

STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI

Viale S. Antonio n. 61

71042 Cerignola (FG)

e-mail: natalecolopi@libero.it

pec: n.colopi@epap.conafpec.it

Tel / Fax 0885/425864 - Cell. 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari -

Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 250/2018 R.G. Esec. alla quale è riunita la N. 540/2018 R.G. Esec.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esperto Designato

Dott. Agr. Natale Colopi



BENI IMMOBILI ATTINENTI LE PROCEDURE ESECUTIVE N. 250/2018 R. G. ESEC. E N. 540/2018 R. G. ESEC., SITI NEL COMUNE DI CERIGNOLA (FG) ALLA CONTRADA “SAN MARTINO TAMARICI” O “PEZZA SCARANO”, QUALI, TERRENI AGRARI ALLIBRATI IN N.C.T. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 238, PARTICELLE 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187; OPIFICIO ALLIBRATO IN N.C.E.U. DEL COMUNE DI CERIGNOLA (FG) AL FOGLIO 238, PARTICELLA 199, CATEGORIA D/1; MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 238, PARTICELLA 3, SUB. 1, CATEGORIA C/2.

PRIMO LOTTO

1 TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Relativamente alla procedura esecutiva iscritta al N. 250/2018 R. G. Esec., a seguito della visione e studio della certificazione ipotecaria e catastale del 17.09.2018 a firma del Notaio dr. Roberto Chiari, delle visure per soggetto rilevate in data 27.09.2020 e visure storiche per immobile rilevate in data 10.09.2021 relativamente alle unità



immobiliari oggetto di esecuzione insistenti nel Comune di Cerignola (FG) quali, **terreni agrari siti alla contrada “ San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano”, allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187; opificio allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, categoria D/1 e magazzino e locali di deposito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1, categoria C/2**, fra gli immobili di cui in precedenza ridati nell’atto di pignoramento dell’Avv. Paolo Picone, e gli immobili di cui alla sezione B della nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 29.05.2018, al Numero 2979/2018 di Repertorio, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con i dati catastali riportati nello stesso atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, fatta eccezione per i dati catastali non aggiornati relativamente alle particelle 145 e 156 al foglio 238 ridati nella certificazione ipotecaria e catastale del 17.09.2018 a firma del Notaio Roberto Chiari.

Relativamente alla procedura esecutiva iscritta al N. 540/2018 R. G. Esec., a seguito della visione e studio della certificazione ipotecaria e catastale dello 03.01.2019 a firma del Notaio dr. Marco Gori, delle visure per soggetto rilevate in data 27.09.2020 e visure storiche per immobile rilevate in data 10.09.2021 relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione insistenti nel Comune di Cerignola (FG) quali, **terreni agrari siti alla contrada “San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano”, allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187; opificio allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, categoria D/1; magazzino e locali di deposito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1, categoria C/2**, fra gli immobili di cui in precedenza ridati nell’atto di pignoramento dell’Avv. Fabio Gualerzi e gli immobili di cui alla



sezione B della nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 09.11.2018, al Numero 23565 di Registro Generale e Numero 17481 di Registro Particolare, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con i dati catastali riportati nello stesso atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, fatta eccezione per quanto attiene i dati catastali non ridati nell’atto di pignoramento dell’Avv. Fabio Gualerzi relativamente agli immobili identificati al foglio 238. particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187.

1 QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito dell’esame degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, della Certificazione ipotecaria e catastale del 17.09.2018 a firma del Notaio dr. Roberto Chiari e dell’aggiornamento ipotecario richiesto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare-, dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto del 25.09.2020 (*All. N. 13*), sugli immobili oggetto di esecuzione grava ulteriore verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 16.10.2018 dal Tribunale di Foggia, trascritto in data 09.11.2018 presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare – di Foggia al Numero 23565 di Registro Generale e al Numero 17481 di Registro Particolare, dal quale scaturisce la procedura esecutiva iscritta al N. 540/2018 R. G. Esec., a favore del sig.

per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà relativamente agli immobili di qui all’unità negoziale 1 quali, magazzino e locali di deposito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1, categoria C/2, opificio allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, categoria D/1; terreni agrari allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238,



particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187 siti in contrada “San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano”; per la quota di 1/1 (*uno/uno*) per il diritto di nuda proprietà relativamente agli immobili di qui all’unità negoziale 2 quali, abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 161, particella 466, rispettivamente ai subb. 2 e 1, siti alla Via Torre Quarto civico 1; per la quota di 1/3 (*uno/terzo*) per il diritto di nuda proprietà relativamente agli immobili di qui all’unità negoziale 3 quali, abitazione di tipo economico allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 161, particella 463, sub. 1; box auto allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 161, particella 463, sub. 2 (*in realtà vano cucina come emerso nel corso delle ispezioni peritali e Deposito come ridato in planimetria catastale*); box auto (*in realtà Deposito come ridato in planimetria catastale e come emerso nel corso delle ispezioni peritali*) allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 161, particella 464, sub.1, siti alla Via Torre Quarto civico 1, e contro l’esecutato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà sugli immobili di cui all’unità negoziale 1, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di nuda proprietà sugli immobili di cui all’unità negoziale 2, per la quota di 1/3 (*uno/terzo*) di nuda proprietà sugli immobili di cui all’unità negoziale 3.

1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 27.05.2021 all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cerignola (FG), volta al rilascio dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato (*All. N. 22*), lo stesso Ufficio a mezzo pecmail dello 03.06.2021 trasmetteva l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio dello 03.06.2021 (*All. N. 28*), il quale certifica che l’esecutato



Nelle annotazioni dello stesso atto è riportato quanto segue: “*Con atto in data 11.04.2018 a rogito del Notaio Dott. Marco Pepe del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi*

hanno stipulato convenzione matrimoniale della separazione dei beni”.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L'INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Agli immobili caratterizzanti il primo lotto in quota di piena proprietà dell'esecutato, insistenti nel Comune di Cerignola (FG) alla località “ **San Martino Tamarice**” o “**Pezza Scarano**”, **quali, terreni agrari allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187; opificio allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, categoria D/1 e magazzino e locali di deposito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1, categoria C/2**, si accede a partire dall'urbano di Cerignola (FG), percorrendo preliminarmente per km 2,5 circa la Strada Statale 16 bis per San Ferdinando di Puglia (BT), proseguendo lungo la complanare San Martino per mt 500 circa, la quale consente di raggiungere il predio. In merito alla identificazione degli immobili, catastalmente **i terreni agrari sono allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238** come di seguito ridato: terreno di cui alla **particella 198**, della Superficie di ha 1.89.97, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito Dominicale € 137,76, Reddito Agrario



€ 68,68; terreno di cui alla **particella 44**, della Superficie di ha 0.03.90, Qualità Seminativo, Classe 2, Reddito Dominicale € 1,91, Reddito Agrario € 1,11; terreno di cui alla **particella 45**, della Superficie di ha 0.02.70, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito Dominicale € 1,46, Reddito Agrario € 0,84; terreno di cui alla **particella 228**, della Superficie di ha 0.70.18, Qualità Frutteto Irriguo, Classe U, Reddito Dominicale € 163,10, Reddito Agrario € 72,49; terreno di cui alla **particella 145**, della Superficie di ha 0.53.75, Qualità Frutteto Irriguo, Classe U, Reddito Dominicale € 124,92, Reddito Agrario € 55,52; terreno di cui alla **particella 156**, della Superficie di ha 0.34.11, Qualità Pescheto, Classe U, Reddito Dominicale € 49,33, Reddito Agrario € 22,90; terreno di cui alla **particella 187**, Porz. AA della Superficie di ha 0.16.58, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito Dominicale € 11,99, Reddito Agrario € 5,99; Porz. AB della Superficie di ha 0.10.00, Qualità Pescheto, Reddito Dominicale € 14,46, Reddito Agrario € 6,71 (*All. N. 05*). In merito alle coerenze, il terreno di cui alla **particella 198** confina a nord con terreno di cui alla particella 199 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a sud con ragioni di terzi di cui alle particelle 31 e 4 allo stesso foglio; il terreno di cui alla **particella 44** confina a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 210 allo stesso foglio, a est con ragioni di terzi di cui alla particella 5 allo stesso foglio; il terreno di cui alla **particella 45** confina a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 5 allo stesso foglio, a est con terreno di cui alla particella 199 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato; il terreno di cui alla **particella 228** confina a sud con ragioni di terzi di cui alle particelle 69 e 28 allo stesso foglio, a est con ragioni di terzi di cui alla particella 210 allo stesso foglio, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 24 allo stesso foglio; il terreno di cui alla **particella 145** confina a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 146 allo stesso foglio, a sud con tratturo interpodereale, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 144 allo stesso foglio; il



terreno di cui alla **particella 156** confina a nord con tratturo interpodereale, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 157 allo stesso foglio, a est con terreno di proprietà dell'esecutato di cui alla particella 187 allo stesso foglio; il terreno di cui alla **particella 187** confina a nord con tratturo interpodereale, a ovest con terreno di proprietà dell'esecutato di cui alla particella 156 allo stesso foglio, a sud con ragioni di terzi di cui alla particella 75 allo stesso foglio. In merito alla identificazione dell'immobile quale **fabbricato ad uso agricolo (opificio), catastalmente è allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, zona censuaria 1, categoria D/1 rendita € 5.360,00 (All. N. 05)**. In merito alle coerenze l'immobile di cui alla **particella 199**, confina a sud con terreno di cui alla particella 198 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a est con ragioni di terzi di cui alla particella 54 allo stesso foglio, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 210 allo stesso foglio. In merito alla identificazione dell'immobile **quale magazzino e locale di deposito, il bene immobile è allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1 zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, superficie catastale 107 mq, rendita € 233,65 (All. N. 05)**. In merito alle coerenze l'immobile di cui alla **particella 3, sub. 1**, confina a nord con terreno oggetto di pignoramento di cui alle particelle 44 e 45 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a sud ed ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 3 subalterni diversi allo stesso foglio. L'immobile quale magazzino e locale di deposito identificato al foglio 238, particella 3, sub. 1, vanta i diritti sulla corte graffata in planimetria catastale alla stessa particella ed antistante lo stesso immobile e sull'antico pozzo sito nella stessa corte.

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI, DELL'OPIFICIO E DEL MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO



SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – sono state acquisite le ortofoto sovrapposte con la mappa catastale aventi ad oggetto i cespiti oggetto di esecuzione, al fine dell'esatta individuazione degli stessi (*All. N. 37, 38, 39, 40, 41*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito dei rilievi celerimetrici eseguiti nel corso delle ispezioni peritali dei beni immobili staggiti, sono stati redatti gli elaborati grafici in scala (*All. N. 72, 73, 74, 75, 76, 77*), pure allegati alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI

I beni immobili oggetto di esecuzione quali, terreni agrari in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà dell'esecutato allibrati in N.C.T. del Comune di Cerignola (FG) al **foglio 238** siti alla contrada “San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano”, sono apparsi di forma geometrica rettangolare quelli insistenti nella **particella 145** di qualità frutteto irriguo, della superficie catastale di ha 0.53.75 e della superficie agricola utilizzata (SAU) di ha 0.53.75 circa, nella **particella 156** di qualità pescheto, della superficie catastale di ha 0.34.11 e della superficie agricola utilizzata (SAU) di ha 0.34.11 circa, nella **particella 187** di qualità uliveto-pescheto, della superficie catastale di ha 0.26.58 e della superficie agricola utilizzata (SAU) di ha 0.26.58 circa, nella **particella 198** di qualità uliveto, della superficie catastale di ha 1.89.97 e della superficie agricola utilizzata (SAU) di ha 1.68.99 circa, al netto delle tare della superficie di ha 0.20.98 circa. Apparsi di forma geometrica triangolare i terreni agrari insistenti nella **particella 44** di qualità seminativo, della superficie catastale di ha 0.03.90 e della superficie



agricola utilizzata (SAU) di ha 0.03.90 circa, nella **particella 45** di qualità uliveto, della superficie catastale di ha 0.02.70 e della superficie agricola utilizzata (SAU) di ha 0.02.70 circa e nella **particella 228** di qualità frutteto irriguo, della superficie catastale di ha 0.70.18 e della superficie agricola utilizzata (SAU) di ha 0.70.18 circa. Pertanto, la superficie catastale complessiva dei ridetti terreni agrari è di ha 3.81.19, mentre la superficie agricola utilizzata (SAU) complessiva è di ha 3.60.21 circa, atteso che le tare sono della superficie complessiva di ha 0.20.98 circa (*All. N. 10*). I terreni di cui alle particelle 145, 156, 87 e 228 sono prospicienti a tratturi interpoderali, i terreni di cui alle particelle 44 e 45 sono prospicienti l'ingresso del predio insistente nella particella 199, mentre il terreno di cui alla particella 198 è posto a confine con la particella 199 di cui in precedenza. I terreni agrari sono serviti da elettrodotto (*All. N. 65, Foto N. 05*), il quale fornisce energia elettrica anche per il sollevamento dell'acqua irrigua dal pozzo artesiano (*All. N. 65, Foto N. 12*) a cui è collegato. Quest'ultimo manufatto insistente nella particella 199 al foglio 238 (*Ente Urbano*) (*All. N. 06 B*) allibrata in N.C.T. del Comune di Cerignola (FG) è del diametro di mm 250, profondo mt 60 circa, provvisto di elettropompa della potenza di CV 8,00, per il quale, alcuna concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee per uso irriguo rilasciata dalla Regione Puglia fosse stata consegnata dall'esecutato nel corso delle operazioni peritali. A tale proposito l'esecutato produceva la sola Denuncia per ogni Pozzo ai sensi del D.L. 12.07.1993 n° 275 – art. 10, trasmessa alla Regione Puglia -Ufficio del Genio Civile di Foggia - ed alla Provincia di Foggia in data 13.04.2018 (*All. N. 61*) afferente un pozzo per uso domestico sito nella particella 198, al foglio 238, del diametro di mm 275, profondo mt 50 circa, della portata di 1 lt/sec, il quale, a detta dell'esecutato nel corso delle operazioni peritali, fosse in disuso. Relativamente al pozzo artesiano insistente nella particella 199 al foglio 238, l'esecutato in sede di ispezione peritale riferiva che il suddetto manufatto fosse



della portata presunta di 12,00 lt/sec. Pertanto, il sottoscritto esperto in data 28.01.2022 a seguito di indagine espletata a mezzo del portale SIT Puglia, volta alla verifica dell'esistenza delle richieste di concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee presso la Regione Puglia inoltrate da precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione e/o dall'esecutato, atteso che nulla fosse stato consegnato da quest'ultimo in sede di ispezione peritale, appurava che la

inoltrava richiesta all'Ufficio del Genio Civile di Foggia in merito al rilascio della concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee per numero due pozzi insistenti nella originaria particella 53 al foglio 238, la quale a seguito di frazionamento del 9.05.2014, in atti dal 9.05.2014 aveva dato origine alla neo particella 199 di ha 1.10.00 ed alla neo particella 198 di ha 1.89.97 allo stesso foglio (*si precisa, altresì, che la particella 199 del foglio 238, in seguito alla presentazione del tipo mappale in data 21.05.2013, è passata ad Ente Urbano, e su detto terreno è stato realizzato il fabbricato ad uso agricolo (opificio) oggetto di pignoramento*), per i quali manufatti era rilasciata una concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee del 21.05.1990. Non era dato sapere se per gli stessi manufatti fosse stata richiesto il rinnovo della concessione di cui in precedenza, con pagamento di eventuale sanzione amministrativa alla Regione Puglia. In merito al soprassuolo dei terreni di cui alle particelle descritte, in sede di ispezione peritale del 20.08.2021 i terreni di cui alle particelle **145, 156 e 187** al foglio 238, non delimitati da termini lapidei, sono risultati in parte investiti a pescheto della varietà nettarine “Sweet lady” e “Orion”, per un numero complessivo di trecento (300) piante circa, apparse dell'età apparente di anni diciotto (18) circa, allevate a vaso ritardato, poste al sesto d'impianto di mt 6 x 2, ed in parte investiti a uliveto della varietà “Coratina”, promiscuo al pescheto, per un numero complessivo di sessanta (60) piante circa, apparse dell'età apparente di anni sessanta (60)



circa, allevate a vaso barese, poste sulla fila alternativamente alle piante di pesco, ad un sesto d'impianto di mt 6 x 12 (*All. N. 65, Foto N. 01, 02*). Gli arborati sono risultati irrigui, in quanto dotati di impianto irriguo per aspersione localizzata, realizzato con una condotta irrigua principale interrata della lunghezza di mt 180 circa realizzata con tubi in PVC del diametro di mm 90 e una condotta realizzata con tubicini di adduzione in PVC del diametro di mm 36. Il terreno di cui alle particelle **44 e 45** al foglio 238 con destinazione a giardino (*All. N. 65, Foto N. 03, 04*), non delimitato da termini lapidei, è prospiciente al fabbricato (masseria storica), al cui interno insiste l'immobile oggetto di pignoramento, quale magazzino e locale di deposito allibrato al foglio 238, particella 3, sub. 1 (*All. N. 65, Foto N. 13, 14, 15*). In particolare, nel terreno di cui alla particella **45**, delimitato da una siepe realizzata con piante di cipresso della varietà "Leylandii", rilevava numero otto (8) piante di querce (*Quercus Ilex*), numero quattro (4) piante di pino da giardino, numero due (2) piante di "Camaerops Humilis" (*Palma di San Pietro*), mentre nel terreno di cui alla particella **44**, pure delimitato da una siepe realizzata con piante di cipresso della varietà "Leylandii", in parte è risultato investito con numero sei (6) piante di querce (*Quercus Ilex*), numero tre (3) piante di "Camaerops Humilis" (*Palma di San Pietro*) ed in parte rivestito con battuta in calcestruzzo; il terreno di cui alle precedenti particelle 44 e 45 non è risultato irriguo. Il terreno di cui alla particella **228** al foglio 238, non delimitato da termini lapidei, è risultato investito ad albicoccheto della verosimile varietà "Preole", le cui piante sono apparse dell'età apparente di anni quattro (4) circa, allevate a vaso ritardato, poste al sesto d'impianto di mt 5 x 2 (*All. N. 65, Foto N. 05*). L'arborato è risultato irriguo, in quanto dotato di impianto irriguo per aspersione localizzata, realizzato con una condotta irrigua principale interrata della lunghezza di mt 180 circa realizzata con tubi in PVC del diametro di mm 90 e una condotta realizzata con tubicini di adduzione in PVC del diametro di mm 36. A confine della ridetta



particella 228 insiste la cabina di trasformazione ENEL, oltre ad essere presente l'elettrodotto (*All. N. 65, Foto N. 05*). All'interno del terreno di cui alla particella 198 al foglio 238, non delimitato da termini lapidei, in sede di ispezione peritale del 20.08.2021 il sottoscritto esperto ha riscontrato la presenza di un vivaio, strutturalmente articolato in quattro settori, all'interno dei quali si realizza il ciclo di produzione di piante di ulivo per la vendita al dettaglio (*All. N. 65, Foto N. 06, 07, 08, 09, 10, 11*). In particolare, il primo e secondo settore della lunghezza di mt 40 circa e della larghezza di mt 30 circa, constano di una struttura vivaistica realizzata con materiali quali legno e ferro zincato con copertura in plastica, il terzo e quarto settore della lunghezza di mt 40 circa e larghezza di mt 30 circa, constano di una struttura vivaistica realizzata in ferro zincato e copertura in plastica. Fra i quattro settori sono presenti delle corsie di manovra e di servizio della larghezza di mt tre (3) circa. In sede di ispezione peritale, all'interno dei quattro settori ha rinvenuto la presenza di piante di ulivo allevate in vaso fuori terra per la vendita al dettaglio. I ridetti settori sono risultati irrigui a seguito della presenza di un impianto irriguo ad ala gocciolante, il quale consta di una condotta principale interrata realizzata con tubi in PVC del diametro di mm 90 e una condotta realizzata con tubicini di adduzione in PVC del diametro di mm 36. Lateralmente ai quattro settori del vivaio insistono due piste di servizio, le quali decorrono per tutta la lunghezza degli stessi settori. Inoltre, lungo la pista posta ad ovest del vivaio, sono piantumate di ventitrè (23) piante di palmizie della varietà "Washingtonia" o Palma Californiana, apparse dell'età apparente di anni cinque (5) circa; lungo la pista posta ad est del vivaio insistono cinque (5) pali elettrici dell'altezza di mt 6 circa provvisti di fari a luce fredda. A seguito del rilievo celerimetrico eseguito in sede di ispezione peritale del 20.08.2021, i terreni agrari oggetto di pignoramento, apparsi ben strutturati, permeabili, di buona fertilità a tessitura prevalentemente di medio impasto, hanno rappresentato l'ordinamento



culturale come da seguente prospetto:

Beni Immobili	Foglio	Particelle	Qualità Attuale	Sup. Catastale ha	SAU ha	Tare ha
Terreno Agrario	238	145	Pescheto-Uliveto	0.53.75	0.53.75	////////////////////
Terreno Agrario	238	156	Pescheto-Uliveto	0.34.11	0.34.11	////////////////////
Terreno Agrario	238	187	Pescheto-Uliveto	0.26.58	0.26.58	////////////////////
Terreno Agrario	238	44	Giardino	0.03.90	0.03.90	////////////////////
Terreno Agrario	238	45	Giardino	0.02.70	0.02.70	////////////////////
Terreno Agrario	238	228	Albicoccheto	0.70.18	0.70.18	////////////////////
Terreno Agrario	238	198	Vivaio	1.89.97	1.68.99	0.20.98

Totale Superficie 3.81.19 3.60.21 0.20.98

Il cespite immobiliare in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato sito nel Comune di Cerignola (FG) alla contrada "San Martino Tamarice" o "Pezza Scarano", servito da elettrodotto, **allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, piano terra, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 5.360,00 (All. N. 05, 11, 72, 73), trattasi di un fabbricato agricolo (opificio) (All. N. 65, Foto N. 16, 17) composto da un capannone con entrostante corridoio e scalinata in ferro al piano terra a mezzo della quale si accede al piano soppalcato (All. N. 65, Foto N. 18), un (1) vano ad uso ufficio con entrostante servizio igienico (All. N. 65, Foto N. 19), un (1) vano deposito, due (2) vani spogliatoio rispettivamente per uomini e donne e**



quattro (4) servizi igienici; nel sovrastante piano soppalcato del fabbricato (opificio) (All. N. 65, Foto N. 20) insistono tre (3) vani ad uso ufficio con annesso ripostiglio, un (1) servizio igienico e la zona di attesa e ricevimento (All. N. 65, Foto N. 21). Nella zona retrostante l'opificio insiste una tettoia realizzata in profilati metallici adibita a zona di lavorazione, ricovero e stoccaggio dei prodotti agricoli (All. N. 65, Foto N. 22) alla quale è prospiciente una vasca accumulo acque reflue (All. N. 65, Foto N. 23), mentre nella porzione antistante lo stesso opificio insistono l'ufficio pesa e la pesa o bilico (All. N. 65, Foto N. 24) e circostante corte pertinenziale della superficie complessiva (tra coperta e scoperta) di mq 9.864,76 circa al netto dei manufatti insistenti (All. N. 65, Foto N. 16, 17, 26), il tutto insistente all'interno del terreno allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, di qualità Ente Urbano, della superficie catastale di ha 1.10.00 (All. N. 06 B). Il predio prospiciente la complanare San Martino della Strada Statale 16 per San Ferdinando di Puglia (BT), con accesso dalla stessa complanare, insistente in un comprensorio il quale rappresenta un importante polo agricolo in ambito provinciale, dominato dalle coltivazioni cerealicole, ortive, olivicole e viticole, confina a sud con terreno oggetto di pignoramento di cui alla particella 198 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a est con ragioni di terzi di cui alla particella 54 allo stesso foglio, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 210 allo stesso foglio. In sede di ispezioni peritali del 20.08.2021 e 07.09.2021, il predio di cui in precedenza, è risultato costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- fabbricato agricolo (opificio) identificato in N.C.E.U. al foglio 238, particella 199, piano terra, categoria D/1 (All. N. 05, 11) (All. N. 72, 73), trattasi di un prefabbricato in cemento armato con elementi prefabbricati di forma rettangolare posto al piano terra, della superficie lorda di mq 669,76 circa (*superficie netta complessiva di mq 561,48 circa*) ed altezza sottotrave di mt 6,25 circa (All. N. 65, Foto N. 16, 17), il quale consta di una zona



servizi interni al piano terra della superficie di mq 75,60 circa e dell'altezza interna di mt 3,00 circa, adibita a corridoio e scalinata in ferro a mezzo della quale si accede al piano soppalcato (*All. N. 65, Foto N. 18*), un (1) vano uso ufficio con entrostante servizio igienico (*All. N. 65, Foto N. 19*), un (1) vano deposito, due (2) vani spogliatoio rispettivamente per uomini e donne e quattro (4) servizi igienici, ed una zona di servizi interni al piano soppalcato della superficie di mq 62,52 circa (*All. N. 65, Foto N. 20*) ed altezza interna di mt 3,25, adibita a tre (3) vani ad uso ufficio con annesso ripostiglio, un (1) servizio igienico e zona di attesa e ricevimento (*All. N. 65, Foto N. 21*). Tipologicamente l'immobile consta di una **struttura portante** realizzata con travi, pilastri e capriate in cemento armato precompresso, con fondazioni in cemento armato in opera; **le tamponature** sono realizzate con pannelli in cemento armato precompresso; **la copertura** realizzata con tegoli in cemento armato prefabbricati. Il fabbricato agricolo consta di due file di lucernai in alluminio anodizzato poste per tutta la lunghezza dello stesso immobile. In merito agli **infissi interni**, l'immobile dispone di finestre con apertura a vasistas disposte sui lati perimetrali di maggiore lunghezza e su uno dei due lati di minore lunghezza ad una altezza di mt 4,0 circa, atteso che sull'altro lato perimetrale di minore lunghezza le finestre sono ad appannaggio dei vani interni al fabbricato posti al piano terra ed al piano soppalcato, così come ad appannaggio degli stessi vani sono alcune finestre poste sul lato perimetrale più lungo. Si accede all'interno dell'immobile mediante due portoni in ferro scorrevoli ad apertura manuale dell'altezza cadauno di mt 4,80 circa e della lunghezza di mt 4,80 circa, entrambi posti sul lato perimetrale posto a nord del capannone. Le condizioni statiche manutentive e di conservazione sono buone (*All. N. 65, Foto N. 16, 17, 25*). **L'illuminazione esterna** dell'immobile è assicurata dalla presenza di numero tre fari a luce fredda, posti lungo il muro perimetrale di maggiore lunghezza sito a nord e numero quattro fari a luce fredda, posti lungo il muro



perimetrale di maggiore lunghezza sito a sud, oltre a numero due fari a luce fredda posti lungo il muro perimetrale di minore lunghezza sito a ovest (*All. N. 65, Foto N. 16, 17*), mentre **l'illuminazione interna** è assicurata da numero sette lampade a luce fredda (*All. N. 65, Foto N 25*). Dispone di **pavimentazione** interna realizzata in resina. **I rivestimenti della zona servizi interni sita al piano terra del fabbricato** sono del tipo dipintura, in parte acrilica ed in parte a tempera sia nel corridoio che nel vano deposito, mentre del tipo dipintura a tempera nel vano ufficio e nel vano spogliatoio uomini e donne. I servizi igienici, i quali dispongono di doccia, sono in parte provvisti di piastrelle in ceramica smaltata occupanti parte delle pareti, la restante parte realizzate con pittura acrilica (*All. N. 65, Foto N 18, 19*); i sanitari sono in ceramica vetrochina con rubinetteria in acciaio cromato con finiture commerciali. **La pavimentazione** dei vani di cui alla zona servizi interni sita al piano terra è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di discreta qualità (*All. N. 65, Foto N 18, 19*). **Gli infissi interni** constano di una finestra in anticorodal nel vano ufficio, con affaccio all'interno del capannone, oltre ad infissi a bussola a battente normale realizzati in legno tamburato lamellare (*All. N. 65, Foto N 18, 19*). **Gli infissi esterni** sono realizzati in anticorodal, compreso la porta di ingresso al corridoio. **I rivestimenti dei vani al piano soppalcato** sono del tipo dipintura in parte acrilica (*All. N. 65, Foto N 21*), mentre i servizi igienici sono in parte provvisti di piastrelle in ceramica smaltata occupanti parte delle pareti, la restante parte realizzate con pittura acrilica; i sanitari sono in ceramica vetrochina con rubinetteria in acciaio cromato con finiture commerciali. **La pavimentazione** dei vani al piano soppalcato è del tipo laminato (*All. N. 65, Foto N 21*). **Gli infissi interni** constano di finestre in anticorodal, oltre ad infissi a bussola a battente normale realizzati in legno tamburato lamellare, provvisti di zanzariere (*All. N. 65, Foto N. 20, 21*). **La tramezzatura** dei ridetti vani è realizzata in mattoni forati, provvisti di porte di ingresso e finestre. Le condizioni manutentive e di conservazione



dei rivestimenti sono buone. **Il fabbricato servito da energia elettrica**, dispone di un impianto elettrico sottotraccia e a vista, provvisto di interruttori con differenziale magnetoterna di tipo industriale collegati al contatore ENEL, oltre che interruttore differenziale salvavita e di centraline di attacco attrezzi della potenza di 380 watt, oltre a sistema antifurto acustico e videocamere di sorveglianza. Le condizioni manutentive sono buone. Gli impianti sono a norma. **Il fabbricato dispone di impianto fognante** con asserviti due pozzetti di raccolta a tenuta stagna e una fossa biologica di tipo Himoff tutti interrati. **Il fabbricato non dispone di impianto di riscaldamento**, fatta eccezione per i vani al piano soppalcato, i quali constano di impianto di riscaldamento a pompa di calore. **Il fabbricato agricolo ed i servizi in esso insistenti dispongono di impianto idrico**, in particolare, per la pulizia dello stesso immobile e per i servizi igienici viene utilizzata l'acqua attinta dal pozzo artesiano insistente all'interno della corte di cui alla particella 199, al foglio 238 (*Ente Urbano*) allibrata in N.C.T. dello stesso Comune (*All. N. 65, Foto N. 12*), convogliata a mezzo di tubatura interrata del diametro di mm 20,00 circa, atteso che l'immobile non dispone di impianto di potabilizzazione. Detto pozzo è anche a servizio dei terreni agrari già descritti in precedenza ed oggetto di pignoramento, mentre le acque potabili di lavorazione, convogliate all'interno di un silos posto all'interno dell'opificio, vengono fornite da ditte esterne accreditate alla fornitura di acque potabili. Il fabbricato agricolo, pertanto, non dispone di acqua rinveniente da pubblica irrigazione. In aderenza al lato perimetrale posto a sud del fabbricato ad uso agricolo, a ridosso di quest'ultimo, insiste una **tettoia aperta** (*All. N. 73*) (*All. N. 65, Foto N. 22*) della superficie complessiva di mq 358,20, dell'altezza di mt 7,50 circa a degradare fino ad una altezza di mt 6,50 circa, realizzata in profilati metallici con copertura con cupoli in alluminio e pavimentazione in battuta di cemento. La zona sottostante la tettoia aperta è adibita a ricovero materiali ed attrezzi agricoli ed ospita



una cella frigorifera non di proprietà dell'esecutato, bensì di proprietà

Prospiciente la tettoia aperta insiste una **vasca accumulo acque reflue** (All. N. 77) (All. N. 65, Foto N. 23) a pianta di forma rettangolare realizzata in calcestruzzo, della superficie di mq 42 circa e della profondità di mt 1,20 circa, la quale funge da impianto di depurazione e accumulo acque reflue. Attualmente il fabbricato agricolo è la zona coperta con tettoia sono adibiti a zona lavorazione per la produzione di olio di oliva e lavorazione e stoccaggio delle olive da mensa. **Il servizio pesa** (All. N. 11) (All. N. 75, 76) (All. N. 65, Foto N. 24) sito a nord del capannone di cui in precedenza, all'interno della corte di cui alla particella 199 al foglio 238 adibita a passaggi e piazzale di manovra (All. N. 65, Foto N. 16, 17, 24), consta di un ufficio cabina pesa posto al piano terra della superficie di mq 11,28 circa (*superficie netta complessiva di mq 7,34 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*) (All. N. 76) e pesa (*bilico*) antistante della superficie di mq 54 circa (*mt 18 x mt 3*) (All. N. 75). L'ufficio cabina pesa, provvisto di comandi per il funzionamento della pesa antistante, consta di una **struttura portante** realizzata in tufo, mentre **la copertura** è realizzata con solaio in laterocemento a travetti precompressi. Dispone di **murature perimetrali interne ed esterne** intonacate e tinteggiate a tempera e **pavimentazione** in marmette di graniglia. In merito agli **infissi esterni**, il locale cabina pesa è provvisto di una porta di ingresso sita ad est del tipo a battente, realizzata in alluminio anodizzato e vetri mezzo cristallo e



due finestre poste a nord ed ovest, realizzate in alluminio anodizzato e vetri mezzo cristallo. L'immobile non dispone di impianti termico e idrico. Le condizioni statiche come quelle manutentive e di conservazione sono buone. **L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico** collegato alla rete ENEL del tipo industriale completi di frutti e quadri, posti sottotraccia e non, consta di prese di tipo industriale e punto luce a neon, oltre a un interruttore magnetotermica con differenziale 0,03 Ampere. **La pesa** della marca "Bilanciai" (All. N. 65, Foto N. 24), consta di una pedana realizzata in calcestruzzo installata su basamento in cemento armato tutto interrato, della lunghezza di mt 18,00 x 3,00 circa, per una superficie di mq 54,00 circa; dispone di impianto elettrico che la collega al locale cabina pesa. Le condizioni manutentive e di conservazione sono buone.

- **La corte** di cui alla particella 199, al foglio 238 (*Ente Urbano*) (All. N. 06 B) (All. N. 65 Foto N. 16, 17, 24, 26) allibrata in N.C.T. dello stesso Comune è della superficie di mq **9.864,76 circa** al netto dei manufatti insistenti, alla quale si accede a mezzo di cancello di ingresso in ferro a doppia anta battente a movimento manuale (All. N. 65 Foto N. 26) prospiciente la complanare San Martino. Consta di una pavimentazione in parte realizzata con brecciolino di inerti ed in parte realizzata in battuta di calcestruzzo nella parte prospiciente il fabbricato agricolo (opificio) (All. N. 65 Foto N. 16, 26). All'interno della corte insistono venti (20) piante di ulivo della varietà da olio "Coratina" dell'età apparente di anni settanta (70) circa, undici (11) piante di palmizie della varietà Washingtonia o Palma Californiana apparse dell'età apparente di anni dieci (10) circa, sei (6) pali dell'altezza di mt 6 circa provvisti di lampade a luce fredda, una zona adibita a deposito materiali diversi e passaggi e piazzali di manovra ed un pozzo artesiano del diametro di mm 250, profondo mt 60 circa, della portata di 12 l/sec. provvisto di elettropompa della potenza di CV 8,00 per il quale, alcuna concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee per uso irriguo rilasciata dalla Regione Puglia



l'esecutato consegnava nel corso delle operazioni peritali. Come ridato in precedenza, l'esecutato produceva la sola Denuncia per ogni Pozzo ai sensi del D.L. 12.07.1993 n° 275 – art. 10, trasmessa alla Regione Puglia -Ufficio del Genio Civile di Foggia - ed alla Provincia di Foggia in data 13.04.2018 (*All. N. 61*) afferente un pozzo per uso domestico sito nella particella 198, al foglio 238, del diametro di mm 275, profondo mt 50 circa, della portata di 1 lt/sec, il quale, a detta dell'esecutato nel corso delle operazioni peritali, fosse in disuso. Relativamente al pozzo artesiano insistente nella particella 199 al foglio 238, l'esecutato in sede di ispezione peritale riferiva che il suddetto manufatto fosse della portata presunta di 12,00 lt/sec. Pertanto, il sottoscritto esperto in data 28.01.2022 a seguito di indagine espletata a mezzo del portale SIT Puglia, volta alla verifica dell'esistenza delle richieste di concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee presso la Regione Puglia inoltrate da precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione e/o dall'esecutato, atteso che nulla fosse stato consegnato da quest'ultimo in sede di ispezione peritale, appurava che la

inoltrava richiesta all'Ufficio del

Genio Civile di Foggia in merito al rilascio della concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee per numero due pozzi insistenti nella originaria particella 53 al foglio 238, la quale a seguito di frazionamento del 9.05.2014, in atti dal 9.05.2014 aveva dato origine alla neo particella 199 di ha 1.10.00 ed alla neo particella 198 di ha 1.89.97 allo stesso foglio (*si precisa, altresì, che la particella 199 del foglio 238, in seguito alla presentazione del tipo mappale in data 21.05.2013, è passata ad Ente Urbano, e su detto terreno è stato realizzato il fabbricato ad uso agricolo (opificio) oggetto di pignoramento*), per i quali manufatti era rilasciata una concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee del 21.05.1990. Non era dato sapere se per gli stessi manufatti fosse stato richiesto il rinnovo della concessione di cui in precedenza, con pagamento di eventuale



sanzione amministrativa alla Regione Puglia. Il manufatto insistente nella particella 199 al foglio 238 è servito da energia elettrica (ENEL) ed è anche a servizio dei terreni agrari in precedenza descritti ed oggetto di pignoramento. Le condizioni manutentive e di conservazione sono buone. Come riferito dall'esecutato in sede di ispezione peritale, l'intero cespite oggetto di esecuzione, trattasi di un centro di stoccaggio per la prima lavorazione dei prodotti agrari ottenuti nella propria azienda. In riepilogo, l'intero cespite pignorato è composto dalle seguenti unità immobiliari: **A) fabbricato agricolo (opificio) della superficie lorda di mq 669,76 circa (All. N. 72, 73)**, al lordo della zona servizi interni sita al piano terra i cui vani sono della superficie netta di mq 75,60 circa ed al lordo della zona servizi interni al piano soppalcato della superficie netta di mq 62,52 circa; **B) tettoia aperta sita nella zona retrostante il fabbricato agricolo della superficie complessiva di mq 358,20 circa (All. N. 73)**; **C) vasca accumulo acque reflue della superficie di mq 42 circa sita nella zona retrostante il fabbricato agricolo (All. N. 77)**; **D) ufficio pesa della superficie di mq 11,28 circa (All. N. 76)**; **E) pesa (bilico) della superficie di mq 54 circa (All. N. 75)**; **F) corte pertinenziale della superficie complessiva (tra coperta e scoperta) di mq 9.864,76 circa al netto dei manufatti insistenti, adibita a passaggi e piazzali di manovra.** Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda delle stesse è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell'intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva è quella ridata nel seguente prospetto :



Beni Immobili	Sup. Lorda mq	Coeff.	Superficie Commerciale mq	Esposizione	Condizioni
A) Fabbricato agricolo (Opificio) comprensivo di vani siti nella zona servizi interni sita al piano terra e dei vani siti nella zona servizi interni sita al piano soppalcato	669,76	1,00	669,76	Nord-Sud	Buone
B) Tettoia Aperta sita nella zona retrostante l'Opificio	358,20	1,00	358,20	Est-Ovest	Buone
C) Vasca accumulo acque di depurazione e reflue sita nella zona retrostante l'Opificio	42,00	0,40	16,80	Est-Ovest	Buone
D) Ufficio Pesa	11,28	1,00	11,28	Nord-Sud	Buone
E) Pesa (Bilico)	54,00	1,00	54,00	Nord-Sud	Buone
F) Corte Pertinenziale	9.864,76	0,03	295,94	Nord-Sud	Buone

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari comprensive dei muri interni; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.

Il cespite oggetto di pignoramento quale **magazzino e locale di deposito** in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, insistente nel Comune di Cerignola (FG) alla contrada “San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano” è **allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, subalterno 1, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, superficie catastale**



totale 107 mq, rendita catastale € 233,65 (All. N. 05, 08) (All. N. 74). L'immobile servito da elettrodotto, parte integrante della antica masseria "San Martino" (All. N. 65, Foto N. 13, 14, 15), vanta diritti sulla corte graffata in planimetria catastale alla stessa particella ed antistante lo stesso immobile e sull'antico pozzo a cielo aperto sito nella stessa corte (All. N. 10) (All. N. 65, Foto N. 26). Il ridetto pozzo realizzato nell'800, sollevato rispetto alla quota di terreno in quanto posto su piedistallo realizzato in mattoncini e pietra calcarea, consta di un portale in mattoncini nel quale insiste la caruncola per il sollevamento acqua. Il magazzino e locale di deposito dista km 3 circa dall'urbano di Cerignola (FG), prospiciente la complanare San Martino della Strada Statale 16 per San Ferdinando di Puglia (BT) ed insiste nello stesso comprensorio in cui insistono gli immobili di cui in precedenza caratterizzanti il primo lotto quali, terreni agrari, fabbricato agricolo, tettoia aperta, vasca accumulo acque reflue, ufficio pesa e pesa (*bilico*). Confina a nord con terreno oggetto di pignoramento di cui alle particelle 44 e 45 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a sud ed ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 3 allo stesso foglio, subalterni diversi. In origine, l'immobile composto da due vani intercomunicanti adibiti rispettivamente a magazzino e stalla (anche se catastalmente entrambi a deposito (All. N. 08)), in sede di ispezione peritale dello 07.09.2021 è risultato difforme rispetto al catastale, in quanto composto da due vani non intercomunicanti fra loro adibiti a locale di deposito, anche se uno dei due adibito anche ad ufficio (All. N. 74) (*la originaria stalla è attualmente adibita a locale di deposito*) (All. N. 65, Foto N. 13, 14, 15). In merito alla **tipologia della struttura verticale** le murature perimetrali sono realizzate in tufo da cm 40, provviste di rifinitura realizzate con intonaco e calce idraulica mescolata a cemento con dipintura a base di calcina che copre parzialmente i mattoncini facciavista (All. N. 65, Foto N. 13); **la pavimentazione** dei vani è realizzata in cotto (All. N. 65, Foto N. 15), mentre la volta è a crociera con superfici di estradosso colmati con materiale inerte e



massetto in calcestruzzo (All. N. 65, Foto N. 15); **la copertura** è realizzata con tegole. **Le finiture interne** sono intonacate e tinteggiate a tempera (All. N. 65, Foto N. 15). **I due infissi esterni** realizzati in ferro provvisti di zanzariere, dispongono superiormente di lucernari per l'aerazione (All. N. 65, Foto N. 13). **Le soglie** poste alla base degli infissi esterni sono in pietra (All. N. 65, Foto N. 13). **L'unico infisso interno** presente nel vano adibito ad ufficio e/o locale di deposito è realizzato in ferro. Quest'ultimo vano dispone di un gabbiotto realizzato in alluminio anodizzato con vetri mezzo cristallo (All. N. 65, Foto N. 14). All'interno dell'immobile insiste un camino ricavato nello spessore del muro, con spallini in muratura intonacata, la cui canna fumaria percorre verticalmente la muratura e termina esternamente con un comignolo (All. N. 65, Foto N. 13). Il vano magazzino e locale di deposito adiacente a quello descritto (*originaria stalla*), all'interno del quale insiste tuttora la originaria mangiatoia per animali, consta della **stessa tipologia** descritta per il vano precedente, con l'unica differenza che le murature perimetrali sono in parte intonacate e tinteggiate a tempera, in parte provviste di piastrelle in ceramica smaltata (All. N. 65, Foto N. 15). **L'immobile non dispone di infissi interni. Rispetto alla planimetria catastale, i muri perimetrali posti a sud ed ovest del vano adibito magazzino e locale di deposito (*originaria stalla*) risultano parzialmente presenti, in quanto interrotti nella porzione prospiciente l'ingresso e la porzione prospiciente l'unità abitativa non pignorata, mentre il muro interno che separa i due vani oggetto di pignoramento è privo dell'infisso interno che consentiva ai due vani di comunicare (All. N. 65, Foto N. 15). Anche l'altezza dei due vani è difforme rispetto al catastale di mt 4,00, atteso che il vano adibito ad ufficio e/o locale di deposito è dell'altezza di mt 4,63 circa, mentre l'altezza della originaria stalla adibita a magazzino e locale di deposito è conforme al catastale.** In merito all'**illuminazione**, nel vano adibito ad ufficio e/o locale di deposito è presente un punto luce a neon, mentre nella originaria stalla adibita a magazzino e locale di



deposito è presente un lucernaio al soffitto ed un faro a luce fredda. **L'impianto elettrico** collegato alla rete ENEL completo di frutti e quadri, consta di prese di tipo commerciale, oltre ad un interruttore magnetotermica con differenziale 0,03 Ampere. **L'immobile non dispone di impianto idrico e fognante**, mentre il **riscaldamento** nel vano ufficio e/o locale di deposito è assicurato dal camino. L'intera masseria in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è provvista di antifurto sonoro. Le condizioni manutentive, di conservazione e statiche sono buone. Il cespite pignorato è della **superficie lorda di mq 107,20 circa**, (*superficie netta complessiva di mq 87,02 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*). Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e considerato che la superficie lorda dello stesso immobile è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell'intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce una superficie commerciale complessiva come da seguente prospetto :

Beni Immobili	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	Esposizione	Condizioni
Magazzino e locale di deposito	107,20	1,00	107,20	Est-Ovest	Buone

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL PRIMO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione di consulenza, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo si tratta di individuare l'aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, aspetto economico che, per il caso di specie, ben si configura nel contesto del valore di mercato inteso, come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali Principi



dell'Ordinarietà e della Permanenza delle Condizioni. E' altresì importante sottolineare che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti il metodo di stima è unico e comparativo mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l'elemento fondamentale correlato all'attività comparativa, attività che implica appunto la unitarietà del metodo stesso. E' ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell'ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi richiede comunque un'indagine di mercato comparando i beni oggetto di stima con beni simili per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, ribadiamo, inserito nel più rigoroso rispetto del Principio dell'Ordinarietà. Purtroppo detta indagine, quasi sempre, si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell'offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi che includono significative problematiche di natura giuridica nonché di politica economica ed economia politica, si intende qui sottolineare che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto si appalesa meno condizionato da elementi, non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una check list che ha permesso di valutare, le differenze tra gli immobili oggetto di



stima e quelli a cui questi sono stati comparati. Tale operazione conclusiva ha consentito, in sostanza, di superare il problema della difficoltà operativa di “eguagliare” beni simili e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento che la zona in cui insistono gli immobili può su di essi influire. Circa la valutazione, lo scrivente ha operato approfondite ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili similari in zona, a mezzo di indagini. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore dei cespiti in esame è derivato, però, oltre che dal raffronto con immobili similari, da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione (*standard di manutenzione*), dimensione delle unità immobiliari, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insistono i terreni agrari, il fabbricato agricolo (opificio), la tettoia aperta, la vasca accumulo acque reflue, la pesa ed il magazzino e locale di deposito, sia come fruibilità dei manufatti in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità dei manufatti (*standard sociale*) e del loro stato di manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), presenza di elettrodotto, viabilità interna, prospicenza rispetto alle strade, vetustà, caratteristiche della località in cui insistono le unità immobiliari e quelle delle zone limitrofe, distanza degli immobili dall’urbano di Cerignola (FG), condizioni e caratteristiche degli impianti tecnologici, regime giuridico, assenza della rete irrigua pubblica. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima delle unità immobiliari.

4.2. Fonti di informazione

Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei



prezzi correnti nel Comune di Cerignola (FG), lo scrivente ha operato approfondite ricerche e indagini di mercato svolte nella zona in cui insistono i cespiti in esame, al fine di individuare i più probabili valori unitari di mercato e presso agenzie immobiliari, studi notarili, studi commerciali, imprese edili, oltre ad informazioni attinte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG).

4.3. Stima dei Terreni Agrari

A seguito delle indagini attinenti il mercato fondiario locale per terreni agrari aventi caratteristiche di produttività comparabili a quelle offerte dai terreni agrari oggetto di stima, tenuto conto delle condizioni di produttività potenziali degli stessi terreni agricoli, anche in virtù dell'acqua irrigua riveniente dal pozzo artesiano insistente nella particella 199 del foglio 238, delle colture in essi esistenti, della posizione e dei prezzi verificatisi in epoca recente per compravendita di terreni agricoli simili a quelli oggetto di pignoramento, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto esperto ha ritenuto equo attribuire l'importo di **€ 32.000,00/ha** (*Euro trentaduemila/00*) per i terreni agricoli investiti a pescheto – uliveto irriguo; l'importo di **€ 15.000,00/ha** (*Euro quindicimila/00*) per i terreni agricoli investiti a giardino; l'importo di **€ 32.000,00/ha** (*Euro trentaduemila/00*) per i terreni agricoli investiti ad albicoccheto; l'importo di **€ 38.000,00/ha** (*Euro trentottomila/00*) per i terreni agricoli investiti a vivaio; l'importo di **€ 30.000,00/ha** (*Euro trentamila/00*), per i terreni quali tare diverse. Alla luce di tanto, il valore venale dei beni immobili quali terreni agrari in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, insistenti nel Comune di Cerignola (FG) alla contrada “San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano”, è ridato nel seguente prospetto riepilogativo:



Beni Immobili	Foglio	Particelle	Qualità Attuale	Sup./ha	Valore Venale €/ka	Valore Venale immobili in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell'esecutato
Terreno Agrario	238	145	Pescheto-Uliveto	0.53.75	32.000,00	17.200,00
Terreno Agrario	238	156	Pescheto-Uliveto	0.34.11	32.000,00	10.915,20
Terreno Agrario	238	187	Pescheto-Uliveto	0.26.58	32.000,00	8.505,60
Terreno Agrario	238	44	Giardino	0.03.90	15.000,00	5.850,00
Terreno Agrario	238	45	Giardino	0.02.70	15.000,00	4.050,00
Terreno Agrario	238	228	Albicoccheto	0.70.18	32.000,00	22.457,60
Terreno Agrario	238	198	Vivaio	1.68.99	38.000,00	64.216,20
Tare	238	198	Sem. asciutto	0.20.98	30.000,00	6.294,00

Totale Superficie e Valore di Stima

3.81.19

139.488,60

Pertanto, il valore di mercato degli immobili pignorati, quali terreni agrari comprensivi di tare diverse, della superficie complessiva di ha 3.81.19 circa in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, nello stato di fatto in cui si trovano, adottando il criterio di stima del valore di mercato, ottenuto moltiplicando il valore venale stimato per ettaro per le superfici degli stessi terreni, è dell'importo di € **139.488,60** (*diconsi Euro centotrentanovemilaquattrocentottantotto/60*).

4.4. Stima del fabbricato agricolo (opificio) di cui al foglio 238, particella 199, categoria D/1 e delle annesse unità immobiliari



Al fine della valutazione del fabbricato agricolo (opificio) e delle annesse unità immobiliari oggetto di esecuzione, la superficie lorda delle stesse è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono queste dalle altre con esso confinanti. Sui lati in cui le unità immobiliari non confinano con altre unità, nel computo si è tenuto conto dell'intera superficie dei muri perimetrali. Al valore così ottenuto sono state aggiunte le superfici delle pertinenze. Atteso che la superficie da considerare per la valutazione degli immobili parti integranti dell'opificio è quella commerciale, quest'ultima è stata calcolata applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione. A seguito delle summenzionate indagini e ricerche, per le unità immobiliari similari a quelle di che trattasi, lo scrivente ha accertato i seguenti valori di mercato unitari correnti per metro quadrato di superficie commerciale, considerato lo stato di vetustà delle stesse. In particolare:

Beni Immobili	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Valore Unitario</u> Euro/mq	<u>Valore Totale</u> Euro
A) Fabbricato agricolo(Opificio) comprensivo di vani siti nella zona servizi interni sita al piano terra e dei vani siti nella zona servizi interni al piano soppalcato	669,76	1,00	669,76	350,00	234.416,00
B) Tettoia Aperta sita nella zona retrostante l'Opificio	358,20	1,00	358,20	80,00	28.656,00
C) Vasca accumulo acque di depurazione e reflue sita nella zona retrostante l'Opificio	42,00	0,40	16,80	180,00	3.024,00



D) Ufficio Pesa	11,28	1,00	11,28	190,00	2.143,20
E) Pesa (<i>Bilico</i>)	54,00	1,00	54,00	350,00	18.900,00
F) Corte Pertinenziale	9.864,76	0,03	295,94	160,00	47.350,40

Totale Valore di Stima

334.489,60

Pertanto, il valore di mercato del fabbricato agricolo (opificio) e delle annesse unità immobiliari oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, nello stato di fatto in cui si trovano, tenuto conto dello stato di vetustà ed adottando il criterio di stima del valore di mercato, ottenuto moltiplicando il valore unitario stimato per le superfici espresse in metri quadri delle stesse unità immobiliari, è dell'importo di € **334.489,60** (*diconsi Euro trecentotrentaquattromilaquattrocentottantanove/60*).

4.5. Stima del magazzino e locale di deposito di cui al foglio 238, particella 3, categoria C/2 parte integrante della masseria “San Martino”

Al fine della valutazione della unità immobiliare oggetto di esecuzione, la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono queste dalle altre con esso confinanti. Sui lati in cui le unità immobiliari non confinano con altre unità, nel computo si è tenuto conto dell'intera superficie dei muri perimetrali. Atteso che la superficie da considerare per la valutazione del cespite è quella commerciale, quest'ultima è stata calcolata applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione. A seguito delle summenzionate indagini e ricerche, per le unità immobiliari similari a quella di che trattasi, lo scrivente ha accertato il seguente valore di mercato unitario corrente per metro quadrato di superficie commerciale, considerato lo stato di vetustà della stessa. In particolare:



Beni Immobili	Sup. Lorda mq	Coeff.	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario Euro	Valore Totale Euro
Magazzino e locale di deposito	107,20	1,00	107,20	250,00	26.800,00

Totale Valore di Stima

26.800,00

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, nello stato di fatto in cui si trova, tenuto conto dello stato di vetustà ed adottando il criterio di stima del valore di mercato, ottenuto moltiplicando il valore unitario stimato per la superficie espressa in metri quadri della stessa unità immobiliare, è dell'importo di € **26.800,00** (*diconsi Euro ventiseimilaottocento/00*).

Alla luce di tanto, il valore venale del compendio oggetto di pignoramento di cui al primo lotto è dell'importo complessivo di € 500.778,20 (*diconsi (Euro cinquecentomilasettecentosettantotto/20)*), come da seguente prospetto riepilogativo:

Beni Immobili	Valore Venale di Stima €
Terreni Agrari	139.488,60
Fabbricato agricolo (Opificio) e unità immobiliari annesse	334.489,60
Magazzino e locale di deposito	26.800,00
Totale Valore Venale	500.778,20

4.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore venale stimato inerente gli immobili di cui al primo lotto dell'importo complessivo di € **500.778,20** (*diconsi (Euro cinquecentomilasettecentosettantotto/20)*), occorre detrarre le spese afferenti :

- la richiesta del permesso a costruire in sanatoria con calcolo in sanatoria da depositare al Genio Civile di Foggia per progettazione, calcolo e collaudo, afferente la tettoia non assentita posta a ridosso del fabbricato agricolo (opificio), le cui spese



ammontano ad € **5.000,00** (*diconsi Euro cinquemila/00*) (*€ 1.000,00 per spese ed € 4.000,00 per onorari professionali*), oltre ad inserimento in mappa catastale (*Tipo mappale*) ed accatastamento del manufatto (inserimento in mappa *procedura pregeo* ed accatastamento *procedura DOCFA*) per un importo complessivo di € **1.500,00** (*diconsi Euro millecinquecento/00*) (*€ 200,00 per spese ed € 1.300,00 per onorari professionali*);

- relativamente alla vasca accumulo acque reflue non assentita prospiciente la tettoia di cui all'accapo precedente, occorre procedere alla redazione di una SCIA in sanatoria da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) avente ad oggetto la sanatoria per vasca raccolta accumulo acque, per un importo di € **800,00** (*diconsi Euro ottocento/00*) (*€ 60,00 per spese ed € 740,00 per onorari professionali*);
- relativamente alle opere abusive rilevate in sede di ispezione peritale nell'immobile oggetto di esecuzione, quale magazzino e locale di deposito (opera interna quale, chiusura di un infisso interno fra i due vani, eliminazione parziale dei muri perimetrali posti a sud ed ovest) è possibile sanarle a mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) di una unica CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso comune, ammontano ad € **1.700,00** (*diconsi Euro millesettecento/00*) (*di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA abitazione, € 1.000,00 per oneri concessori*). Inoltre, considerate le opere abusive rilevate in sede di ispezione peritale nell'immobile oggetto di esecuzione di cui in precedenza, a mezzo di un professionista abilitato occorre provvedere all'inserimento agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell'aggiornamento delle planimetrie, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive € **800,00**



(diconsi Euro ottocento/00) (€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 700,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA);

- relativamente al pozzo artesiano *(All. N. 65, Foto N. 12)* insistente nella corte allibrata in N.C.T. del Comune di Cerignola (FG) alla particella 199, al foglio 238 *(Ente Urbano)* *(All. N. 06 B) (All. N. 65, Foto N. 16, 17, 26)*, a seguito della indagine espletata in data 28.01.2022 dal sottoscritto esperto a mezzo del portale SIT Puglia, volta alla verifica dell'esistenza della richiesta di concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee presso la Regione Puglia inoltrata da precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione e/o dall'esecutato, atteso che nulla fosse stato consegnato da quest'ultimo in sede di ispezione peritale, rilevava che

inoltrava

richiesta all'Ufficio del Genio Civile di Foggia, volta al rilascio della concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee per numero due pozzi insistenti nella originaria particella 53 al foglio 238, la quale, a seguito di frazionamento del 9.05.2014, in atti dal 9.05.2014 aveva dato origine alla neo particella 199 di ha 1.10.00 ed alla neo particella 198 di ha 1.89.97 allo stesso foglio *(si precisa, altresì, che la particella 199 del foglio 238, in seguito alla presentazione del tipo mappale in data 21.05.2013, è passata ad Ente Urbano, e su detto terreno è stato realizzato il fabbricato agricolo oggetto di pignoramento)*, per i quali manufatti era rilasciata una concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee del 21.05.1990. Null'altro era dato sapere se per gli stessi manufatti fosse stata inoltrata richiesta di rinnovo della concessione di cui in precedenza, con pagamento di eventuale sanzione amministrativa alla Regione Puglia. A tale proposito l'esecutato produceva la sola Denuncia per ogni Pozzo ai sensi del D.L. 12.07.1993 n° 275 – art. 10, trasmessa alla Regione Puglia -Ufficio del Genio Civile di Foggia - ed alla Provincia



di Foggia in data 13.04.2018 (*All. N. 61*) afferente un pozzo per uso domestico sito nella particella 198, al foglio 238, del diametro di mm 275, profondo mt 50 circa, della portata di 1 lt/sec e null'altro, peraltro relativa ad un pozzo per uso domestico, il quale, a detta dell'esecutato in sede di ispezione peritale, fosse in disuso;

- nessuna riduzione del valore venale è da attribuire agli immobili quali terreni agrari di cui in precedenza.

Pertanto, l'importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta ad € **9.800,00** (*diconsi Euro novemilaottocento/00*); dunque il valore venale complessivo del compendio pignorato, al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell'importo di € **490.978,20** (*diconsi Euro quattrocentonovantamilanovecentosettantotto/20*) (Valore venale del compendio € **500.778,20** – i costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € **9.800,00**).

5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

In merito al presente quesito è possibile asserire che gli immobili oggetto di pignoramento, quali terreni agrari allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, sono stati pignorati per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, ciascuno separabile in natura della quota spettante a quest'ultimo, anche se si porrebbero difficoltà per quanto concerne l'accesso agli stessi immobili, in quanto occorrerebbe attraversare la corte relativa al fabbricato agricolo (opificio) e unità immobiliari annesse. Per quanto attiene gli immobili quali, fabbricato agricolo (opificio) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, categoria D/1 ed annesse unità immobiliari e magazzino e locali di deposito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1, categoria C/2 in quota di 1/1 (*uno/uno*)



di piena proprietà dell'esecutato, pignorati per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, ciascuno non è separabile in natura della quota spettante a quest'ultimo. Considerate le caratteristiche distributive delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, gli immobili non sono frazionabili.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL PRIMO LOTTO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D'ASTA

Il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il primo lotto, nello stato di fatto in cui si trovano quali, terreni agrari in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187, insistenti nel Comune di Cerignola (FG) alla contrada “San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano”, ai quali si accede a partire dall'urbano di Cerignola (FG) percorrendo preliminarmente per km 2,5 circa la Strada Statale 16 bis per San Ferdinando di Puglia (BT), proseguendo lungo la complanare San Martino per mt 500 circa, la quale consente di raggiungere il predio, della superficie catastale di ha 3.81.19, della superficie agricola utilizzata (SAU) di ha 3.60.21 circa e tare diverse di ha 0.20.98 circa, identificati catastalmente come di seguito ridato: terreno di cui alla particella 198, della Superficie di ha 1.89.97, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito Dominicale € 137,76, Reddito Agrario € 68,68; terreno di cui alla particella 44, della Superficie di ha 0.03.90, Qualità Seminativo, classe 2, Reddito Dominicale € 1,91, Reddito Agrario € 1,11; terreno di cui alla particella 45, della Superficie di ha 0.02.70, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito Dominicale € 1,46, Reddito Agrario € 0,84; terreno di cui alla particella 228, della Superficie di ha 0.70.18, Qualità Frutteto



Irriguo, Classe U, Reddito Dominicale € 163,10, Reddito Agrario € 72,49; terreno di cui alla particella 145, della Superficie di ha 0.53.75, Qualità Frutteto Irriguo, Classe U, Reddito Dominicale € 124,92, Reddito Agrario € 55,52; terreno di cui alla particella 156, della Superficie di ha 0.34.11, Qualità Pescheto, Classe U, Reddito Dominicale € 49,33, Reddito Agrario € 22,90; terreno di cui alla particella 187, Porz. AA della Superficie di ha 0.16.58, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito Dominicale € 11,99, Reddito Agrario € 5,99; Porz. AB della Superficie di ha 0.10.00, Qualità Pescheto, Reddito Dominicale € 14,46, Reddito Agrario € 6,71; aventi coerenze come di seguito riportato, il terreno di cui alla particella 198 confina a nord con terreno di cui alla particella 199 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a sud con ragioni di terzi di cui alle particelle 31 e 4 allo stesso foglio; il terreno di cui alla particella 44 confina a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 210 allo stesso foglio, a est con ragioni di terzi di cui alla particella 5 allo stesso foglio; il terreno di cui alla particella 45 confina a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 5 allo stesso foglio, a est con terreno di cui alla particella 199 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato; il terreno di cui alla particella 228 confina a sud con ragioni di terzi di cui alle particelle 69 e 28 allo stesso foglio, a est con ragioni di terzi di cui alla particella 210 allo stesso foglio, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 24 allo stesso foglio; il terreno di cui alla particella 145 confina a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 146 allo stesso foglio, a sud con tratturo interpoderale, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 144 allo stesso foglio; il terreno di cui alla particella 156 confina a nord con tratturo interpoderale, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 157 allo stesso foglio, a est con terreno di proprietà dell'esecutato di cui alla particella 187 allo stesso foglio; il terreno di cui alla particella 187 confina a nord con tratturo



interpodereale, a ovest con terreno di proprietà dell'esecutato di cui alla particella 156 allo stesso foglio, a sud con ragioni di terzi di cui alla particella 75 allo stesso foglio, è dell'importo di 139.488,60 (*diconsi Euro centotrentanovemilaquattrocentottantotto/60*).

Il valore venale dell'immobile oggetto di esecuzione che caratterizza il primo lotto, nello stato di fatto in cui si trova, quale A) fabbricato agricolo (opificio) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, zona censuaria 1, categoria D/1 rendita € 5.360,00, in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, insistente nel Comune di Cerignola (FG) alla contrada "San Martino Tamarice" o "Pezza Scarano", servito da elettrodotto, al quale si accede a partire dall'urbano di Cerignola (FG) percorrendo preliminarmente la Strada Statale 16 bis per San Ferdinando di Puglia (BT) per km 2,5 circa, per poi percorrere la complanare San Martino per mt 500 circa, il quale confina a sud con terreno oggetto di pignoramento di cui alla particella 198 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a est con ragioni di terzi di cui alla particella 54 allo stesso foglio, a ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 210 allo stesso foglio, della superficie lorda di mq 669,76 circa, al lordo della zona servizi interni sita al piano terra i cui vani sono della superficie netta di mq 75,60 circa ed al lordo della zona servizi interni sita al piano soppalcato i cui vani sono della superficie netta di mq 62,52 circa e superficie commerciale di mq 669,76 e delle relative unità annesse quali B) tettoia aperta sita nella zona retrostante il fabbricato agricolo (opificio) della superficie complessiva di mq 358,20 circa e superficie commerciale di mq 358,20 circa; C) vasca accumulo acque di depurazione e reflue della superficie lorda di mq 42 circa e superficie commerciale di mq 12,60 circa, sita nella zona retrostante il fabbricato agricolo(opificio); D) ufficio pesa della superficie lorda di mq 11,28 circa e superficie commerciale di mq 11,28 circa; E) pesa (*bilico*) della



superficie di mq 54 circa e superficie commerciale di mq 54,00 circa; F) corte pertinenziale della superficie complessiva *(tra coperta e scoperta)* di mq 9.864,76 circa al netto dei manufatti insistenti, adibita a passaggi e piazzali di manovra e della superficie commerciale di mq 295,94 circa, è dell'importo di € 334.489,60 *(diconsi Euro trecentotrentaquattromilaquattrocentottantanove/60)*.

Il valore venale dell'immobile oggetto di esecuzione che caratterizza il primo lotto, nello stato di fatto in cui si trova, quale magazzino e locale di deposito in quota di 1/1 *(uno/uno)* di piena proprietà dell'esecutato, insistente nel Comune di Cerignola (FG) alla contrada "San Martino Tamarice" o "Pezza Scarano", servito da elettrodotto, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, subalterno 1, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, superfici catastale totale 107 mq, rendita catastale € 233,65, parte integrante della antica masseria "San Martino", il quale vanta diritti sulla corte graffata in planimetria catastale alla stessa particella ed antistante lo stesso immobile e sull'antico pozzo a cielo aperto sito nella stessa corte, al quale si accede a partire dall'urbano di Cerignola (FG) percorrendo preliminarmente la Strada Statale 16 bis per San Ferdinando di Puglia (BT) per km 2,5 circa, per poi percorrere la complanare San Martino per mt 500 circa, la quale consente di raggiungere l'immobile, il quale confina a nord con terreno oggetto di pignoramento di cui alle particelle 44 e 45 allo stesso foglio di proprietà dell'esecutato, a sud ed ovest con ragioni di terzi di cui alla particella 3 allo stesso foglio, subalterni diversi, della superficie lorda di mq 107,20 circa e della superficie commerciale di mq 107,20 circa, è dell'importo di € 26.800,00 *(diconsi Euro ventiseimilaottocento/00)*.

Pertanto, il valore venale del compendio oggetto di pignoramento di cui al primo lotto è dell'importo complessivo di € 500.778,20 *(diconsi (Euro*



cinquecentomilasettecentosettantotto/20) **atteso che gli immobili oggetto di esecuzione di cui in precedenza sono stati pignorati per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell'esecutato. Al ridetto valore venale stimato del compendio pignorato dell'importo di € 500.778,20 (diconsi (Euro cinquecentomilasettecentosettantotto/20), sottraendo i costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo complessivo di € 9.800,00 (Euro novemilaottocento/00), ne consegue un valore venale complessivo del compendio pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 490.978,20 (diconsi Euro quattrocentonovantamilanovecentosettantotto/20)** (Valore venale del compendio € 500.778,20 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 9.800,00).

7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 27.05.2021 all'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) avente ad oggetto la richiesta di contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso degli stessi (*All. N. 23*) ed a mezzo pecmail del 27.05.2021 inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia, avente ad oggetto la stessa richiesta (*All. N. 24*), nulla era trasmesso e/o rilasciato dagli stessi Uffici. In data 04.11.2021 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) al fine di rilevare gli atti richiesti, non rinvenuti alla stessa data. In riscontro a quanto richiesto all'esecutato nelle date 24.09.2021, 27.09.2021, 11.10.2021 e 20.10.2021 in merito alla consegna degli atti attestanti lo stato di possesso degli immobili pignorati non rilasciati nel corso delle ispezioni peritali, pure richiesti a mezzo pecmail del 23.10.2021 al difensore legale dell'esecutato Avv. Enrico Guidone per il suo tramite (*All. N. 58*), in data 08.11.2021 relativamente agli immobili di cui al primo lotto l'esecutato consegnava fattura TD01, Numero Documento



710967020811866 dello 09.06.2021, indirizzo Contrada San Martino Cerignola (FG), intestata allo stesso esecutato, rilasciata dal Servizio Elettrico Nazionale – Servizio di Maggiore Tutela Roma (RM), afferente il pagamento dell’Energia Elettrica dei beni immobili (*All. N. 60*). Relativamente agli stessi immobili di cui al primo lotto, in data 28.01.2022 l’esecutato consegnava brevi manu la fattura n. 502200389080 del 12.01.2022 emessa da IREN Mercato S.p.A. afferente la fornitura energia elettrica, intestata allo stesso esecutato

L’esecutato non forniva ulteriore documentazione, in quanto sprovvisto del pagamento IMU e TARI.

8. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

L’immobile oggetto di esecuzione che caratterizza il primo lotto, quale magazzino e locale di deposito insistente nel Comune di Cerignola (FG) alla contrada “San Martino Tamarice” o “Pezza Scarano”, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, subalterno 1, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, superfici catastale totale 107 mq, rendita catastale € 233,65, vanta i diritti sulla corte graffata in planimetria catastale alla stessa particella 3 al foglio 238 ed antistante lo stesso immobile pignorato e sul pozzo a cielo aperto (*Foto N. 26*) antistante la Masseria San Martino all’interno della quale insiste, anch’esso sito nella corte graffata alla particella 3 al foglio 238 (*All. N. 10*). Giova precisare che sul terreno in Cerignola (FG), distinto nel catasto terreni al foglio 238, particella 51 (si precisa, che l’originaria particella 51 al foglio 238 di are 70.20 ha originato, in seguito alla presentazione di tipo mappale del 19.04.2017, in atti dal 19.04.2017, la neo particella



228 di are 70.18 oggetto di pignoramento), grava servitu' di elettrodotto a favore di E-Distribuzione S.P.A., con sede in Roma, nascente dall'atto per Notaio Alba Mazzeo di Foggia (FG) del 12.07.2016.

9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di esecuzione innanzi descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

Nella Relazione Notarile ai sensi dell'art. 467 del c.p.c. a firma del Dott. Marco Gori, Notaio in Cesenatico (FC) dello 03.01.2019, afferente la procedura esecutiva iscritta al N. 540/2018 R. G. Esec., sono ridate le seguenti formalità pregiudizievoli:

9.1. ISCRIZIONI

1) trascrizione pubblicata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio

,
,
gravante sul terreno in Cerignola (FG) distinto nel catasto terreni al foglio 238, particelle **198 e 199, 145, 156 e 187**

2) ipoteca volontaria gravante le particelle **198 e 199**, iscritta a Foggia (FG) il 16.11.2015, al Registro Generale n. 17146 e Registro Particolare n. 1931, a garanzia del mutuo di € 350.000, concesso dalla "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPINAZZOLA – SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in SPINAZZOLA (BT), c.f. 00256810722, con atto del Notaio Salvatore Consolo di



Spinazzola (BT) del 10.09.2015, al numero 3998/2724 di Repertorio;

3) ipoteca giudiziale di € 30.000, iscritta a Foggia (FG) il 27.09. 2018, a garanzia del credito di € 24.200,00, vantato da _____ ato a Lanciano (CH) il 12.03.1944, c. f. VSC GPP 44C12 E435G, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 5.09 2018, al n. 1681 di Repertorio;

4) ipoteca giudiziale di € 50.000, iscritta a Foggia (FG) il 12.10. 2018, a garanzia del credito di € 44.103,00, vantato da _____

_____ in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trani il 10.09. 2018, al n. 2701 di Repertorio.

Nella certificazione ipotecaria e catastale a firma del Dott. Roberto Chiari, Notaio in Napoli (NA) del 17.09.2018 afferente la procedura esecutiva iscritta al N. 250/2018 R. G. Esec., sono ridate le seguenti formalità pregiudizievoli, oltre a quelle precedentemente riportate agli accapi 1), 2), precisamente,

5) iscrizione pubblicata presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 4.08.2016 ai nn. 15633/11654, nella servitu’ di elettrodotto a favore di E-Distribuzione S.P.A., con sede in Roma, contro il _____, nascente dall’atto per Notaio Alba Mazzeo di Foggia (FG) del 12.07.2016, gravante sul terreno in Cerignola, distinto nel catasto terreni al foglio 238, particella 51. (Si precisa, che l’originaria particella 51 al foglio 238 di are 70,20 ha originato, in seguito alla presentazione del tipo mappale del 19.04.2017, in atti dal 19.04.2017, la neo particella 228 di are 70.18 oggetto di pignoramento.

9.2. PIGNORAMENTI

Nella Relazione Notarile ai sensi dell’art. 467 del c.p.c. a firma del Dott. Marco Gori, Notaio in Cesenatico (FC) dello 03.01.2019, afferente la procedura esecutiva



iscritta al N. 540/2018 R. G. Esec., sono ridate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) pignoramento trascritto a Foggia (FG) il 29.05.2018, al Registro Generale n. 11822 e Registro Particolare n. 8936, in forza di Atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA del 9.05.2018, Repertorio 2979/2018, in favore di "AGROMILLORA IBERIA S.L.", con sede in SPAGNA (EE), c. f. 00058217548;
- 2) pignoramento trascritto a Foggia (FG) il 9.11.2018, al Registro Generale n. 23565 e Registro Particolare n. 17481, in forza di Atto del TRIBUNALE DI FOGGIA del 16.10.2018, Repertorio 6357/2018, in favore di

Nella certificazione ipotecaria e catastale a firma del Dott. Roberto Chiari, Notaio in Napoli (NA) del 17.09.2018 afferente la procedura esecutiva iscritta al N. 250/2018 R. G. Esec., è ridata la seguente formalità pregiudizievole,

- 1) pignoramento trascritto a Foggia (FG) il 29.05.2018, al Registro Generale n. 11822 e Registro Particolare n. 8936, in forza di Atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA del 9.05.2018, Repertorio 2979/2018, in favore di "AGROMILLORA IBERIA S.L.", con sede in SPAGNA (EE), c. f. 00058217548.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico-edilizia

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.05.2021 all'Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) afferente il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. dello stesso comune, al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156 e 187 (*All. N. 18*) da parte dell'Ufficio Tecnico e Urbanistico dello stesso Comune ed a mezzo pecmail del 27.05.2021 inoltrata all'Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) avente ad



oggetto il rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) dei titoli abilitativi edilizi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, quali magazzino e locale di deposito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1, cat. C/2 sito al piano terra di Strada Comunale Forcone-San Samuele s.n.c.; fabbricato agricolo (opificio) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, cat. D/1 sito al piano terra di Strada Statale San Samuele 16 per San Ferdinando di Puglia s.n.c, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi immobili (*All. N. 20*); relativamente ai terreni oggetto di pignoramento identificati al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187 l'ufficio competente trasmetteva a mezzo pecmail del 10.06.2021 il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 414 dello 09.06.2021 (*All. N. 29*), il quale certifica che gli immobili di cui in precedenza, con riferimento agli atti del P.R.G., avessero destinazione urbanistica **E Agricola art. 20**, con le dovute prescrizioni e vincoli derivanti da atti di pianificazione sovraordinata da parte di altri Enti Territoriali competenti quali, P.P.T.R., come ridato nella scheda allegata allo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica. Relativamente all'immobile quale fabbricato agricolo (opificio) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, cat. D/1, l'Ufficio competente rendeva la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n. 241, attinente la pratica edilizia SCA dello 01.12.2020, Protocollo n. 26495 (*All. N. 47*)). Per quanto attiene l'immobile quale magazzino e locale di deposito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 3, sub. 1, cat. C/2, non rinveniva alcun titolo abilitativo, in quanto, verosimilmente, realizzato prima dell'1 settembre 1967, pertanto conforme.

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano



Dalle visure catastali per soggetto prodotte in data 27.09.2020 (*All. N. 05*) **i terreni agrari oggetto di esecuzione di cui al foglio 238, particelle 198, 44, 45, 228, 145, 156, 187 risultano accatastati in N.C.T. del Comune di Cerignola (FG), il fabbricato agricolo (opificio) di cui al foglio 238, particella 199, zona censuaria 1, categoria D/1 ed il magazzino e locale di deposito di cui al foglio al foglio 238, particella 3, subalterno 1, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/2** risultano accatastati in N.C.E.U. dello stesso comune. Per le unità immobiliari di cui in precedenza sono state depositate le relative planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 10, 11, 08*). Giova ricordare che l’originaria particella 53 al foglio 238 di ha 2.99.97 ha originato, in seguito a frazionamento del 9.05.2014, in atti dal 9.05.2014, la neo particella 199 di ha 1.10.00 e la neo particella 198 di ha 1.89.97 e che la particella 199 del foglio 238, in seguito alla presentazione del tipo mappale in data 21.05.2015 è passata a Ente Urbano, e su detto terreno è stato realizzato l’immobile quale fabbricato agricolo (*All. N. 06 B*). Atteso che l’altezza interna catastale **del magazzino e locale di deposito** è di mt 4,00, in sede di ispezione peritale il sottoscritto esperto rilevava che il vano adibito ad ufficio e/o locale di deposito fosse dell’altezza di mt 4,63 circa, pertanto difforme rispetto al catastale, mentre l’altezza della originaria stalla adibita a magazzino e locale di deposito fosse conforme al catastale. Per quanto attiene il **fabbricato agricolo**, atteso che l’altezza interna catastale è di mt 6,25, mentre l’altezza dei vani di cui alla zona di servizi interni al piano terra è di mt 3,00 e l’altezza dei vani di cui alla zona di servizi al piano soppalcato è di mt 3,25, in sede di ispezione peritale il sottoscritto esperto rilevava la conformità catastale attinente le altezze interne di cui in precedenza dell’immobile pignorato. Per quanto attiene la rispondenza catastale, il **magazzino e locale di deposito** parte integrante della antica masseria “San Martino”, vanta diritti sulla corte graffata in planimetria catastale



alla stessa particella ed antistante lo stesso immobile e sull'antico pozzo a cielo aperto sito nella stessa corte (*All. N. 10*) (*All. N. 65, Foto N. 26*). Catastalmente l'immobile composto da due vani intercomunicanti adibiti rispettivamente a magazzino e stalla (anche se catastalmente entrambi a deposito (*All. N. 08*)), in sede di ispezione peritale è risultato difforme rispetto al catastale, in quanto composto da due vani non intercomunicanti fra loro adibiti a locale di deposito, anche se uno dei due adibito anche ad ufficio (*All. N. 74*) (*la originaria stalla è attualmente adibita a locale di deposito*) (*All. N. 65, Foto N. 13, 14, 15*).

10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

10.4. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione

Come ridato all'accapo **4.6**. Adeguamenti e correzioni della stima della presente relata, nel compendio pignorato di cui al primo lotto sono state rilevate le seguenti opere abusive suscettibili di sanatoria:

- tettoia non assentita sita a ridosso del fabbricato agricolo (opificio), per la quale è possibile inoltrare richiesta del permesso a costruire in sanatoria con calcolo in sanatoria da depositare al Genio Civile di Foggia per progettazione e collaudo, le cui spese ammontano ad **€ 5.000,00** (*diconsi Euro cinquemila/00*) (*€ 1.000,00 per spese ed € 4.000,00 per onorari professionali*), oltre ad inserimento in mappa catastale (*Tipo mappale*) ed accatastamento del manufatto (inserimento in mappa *procedura pregeo* ed accatastamento *procedura DOCFA*) per un importo complessivo di **€ 1.500,00** (*diconsi Euro millecinquecento/00*) (*€ 200,00 per spese ed € 1.300,00 per onorari professionali*);



- relativamente alla vasca accumulo acque reflue non assentita prospiciente la tettoia di cui all'accapo precedente, occorre procedere alla redazione di una SCIA in sanatoria da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) avente ad oggetto la sanatoria per vasca raccolta accumulo acque, per un importo di **€ 800,00** (*diconsi Euro ottocento/00*) (*€ 60,00 per spese ed € 740,00 per onorari professionali*);
- relativamente alle opere abusive rilevate in sede di ispezione peritale nell'immobile oggetto di esecuzione, quale magazzino e locale di deposito (opera interna quale, chiusura di un infisso interno fra i due vani, eliminazione parziale dei muri perimetrali posti a sud ed ovest) è possibile sanarle a mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) di una unica CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso comune, ammontano ad **€ 1.700,00** (*diconsi Euro millesettecento/00*) (*di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA abitazione, € 1.000,00 per oneri concessori*). Inoltre, considerate le opere abusive rilevate in sede di ispezione peritale nell'immobile oggetto di esecuzione di cui in precedenza, a mezzo di un professionista abilitato occorre provvedere all'inserimento agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell'aggiornamento delle planimetrie, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive **€ 800,00** (*diconsi Euro ottocento/00*) (*€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 700,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA*);
- relativamente al pozzo artesiano (*All. N. 65, Foto N. 12*) insistente nella corte allibrata in N.C.T. del Comune di Cerignola (FG) alla particella 199, al foglio 238 (*Ente Urbano*) (*All. N. 06 B*) (*All. N. 65, Foto N. 16, 17, 26*), a seguito della indagine espletata in data 28.01.2022 dal sottoscritto esperto a mezzo del portale SIT Puglia, volta alla verifica dell'esistenza



della richiesta di concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee presso la Regione Puglia inoltrata da precedenti proprietari degli immobili oggetto di esecuzione e/o dall'esecutato, atteso che nulla fosse stato consegnato da quest'ultimo in sede di ispezione peritale, è emerso che la sig.ra

inoltrava richiesta all'Ufficio del Genio Civile di Foggia, volta al rilascio della concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee per numero due pozzi insistenti nella originaria particella 53 al foglio 238, la quale, a seguito di frazionamento del 9.05.2014, in atti dal 9.05.2014 aveva dato origine alla neo particella 199 di ha 1.10.00 ed alla neo particella 198 di ha 1.89.97 allo stesso foglio (*si precisa, altresì, che la particella 199 del foglio 238, in seguito alla presentazione del tipo mappale in data 21.05.2013, è passata ad Ente Urbano, e su detto terreno è stato realizzato il fabbricato agricolo oggetto di pignoramento*), per i quali manufatti era rilasciata una concessione per l'estrazione ed emungimento di acque sotterranee del 21.05.1990. Null'altro è emerso nel corso dell'indagine afferente gli stessi manufatti, avuto riguardo all'inoltro della richiesta di rinnovo della concessione di cui in precedenza, con pagamento di eventuale sanzione amministrativa alla Regione Puglia. A tale proposito l'esecutato produceva la sola Denuncia per ogni Pozzo ai sensi del D.L. 12.07.1993 n° 275 – art. 10, trasmessa alla Regione Puglia -Ufficio del Genio Civile di Foggia - ed alla Provincia di Foggia in data 13.04.2018 (*All. N. 61*) afferente un pozzo per uso domestico sito nella particella 198, al foglio 238, del diametro di mm 275, profondo mt 50 circa, della portata di 1 lt/sec e null'altro, peraltro relativa ad un pozzo per uso domestico, il quale, a detta dell'esecutato in sede di ispezione peritale, fosse in disuso.

10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il cespite oggetto di pignoramento, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali



procedure espropriative

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezioni peritali il sottoscritto esperto rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*sostituisce l'attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) relativamente al bene immobile pignorato, quale **fabbricato agricolo (opificio) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, zona censuaria 1, categoria D/1 rendita € 5.360,00**, ottemperando al quesito numero 11) posto dall'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. In riscontro a quanto stabilito anche nell'ultimo verbale di ispezione peritale del 29.12.2021, relativamente all'immobile di cui in precedenza l'esecutato consegnava in data 15.01.2022 l'attestato di prestazione energetica (APE) afferente lo stesso immobile (*All. N. 85*). Quest'ultimo attestato debitamente firmato e redatto in data 10.08.2015, avente validità all'11.08.2025, trasmesso come per legge, alla Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, a mezzo pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it., certifica che l'immobile oggetto di esecuzione di cui in precedenza rientra **nella Classe Energetica Globale dell'Edificio di tipo G**.

