardo, invece, all'impianto serricolo pignorato, censito in catasto con la p.lla 231 del foglio 2, nell'archivio comunale non esiste alcun titolo abilitativo rilasciato alla parte debitrice esecutata, sig.ra ***** , ragion per cui esso, in quanto sprovvisto di titolo abilitativo, è da ritenersi non regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio.

Anche per quanto attiene i manufatti edilizi e gli impianti serricoli insistenti all'interno della p.lla 220 del foglio 2, nell'archivio comunale non esiste alcun titolo abilitativo, ragion per cui essi, in quanto sprovvisti di titolo abilitativo, sono da ritenersi non regolari sotto il profilo urbanistico - edilizio.

Quesito n. 11

Verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esse



non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Per nessuno degli immobili pignorati è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto trattasi, prevalentemente, di terreni agricoli, analoga considerazione vale anche per l'impianto serricolo costituente il lotto n. 1, essendo quest'ultimo rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Tutte le unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva risultano regolarmente accatastate.

Quesito n. 11 b

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

LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)

Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho constatato che la planimetria dell'impianto serricolo oggetto del presente lotto risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale dell'impianto serricolo in all. 5).



Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)

Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho appreso dalla parte debitrice eseguita che l'impianto serricolo è stato realizzato nell'anno 2008, all'uopo, dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara, è risultato che nell'archivio comunale, per tale impianto serricolo, non esiste alcun titolo abilitativo richiesto dalla parte debitrice eseguita, ragion per cui esso, come detto, non è da ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio.

Quesito n. 11 d

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

Si rimanda a quanto relazionato nella risposta al precedente quesito.

Quesito n. 11 e

Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la



regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

LOTTO 1: Serra con annessa area scoperta (foglio 2, p.lla 231 – bene 1) e terreno della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (foglio 2, p.lla 208 - bene 19)

Alla luce di quanto relazionato nelle risposta ai precedenti quesiti, l'intero impianto serricolo è abusivo, in quanto sprovvisto di titolo abilitativo.

Ritengo che detto impianto serricolo sia suscettibile di sanatoria in quanto trattasi di un'opera edilizia contemplata tra quelle realizzabili in regime di attività edilizia libera, tanto ai sensi del DM 02.03.2018 (con il quale è stato approvato il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222).

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, dell'impianto serricolo, comprensive di sanzione amministrativa e delle spese tecniche, ho stimato in € 1.500,00.

LOTTO 4: Terreno della consistenza nominale di Ha 0.15.29 (foglio 2, p.lla 220 – bene 20)

Alla luce di quanto innanzi relazionato nelle risposte ai precedenti quesiti, tutti i manufatti edilizi e gli impianti serricoli insistenti al suo interno sono abusivi, in quanto sprovvisti di titolo abilitativo.



Tali opere abusive non sono suscettibili di sanatoria, in quanto non compatibili con la destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente lotto, nell'ambito del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – Puglia (P.P.T.R.), innanzi descritta.

Le spese per la regolarizzazione urbanistica del terreno, sono pari ai costi necessari per la demolizione e il conferimento in discarica autorizzata di tutti i manufatti edilizi e degli impianti serricoli esistenti, che ho stimato, a corpo, in € 10.000,00.

Quesito n. 11 f

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;***
- ***Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;***

I terreni pignorati ricadendo in “Zona E1 – Verde agricolo” del vigente strumento di pianificazione locale del Comune di Stornara (P.R.G.), sono suscettibili della destinazione edificatoria secondo gli indici, parametri e prescrizioni di cui agli artt. 7.1 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G..

Null'altro v'è da riferire, riguardo agli altri punti non trattandosi di beni immobili pignorati, edificati con le modalità previste dalla edilizia convenzionata.



Quesito n. 12

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.

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito in quanto non trattasi di immobili "... occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008). Infatti, la procedura di espropriazione immobiliare è stata avviata per insolvenze non derivanti da mutuo per acquisto dell'abitazione.



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DEI LOTTI FORMATI

LOTTO 1: Piena proprietà della serra con la circostante corte di pertinenza, ubicata in agro di Stornara (FG) alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada “Posta Torre”, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 231, categoria D/8 (bene 1) oltre a un terreno censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 208 della consistenza nominale di Ha 0.45.48 (bene 19).

tipologia del bene: impianto serricolo con terreno seminativo annesso dotato di vasca di raccolta delle acque meteoriche ;

sommara descrizione: trattasi di un impianto serricolo ultimato nel 2008, avente una superficie di 8.000 mq, con annessa corte opportunamente recintata, il tutto della consistenza nominale catastale di Ha 0.98.61, con annesso terreno seminativo della consistenza nominale di Ha 0.45.48, al cui interno risulta realizzata una vasca di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura della predetta serra, a servizio della stessa, della larghezza di circa 11,30 m e lunghezza di 78,30 m.

comune di ubicazione: in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato;

frazione, via o località: Strada Vicinale Schiavone angolo S.S, 16 s.n.c., in Contrada “Posta Torre”;

confini: l’impianto serricolo confina a Nord con la pubblica strada identificata dalla p.lla 206 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 149, 31, 122 e con Strada Vicinale Schiavone, salvo altri. L’annesso terreno seminativo confina a



Nord con terreno distinto dalla p.lla 230 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 143 e 145, con la pubblica strada identificata dalla p.lla 206 e con Strada Vicinale Schiavone, salvo altri.

estensione e dati catastali: (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno) la serra risulta censita nel Catasto Fabbricati al foglio 2, p.lla 231, con i seguenti dati di classamento: categoria D/8, Rendita: Euro 5.519,00; indirizzo: Strada Vicinale Schiavone snc, piano: T; il terreno seminativo risulta censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 208, con i seguenti dati di classamento: qualità seminativo, classe 2, sup. Ha 0.45.48, Red. Dom. Euro 19,97, Red. Agr. Euro 11,74; entrambi intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

attuale proprietario: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, giusto atto di compravendita del 09.11.2006, per notar dott. Lodovico GENGHINI di Cerignola (FG), di Rep. n. 5880/4126, trascritto a Foggia il 17.11.2006 con Reg. Gen. n. 26449 e Reg. Part. n. 18041, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono



pervenute all'esecutata ******, in regime di separazione dei beni, da CIANCI Alfredo (nato a Stornara il 18.04.1927 – proprietario per 3/4) e SPAGNUOLO Raffaella (nata a Stornara il 05.12.1951 – proprietaria per 1/4).

eventuale stato di comproprietà: l'immobile è esclusivamente di proprietà della sig.ra ******, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****;

iscrizioni:

- **ISCRIZIONE** dell'11/06/2010 Reg. Gen. 12703 Reg. Part. 2095, Pubblico Ufficiale Notaio RIZZO CORALLO Antonio di Foggia Rep. 1975/1570 del 28/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE D'IPOTECA A GARANZIA DI DILAZIONE DI DEBITO;
- **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE** del 12/11/2013 Reg. Gen. 22726 Reg. Part. 17326, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3759 del 14/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;
- **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



stato di occupazione o di possesso: Gli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 37/2016 R.G.Es, allo stato, sono nel possesso della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA", con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, tanto in virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data 26.10.2015, tra la sig.ra ***** e la sig.ra Claudia DANESE, quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, e registrato a Cerignola in data 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati. V'è, inoltre, da riferire che, in data 23.09.2014, tra la sig.ra ***** e la della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA", con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, rappresentata dalla sig.ra Claudia DANESE, quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, è stato sottoscritto un "Contratto di fitto di fondo agricolo" (stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982), riguardante i fondi costituenti il lotto 2 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10) e il lotto 3 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18). Nel richiamato contratto di fitto di fondo agricolo, viene indicata la scadenza del contratto al



31.12.2023, nonché il canone totale di locazione sino al 31.12.2023, pari a € 10.000,00, già versato alla sig.ra ***** contestualmente alla sua stipula.

regolarità edilizio - urbanistica: L'impianto serricolo pignorato risulta sprovvisto di titolo abilitativo e, quindi, non è regolare sotto il profilo urbanistico - edilizio.

valore del bene da porre a base d'asta: € 670.360,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), censito nel Catasto Terreni al foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433, della consistenza nominale di Ha 6.12.14, qualità seminativo (beni dal 2 al 10);

tipologia del bene: terreno seminativo;

sommatoria descrizione: Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale catastale di Ha 6.12.14. Detto fondo è accessibile attraverso la strada interpoderale denominata strada vicinale Scardalano, sulla quale vi prospetta. L'intero fondo presenta un andamento pianeggiante risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano.

comune di ubicazione: in agro di Stornara (FG), a circa 2 Km. dal centro abitato;

frazione, via o località:



confini: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con terreni distinti dalle p.lle 140, 139, 138 e 9 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il terreno distinto dalla p.lla 13 del foglio 6, con strada vicinale Scardalano e con terreno identificato dalla p.lla 448 del foglio 6, salvo altri;

estensione e dati catastali: (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno) l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni:

- foglio 6, p.lla 11, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.08.59, Red. Dom. Euro 5,32, Red. Agr. Euro 2,88; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.75.60, Red. Dom. Euro 35,14, Red. Agr. Euro 21,47;
- foglio 6, p.lla 12, con i seguenti dati di classamento: qualità uliveto, classe 2, sup. Ha 0.01.20, Red. Dom. Euro 0,56, Red. Agr. Euro 0,34;
- foglio 6, p.lla 399, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.04.93, Red. Dom. Euro 3,06, Red. Agr. Euro 1,65; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.26.84, Red. Dom. Euro 12,48, Red. Agr. Euro 7,62;
- foglio 6, p.lla 428, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.91, Red. Dom. Euro 0,56, Red. Agr. Euro 0,31; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.90.18, Red. Dom. Euro 41,92, Red. Agr. Euro 25,62;



- foglio 6, p.lla 429, con i seguenti dati di classamento: qualità uliveto, classe 2, sup. Ha 1.54.18, Red. Dom. Euro 71,66, Red. Agr. Euro 43,80;
- foglio 6, p.lla 430, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.13, Red. Dom. Euro 0,08, Red. Agr. Euro 0,04; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.85.90, Red. Dom. Euro 39,93, Red. Agr. Euro 24,40;
- foglio 6, p.lla 431, con i seguenti dati di classamento: qualità semin. irrig. classe U, sup. Ha 0.26.66, Red. Dom. Euro 16,52, Red. Agr. Euro 8,95;
- foglio 6, p.lla 432, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.02.32, Red. Dom. Euro 1,44, Red. Agr. Euro 0,78; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.90.85, Red. Dom. Euro 42,23, Red. Agr. Euro 25,81;
- foglio 6, p.lla 433, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.04, Red. Dom. Euro 0,02, Red. Agr. Euro 0,01; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.43.81, Red. Dom. Euro 20,36, Red. Agr. Euro 12,44;

tutti intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

attuale proprietario: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata



*****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria. Con atto di compravendita del 04.09.2007, per notar dott. Fabrizio PASCUCCI di Orta Nova (FG), di Rep. n. 9082/4659, trascritto a Foggia il 06.09.2007 con Reg. Gen. n. 22051 e Reg. Part. n. 14681, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pervenute all'esecutata *****, in regime di separazione dei beni, da PEDONE Maria (nata a Foggia il 15.03.1931 – proprietaria per 1/3), RICCIARDI Concetta (nata a Foggia il 14.12.1964 – proprietaria per 1/3) e RICCIARDI Alfonso (nato a Foggia il 27.01.1961 – proprietario per 1/3).

eventuale stato di comproprietà: l'immobile è esclusivamente di proprietà della sig.ra *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****;

iscrizioni:

➤ **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascrizioni:

➤ **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;

➤ **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



stato di occupazione o di possesso: Gli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 37/2016 R.G.Es, allo stato, sono nel possesso della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA", con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, tanto in virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data 26.10.2015, tra la sig.ra ***** e la sig.ra Claudia DANESE, quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, e registrato a Cerignola in data 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati. V'è, inoltre, da riferire che, in data 23.09.2014, tra la sig.ra ***** e la della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA", con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, rappresentata dalla sig.ra Claudia DANESE, quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, è stato sottoscritto un "Contratto di fitto di fondo agricolo" (stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982), riguardante i fondi costituenti il lotto 2 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10) e il lotto 3 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18). Nel richiamato contratto di fitto di fondo agricolo, viene indicata la scadenza del contratto al



31.12.2023, nonché il canone totale di locazione sino al
31.12.2023, pari a € 10.000,00, già versato alla sig.ra
***** contestualmente alla sua stipula.

regolarità edilizio - urbanistica:

valore del bene da porre a base d'asta: € 153.000,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

**LOTTO 3: Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG),
censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161, della
consistenza nominale di Ha 1.97.38, qualità seminativo (beni dall'11 al 18)**

tipologia del bene: terreno seminativo;

sommatoria descrizione: Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale catastale di Ha 1.97.38. Detto fondo è accessibile attraverso un tratturo che si diparte dalla strada interpodereale denominata strada vicinale Scardalano. L'intero fondo presenta un andamento pianeggiante; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo sia da pozzo artesiano, nonché di una vasca di accumulo delle acque meteoriche, delle dimensioni in pianta di 20 m x 50 m, realizzata all'interno del fondo di che trattasi e in particolare delle p.lle 161, 15 e 25.

comune di ubicazione: in agro di Stornara (FG), a circa 2 Km. dal centro abitato;

frazione, via o località:



confini: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con terreni distinti dalle p.lle 175, 178 e 13 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni distinti dalle p.lle 517, 21, 19, 17, 101, 5, 162, 161, 14, 100, 443, 444, 445, 13 e 11 del foglio 6, salvo altri

estensione e dati catastali: (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno) l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni:

- foglio 3, p.lla 9, con i seguenti dati di classamento: qualità orto irrig. - classe U, sup. Ha 0.01.59, Red. Dom. Euro 3,37, Red. Agr. Euro 1,72;
- foglio 3, p.lla 14, con i seguenti dati di classamento: qualità orto irrig. - classe U, sup. Ha 0.41.04, Red. Dom. Euro 86,90, Red. Agr. Euro 44,51;
- foglio 3, p.lla 15, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. arbor. - classe 1, sup. Ha 0.04.31, Red. Dom. Euro 2,34, Red. Agr. Euro 1,34; Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.42.79, Red. Dom. Euro 90,61, Red. Agr. Euro 46,41;
- foglio 3, p.lla 25, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.01.53, Red. Dom. Euro 0,95, Red. Agr. Euro 0,51; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.42.75, Red. Dom. Euro 19,87, Red. Agr. Euro 12,14; Porz. AC qualità orto irrig., sup. Ha 0.05.72, Red. Dom. Euro 12,11, Red. Agr. Euro 6,20;



- foglio 3, p.lla 30, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. irrig., sup. Ha 0.00.34, Red. Dom. Euro 0,21, Red. Agr. Euro 0,11; Porz. AB qualità uliveto - classe 2, sup. Ha 0.08.63, Red. Dom. Euro 4,01, Red. Agr. Euro 2,45;
- foglio 3, p.lla 137, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità semin. arbor. - classe 1, sup. Ha 0.08.75, Red. Dom. Euro 4,74, Red. Agr. Euro 2,71; Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.19.65, Red. Dom. Euro 41,61, Red. Agr. Euro 21,31;
- foglio 3, p.lla 139, con i seguenti dati di classamento: qualità orto irrig. classe U, sup. Ha 0.01.58, Red. Dom. Euro 3,35, Red. Agr. Euro 1,71;
- foglio 3, p.lla 161, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità vigneto - classe 2, sup. Ha 0.08.70, Red. Dom. Euro 12,13, Red. Agr. Euro 5,84; Porz. AB qualità orto irrig., sup. Ha 0.10.00, Red. Dom. Euro 21,17, Red. Agr. Euro 10,85;

tutti intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

attuale proprietario: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria. Con atto di compravendita del 22.01.2008, per notar dott. Emma LA



MONACA di San Severo (FG), di Rep. n. 63836/16475, trascritto a Foggia il 21.02.2008 con Reg. Gen. n. 4384 e Reg. Part. n. 3232, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pervenute all'esecutata ******, in regime di separazione dei beni, da SANTOLUPO Luigi (nato a Cerignola il 02.01.1980 – proprietario per 1/1).

eventuale stato di comproprietà: l'immobile è esclusivamente di proprietà della sig.ra ******, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****;

iscrizioni:

➤ **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascrizioni:

➤ **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;

➤ **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

stato di occupazione o di possesso: Gli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 37/2016 R.G.Es, allo stato, sono nel possesso della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA", con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, tanto in virtù



del contratto di comodato gratuito stipulato in data 26.10.2015, tra la sig.ra ***** e la sig.ra Claudia DANESE, quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, e registrato a Cerignola in data 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati. V'è, inoltre, da riferire che, in data 23.09.2014, tra la sig.ra ***** e la della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA", con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, rappresentata dalla sig.ra Claudia DANESE, quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, è stato sottoscritto un "Contratto di fitto di fondo agricolo" (stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982), riguardante i fondi costituenti il lotto 2 (foglio 6, p.lle 11, 12, 399, 428, 429, 430, 431, 432 e 433 - beni dal 2 al 10) e il lotto 3 (foglio 3, p.lle 9, 14, 15, 25, 30, 137, 139 e 161 - beni dall'11 al 18). Nel richiamato contratto di fitto di fondo agricolo, viene indicata la scadenza del contratto al 31.12.2023, nonché il canone totale di locazione sino al 31.12.2023, pari a € 10.000,00, già versato alla sig.ra ***** contestualmente alla sua stipula.

regolarità edilizio - urbanistica:

valore del bene da porre a base d'asta: € 49.340,00;

diritto: proprietà;



quota: 1/1.

LOTTO 4: Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada “Posta Torre”, censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 220, della consistenza nominale di Ha 0.15.29, adibito a piazzale con serre, a servizio dell’opificio costituente il lotto unico formato con i beni immobili pignorati nell’ambito della procedura esecutiva n. 528/2014

R.G.Es. (bene 20)

tipologia del bene: terreno seminativo;

sommara descrizione: Trattasi di un terreno della consistenza nominale di Ha 0.15.29, totalmente sprovvisto di recinzione, se non sul fronte prospiciente la S.S. 16, attualmente costituente parte integrante del piazzale di servizio dell’opificio identificato dalla p.lla 216 del foglio 2. All’interno del terreno di che trattasi del quale insistono dei manufatti edilizi e degli impianti serricoli sprovvisti di titolo abilitativo. Il terreno risulta interamente pavimentato con una pavimentazione in conglomerato bituminoso che, allo stato, si presenta notevolmente degradata, per via di fessurazioni a ragnatela, diffuse su ampie zone del tappetino di usura.

comune di ubicazione: in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km. dal centro abitato;

frazione, via o località: Strada Vicinale Schiavone, in Contrada “Posta Torre”

confini: il terreno confina a Nord con terreno distinto dalla p.lla 219 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 222, 216 e 218, con fascia di terreno, distinta dalla p.lla 219, costituente distacco verso la S.S. 16, salvo altri



estensione e dati catastali: (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno) l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni: foglio 2, p.lla 220, con i seguenti dati di classamento: qualità FU D ACCERT, sup. Ha 0.15.29, Red. Dom. Euro 0,00, Red. Agr. Euro 0,00, intestato a: *****
*****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****

*****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

attuale proprietario: *****
*****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****

*****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata *****

*****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria. Con atto di compravendita del 19.09.2011, per notar dott. Luciano Mattia FOLLIERI di Lucera (FG), di Rep. n. 56337/16619, trascritto a Foggia il 13.10.2011 con Reg. Gen. n. 22805 e Reg. Part. n. 15934, l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è pervenuta all'esecutata *****

*****, in regime di separazione dei beni, dalla Società "Mennola – Export Società Cooperativa Agricola a r.l. in liquidazione", con sede in Stornara (FG) avente C.F.: 01509950711.



eventuale stato di comproprietà: l'immobile è esclusivamente di proprietà della sig.ra *****
*****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977,
C.F.: *****;

iscrizioni:

➤ **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascrizioni:

➤ **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;

➤ **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

stato di occupazione o di possesso: Gli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 37/2016 R.G.Es, allo stato, sono nel possesso della Società "AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ SEMPLIFICATA", con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, tanto in virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data 26.10.2015, tra la sig.ra ***** e la sig.ra Claudia DANESE, quest'ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, e registrato a Cerignola in data 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati.



regolarità edilizio - urbanistica:

valore del bene da porre a base d'asta: € 20.580,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 5: Piena proprietà dell'appezzamento di terreno, ubicato in agro di Stornara (FG), alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre", censito nel Catasto Terreni al foglio 2, p.lle 94, 95, 122 e 237, della consistenza nominale di Ha 1.85.36, qualità seminativo (beni dal 21 al 24)

tipologia del bene: terreno seminativo;

sommatoria descrizione: Gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme costituiscono un fondo ad uso agricolo di qualità seminativo irriguo della consistenza nominale catastale di Ha 1.85.36. Detto fondo è agevolmente accessibile direttamente dalla Strada Vicinale Schiavone, sulla quale vi prospetta. Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare che l'intero fondo presenta un andamento pianeggiante; esso risulta dotato di approvvigionamento idrico per uso irriguo da pozzo artesiano, nonché di linea elettrica.

comune di ubicazione: in agro di Stornara (FG), a circa 3,5 Km dal centro abitato;

frazione, via o località: alla Strada Vicinale Schiavone, in Contrada "Posta Torre"

confini: gli appezzamenti di terreno identificati dalle sopra elencate particelle, nel loro insieme, costituiscono un unico fondo confinante a Nord con l'impianto serricolo distinto dalla p.lle 231 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con i terreni distinti dalle p.lle 31, 30, 63, 62, 61, 52, 51 e 29 e con strada vicinale Schiavone, salvo altri



estensione e dati catastali: (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno) l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni:

- foglio 2, p.lla 94, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità vigneto - classe 1, sup. Ha 0.30.00, Red. Dom. Euro 41,83, Red. Agr. Euro 20,14; Porz. AB qualità seminativo - classe 2, sup. Ha 0.23.24, Red. Dom. Euro 10,20, Red. Agr. Euro 6,00;
- foglio 2, p.lla 95, con i seguenti dati di classamento: Porz. AA qualità vigneto - classe 1, sup. Ha 0.40.00, Red. Dom. Euro 55,78, Red. Agr. Euro 26,86; Porz. AB qualità seminativo - classe 2, sup. Ha 0.13.24, Red. Dom. Euro 5,81, Red. Agr. Euro 3,42;
- foglio 2, p.lla 122, con i seguenti dati di classamento: qualità seminativo, classe 2, sup. Ha 0.26.01, Red. Dom. Euro 11,42, Red. Agr. Euro 6,72;
- foglio 2, p.lla 237, con i seguenti dati di classamento: qualità vigneto, classe 1, sup. Ha 0.52.87, Red. Dom. Euro 73,72, Red. Agr. Euro 35,50;

tutti intestati a: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

attuale proprietario: *****, nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: A tutto il 06.04.2016 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) le unità immobiliari pignorate, oggetto del presente lotto, appartengono all'esecutata



***** , nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, come si evince dalla seguente cronistoria. Con atto di compravendita del 28.12.2012, per notar dott. Donato CASCAVILLA di San Severo (FG), di Rep. n. 1570/1132, trascritto a Foggia il 07.01.2013 con Reg. Gen. n. 518 e Reg. Part. n. 339, le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono pervenute all'esecutata ***** , in regime di separazione dei beni, da SPAGNUOLO Raffaella (nata a Stornara – FG il 05.12.1951 – proprietaria per 1/1).

eventuale stato di comproprietà: l'immobile è esclusivamente di proprietà della sig.ra ***** , nata a Cerignola (FG) il 14.12.1977, C.F.: *****;

iscrizioni:

➤ **ISCRIZIONE** del 04/06/2015 Reg. Gen. 9751 Reg. Part. 1109, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 906 del 26/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

trascrizioni:

➤ **TRASCRIZIONE** del 27/10/2015 Reg. Gen. 20020 Reg. Part. 15399, Pubblico Ufficiale Notaio CASCAVILLA Donato Rep. 5388/4033 del 26/10/2015 ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI VENDITA;

➤ **TRASCRIZIONE** del 06/04/2016 Reg. Gen. 6463 Reg. Part. 4849, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 10265/2015 del 28/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

stato di occupazione o di possesso: Gli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n. 37/2016 R.G.Es, allo stato, sono nel possesso della Società “AGRICOLA TRE S – SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ



SEMPLIFICATA”, con sede in Stornara (FG) alla Via Nazionale n. 13, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Foggia 039558440719, tanto in virtù del contratto di comodato gratuito stipulato in data 26.10.2015, tra la sig.ra ***** e la sig.ra Claudia DANESE, quest’ultima in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta società, e registrato a Cerignola in data 26.04.2016 al n. 375 serie 3 atti privati.

regolarità edilizio - urbanistica:

valore del bene da porre a base d'asta: € 48.190,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all’incarico conferitomi.

Il presente elaborato peritale si compone di: - n. 75 pagine dattiloscritte; - verbale di sopralluogo; - n. 15 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 41 stampe.

Foggia, 16 aprile 2018

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

