

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA PATTI
PROCEDURA ESECUTIVA 267/2020



PROMOSSA DA

BANCA DI SPESA O

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Roberto de Biase



Procedura esecutiva 267/2020-Soc.



Sommarario

Premessa.....	3
Quesito 1.....	3
• Risposta al quesito n. 1.....	3
Quesito 2.....	6
• Risposta ai quesiti n. 2 – 2 bis.....	6
Quesito 3.....	11
• Risposta al quesito n. 3.....	12
Quesito 4.....	17
• Risposta al quesito n. 4.....	17
• Risposta al quesito n. 4 bis.....	24
Quesito 5.....	26
• Risposta al quesito n. 5.....	26
Quesito 6.....	27
• Risposta al quesito n. 6.....	27
Quesito 7.....	32
• Risposta al quesito n. 7.....	33
Quesito 8.....	34
• Risposta al quesito n. 8.....	34
Quesito 9.....	34
• Risposta al quesito n. 9.....	34
Quesito 10.....	35
• Risposta al quesito n. 10.....	35
Quesito 11.....	37
• Risposta al quesito n. 11.....	37
Quesito 12.....	40
• Risposta al quesito n. 12.....	40
CONCLUSIONI.....	40



Premessa

Il sottoscritto Dr. Arch. Roberto de Biase, con studio a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Foggia con il n. 668 inserito nell'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Foggia, essendo stato nominato in qualità di Esperto nella procedura n. ° 267/2020, promossa da

RL con sede in Conegliano (TV) contro il debitore eseguita Sig.ra , restava giuramento in data 24.01.2022 e riceveva mandato per effettuare gli accertamenti e rispondere ai quesiti di seguito formulati:

Quesito 1

1. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, comma 2, Cod. Proc. Civ., segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1. bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. ter - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
1. quater - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G. E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1. quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa autorizzazione.

Risposta al quesito n. 1

Dal controllo preliminare circa la completezza dei documenti prodotta dal creditore procedente e presente nel fascicolo di causa, ai sensi dell'art. 567 comma 2, Cod. Proc. Civ., sul compendio pignorato relativo alle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro anteriore ai vent'anni non vi sono e non si rileva alcuna formalità, essa riguarda il bene pignorato e tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio.

1)-bis come riportato nell'istanza di vendita, l'esecutata la sig.ra titolare della ditta individuale a proprio nome con C.F. n sede in Stornara alla via Brindisi n. 5 (cfr. All.20) è titolare di immobili divisi tra fabbricati e terreni siti nei Comuni di Stornara (FG) e di Orta Nova (FG), con la piena proprietà degli immobili, come di seguito riportato in tabella e distinti per LOTTI :

LOTTO A – Catasto Fabbricati – Stornara (FG) (cfr. All. 2)

Intestato alla signora Codice Fiscale

- Foglio 11, particella 205, sub 6 via Fratelli Bandiera n.ri 2, 4 e 6, via Giuseppe Garibaldi n. 103, via Le Vigne n. 18 e 18/A, via Nazario Sauro n. 1 e 1/A, piano T-1-S1, cat. D/8, R.C. 16.100,00 €;
- Foglio 11, particella 205 sub 8, in corso di costruzione, via Giuseppe Garibaldi n. 103, piano 2, cat. F/3; (Derivano dalla originaria p.lla 205, sub 1 graffata subb. 2, 3, 4, 5 originati dalla p.lla 205 graffate p.lle 249, 250, 251 e 252) pervenute in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Foggia in data 21.02.2012, rep. 282, trascritto al RR.II. di Foggia il 19.03.2012 ai nn. 6079/4720, dalla soc.



LOTTO B – Catasto Fabbricati – Stornara (FG) (cfr. All. 2)

Intestato alla signora _____ Codice Fiscale _____

- Foglio 15, particella 1217, sub 2, via Campo Sportivo n. 30B, piano T, cat. C/6, mq 58, superficie catastale 60 mq, R.C. 164,75 €;
- Foglio 15, particella 1217, sub 4, via Brindisi n. 5, piano 1, cat. A/2, vani 7, superficie catastale 144 mq, R.C. 650,74 €;

Pervenuto in virtù di atto di donazione a rogito Notaio _____ di San Severo del 28.12.2012, rep. 15/69/1131, trascritto al RR.II. di Foggia il 9.01.2013 ai nn. 773/500, da _____

LOTTO C – Catasto Fabbricati – Stornara (FG) (cfr. All. 2)

Intestato alla signora _____ Codice Fiscale _____

- Foglio 15, particella 1232, sub 9, via Castel Vecchio n. 2, piano 1, interno 5, cat. A/3, vani 4, superficie catastale 86 mq, R.C. 309,87 €;
- Foglio 15, particella 1232, sub 26, via Chiesa n. 8, piano S1, cat. C/6, 26 mq, superficie catastale 26 mq, R.C. 73,85 €;

Pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio _____ di Cerignola, del 28.03.2006, rep. 4405/3054, trascritto al RR.II. di Foggia il 29.03.2006 ai nn. 7676/5205, dalla _____
 Al ventennio gli immobili non erano stati ancora costruiti.

LOTTO D – Catasto Fabbricati – Stornara (FG) (cfr. All. 2)

Intestato alla signora _____ Codice Fiscale _____

- Foglio 15, particella 350, via Cavour n. 25, piano T, cat. B/8, 343 mq, superficie catastale 94 mq, R.C. 74,40 €;

Pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio _____ di Foggia, del 20.12.1994, rep. 42737, trascritto al RR.II. di Foggia il 28.12.1994 ai nn. 18566/14218.

LOTTO E – Catasto Fabbricati – Orta Nova (FG) (cfr. All. 3)

Intestato alla signora _____ Codice Fiscale _____

- Foglio 37, particella 720, Strada Statale 16 snc, piano T, cat. C/2, 10 mq, superficie catastale 18 mq, R.C. 24,27 €;
- Foglio 37, particella 723, sub. 3, Strada Statale 16 snc, piano S1-T-1, cat. D/10, R.C. 3.810,00 €;
- Foglio 37, particella 724, Strada Statale 16 snc, piano T-1, cat. C/2, 43 mq, superficie catastale 62 mq, R.C. 88,83 €;

LOTTO E – Catasto Terreni – Orta Nova (FG) (cfr. All. 3)

- Foglio 37, particella 637, uliveto, ha 0.00.64, R.D. 30,00 €, R.A. 0,18 €;
- Foglio 37, particella 639, uliveto, ha 0.77.84, R.D. 36,18 €, R.A. 22,11 €;
- Foglio 37, particella 642, uliveto, ha 1.07.62, R.D. 50,02 €, R.A. 30,57 €;
- Foglio 37, particella 719, uliveto, ha 3.21.95, R.D. 149,65 €, R.A. 91,45 €;

PROVENIENZA DEI TERRENI (la p.lla 719 derivante dalla p.lla 8, la p.lla 642 dalla p.lla 63, la p.lla 639 dalla p.lla 522 ex 63, la p.lla 637 dalla p.lla 74)

PROVENIENZA DEI FABBRICATI (per gli immobili la p.lla 720 è stato costruito su suolo della p.lla 720 ex p.lla 8, la p.lla 723 sub 3 è stato costruito su suolo della p.lla 723 ex p.lla 523 ex p.lla 63, la p.lla 724 è stato costruito su suolo della p.lla 724 ex p.lla 523 ex p.lla 63)

Pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio _____ di Roma, del 28.11.2003, rep. 53125, trascritto al RR.II. di Foggia il 13.12.2003 ai nn. 29375/22222, dalla Procura generalizzata della _____

LOTTO F – Catasto Terreni – Stornara (FG) (cfr. All. 4)

Intestato alla signora _____ Codice Fiscale _____

- Foglio 21, particella 61, uliveto, ha 1.62.82, R.D. 75,68 €, R.A. 46,25 €;
- Foglio 21, particella 62, uliveto, ha 0.25.85, R.D. 12,02 €, R.A. 7,34 €;



Pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio
rep. 123260/8479, trascritto al RR.II. di Foggia il 05.02.2004 ai nn. 2783/2122, dal sig.

li Cerignola, del 30.01.2004,

LOTTO G – Catasto Terreni – Orta Nova (FG) (cfr. All. 5)

Intestato alla signora _____ codice Fiscale _____ ;

- Foglio 38, particella 106, uliveto, ha 0.60.30, R.D. 28,03 €, R.A. 17,13 €;

Pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio

li Foggia, del 29.03.2007, rep.

31077/12488, trascritto al RR.II. di Foggia il 26.04.2007 ai nn. 10361/7232, dalla _____ .l.

LOTTO H – Catasto Terreni – Orta Nova (FG) (cfr. All. 5)

Intestato alla signora _____ codice Fiscale _____

- Foglio 38, particella 142, uliveto, ha 0.60.65, R.D. 28,19 €, R.A. 17,23 €;

Pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio

Cerignola, del 14.03.2001,

rep. 86071, trascritto al RR.II. di Foggia il 22.03.2001 ai nn. 5704/4362, dal sig.ra _____

LOTTO I – Catasto Terreni – Orta Nova (FG) (cfr. All. 5)

Intestato alla signora _____ ce Fiscale _____

- Foglio 39, particella 56 AA, seminativo, ha 0.53.34, R.D. 24,79 €, R.A. 16,53 €;

- Foglio 39, particella 56 AB, uliveto, ha 0.07.93, R.D. 3,69 €, R.A. 2,25 €;

Pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio

i Cerignola, del 14.03.2001,

rep. 86071, trascritto al RR.II. di Foggia il 22.03.2001 ai nn. 5704/4362, dal sig.ra _____

LOTTO L – Catasto Terreni – Orta Nova (FG) (cfr. All. 5)

Intestato alla signora _____ Codice Fiscale _____

- Foglio 39, particella 26, uliveto, ha 1.19.40, R.D. 55,50 €, R.A. 33,92 €;

Pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio

o di Cerignola, del 16.11.2001,

rep. 94599, trascritto al RR.II. di Foggia il 22.11.2001 ai nn. 22897/17089, dalla soc. _____

FABBRICATI E/O ANNESSI TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'	PIANO CLASSE	SUP. CAT./CONS.			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTO
								Ha	are	ca				
1	STORNARA	FABBRICATI	11	205	6	D/8	T-1-51				16.100,00 €			A
2	STORNARA	FABBRICATI	11	205	8	F/3	2							
3	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	2	C/6	T	60 mq			164,75 €			B
4	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	4	A/2	1	7 vani - 144 mq			650,74 €			
5	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	9	A/3	1	4 vani - 86 mq			309,87 €			C
6	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	26	C/6	S1	26 mq			73,85 €			
7	STORNARA	FABBRICATI	15	350		B/8	T	94 mq			74,40 €			D
8	ORTANOVA	TERRENI	37	637		ULIVETO	2	0 0 64			0,30 €	0,18 €		E
9	ORTANOVA	TERRENI	37	639		ULIVETO	2	0 77 84			36,18 €	22,11 €		
10	ORTANOVA	TERRENI	37	642		ULIVETO	2	1 07 62			50,02 €	30,57 €		
11	ORTANOVA	TERRENI	37	719		ULIVETO	2	3 21 95			149,65 €	92,45 €		
12	ORTANOVA	FABBRICATI	37	720		C/2	T	18 mq			24,27 €			
13	ORTANOVA	FABBRICATI	37	723	3	D/10	S1-T-1				3.810,00 €			
14	ORTANOVA	FABBRICATI	37	724		C/2	T-1	62 mq			88,83 €			

TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTI
								Ha	are	ca				
15	STORNARA	TERRENI	21	61		ULIVETO	2	1 62 82			75,68 €	46,25 €		F
16	STORNARA	TERRENI	21	62		ULIVETO	2	0 25 85			12,02 €	7,34 €		
17	ORTANOVA	TERRENI	38	106		ULIVETO	2	0 60 30			28,03 €	17,13 €		G
18	ORTANOVA	TERRENI	38	142		ULIVETO	2	0 60 65			28,19 €	17,23 €		H
19	ORTANOVA	TERRENI	39	56 AA		SEMINATIVO	2	0 53 34			24,79 €	16,53 €		I
20	ORTANOVA	TERRENI	39	56 AB		ULIVETO	2	0 7 93			3,69 €	2,25 €		
21	ORTANOVA	TERRENI	39	26		ULIVETO	2	1 19 40			55,50 €	33,92 €		L



Procedura esecutiva 267/2020-Soc.

1)-ter in base alle verifiche condotte sul portale SISTER dell'Agenzia del Territorio e dai successivi riscontri e rilievi in loco, si è potuto accertare che sussistono precise corrispondenze catastali tra i dati derivanti dalle visure attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

1)-quater non sussistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

1)-quinquies l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10.10.2000 in regime di separazione dei beni. (cfr. All.1)

Quesito 2

2. All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2. bis - alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul sito web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione di risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari ed ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Risposta ai quesiti n. 2 – 2 bis

Le proprietà in disamina, sono costituite da unità immobiliari che si dividono tra fabbricati e terreni e sono ubicate nel Comune di Stornara e nel Comune di Orta Nova, così distinte:

FABBRICATI

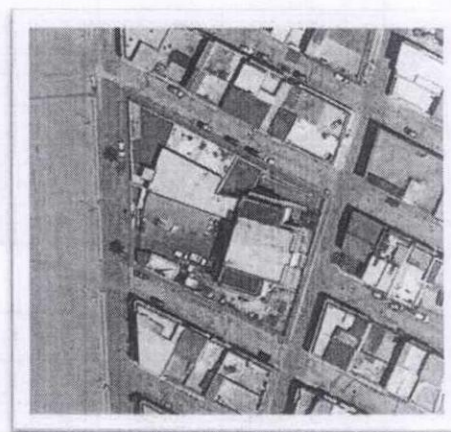
- Comune di Stornara di cui ai LOTTI A, B, C e D;
- Comune di Orta Nova di cui al LOTTO E con annesso terreno;

TERRENI

- Comune di Stornara di cui al LOTTO F;
- Comune di Orta Nova di cui ai LOTTI G, H, I, L.

LOTTO A - Fabbricato per attività commerciale E' un edificio, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Stornara al Fg 11, p.la 205, sub 6 via Fratelli Bandiera n.ri 2, 4 e 6, via Giuseppe Garibaldi n. 103, via Le Vigne n. 18 e 18/A, via Nazario Sauro n. 1 e 1/A, piano T-1-S1, cat. D/8 (fabbricati costruiti o adattati per attività commerciali), R.C. 16.100,00 € e sub 8, in corso di costruzione, via Giuseppe Garibaldi n. 103, piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione). (cfr. All.2)

Occupava un intero isolato delimitato da via Fratelli Bandiera, via G. Garibaldi, via N. Sauro e via Le Vigne nel Comune di Stornara, costituito da piano interrato, terra, primo (sub 6) e piano secondo (sub. 8). Si tratta di un esteso isolato, che comprende un fabbricato adibito interamente ad attività commerciale con sue derivazioni, accessori e pertinenze collegate all'attività commerciale. Seppure situato nella zona periferica del comune di Stornara, in una zona prettamente residenziale, dista pochi metri dal centro cittadino. Sono presenti diverse pertinenze ed accessori. Il Piano



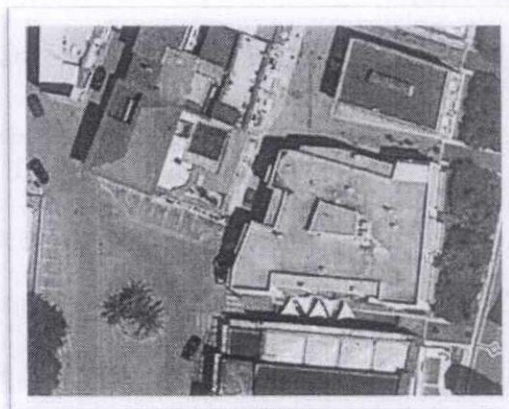
regolatore per questo edificio prevede la sua delocalizzazione. L'esteso isolato confina con le strade urbane ovvero a Nord con via Fratelli Bandiera, a Est con via Garibaldi, a Sud con via N. Sauro e a Ovest con Via Le Vigne.

LOTTO B - Abitazione e box Identificato catastalmente nel Comune di Stornara al Fg 15, p.lla 1217, sub 4, via Brindisi n. 5, piano 1, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), vani 7, superficie catastale 144 mq, R.C. 650,74 € e sub 2, via Campo Sportivo n. 30B, piano T, cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), mq 58, superficie catastale 60 mq, R.C. 164,75 €; (cfr. All.2)

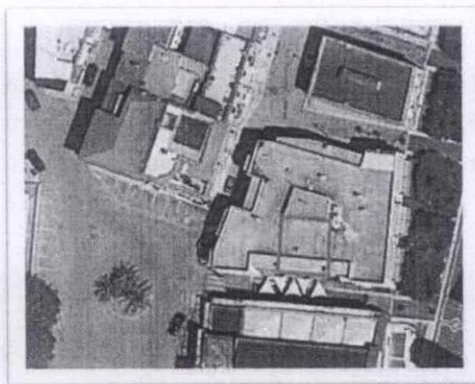
Costituita da un appartamento al primo piano di uno stabile condominiale, incastonato all'interno di un isolato con due affacci liberi, di recente costruzione.

Confina a nord e ad est con altri immobili costruiti in aderenza, a sud e a ovest con la strada via Campo Sportivo.

Di pertinenza all'abitazione è presente un'autorimessa al piano terra con accesso da via Campo Sportivo.



LOTTO C - Abitazione e box identificato catastalmente nel Comune di Stornara al Fg 15, p.lla 1232, sub 9, via Castel Vecchio snc, piano 1, interno 5, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), vani 4, superficie catastale 86 mq, R.C. 309,87 € e sub 26, via Chiesa n.8, piano S1, cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), 26 mq, superficie catastale 26 mq, R.C. 73,85 €. (cfr. All.2)



Costituita da un appartamento al primo piano di uno stabile condominiale che occupa un intero isolato. Si accede da via Castelvecchio civico n. 5. Confina a nord e ad est con altre unità immobiliari dello stesso stabile condominiale costruiti in aderenza e a sud con la strada di via Chiesa. L'edificio è di recente costruzione.

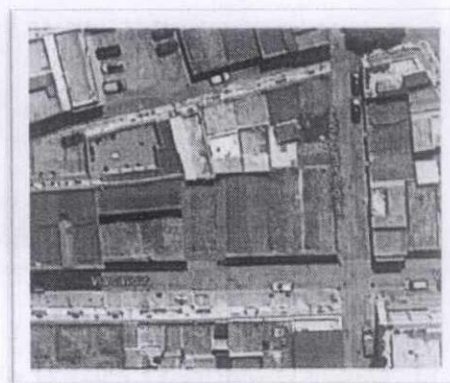
Di pertinenza all'abitazione è presente un'autorimessa al piano interrato con accesso da via Chiesa civico 8.

Confina a nord e ad est e ad ovest con altri immobili costruiti in aderenza, a sud con la strada via Castelvecchio.

LOTTO D - Fabbricato - deposito identificato catastalmente nel Comune di Stornara al Fg 15, p.lla 350, via Cavour n. 25, piano T, cat. B/8 (magazzino, deposito derrate), 343 mq, superficie catastale 94 mq, R.C. 74,40 €; (cfr. All.2)

Costituito da un locale seminterrato ad uso magazzino, in incastonato con altri fabbricati, con apertura e ingresso da via Cavour e confina con la stessa strada ad Ovest, e con proprietà di altri sui restanti lati.

Il magazzino confina con strada di Via Cavour ad Ovest, dalla quale riceve l'accesso, e sui restanti lati con altre proprietà.



LOTTO E - Fabbricati e Terreni Agricoli identificato catastalmente nel Comune di Orta Nova al Foglio 37 (cfr. All.3),

- particella 720, Strada Statale 16 snc, piano T, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), 10 mq, superficie catastale 18 mq, R.C. 24,27 €;
- particella 723, sub. 3, Strada Statale 16 snc, piano S1-T-1, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), R.C. 3.810,00 €;
- particella 724, Strada Statale 16 snc, piano T-1, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), 43 mq, superficie catastale 62 mq R.C. 88,83 €;
- particella 637, uliveto, ha 0.00.64, R.D. 30,00 €, R.A. 0,18 €;
- particella 639, uliveto, ha 0.77.84, R.D. 36,18 €, R.A. 22,11 €;
- particella 642, uliveto, ha 1.07.62, R.D. 50,02 €, R.A. 30,57 €;
- particella 719, uliveto, ha 3.21.95, R.D. 149,65 €, R.A. 91,45 €;

Costituito da un complesso immobiliare formato da fabbricati, pertinenze e terreni con destinazione ad agriturismo, Contrada "Posta Torre", località "Mezza La Terra", accessibile dalla S.S 16 al Km 699. Sorge su un'area pianeggiante in direzione sud del comune di Orta Nova, a circa 6 km dal centro storico. La strada che conduce all'azienda ha svincoli nella direzione Cerignola-Foggia e viceversa. Pertanto il complesso è raggiungibile territorialmente dalle strade provinciali e statali facilitandone l'accesso.

Precisamente è composto da:

- a) Tre fabbricati rurali, due adibiti a deposito (la p.lla 720 piano T – p.lla 724 a piano T-1) e uno ad attività di ricezione, ospitalità e ristoro diviso su tre livelli (p.lla 723 sub 3 piano S1-T-1) il piano terra destinato a zona pranzo e degustazione prodotti tipici, il primo piano zona notte con disimpegno e camere da letto e in fine un locale seminterrato come deposito.



- b) Terreni agricoli (Fg 37, p.lle 637, 639, 642 posti sul fronte strada SS 16 e p.lla 719), coltivati in prevalenza da alberi di ulivo. Nella p.lla 719 sono state realizzate come pertinenze una piscina, delle tettoie, alcuni manufatti come servizi accessori e locali tecnici.



L'insediamento confina a nord con la S.S 16, a sud con tratturo distinto con la p.lla 21 e in parte con la p.lla 109 che ricade nel Comune di Stornara nel foglio mappa n. 2, a ovest con la strada vicinale "Peroni" e a est con la strada vicinale "Schiavone" e in parte con la p.lla 227 dello stesso foglio n. 2 del Comune di Stornara.

FABBRICATI E/O ANNESSI TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'	PIANO CLASSE	SUP. CAT./CONS.			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTO
								Ha	are	ca				
1	STORNARA	FABBRICATI	11	205	6	D/8	T-1-S1				16 100,00 €			A
2	STORNARA	FABBRICATI	11	205	8	F/3	2							
3	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	2	C/6	T	60 mq			164,75 €			B
4	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	4	A/2	1	7 vani - 144 mq			650,74 €			
5	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	9	A/3	1	4 vani - 86 mq			309,87 €			C
6	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	26	C/6	S1	26 mq			73,85 €			
7	STORNARA	FABBRICATI	15	350		B/8	T	94 mq			74,40 €			D
8	ORTANOVA	TERRENI	37	637		ULIVETO	2	0	0	64		0,30 €	0,18 €	E
9	ORTANOVA	TERRENI	37	639		ULIVETO	2	0	77	84		36,18 €	22,11 €	
10	ORTANOVA	TERRENI	37	642		ULIVETO	2	1	07	62		50,02 €	30,57 €	
11	ORTANOVA	TERRENI	37	719		ULIVETO	2	3	21	95		149,65 €	91,45 €	
12	ORTANOVA	FABBRICATI	37	720		C/2	T	18 mq			24,27 €			
13	ORTANOVA	FABBRICATI	37	723	3	D/10	S1-T-1				3 810,00 €			
14	ORTANOVA	FABBRICATI	37	724		C/2	T-1	62 mq			88,83 €			

LOTTO F – G – H – I – L Terreni Agricoli. – Sono appezzamenti di terreno agricolo distinti come in tabella nei lotti F, G, H, I e L.

I terreni sono coltivati prevalentemente a "Uliveto", tutti ricadenti in zona omogenea E agricola degli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni di Stornara e Orta Nova come di seguito specificato.

TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTE
								Ha	are	ca				
15	STORNARA	TERRENI	21	61		ULIVETO	2	1	62	82		75,68 €	46,25 €	F
16	STORNARA	TERRENI	21	62		ULIVETO	2	0	25	85		12,02 €	7,34 €	
17	ORTANOVA	TERRENI	38	106		ULIVETO	2	0	60	30		28,03 €	17,13 €	G
18	ORTANOVA	TERRENI	38	142		ULIVETO	2	0	60	65		28,19 €	17,23 €	H
19	ORTANOVA	TERRENI	39	56 AA		SEMINATIVO	2	0	53	34		24,79 €	16,53 €	I
20	ORTANOVA	TERRENI	39	56 AB		ULIVETO	2	0	7	93		3,69 €	2,25 €	
21	ORTANOVA	TERRENI	39	26		ULIVETO	2	1	19	40		55,50 €	33,92 €	L

LOTTO F - Terreno Agricolo identificato catastalmente nel Comune di Stornara (FG) (cfr. All.4) al

- Fg 21, p.lla 61, uliveto, ha 1.62.82, R.D. 75,68 €, R.A. 46,25 €; confina a Nord con la particella 59, ad Ovest con la particella 3, a sud con la particella 17, ad Est con la particella 62.
- Fg 21, p.lla 62, uliveto, ha 0.25.85, R.D. 12,02 €, R.A. 7,34 €; confina a Nord con la particella 60, ad Ovest con la particella 61, a sud con la particella 17, ad Est con un tratturo particella 18.

La p.lla 61 del fg 21 del Comune di Stornara confina a Nord con la particella 59, a sud con la particella 17, ad Est con la particella 62 dello stesso foglio n. 21 e ad Ovest con la particella 3 del foglio 189 del Comune di Cerignola.

I terreni in disamina sono posti in continuità tra loro e sono ubicati nella zona Sud-Ovest di Stornara, coordinate N 41° 15' 50", E 15° 47' 29", a una distanza in linea d'aria di circa 3 km dal centro cittadino di Stornara.



Per raggiungere il lotto partendo dal Comune di Stornara si prende la SP 83 in direzione sud per circa 3,5 km, all'incrocio piegare sulla SP 84 in direzione est percorrerla per 1,3 Km e svoltare a sinistra sul tratturo dove si accede ai beni dell'esecutata.

10



Unica proprietaria la Sig.ra

LOTTO G - Terreno Agricolo identificato catastalmente nel Comune di Orta Nova al Fg 38, particella 106, uliveto, ha 0.60.30, R.D. 28,03 €, R.A. 17,13 € (cfr. All.5);

Confina a Nord con la particella 20, ad Ovest con la particella la p.lla 152, a sud con la particella 56, ad Est con la particella 107 dello stesso foglio n. 38.

Il terreno è ubicato nel Comune di Orta Nova, zona Ovest, coordinate N 41° 19' 06'', E 15° 46' 12'', del Foglio 38, a una distanza in linea d'aria di circa 3,5 km dal centro cittadino di Stornara e da 4,5 km dal Comune di Orta Nova. Si arriva, uscendo dal centro cittadino, percorrendo la strada comunale Le Vigne per poi piegare sulla sinistra sulla SC Contessa e imboccare a circa 1,6 km un tratturo sulla destra che porta sul fondo.

Unica proprietaria la Sig.ra

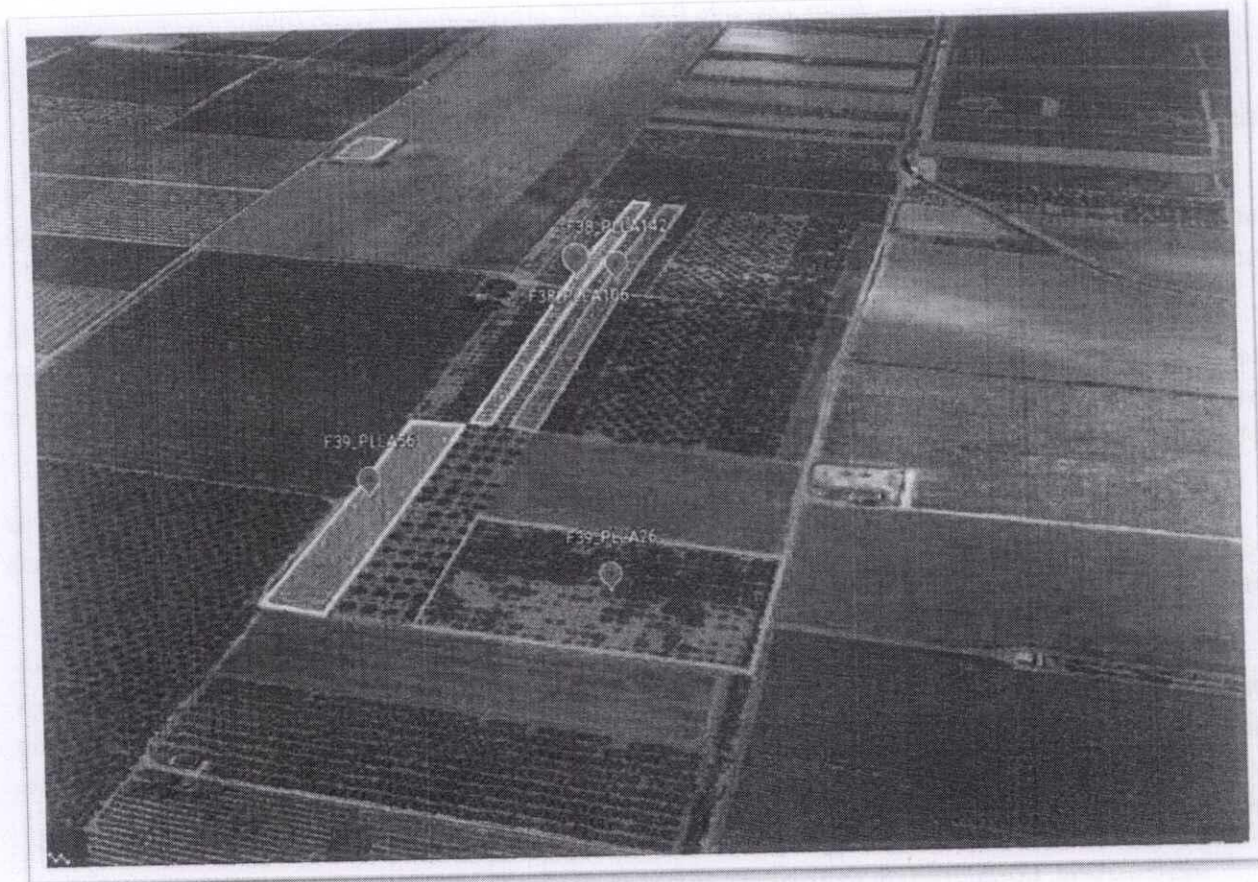
LOTTO H - Terreno Agricolo identificato catastalmente nel Comune di Orta Nova al Foglio 38, particella 142, uliveto, ha 0.60.65, R.D. 28,19 €, R.A. 17,23 € (cfr. All.5); confina a Nord con la particella 62 del Foglio 39, ad Ovest con la particella 141, a sud con la particella 56, ad Est con la particella 105.

Con stessa orditura della p.lla 106 del lotto G, distanziati una cinquantina di metri vi è un appezzamento di terreno contraddistinto con la particella 142, coordinate N 41° 19' 07'', E 15° 46' 10'', del Foglio 38.

Confina a Nord con la particella 62, ad Ovest con la particella 141, a sud con la particella 56, ad Est con la particella 105 dello stesso foglio n. 38.

Unica proprietaria la Sig.ra





LOTTO I - Terreno Agricolo Identificato catastalmente al Foglio 39, particella 56 AA, seminativo, ha 0.53.34, R.D. 24,79 €, R.A. 16,53 € e particella 56 AB, uliveto, ha 0.07.93, R.D. 3,69 €, R.A. 2,25 € (cfr. All.5); posizionata a Nord a confine con le particelle dei lotti G e H.

Confina a Nord, posizionandosi trasversalmente con diversi appezzamenti di terreno, con le particelle 112, 138, 139, 172, 140, 262, 104, 141, 142, 105, 152, 106, 107, 108, 143 ad Ovest con la strada vicinale "Peroni", a sud con la particella 55 tutti appartenenti allo stesso foglio n. 39 del Comune di Orta Nova, ad Est con la particella 2 del foglio n. 4 del Comune di Cerignola.

Unica proprietaria la Sig.ra ~

LOTTO L - Terreno Agricolo identificato catastalmente al Foglio 39, particella 26, uliveto, ha 1.19.40, R.D. 55,50 €, R.A. 33,92 € (cfr. All.5); posizionata più a Nord rispetto alle particelle dei lotti G, H e I.

Confina a Nord con tratturo della particella 57, a sud con la particella 27, ad Est con la particella 20, tutti dello stesso foglio n. 39 del Comune di Orta Nova. Ad ovest con la particella n. 2 del foglio n. 1 del Comune di Stornara.

Unica proprietaria la sig.ra

Quesito 3

3. *Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dei rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*



tecnologici e la loro rispondenza a decreto D.M. 37/08, precisandone In caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

12

Risposta al quesito n. 3

Si premette che a seguito di comunicazione alle parti, tramite raccomandata A.R. e PEC di posta certificata, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali e ai sopralluoghi il giorno 16 Febbraio c.a., le stesse hanno avuto seguito nelle date 23 Febbraio, 8 Marzo, 30 Marzo c.a. (cfr. All.6).

In data 01.02.2022 è stata presentata domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara e di Orta Nova, tale richiesta è stata evasa in data 14.03.c.a. dal comune di Stornara (cfr. All. 7) e in data 17.05.2022 è stato rilasciato dal comune di Orta Nova, V° Settore Urbanistica Edilizia Privata, il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle relative al LOTTO E oggetto di pignoramento (cfr. All.7).

Si è proceduto ad identificare gli immobili e ad eseguire una ricognizione generale dei beni oggetto di pignoramento, con rilievi sia metrici che fotografici, per poter confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali.

Il complesso immobiliare costituito da fabbricati e fondi agricoli è stato suddiviso in 10 LOTTI di cui due appartamenti con box annessi, un locale deposito e un edificio per attività commerciale nel comune di Stornara (FG), un'azienda agrituristica costituita da villa con piscina e alcuni fabbricati di servizio realizzati nella corte esclusiva e fondi agricoli coltivati principalmente ad ulivo nel comune di Orta Nova (FG), così come riportate nella tabella di cui sopra.

DESCRIZIONE, CONSISTENZA, DESTINAZIONE D'USO, STATO MANUTENTIVO DEI LOTTI

LOTTO A - Fabbricato ad uso commerciale

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Stornara (FG) in zona periferica, precisamente è lambito da Via Fratelli Bandiera n.2 n.4 n.6, Via Giuseppe Garibaldi n. 103, Via Le Vigne n. 18 e 18/A, Via Nazario Sauro n. 1 e 1/A, zona B dello strumento urbanistico comunale con destinazione ad attività commerciale. Occupa un intero isolato e si sviluppa su tre livelli fuori terra e da uno interrato. Si tratta di un ampio fabbricato adibito prevalentemente ad attività commerciale con sue derivazioni, accessori e pertinenze collegate all'attività commerciale. Come ulteriori accessori sono state realizzate due tettoie all'esterno a protezione del materiale esposto esternamente. L'isolato risulta recintato per due lati dal fabbricato e i restanti lati da un recinto in muratura e ringhiera metallica, con più ingressi, di cui almeno uno per lato. Il piazzale su cui insiste il fabbricato è pavimentato con cemento levigato. La sua costruzione è datata, con struttura intelaiata in c.a., tamponamenti in muratura ordinaria, i prospetti sono intonacati e tinteggiati, i solai sono in latero cemento, la copertura è piana con sovrastante manto impermeabilizzante e serramenti in alluminio.

L'edificio è utilizzato soprattutto al piano terra in cui è ubicato un ampio locale ad uso commerciale dove è distribuito lo spazio espositivo e all'interno sono stati ricavati diversi ambienti destinati a depositi, uffici, servizi igienici, un locale con ascensore montacarico che si collega con il primo piano e il seminterrato. Attraverso il vano scala si arriva ad un piccolo vano utilizzato come cantina, posto nel piano interrato, di superficie lorda mq.25. Staccato dall'edificio a ridosso del recinto è stato realizzato un locale adibito alla distribuzione delle bevande, inserito in planimetria allegata e distinto con la lettera F. (cfr. All 8)

Il piano terra occupa una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.180, l'altezza interna è di mt. 4,35, vi è una zona soppalcata di mq. 20 e alta 1,90 mt. La pavimentazione è prevalentemente in ceramica di colore chiara, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. A servizio dell'esercizio commerciale ci sono: impianti di riscaldamento a pompa di calore del tipo a split a scambio diretto, alimentato elettricamente, per il



condizionamento invernale ed estivo, impianto elettrico, l'impianto idrico e fognario, n. 4 servizi igienici con disimpegno, di cui uno per disabili e uno per il personale con doccia. (cfr. All.9)

Per mezzo di una scala interna si giunge sia al primo piano che al piano seminterrato. Il primo piano utilizzato come locale deposito con l'accesso ad un ampio terrazzo e ad un balcone. Il piano è stato rifinito con finiture essenziali, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di bianco, pavimentato è in cemento levigato, gli infissi con ampie superfici vetrate realizzate in alluminio anodizzato. A servizio del piano vi è un montacarico che lo collega con il piano terra. Occupa una superficie lorda di mq. 680 e un'altezza di mt. 2,95, i terrazzi sono rispettivamente: il più grande mq. 165 e il minore mq. 25. Percorrendo lo stesso vano scala si giunge al secondo piano, identificato catastalmente come F/3 (fabbricato in corso di costruzione) in cui è presente una tettoia in latero-cemento sorretta da pilasti in c.a. e un ampio terrazzo, il tutto lasciato al rustico della superficie complessiva di 405 mq e di 265 mq di terrazzo. (cfr. All.8) (cfr. All.9)

Al piano seminterrato si giunge sia attraverso una scala interna e sia tramite una rampa esterna carrabile. E' utilizzato come locale deposito ed è rifinito sulle pareti con intonaco a civile e tinteggiato di colore chiaro, il pavimento è in cemento levigato. Occupa una superficie complessiva di mq. 795 ed è alto mt. 4,15. Al servizio c'è solo l'impianto elettrico e il montacarico proveniente dal piano terra. (cfr. All.8) (cfr. All.9)

L'edificio per la parte adibita ad attività commerciale è dotato di estintori interni, porte di sicurezza con maniglioni antipánico, cartellonistica di sicurezza e si presenta in buono stato manutentivo, mentre per gli altri piani la dotazione impiantistica e lo stato manutentivo è carente. Per un maggior riscontro dimensionale e per come sono disposti gli spazi si rimanda alle tavole grafiche e al materiale fotografico allegate. (cfr. All.8) (cfr. All.9)

LOTTO B Abitazione e box

Il lotto è formato da un appartamento ubicato nel Comune di Stornara (FG) Via Brindisi n. 5 e da un box che si accede da Via Campo Sportivo n. 30B. Sorge in zona B dello strumento urbanistico Comunale vigente, la cui edificazione risale al 2002. (cfr. All.10) (cfr. All.11)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio condominiale, posta al primo piano dell'edificio, di forma rettangolare.

E' composto da un ampio vano ingresso - soggiorno, da una cucina, un bagno e tre camere da letto. Attraverso il soggiorno e la cucina si giunge su un ampio balcone, mentre le camere da letto sono servite da un unico balcone stretto posizionato ad angolo.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 97,05 mq e un'altezza interna di 2,70 m.

Il pavimento è di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colori chiari, il bagno ha apparecchi sanitari quali: lavabo, doccia, bidet e vaso a sedere. Gli infissi esterni sono di alluminio anodizzato di colore scuro, le porte interne di legno tamburate.

Il materiale impiegato per il rivestimento interno è del tipo tradizionale e si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Al servizio dell'appartamento vi sono i seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo.

La tecnologia costruttiva è in struttura intelaiata in c.a. tompagnata con muratura perimetrale, sovrastata da solaio in latero cemento. L'immobile è in buono stato di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Al servizio dell'abitazione posto a piano terra su Via Campo Sportivo c'è un'autorimessa le cui rifiniture interne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro per le pareti ed è servito da impianto elettrico ed idrico. La superficie commerciale è di 65,98 mq.



Le superfici commerciali sono state determinate analiticamente e si rimanda alla risposta del quesito n. 4.

14

LOTTO C Abitazione e box

Il lotto è formato da un appartamento ubicato nel Comune di Stornara (FG) in Via Castel Vecchio n. 2, zona centrale ben servita. Sorge in zona B dello strumento urbanistico Comunale vigente, la cui edificazione risale al 2002. (cfr. All.10) (cfr. All.11)

L'immobile fa parte di un edificio condominiale su più piani ed è posto al primo piano del fabbricato a forma rettangolare, composto da un ampio ingresso - soggiorno, cucina, per mezzo di un disimpegno si accede al ripostiglio, bagno e camera da letto e balcone.

La superficie commerciale dell'appartamento è di 82,29 mq e un'altezza interna di 2,70 m. E' d'uopo precisare che i dati fanno riferimento alle planimetrie catastali e la descrizione sulle rifiniture interne dell'immobile e la quotazione tiene conto del periodo di costruzione dell'edificio, di recente data, rispetta i canoni costruttivi previsti per legge.

La tecnologia costruttiva è in struttura intelaiata in c.a. e compagnata in muratura, sovrastata da solaio in latero cemento. Sia il fabbricato che l'appartamento è in buono stato di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Al servizio dell'abitazione posto nel piano interrato con accesso da Via Chiesa n. 8 c'è un'autorimessa le cui rifiniture interne sono in buono stato manutentivo ed è servito da impianto elettrico ed idrico. La superficie commerciale è di 28,03 mq.

Le superfici commerciali sono state determinate analiticamente e si rimanda alla risposta del quesito n. 4.

LOTTO D - Magazzino

Questo lotto è formato da un locale deposito ubicato a Stornara (FG) in Via Cavour 25, costituito da un locale seminterrato e occupa una superficie commerciale di 97,05 mq e un'altezza di mt. 4,60. (cfr. All.10) (cfr. All.11)

L'immobile è inserito in un isolato a schiera nella zona B dello strumento urbanistico comunale. Costruito in muratura portante con solaio voltato a due campate con volte a crociera e sormontate da una copertura a falde rivestita da coppi in laterizio. L'immobile allo stato si presenta al rustico e inutilizzato, l'accesso al locale si ha per mezzo di una porta in ferro sormontata da un arco con stipiti in pietra. Rispetto alla planimetria catastale risulta una lieve incongruenza, non sostanziale, per una diversa quota del pavimento che catastalmente risulta a piano terra mentre allo stato è sottoposto al piano stradale di circa 1,00 mt. Al servizio ci sono i seguenti impianti: l'impianto elettrico e fognario.

Le superfici commerciali sono state determinate analiticamente e si rimanda alla risposta del quesito n. 4.

LOTTO E - Agriturismo

Costituito da un complesso immobiliare formato da un fabbricato con tipologia a villa, magazzini e terreni di pertinenza con destinazione ad agriturismo, situato in agro di Orta Nova, contrada "Posta Torre", località Mezza la Terra accessibile dalla S.S 16 al Km 699. Sorge su un'area pianeggiante in direzione sud del comune di Orta Nova, a circa 6 km dal centro storico. La strada che conduce all'azienda ha svincoli nella direzione Cerignola-Foggia e viceversa. (cfr. All.12) (cfr. All.13)

La proprietà è chiusa da una recinzione dalla quale si aprono tre accessi carrabili, chiusi da cancelli metallici, di cui quello principale in prossimità della S.S. 16 è ad apertura automatizzata e gli altri sono posizionati sui due lati trasversali all'ingresso. (cfr. All.13, foto n.1)



Le particelle sulle quali insistono i fabbricati formano un'unica grande corte, di forma rettangolare, destinata in larga parte a giardino con zone ad aiuole, a prato, arbusti e alberi prevalentemente di ulivo. Nella corte vi sono anche vari percorsi e camminamenti, che collegano fra loro i fabbricati, la piscina e gli annessi piazzali pavimentati per lo svago. Di seguito si descrivono in modo dettagliato i singoli elementi che costituiscono il complesso agrituristico. (cfr. All.13, foto n.19-20)

LOTTO E.1 - Manufatto d'arredo e deposito

L'edificio è a pianta quadrata in muratura portante a faccia vista aperto su quattro lati da aperture ad arco che sorreggono una volta a crociera. Occupa una superficie commerciale di 17,85 mq e un'altezza interna di mt 3,70, allo stato è utilizzato come edificio di rappresentanza. (cfr. All.13, foto n.9)

LOTTO E.2 - Villa

La villa domina il fondo agricolo, coltivato prevalentemente ad uliveto. Ristrutturata nel 2015 per essere trasformata ad agriturismo, ricorda nelle linee architettoniche la tipica casa rurale pugliese. Si sviluppa su due piani fuori terra più un piano interrato con struttura in muratura portante a faccia vista, coperta parte con tetto a falde e parte da terrazzo. L'ingresso principale della casa si trova rivolto verso il fronte strada, a **piano rialzato**, nel portico antistante il fabbricato. Il portico, chiuso da ampie vetrate intelaiate con strutture in ferro, funge da accoglienza della clientela. Attraverso la zona ingresso si raggiungono vari ambienti, tra loro comunicanti, con funzione di sale da pranzo, reception, cucina, dispensa e servizi igienici per uomini, donne e disabili. Nella parte retrostante il fabbricato è posizionato un portico che si estende oltre il fabbricato per mezzo di una tettoia realizzata in struttura di legno lamellare coperta con perlinato a vista e coppi. La tettoia è chiusa lateralmente, sui tre lati, da vetrate in ferro e vetro, adibita come sala pranzo. A servizio dell'attività vi è un'ampia cucina, forno a legna per la pizza, un locale ad uso dispensa. Per mezzo di scale interne si raggiungono i diversi piani. La superficie commerciale del piano è di mq 377,70 e un'altezza interna di mt. 3,35.

Attraverso una scala accessibile dalla dispensa si raggiunge il **piano interrato**, utilizzato per la conservazione della merce alimentare e come cantina. Il piano si sviluppa nella sola parte sottostante il lato cucina ed occupa una superficie commerciale di mq 23,79 e un'altezza di mt 2,50.

Il **primo piano**, adibito a zona notte, è raggiungibile attraverso un vano scala posizionato dietro la reception. Alle 7 camere si arriva sia tramite un piccolo disimpegno posto alla fine della scalinata e sia attraverso il terrazzo. La copertura che chiude il fabbricato è a falde inclinate realizzata con struttura di legno lamellare a vista e perlinato sormontata da coppi. Ogni camera da letto è munita di bagno con lavandino, tazza, bidè e doccia. La superficie commerciale è di mq 206,16 per un'altezza media di mt 2,70. Il materiale utilizzato per la pavimentazione interna è in lastre di pietra calcarea di Apricena anticata tirata a lucido in tutti gli ambienti compreso i bagni, mentre quello utilizzato per pavimentare gli spazi esterni del terrazzo è in cotto di argilla smaltata. La cucina e il piano interrato sono stati pavimentati con piastrelle di ceramica di colore chiaro. Gli infissi del piano rialzato sono di due tipi: in ferro e vetro per le verande, in legno complete di persiane sia per il piano rialzato che per la zona notte, come pure le porte interne sono in legno. Occorre precisare che il materiale utilizzato per il rivestimento, gli infissi, i lavandini dei bagni realizzati in blocchi di pietra scavata sono tutti di elevato pregio qualitativo ed estetico, nel rispetto della tipologia rurale. (cfr. All.13, foto n.7)

Al servizio del fabbricato ci sono: impianto TV, impianto elettrico, di riscaldamento e di condizionamento a pompa di calore alimentati elettricamente, il gas per la cucina è a GPL (attraverso un bombolone interrato di 25q). Mentre l'approvvigionamento idrico e fognario è autonomo e non si allacciano alla pubblica rete ma si utilizza un impianto per il trattamento delle acque per renderle potabili (impianto Culligan), mentre lo spurgo della fogna avviene per mezzo di ditte specializzate il tutto nel rispetto della normativa vigente.



Per quanto sopra detto e valutato, l'edificio si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Per maggiori dettagli sulle caratteristiche, si rimanda alle fotografie in allegato. (cfr. All.12) (cfr. All.13 foto)

LOTTO E.3 - Deposito

Costituito da un locale deposito, a forma rettangolare, a due livelli fuori terra, piano terra e primo piano con terrazzo raggiungibile tramite una scala interna. Realizzato in muratura portante e coperto con solaio piano. Esternamente il locale presenta nella parte posteriore due ripostigli con accessi indipendenti e sul lato lungo una tettoia con struttura portante in legno. La superficie commerciale del piano terra è mq 59,98 del primo piano mq 14,90 e un'altezza di mt 3,00. (cfr. All.12) (cfr. All.13, foto 8)

LOTTO E.4 - Area di pertinenza alla piscina, resedi e terreni agricoli

Ad ovest della villa è stata realizzata una piscina scoperta parte di forma rettangolare e parte semicircolare, di mq.134,50, con struttura in cemento armato, la profondità varia da mt 1,00 fino a mt 2.30. Esternamente tutt'intorno alla piscina per una superficie di circa 792 mq l'area è stata pavimentata con scaglie di pietra calcarea levigate. (cfr. All.12) (cfr. All.13, foto 10-15)

Poco distante da questa è stato realizzato un piazzale per attività all'aperto in cemento levigato della superficie di mq 414 (cfr. All.13, foto n.16), a ridosso della piscina una tettoia in legno con copertura a falde inclinate, sorretta da 6 pilasti e contornata da un basso muretto in muratura a faccia vista che funge da somministrazione di bevande e alimenti, occupa una superficie lorda di circa 120 mq (cfr. All.13 foto n.11-13).

Nella parte interrata del manufatto è stato predisposto un vano tecnico contenente l'impianto di filtrazione e circolazione delle acque della piscina. (cfr. All.12) (cfr. All.13 foto)

A nord-ovest della piscina si trovano i servizi igienici con bagni per uomini, donne e disabili della superficie complessiva di 28 mq, un locale infermeria della superficie di mq. 14,40, realizzati in muratura portante sorretti da coperture a falde poggiate su una struttura in legno lamellare. Al servizio ci sono i seguenti impianti: idrico, fognante ed elettrico. (cfr. All.13, foto n.12-14)

Il complesso agrituristico è alimentato da acqua autonoma proveniente da pozzi artesiani trattata con impianto Culligan nel rispetto della normativa vigente igienico-sanitaria.

TERRENI – A corredo della struttura agrituristica ci sono i terreni agricoli, identificati catastalmente alla risposta del quesito 2, coltivati prevalentemente ad alberi di ulivo della specie Coratina per la produzione di olio extra vergine e S. Agostino per l'oliva da tavola e da alberi ornamentali a medio e alto fusto ordinatamente distribuiti a coprire l'area a giardino, il tutto della superficie complessiva di 50.805 mq. Questi terreni insieme ai fabbricati formano un unico lotto identificato con la lettera E. (cfr. All.3) (cfr. All.13 foto 5-6)

Le superfici commerciali sono state determinate analiticamente e si rimanda alla risposta del quesito n. 4.

LOTTO F - Terreni agricoli

Terreni agricoli posti nel Comune di Stornara al Fg 21, p.lle 61 e 62 a circa 3 km dal centro cittadino. Situati in zona pianeggiante e con ottima esposizione solare, coltivati ad uliveto con una varietà di olivo da tavola del tipo Spagnola, coltivazione intensiva ad alta produttività, irrigati, trattati periodicamente con la potatura, aratura e ogni tipo di lavorazione tali da aumentare il potenziale produttivo. Occupano una superficie complessiva di 18.867 mq. (cfr. All.4)

LOTTO G - Terreni agricoli

Terreni agricoli posti nel Comune di Orta Nova al Fg 38, p.la 106 a circa 3,5 km dal centro cittadino. Situati in zona pianeggiante e con ottima esposizione solare, coltivati ad uliveto con una varietà di olivo da tavola del tipo



Spagnola, coltivazione intensiva ad alta produttività, irrigati, trattati periodicamente con la potatura, aratura e ogni tipo di lavorazione tali da aumentare il potenziale produttivo. Occupano una superficie complessiva di 6.030 mq. (cfr. All.5)

17

LOTTO H - Terreni agricoli

Terreni agricoli posti nel Comune di Orta Nova al Fg 38, p.lla 142, posizionati a pochi metri dal Lotto G, coltivati ad uliveto come il lotto G e sul quale vengono fatti gli stessi trattamenti. Occupano una superficie complessiva di 6.065 mq. (cfr. All.5)

LOTTO I - Terreni agricoli

Terreni agricoli posti nel Comune di Orta Nova al Fg 39, p.lle 56, posizionati a Nord a confine con il lotto G, coltivati a seminativo e ad uliveto con una varietà di tipo Spagnola, coltivazione intensiva ad alta produttività, irrigati, trattati periodicamente con la potatura, aratura e ogni tipo di lavorazione tali da aumentare il potenziale produttivo. Occupano una superficie complessiva di mq. 6.127. (cfr. All.5)

LOTTO L - Terreni agricoli

Terreni agricoli posti nel Comune di Orta Nova al Fg 39, p.lla 26, posizionati più a Nord dei lotti G, H, e I, coltivati ad uliveto con una varietà di olivo Carolea per la produzione dell'olio da tavola. Il fondo è sottoposti a trattamenti di potatura, aratura e ogni tipo di lavorazione per presentarsi in buono stato oltre ad essere irrigati. Occupano una superficie complessiva di mq. 11.940 (cfr. All.5)

Quesito 4

4. *Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti per le operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*
- 4 bis - *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della banca dati dello OMI esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile*

Risposta al quesito n. 4

I beni oggetto di pignoramento e della sequenziale stima, caratterizzati da terreni agricoli e fabbricati, sono costituiti da più lotti contraddistinti con lettere che vanno dalla A alla L, così come nella tabella sotto riportata.



FABBRICATI E/O ANNESSI TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'	PIANO CLASSE	SUP. CAT./CONS.			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTO
								Ha	are	ca				
1	STORNARA	FABBRICATI	11	205	6	D/8	T-1-S1				16.100,00 €			A
2	STORNARA	FABBRICATI	11	205	8	F/3	2							
3	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	2	C/6	T	60 mq		164,75 €				B
4	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	4	A/2	1	7 vani - 144 mq		650,74 €				
5	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	9	A/3	1	4 vani - 86 mq		309,87 €				C
6	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	26	C/6	S1	26 mq		73,85 €				
7	STORNARA	FABBRICATI	15	350		B/8	T	94 mq		74,40 €				D
8	ORTANOVA	TERRENI	37	637		ULIVETO	2	0 0 64			0,30 €	0,18 €		E
9	ORTANOVA	TERRENI	37	639		ULIVETO	2	0 77 84			36,18 €	22,11 €		
10	ORTANOVA	TERRENI	37	642		ULIVETO	2	1 07 62			50,02 €	30,57 €		
11	ORTANOVA	TERRENI	37	719		ULIVETO	2	3 21 95			149,55 €	91,45 €		
12	ORTANOVA	FABBRICATI	37	720		C/2	T	18 mq		24,27 €				
13	ORTANOVA	FABBRICATI	37	723	3	D/10	S1-T-1			3.810,00 €				
14	ORTANOVA	FABBRICATI	37	724		C/2	T-1	62 mq		88,83 €				

TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTE
								Ha	are	ca				
15	STORNARA	TERRENI	21	61		ULIVETO	2	1 62 82			75,68 €	46,25 €		F
16	STORNARA	TERRENI	21	62		ULIVETO	2	0 25 85			12,02 €	7,34 €		
17	ORTANOVA	TERRENI	38	106		ULIVETO	2	0 60 30			28,03 €	17,13 €		G
18	ORTANOVA	TERRENI	38	142		ULIVETO	2	0 60 65			28,19 €	17,23 €		H
19	ORTANOVA	TERRENI	39	56 AA		SEMINATIVO	2	0 53 34			24,79 €	16,53 €		I
20	ORTANOVA	TERRENI	39	56 LAB		ULIVETO	2	0 7 93			3,69 €	2,25 €		
21	ORTANOVA	TERRENI	39	26		ULIVETO	2	1 19 40			55,50 €	33,92 €		L

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di beni immobili, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo con riferimento all'andamento del mercato immobiliare.

Il giudizio di stima, si sa, rappresenta una previsione. Mentre il prezzo è un dato storico perché equivale alla quantità di denaro con cui un bene è già stato scambiato, il valore, invece, è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato.

Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. La metodologia estimativa è comparativa. In ogni stima, infatti, si effettua un confronto; il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.

I parametri o le caratteristiche principali sono: prossimità ad un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose.

E' importante in proposito la panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, etc.; la possibilità di parcheggiare nella zona, la densità edilizia della zona (bassa, media, alta) presenza di aree degradate, etc.

Da valutare il grado di finitura del fabbricato numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190 il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento etc.). Parametri di riferimento relativi alle superfici da considerare sono la Superficie Reale o Commerciale. E' la superficie di ogni singolo vano, e tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative. Superficie Utile o di calpestio si sommano le superfici di ogni singolo vano al netto dei muri interni ed esterni, tenendo conto però dei vuoti prodotti da finestre, porte, armadi a muri, in quanto superfici utilizzabili. Per balconi e terrazzi viene considerato il 30 % della superficie da sommare alla



Superficie Utile o commerciale. Aree scoperte viene considerato di solito il 10 % della Superficie, da sommare alla Superficie Utile.

In applicazione di tale metodo si prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che maggiormente incidono sul valore del bene quindi, tenuto conto delle stesse, si determina il valore di mercato del bene oggetto di stima, facendo riferimento alla situazione del mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare.

Nei casi di cui si tratta, dovendosi stimare beni a più destinazioni, per gli appartamento residenziali, le caratteristiche principali da prendere in considerazione sono: ubicazione, tipologia, consistenza, dimensione, epoca di costruzione, tipologia costruttiva e tipologia di servizi presenti, nonché il livello delle finiture dell'unità immobiliare e delle parti comuni. Per quelle commerciali, in aggiunta alle precedenti,

Richiamate le caratteristiche dell'immobile descritte nello specifico paragrafo della relazione, a cui si rimanda, si rileva come sul giudizio di stima influiscano in particolare l'ubicazione e lo stato di manutenzione dello stesso. Gli immobili pignorati sono ubicati in zona omogenea "B" del PRG del Comune di Stornara e in zona E per il comune di Orta Nova.

Nel procedimento di stima si è tenuto conto, come già detto, delle opere realizzate in assenza di autorizzazioni che risultano sanabili per mezzo di sanatoria, per mezzo di computo delle spese da sostenere per la loro regolarizzazione. Mentre, per le opere non sanabili sono state calcolate le spese da sostenere per il loro ripristino.

DALLE INFORMAZIONI FORNITE DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.)

FABBRICATI A, B, C, D ed E fabbricati

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territori), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili siti, tra le altre, nel Comune di Stornara (FG).

Secondo l'Osservatorio, con riferimento al 2° semestre del 2021, nelle zone in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima e compresi nei lotti A, B, C e D (fascia centrale, zona B1), i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda e riferiti ad unità immobiliari in normale stato di conservazione) sono in questo caso (cfr. All.14):

- **LOTTO A:** "Commerciale" per tipologia ad Abitazione civile (v. immagine)
 - Valore di mercato minimo = € 600,00/mq;
 - Valore di mercato massimo = € 800,00/mq;

In base a tali presupposti, considerando in questo caso l'importante parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato d'uso e le finiture e da indagini effettuate presso le agenzie del settore immobiliare della zona, si ritiene congruo stimare per questi immobili un valore di 700,00 euro al mq, come il più probabile valore di stima;

- **LOTTE B, C e D:** "Residenziale" per tipologia ad Abitazione civile (v. immagine)
 - Valore di mercato minimo = € 550,00/mq;
 - Valore di mercato massimo = € 800,00/mq;

Per questo tipo di immobili, si ritiene congruo stimare per questi immobili un valore di 800,00 euro al mq, come il più probabile valore di stima e a 600,00 euro al mq per il box;

- **LOTTO E – AGRITURISMO:** Per la determinazione del valore corrente di mercato di ciascun immobile di questo lotto è stata realizzata – per cautela e maggior controllo – operando il criterio cosiddetto del



"valore venale", e cioè il valore unitario a mq ricavato da indagini di mercato, da tale analisi è emerso una stima unitaria a mq per l'Agriturismo pari a € 1.500,00 e per il terreno pari a € 8,00 a mq.

20

Definiti i valori a mq da applicare, dalla superficie lorda commerciale vendibile (calcolata computando l'effettiva superficie di pavimento con l'aggiunta dello spessore dei muri) è stata ricavata la superficie commerciale lorda che moltiplicato per il più probabile valore di stima assunto si ottiene:

LOTTO A SUB 6 DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICI E MQ	COEFF. TE DI OM. ZIONE	SUP. OMOG. TA MQ	STIMA AL MQ	VALORE REALE DI STIMA
NEGOZIO "A"	PT	736	100%	736,00	700,00 €	515 200,00 €
DEPOSITO "A"	PT	124	50%	62,00	700,00 €	43 400,00 €
DEPOSITO "B"	PT	20	50%	10,00	700,00 €	7 000,00 €
DEPOSITO "C"	PT	34	50%	17,00	700,00 €	11 900,00 €
DEPOSITO "D"	PT-SOPP	20	50%	10,00	700,00 €	7 000,00 €
TETTOIA "E"	PT	22	30%	6,60	700,00 €	4 620,00 €
DIST. AUT. "F"	PT	37	100%	37,00	700,00 €	25 900,00 €
DEPOSITO "G"	PT	80	50%	40,00	700,00 €	28 000,00 €
NEG. UFF. "G"	PT	76	100%	76,00	700,00 €	53 200,00 €
RAMPA "H"	PT	42	10%	4,20	700,00 €	2 940,00 €
BAGNI "I"	PT	35	100%	35,00	700,00 €	24 500,00 €
PIAZZALE "L"	PT	474	10%	47,40	700,00 €	33 180,00 €
DEPOSITO "N"	1 P.	672	50%	336,00	700,00 €	235 200,00 €
AREA SCOP. 1 "N"	1 P.	173	10%	17,30	700,00 €	12 110,00 €
AREA SCOP. 2 "N"	1 P.	22	10%	2,20	700,00 €	1 540,00 €
DEPOSITO "O"	S1	800	50%	400,00	700,00 €	280 000,00 €
DEPOSITO "P"	S1	24	50%	12,00	700,00 €	8 400,00 €
						1 294 090,00 €

LOTTO A SUB 8 DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICI E MQ	COEFF. TE DI OM. ZIONE	SUP. OMOG. TA MQ	STIMA AL MQ	VALORE REALE DI STIMA
F/3 IN C. C.	2P	401	30%	120,30	700,00 €	84 210,00 €
AREA SCOPERTA	2P	280	10%	28,00	700,00 €	19 600,00 €
						103 810,00 €
						1 397 900,00 €

LOTTO		SUPERFICIE OMOGENIZZA TA MQ	STIMA AL MQ	VALORE REALE DI STIMA
B	appartamento	146,52	800,00 €	117 216,00 €
	box	65,98	600,00 €	39 588,00 €
Totale B				156 804,00 €
C	appartamento	82,29	800,00 €	65 832,00 €
	box	28,03	550,00 €	15 416,50 €
Totale C				81 248,50 €
D	deposito al 50% di 800€	97,50	400,00 €	39 000,00 €
Totale D				39 000,00 €
E.1 P.IIa 720	deposito al 50% di 1.500€	17,85	750,00 €	13 387,50 €
Totale E - P.IIa 720				13 387,50 €
E.2 P.IIa 723/3	struttura ricettiva	607,65	1 500,00 €	911 475,00 €
Totale E - P.IIa 723/3				911 475,00 €
E.3 P.IIa 724	deposito al 50% di 1.500€	74,88	750,00 €	56 160,00 €
Totale E - P.IIa 723/3				56 160,00 €
E.4 Area Pertinenziale Piscina	bagni al 50% di 1.500€	28,00	750,00 €	21 000,00 €
	infermeria al 50% di 1.500€	14,40	750,00 €	10 800,00 €
	tettoia al 30% di 1.500€	120,00	450,00 €	54 000,00 €
	piscina al 30% di 1.500€	134,50	450,00 €	60 525,00 €
	area esterna al 10% di 1.500€	792,00	150,00 €	118 800,00 €
	area esterna al 10% di 1.500€	414,00	150,00 €	62 100,00 €
Totale E.4				327 225,00 €
Totale E.1+E2+E3+E4				1 308 247,50 €

TOTALE DEI VALORI REALI DI STIMA

La valutazione dell'immobile deve tenere comunque conto della procedura esecutiva in corso, di conseguenza il valore di mercato sarà ridotto in misura percentuale del 15% in considerazione dei maggiori oneri tributari determinati sul valore commerciale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti ed in particolar modo della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Il valore di mercato delle unità immobiliari, sulla base di quanto detto, sarà soggetto quindi ad un abbattimento forfettario del 15%, di conseguenza il valore della vendita sarà pari a:

LOTTO	Totale	tot. - 15 %	STIMA REVISIONATA	VALORE DI STIMA ARROTONDATO
A	1 397 900,00 €	15,00%	1 188 215,00 €	1 188 000,00 €
B	156 804,00 €	15,00%	133 283,40 €	133 500,00 €
C	81 248,50 €	15,00%	69 061,23 €	69 000,00 €
D	39 000,00 €	15,00%	33 150,00 €	33 000,00 €
E fabb	1 308 247,50 €	15,00%	1 112 010,38 €	1 112 000,00 €
E terr	406 440,00 €	15,00%	345 474,00 €	345 500,00 €
Totale E				1 457 500,00 €

N.B. l'ultimo rigo della tabella qui sopra al punto "E terr" si rimanda al paragrafo successivo corrispondente alla determinazione dei terreni agricoli.

VALORE DI STIMA

Per determinare il valore di stima si prenderà come base di partenza il valore sopra determinato dell'intero compendio immobiliare per ogni singolo lotto e si dovranno sottrarre i costi necessari per regolarizzare o per rimuovere li dove il bene non risulta condonabile e/o sanabile.

VALORE REALE

LOTTO A = € 1.188.000,00 -

- CAMBIO DI DESTINAZIONE DEL SUB 8, SCIA IN SANATORIA PER TETTOIE

Pratica catastale, comune, genio civile e oneri concessori = € 5.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA A = € **1.183.000,00**

LOTTO B = € 133.500,00

TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA B = € **133.500,00**

LOTTO C = € 69.000,00

TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA C = € **69.000,00**

LOTTO D = € 33.000,00

TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA D = € **33.000,00**

LOTTO E = € 1.457.500,00

- SCIA IN SANATORIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
PER INCREMENTO DI VOLUME DELLE TETTOIE

Pratica catastale per aggiornamento e oneri di urbanizzazione
secondaria, costo di costruzione, atto di asservimento = € 7.500,00



<u>TOTALE VALORE DI STIMA</u>	E	= €	1.450.000,00
-------------------------------	---	-----	--------------

22

LOTTO F		= €	56.600,00
---------	--	-----	-----------

<u>TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA</u>	F	= €	56.600,00
--	---	-----	-----------

LOTTO G		= €	18.090,00
---------	--	-----	-----------

<u>TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA</u>	arrotondato G	= €	18.000,00
--	---------------	-----	-----------

LOTTO H		= €	18.195,00
---------	--	-----	-----------

<u>TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA</u>	arrotondato H	= €	18.200,00
--	---------------	-----	-----------

LOTTO I		= €	13.047,00
---------	--	-----	-----------

<u>TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA</u>	arrotondato I	= €	13.000,00
--	---------------	-----	-----------

LOTTO L		= €	35.820,00
---------	--	-----	-----------

<u>TOTALE REALE = AL VALORE DI STIMA</u>	arrotondato L	= €	36.000,00
--	---------------	-----	-----------

TERRENI AGRICOLI

Per valutare le colture arboree da frutto (frutteti e uliveti) spesso non è possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato". Altre difficoltà derivano dall'elevato numero di variabili che influenzano il valore dell'arboreto: età dell'impianto, varietà, sistema di allevamento, stato vegetativo delle piante, ecc.

Il valore di mercato di un terreno a uliveto dipende quindi dalla qualità, dalla quantità e dalla zona della produzione, oltre che dalla domanda e dall'offerta. Il valore risulta perciò molto variabile a seconda del tipo di ulivo e dalla zona in cui questo è impiantato.

Tuttavia, nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura. Tali Valori sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. Vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate sono pubblicate le tabelle relative ai valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Foggia. I valori agricoli medi dei terreni sono quindi degli standard di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili. Per ciascun tipo di coltura e per ciascuna regione agraria la Commissione Provinciale Espropri ne determina il valore medio annualmente. Per cercare un valore nella tabella bisogna



sapere a quale regione agraria appartiene il Comune in cui si trova il terreno. Le ultime tabelle pubblicate si riferiscono al 2020: i valori sono relativi all'anno solare 2019 (vedi tabella allegata).

Commissione Provinciale Espropri di Foggia											
SEDETA del 17/01/2020 - VAM 2019											
	REGIONE AGRARIA 1	REGIONE AGRARIA 2	REGIONE AGRARIA 3	REGIONE AGRARIA 4	REGIONE AGRARIA 5	REGIONE AGRARIA 6	REGIONE AGRARIA 7	REGIONE AGRARIA 8	REGIONE AGRARIA 9	REGIONE AGRARIA 10	REGIONE AGRARIA 11
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)
AGRUMETO	-	-	-	-	17.340,00	-	-	-	-	-	-
AGRUMETO IRRIGUO	-	-	-	-	32.950,00	-	-	-	-	-	-
BOSCO CEDRLO	2.660,00	3.060,00	3.060,00	2.760,00	2.150,00	2.450,00	2.250,00	-	-	-	-
BOSCO D'ALTO FUSTO	4.080,00	4.590,00	4.080,00	3.670,00	3.690,00	3.270,00	3.160,00	4.080,00	-	-	3.280,00
BOSCO MISTO	2.760,00	-	-	4.080,00	-	-	-	-	-	-	-
CANNETO	5.610,00	-	7.150,00	6.630,00	7.140,00	7.350,00	-	8.670,00	-	-	-
CARRUBETO	-	-	-	-	7.140,00	-	-	-	-	-	-
CASTAGNETO DA FRUTTO	4.180,00	4.080,00	-	-	3.680,00	-	-	-	-	-	-
FIODONDIETO	-	-	-	-	2.040,00	-	-	-	4.080,00	-	-
FRUTTETO	13.260,00	-	-	18.870,00	18.360,00	18.700,00	19.380,00	19.380,00	19.180,00	20.510,00	-
INCOLTO PRODUTTIVO	670,00	570,00	670,00	610,00	610,00	870,00	870,00	820,00	970,00	820,00	450,00
MANDORLETO	-	6.330,00	6.230,00	5.100,00	8.670,00	8.370,00	5.820,00	8.670,00	8.980,00	-	-
ORTO	14.280,00	19.380,00	14.280,00	18.870,00	16.320,00	21.910,00	18.870,00	21.430,00	22.440,00	23.410,00	-
ORTO IRRIGUO	15.300,00	22.440,00	15.300,00	20.910,00	20.460,00	23.970,00	22.440,00	25.500,00	25.500,00	26.320,00	-
PASCOLO	1.940,00	1.940,00	1.840,00	2.250,00	2.040,00	2.550,00	1.840,00	2.550,00	2.350,00	3.570,00	-
PASCOLO ARBORATO	1.840,00	1.640,00	1.640,00	2.040,00	1.840,00	2.350,00	2.040,00	2.250,00	-	-	-
PASCOLO CESPUGLIATO	1.430,00	590,00	1.640,00	1.640,00	1.840,00	1.840,00	1.530,00	-	-	-	-
SEMINATIVO	6.840,00	10.200,00	8.160,00	10.060,00	8.160,00	14.280,00	13.260,00	15.300,00	12.450,00	14.280,00	8.370,00
SEMINATIVO ARBORATO	11.220,00	7.550,00	8.160,00	10.500,00	8.160,00	13.260,00	19.080,00	14.390,00	12.450,00	14.280,00	-
SEMINATIVO IRRIGUO	13.260,00	17.340,00	14.280,00	16.830,00	16.320,00	20.910,00	20.400,00	20.910,00	18.870,00	22.440,00	-
ULIVETO	13.260,00	13.550,00	15.300,00	13.770,00	16.320,00	18.360,00	16.320,00	17.340,00	16.830,00	19.380,00	-
ULIVETO VIGNETO	11.220,00	-	9.990,00	12.240,00	14.280,00	14.900,00	12.750,00	13.770,00	13.260,00	16.320,00	-
VIGNETO	8.160,00	10.200,00	9.180,00	11.220,00	10.710,00	16.320,00	14.280,00	13.470,00	15.300,00	16.320,00	12.400,00
VIGNETO ALTO INTELALATO	-	-	-	25.500,00	-	26.320,00	-	24.080,00	26.230,00	27.340,00	-
VIGNETO UVA TAVOLA	-	-	-	30.600,00	-	31.870,00	-	29.280,00	31.500,00	33.000,00	-
VIGNETO ZONA DOC	-	-	-	-	-	35.700,00	-	29.280,00	31.500,00	32.000,00	-

Valore medio tabellare, con riferimento ai valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni nella tabella di riferimento 2020 della Commissione Provinciale Espropri, si desume quanto segue:

- Orta Nova e Stornara si trova nella Regione Agraria n. 10;
- Il tipo di coltura quella a uliveto, comune alle particelle censite al F. 37, p.lle 637, 639, 642 e 719, F. 38, p.lle 26, 106 e 142, F. 39, p.lle 56 AB, 110 del in Comune di Ortanova e F. 21, p.lle 61 e 62 del Comune di Stornara, con relativo valore agricolo medio del terreno pari a 19.380,00 €/ha;
- Il tipo di coltura quella a seminativo, utilizzata per la particella censita al F. 39, p.lle 56 AA nel Comune di Orta Nova, con relativo valore agricolo medio del terreno pari a 14.280,00 €/ha;

Si ricorda che i valori medi esposti in tabella si riferiscono alle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili: in relazione alle loro finalità intrinseche potrebbero risultare falsati rispetto ad un ipotetico valore agricolo medio del terreno.

Dall'esame del quadro d'insieme dei cespiti agricoli sopra descritti, per la Regione Agraria n. 10, dove ricadono i terreni oggetto di stima, ed in riferimento alla tipologia colturale "Uliveto", risulta un valore medio V.A.M. di € 19.380,00 ad ettaro (pari a 1,938/mq). Mentre per la tipologia colturale "Seminativo" risulta un valore medio V.A.M. di € 14.280,00 ad ettaro (pari a 1,428/mq)

Tali valutazioni vanno congruamente aumentate per i seguenti motivi:

- I valori medi riscontrati sono aggiornati all'anno solare 2019; si ritiene adeguare tale valore in base agli indici ISTAT con un coefficiente di rivalutazione pari a 1,072;



- Gli impianti delle colture ad "Uliveto" oltre ad avere qualità pregiate in prevalenza da olive da tavola quale "la bella di Cerignola e Spagnola" sono messe a dimora in modo intensivo con infittimento dell'uliveto stesso e con incremento della produttività e sono servite da risorsa irrigua ordinariamente sufficiente;
- I terreni sono condotti correttamente negli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie etc.

Per tali motivazioni di cui sopra, il valore a mq da porre a base delle successive argomentazioni viene incrementato e rettificato portandolo a € 3,00/mq per terreni coltivati ad uliveto e a € 2,00/mq per quello coltivato a seminativo.

Il valore unitario a mq dei terreni per l'Agriturismo, ricavato da indagini di mercato, da tale analisi è emerso una stima unitaria a mq pari a € 8,00/mq.

LOTTO	FG/P.LLA	QUALITA'	CONSISTENZA MQ	VALORE A MQ	VALORE REALE DI STIMA
E	F37/P.LLA 637	ULIVETO	64	8,00 €	512,00 €
	F37/P.LLA 639	ULIVETO	7 784	8,00 €	62 272,00 €
	F37/P.LLA 642	ULIVETO	10 762	8,00 €	86 096,00 €
	F37/P.LLA 719	ULIVETO	32 195	8,00 €	257 560,00 €
Totale E					406 440,00 €
F	F21/P.LLA 61	ULIVETO	16 282	3,00 €	48 846,00 €
	F21/P.LLA 62	ULIVETO	2 585	3,00 €	7 755,00 €
Totale F					56 601,00 €
G	F38/P.LLA 106	ULIVETO	6 030	3,00 €	18 090,00 €
Totale G					18 090,00 €
H	F38/P.LLA 142	ULIVETO	6 065	3,00 €	18 195,00 €
Totale H					18 195,00 €
I	F39/P.LLA 56 AA	SEMINATIVO	5 334	2,00 €	10 668,00 €
	F39/P.LLA 56 AB	ULIVETO	793	3,00 €	2 379,00 €
Totale I					13 047,00 €
L	F39/P.LLA 26	ULIVETO	11 940	3,00 €	35 820,00 €
Totale L					35 820,00 €

Risposta al quesito n. 4 bis

Dalla superficie lorda (calcolata computando l'effettiva superficie di pavimento con l'aggiunta dello spessore dei muri) è stata ricavata la superficie commerciale lorda dell'abitazione mediante l'applicazione del coefficiente di omogeneizzazione riportato nelle tabelle che segue.

La detta operazione (calcolo della superficie commerciale e scelta dei coefficienti di omogeneizzazione) è stata effettuata secondo i dettami previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (gestito dall'Agenzia del Territorio) allegate all'ultima versione disponibile del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare".

Di seguito vengono riportate, in tabella per singoli lotti, le superfici commerciali per elementi e l'attribuzione ad ognuna di esse dei coefficienti di ragguaglio. Mentre, per i beni pignorati identificati nel lotto A, ho ritenuto non riportare in dettaglio tabellare l'incidenza per singoli elementi, in quanto risulta un bene isolato con destinazioni pressoché omogenee prive di evidenti variazioni sostanziali pertanto trascurabili e per le difficoltà operative per misurazioni dei singoli elementi.

Risulta doveroso precisare che le superfici delle singole unità immobiliari sopra elencate sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e solo per alcune sono state verificate fisicamente a campione in loco, per cui sono possibili difformità delle effettive superfici commerciali (cioè al lordo delle murature perimetrali) in entità trascurabile secondo i predetti rilievi.



LOTTO E

ORTA NOVA - F. 37, P.LLA 720, 723/3, 724 (AGRITURISMO)

PIANO TERRA	SUPERFICIE NETTA CAL. MQ.	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
Superficie netta calpestabile	10,40	1,00	10,40
Muro portante	7,45	1,00	7,45
		Sup. tot. mq	17,85
LOTTO E.1 - AGRITURISMO - FABBRICATI - P.LLA 720			17,85

SOTTOSTRADA	SUPERFICIE NETTA CAL. MQ.	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
Superficie netta calpestabile	56,30	0,30	16,89
Muro portante	23,00	0,30	6,90
		Sup. tot. mq	23,79
PIANO TERRA			
Superficie netta calpestabile	175,00	1,00	175,00
Tramezzi interni spessore 10 cm	1,80	1,00	1,80
Muro portante	49,30	1,00	49,30
Superficie "Portico 1"	52,50	1,00	52,50
Superficie "Portico 2"	36,50	1,00	36,50
Superficie "Tettoia"	62,60	1,00	62,60
		Sup. tot. mq	377,70
PIANO PRIMO			
Superficie netta calpestabile	140,35	1,00	140,35
Tramezzi interni spessore 10 cm	5,50	1,00	5,50
Muro portante	21,35	1,00	21,35
Terrazzo	148,20	0,30	44,46
		Sup. tot. Box mq	206,16
LOTTO E.2 - AGRITURISMO - FABBRICATI - P.LLA 723/3			607,65

PIANO TERRA	SUPERFICIE NETTA CAL. MQ.	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.
Superficie netta calpestabile	45,30	1,00	45,30
Muro portante	12,70	1,00	12,70
Tettoia	19,80	0,10	1,98
		Sup. tot. mq	59,98
PIANO PRIMO			
Superficie netta calpestabile	7,40	1,00	7,40
Muro portante	4,30	1,00	4,30
Area scoperta	32,00	0,10	3,20
		Sup. tot. Box mq	14,90
LOTTO E.3 - AGRITURISMO - FABBRICATI - P.LLA 724			74,88

Quesito 5

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

Risposta al quesito n. 5

Gli immobili pignorati, risultano vendibili nella loro integrità come nella suddivisione per lotti, riportata in tabella, sono ubicati nei Comuni di Stornara e Orta Nova e sono intestati tutti alla sig.ra:

- a a Foggia il 15 giugno 1974, residente a Stornara (FG), via Brindisi n. 5,
Codice Fiscale



Le superfici lorde commerciali vendibili delle accessioni relative agli altri lotti identificati sono:

25

LOTTO B

STORNARA - F. 15, P.LLA 1217, SUB 4 – (ABITAZIONE), F. 15, P.LLA 1217, SUB 2 – (AUTORIMESSA)

PIANO PRIMO	SUPERFICIE NETTA CAL. MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Superficie netta calpestabile	119,10	1,00	119,10
Tramezzi interni spessore 10 cm	3,40	1,00	3,40
Muro facciata	10,50	1,00	10,50
Muro perimetrale in comune	7,30	0,50	3,65
Superficie balcone 1	17,65	0,30	5,30
Superficie balcone 2	15,25	0,30	4,58
		Sup. tot. mq	146,52
AUTORIMESSA - S1			
Superficie netta calpestabile	58,60	1,00	58,60
Tramezzi interni spessore 10 cm	4,70	1,00	4,70
Muro perimetrale	6,15	1,00	6,15
Muro perimetrale in comune	2,45	0,50	1,23
		Sup. tot. Box mq	65,98
LOTTO B - TOTALE SUP. COMM.LE VENDIBILE: ABITAZIONE E AUTORIMESSA			212,50

LOTTO C

STORNARA - F. 15, P.LLA 1232, SUB 9 – (ABITAZIONE) P.LLA 1232, SUB26 – (AUTORIMESSA)

PIANO PRIMO	SUPERFICIE NETTA CAL. MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Superficie netta calpestabile	69,70	1,00	69,70
Tramezzi interni spessore 10 cm	2,80	1,00	2,80
Muro facciata	2,75	1,00	2,75
Muro perimetrale in comune	3,40	0,50	1,70
Superficie balcone	17,80	0,30	5,34
		Sup. tot. mq	82,29
AUTORIMESSA - S1			
Superficie netta calpestabile	26,00	1,00	26,00
Muro perimetrale	0,50	1,00	0,50
Muro perimetrale in comune	3,05	0,50	1,53
		Sup. tot. mq	28,03
LOTTO C - TOTALE SUP. COMM.LE VENDIBILE: ABITAZIONE E AUTORIMESSA			110,32

LOTTO D – STORNARA - F. 15, P.LLA 350 – (MAGAZZINO)

PIANO TERRA	SUPERFICIE NETTA CAL. MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Superficie netta calpestabile	84,40	1,00	84,40
Muro facciata	3,15	1,00	3,15
Muro perimetrale in comune	19,90	0,50	9,95
		Sup. tot. Mq	97,50
LOTTO D - TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE: MAGAZZINO			97,50



FABBRICATI E/O ANNESSI TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA QUALITA'	PIANO CLASSE	SUP. CAT./CONS.			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTO
								Ha	are	ca				
1	STORNARA	FABBRICATI	11	205	5	D/8	T-1-S1				16 100,00 €			A
2	STORNARA	FABBRICATI	11	205	8	F/3	2							
3	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	2	C/6	T	60 mq			164,75 €			B
4	STORNARA	FABBRICATI	15	1217	4	A/2	1	7 vani - 144 mq			650,74 €			
5	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	9	A/3	1	4 vani - 86 mq			309,87 €			C
6	STORNARA	FABBRICATI	15	1232	26	C/6	S1	26 mq			73,85 €			
7	STORNARA	FABBRICATI	15	350		B/8	T	94 mq			74,40 €			D
8	ORTANOVA	TERRENI	37	637		ULIVETO	2	0	0	64		0,30 €	0,18 €	E
9	ORTANOVA	TERRENI	37	639		ULIVETO	2	0	77	84		36,18 €	22,11 €	
10	ORTANOVA	TERRENI	37	642		ULIVETO	2	1	07	62		50,02 €	30,57 €	
11	ORTANOVA	TERRENI	37	719		ULIVETO	2	3	21	95		149,65 €	91,45 €	
12	ORTANOVA	FABBRICATI	37	720		C/2	T	18 mq			24,27 €			
13	ORTANOVA	FABBRICATI	37	723	3	D/10	S1-T-1				3 810,00 €			
14	ORTANOVA	FABBRICATI	37	724		C/2	T-1	62 mq			88,83 €			

TERRENI AGRICOLI

N. Seq.	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REND. CAT.	RED. DOMIN.	RED. AGRAR.	LOTTI
								Ha	are	ca				
15	STORNARA	TERRENI	21	61		ULIVETO	2	1	62	82		75,68 €	46,25 €	F
16	STORNARA	TERRENI	21	62		ULIVETO	2	0	25	85		12,02 €	7,34 €	
17	ORTANOVA	TERRENI	38	106		ULIVETO	2	0	60	30		28,03 €	17,13 €	G
18	ORTANOVA	TERRENI	38	142		ULIVETO	2	0	60	65		28,19 €	17,23 €	H
19	ORTANOVA	TERRENI	39	56 AA		SEMINATIVO	2	0	53	34		24,79 €	16,53 €	I
20	ORTANOVA	TERRENI	39	56 AB		ULIVETO	2	0	7	93		3,69 €	2,25 €	
21	ORTANOVA	TERRENI	39	26		ULIVETO	2	1	19	40		55,50 €	33,92 €	L

Quesito 6

6. Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Risposta al quesito n. 6

E' ipotizzabile la suddivisione dei cespiti in n. 10 Lotti così distinti:

LOTTO A – ATTIVITA' COMMERCIALE, Stornara via Fratelli Bandiera, nn.2-4-6, via Giuseppe Garibaldi n.103, via Le Vigne n. 18-18°, via Nazario Sauro n.1-1/A;

LOTTO B – ABITAZIONE, Stornara, via Brindisi, n. 5 e box via Campo Sportivo n. 30B;

LOTTO C – ABITAZIONE, Stornara, via Castelvecchio, n. 2 e box via Chiesa n. 8;

LOTTO D – MAGAZZINO, Stornara, via Cavour, n. 25;

LOTTO E – AGRITURISMO, Orta Nova, con annessi terreni;

LOTTO F – TERRENO AGRICOLO, Stornara;

LOTTO G – TERRENO AGRICOLO, Orta Nova;

LOTTO H – TERRENO AGRICOLO, Orta Nova;

LOTTO I – TERRENO AGRICOLO, Orta Nova;

LOTTO L – TERRENO AGRICOLO, Orta Nova;

LOTTO A - ATTIVITA' COMMERCIALE - UBICAZIONE – CONSISTENZA

Occupava un intero isolato urbano del comune di Stornara, delimitato da via Fratelli Bandiera, via G. Garibaldi, via N. Sauro e via Le Vigne nel Comune di Stornara, costituito da piano interrato, piano terra, piano primo (sub 6) e piano secondo (sub. 8). Si tratta di un esteso isolato, che comprende un fabbricato adibito interamente ad attività commerciale con sue derivazioni, accessori e pertinenze collegate all'attività commerciale.

La superficie complessiva del piano terra è di circa mq 1.180, del primo piano mq. 680 mentre i terrazzi sono rispettivamente mq 165 e mq 25, seminterrato mq. 795, il piano secondo mq 405 e 265 mq di terrazzo.

CONFINI



L'esteso isolato confina con le strade urbane ovvero a Nord con via Fratelli Bandiera, a Est con via Garibaldi, a Sud con via N. Sauro e a Ovest con Via Le Vigne.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale

E' un edificio, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Stornara al Fg 11, p.lla 205, sub 6 via Fratelli Bandiera n.ri 2, 4 e 6, via Giuseppe Garibaldi n. 103, via Le Vigne n. 18 e 18/A, via Nazario Sauro n. 1 e 1/A, piano T-1-S1, cat. D/8 (fabbricati costruiti o adattati per attività commerciali), R.C. 16.100,00 € e sub 8, in corso di costruzione, via Giuseppe Garibaldi n. 103, piano 2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione). (cfr. All.2)

LOTTO A**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore stimato è di € 1.183.000,00 (unmilione centottantatremila)

LOTTO B ABITAZIONE E BOX - - UBICAZIONE - CONSISTENZA

Appartamento al primo piano di uno stabile condominiale del comune di Stornara, si accede da Via Brindisi n.5 e da un box posto a piano terra accessibile da via Campo Sportivo n. 30B.

La superficie commerciale è di mq. 146,52.

CONFINI

Confina a nord e ad est con altri immobili costruiti in aderenza, a sud e a ovest con la strada via Campo Sportivo.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale

Identificato catastalmente nel comune di Stornara al Fg 15, p.lla 1217, sub 4, via Brindisi n. 5, piano 1, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), vani 7, superficie catastale 144 mq, R.C. 650,74 € e sub 2, via Campo Sportivo n. 30B, piano T, cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), mq 58, superficie catastale 60 mq, R.C. 164,75 €; (cfr. All.2)

LOTTO B**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore stimato è di € 133.500,00 (centotrentatremilacinquecento)

LOTTO C ABITAZIONE E BOX - - UBICAZIONE - CONSISTENZA

Appartamento di uno stabile condominiale del comune di Stornara, si accede da Via Castel Vecchio n.2 interno n.5 e da un box posto nell'interrato del fabbricato raggiungibile da via Chiesa n. 8.

La superficie commerciale è di mq.110,32.

CONFINI

Confina a nord e ad est e ad ovest con altri immobili costruiti in aderenza, a sud con la strada via Castelvecchio.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale



Identificato catastalmente nel comune di Stornara al Fg 15, p.lla 1232, sub 9, via Castelvecchio n.2 interno n. 5, piano 1, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), classe 6, vani 4, superficie catastale 86 mq, R.C. 309,87 € e sub 26, via Chiesa n. 8, piano S1, cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, superficie catastale 26 mq, R.C. 73,85 €; (cfr. All.2)

LOTTO C

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore stimato è di € 69.000,00 (sessantanovemila)

LOTTO D MAGAZZINO - UBICAZIONE – CONSISTENZA

Costituito da un locale seminterrato ad uso magazzino, in aderenza con altri fabbricati con accesso da via Cavour n. 23.

La superficie commerciale è di mq. 97,50.

CONFINI

Il magazzino confina con strada di Via Cavour ad Ovest, dalla quale riceve l'accesso, e sui restanti lati con altre proprietà.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale

Identificato catastalmente nel comune di Stornara al Fg 15, p.lla 350, via Cavour n. 25, piano T, cat. B/8 (magazzino, deposito derrate), 343 mq, superficie catastale 94 mq, R.C. 74,40 €; (cfr. All.2)

LOTTO D

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore stimato è di € 33.000,00 (trentatremila)

LOTTO E AGRITURISMO e TERRENI - - UBICAZIONE – CONSISTENZA

Azienda agricola con destinazione ad agriturismo posta nel Comune di Orta Nova alla Contrada "Posta Torre", località "Mezza La Terra", accessibile dalla S.S 16 al Km 699, coordinate N 41° 19' 26", E 15° 46' 30".

a) Fabbricati composta da tre fabbricati rurali, due adibiti a deposito (la p.lla 720 piano T – p.lla 724 a piano T-1) e uno diviso su tre livelli (p.lla 723 sub 3 piano S1-T-1) il piano terra destinata a zona pranzo e degustazione prodotti tipici, il primo piano zona notte con disimpegno e camere da letto e un locale seminterrato come deposito.

- Lotto E.1 (p.lla 720) superficie commerciale è mq 17,85
- Lotto E.2 (p.lla 723/3) superficie commerciale è mq 607,65
- Lotto E.3 (p.lla 724) superficie commerciale è mq 74,88
- Lotto E.4 (p.lla 719 – area pertinenziale piscina) superficie commerciale del è mq 218,15

b) Terreni agricoli (Fg 37, p.lle 637, 639, 642 posti sul fronte strada SS 16 e p.lla 719), coltivati in prevalenza da alberi di ulivo. Nella p.lla 719 sono state realizzate come pertinenze una piscina, delle tettoie, alcuni manufatti come servizi accessori e locali tecnici.

La superficie è 50.805,00 mq.

CONFINI



L'insediamento confina a nord con la S.S 16, a sud con tratturo distinto con la p.lla 21 e in parte con la p.lla 109 che ricade nel Comune di Stornara nel foglio mappa n. 2, a ovest con la strada vicinale "Peroni" e a est con la strada vicinale "Schiavone" e in parte con la p.lla 227 dello stesso foglio n. 2 del Comune di Stornara.

30

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale

I fabbricati sono identificati catastalmente nel comune di Orta Nova (cfr. All.3):

- Foglio 37, particella 720, Strada Statale 16 snc, piano T, cat. C/2, 10 mq, superficie catastale 18 mq, R.C. 24,27 €;
- Foglio 37, particella 723, sub. 3, Strada Statale 16 snc, piano S1-T-1, cat. D/10, R.C. 3.810,00 €;
- Foglio 37, particella 724, Strada Statale 16 snc, piano T-1, cat. C/2, 43 mq, superficie catastale 62 mq R.C. 88,83 €;

I terreni sono identificati catastalmente nel comune di Orta Nova:

- Foglio 37, particella 637, uliveto, ha 0.00.64, R.D. 30,00 €, R.A. 0,18 €;
- Foglio 37, particella 639, uliveto, ha 0.77.84, R.D. 36,18 €, R.A. 22,11 €;
- Foglio 37, particella 642, uliveto, ha 1.07.62, R.D. 50,02 €, R.A. 30,57 €;
- Foglio 37, particella 719, uliveto, ha 3.21.95, R.D. 149,65 €, R.A. 91,45 €;

LOTTO E**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore stimato è di € 1.450.000,00 (unmilionequattrocentocinquantamila)

LOTTO F TERRENI AGRICOLI - UBICAZIONE - CONSISTENZA

I terreni in disamina sono posti in continuità tra loro e ubicati nella zona Sud-Ovest di Stornara, coordinate N 41° 15' 50", E 15° 47' 29", a una distanza in linea d'aria di circa 3 km dal centro cittadino di Stornara.

La superficie complessiva è di 18.867 mq.

CONFINI

La p.lla 61 del fg 21 del Comune di Stornara, confina a Nord con la particella 59, a sud con la particella 17, ad Est con la particella 62 dello stesso foglio n. 21 e ad Ovest con la particella 3 del foglio 189 del Comune di Cerignola.

La p.lla 62 del fg 21 confina a Nord con la particella 60, ad Ovest con la particella 61, a sud con la particella 17, ad Est con un tratturo particella 18 dello stesso mappale n. 21.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale

Identificati catastalmente nel Comune di Stornara (FG) al

- Fg 21, p.lla 61, uliveto, ha 1.62.82, R.D. 75,68 €, R.A. 46,25 €;
- Fg 21, p.lla 62, uliveto, ha 0.25.85, R.D. 12,02 €, R.A. 7,34 €; (cfr. All.4)

LOTTO F**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore stimato è di € 56.600,00 (cinquantaseimilaseicento)

LOTTO G TERRENI AGRICOLI - UBICAZIONE - CONSISTENZA

Terreni agricoli posti nel Comune di Orta Nova a circa 3,5 km dal centro cittadino, coordinate N 41° 19' 06", E 15° 46' 12".

Occupano una superficie complessiva di 6.030 mq.

CONFINI

Confina a Nord con la particella 20, ad Ovest con la particella la p.lla 152, a sud con la particella 56, ad Est con la particella 107 dello stesso foglio n. 38.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale

Identificati catastalmente nel Comune di Orta Nova al Foglio 38, particella 106, uliveto, ha 0.60.30, R.D. 28,03 €, R.A. 17,13 €; (cfr. All.5)

LOTTO G

PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore stimato è di € 18.000,00 (diciottomila)

LOTTO H TERRENI AGRICOLI - UBICAZIONE – CONSISTENZA

Terreni agricoli posti nel Comune di Orta Nova posizionati a pochi metri dal Lotto G, coordinate N 41° 19' 07", E 15° 46' 10".

Occupano una superficie complessiva di 6.065 mq.

CONFINI

Confina a Nord con la particella 62, ad Ovest con la particella 141, a sud con la particella 56, ad Est con la particella 105 dello stesso foglio n. 38.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

Codice Fiscale

Identificato catastalmente nel comune di Orta Nova (cfr. All.5) al Foglio 38, particella 142, uliveto, ha 0.60.65, R.D. 28,19 €, R.A. 17,23 €;

LOTTO H PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore stimato è di € 18.200,00 (diciottomiladuecento)

LOTTO I TERRENI AGRICOLI - UBICAZIONE – CONSISTENZA

Terreni agricoli posti nel Comune di Orta Nova posizionati a Nord a confine con il lotto G, coordinate N 41° 19' 06", E 15° 46' 12".

Occupano una superficie complessiva di mq. 6.127.

CONFINI

Confina a Nord, posizionandosi trasversalmente con diversi appezzamenti di terreno, con le particelle 112, 138, 139, 172, 140, 262, 104, 141, 142, 105, 152, 106, 107, 108, 143 ad Ovest con la strada vicinale "Peroni", a sud con la particella 55 tutti appartenenti allo stesso foglio n. 39 del Comune di Orta Nova, ad Est con la particella 2 del foglio n. 4 del Comune di Cerignola.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora

:e Fiscale

Identificati catastalmente nel Comune di Orta Nova (cfr. All.5)

- Foglio 39, particella 56 AA, seminativo, ha 0.53.34, R.D. 24,79 €, R.A. 16,53 €;
- Foglio 39, particella 56 AB, uliveto, ha 0.07.93, R.D. 3,69 €, R.A. 2,25 €;



LOTTO I**PREZZO A BASE D'ASTA**Il valore stimato è di **€ 13.000,00** (diciottomila)**LOTTO L TERRENI AGRICOLI - UBICAZIONE – CONSISTENZA**

Appezamento agricolo posto nel Comune di Orta Nova posizionato, rispetto ai lotti contraddistinti con le lettere G – H e I, più a Nord, coordinate N 41° 19' 16", E 15° 46' 15".

Occupano una superficie complessiva di mq. 11.940

CONFINI

Confina a Nord con tratturo della particella 57, a sud con la particella 27, ad Est con la particella 20, tutti dello stesso foglio n. 39 del Comune di Orta Nova. Ad ovest con la particella n. 2 del foglio n. 1 del Comune di Stornara.

DATI CATASTALI

Intestato alla signora _____, Codice Fiscale _____

Identificati catastalmente nel Comune di Orta Nova al Foglio 39, particella 26, uliveto, ha 1.19.40, R.D. 55,50 €, R.A. 33,92 €; (cfr. All 5)

LOTTO L**PREZZO A BASE D'ASTA**Il valore stimato è di **€ 36.000,00** (trentaseimila)

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	SUP. CATAST.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	VALORE ARROTONTATO	LOTTI
STORNARA	TERRENI	21	61	ULIVETO	16 282	3,00 €	48 846,00 €	56 600,00 €	F
STORNARA	TERRENI	21	62	ULIVETO	2 585	3,00 €	7 755,00 €		
							56 601,00 €		
ORTANOVA	TERRENI	38	106	ULIVETO	6 030	3,00 €	18 090,00 €	18 000,00 €	G
ORTANOVA	TERRENI	38	142	ULIVETO	6 065	3,00 €	18 195,00 €	18 200,00 €	H
ORTANOVA	TERRENI	39	56 AA	SEMINATIVO	5 334	2,00 €	10 668,00 €	13 000,00 €	I
ORTANOVA	TERRENI	39	56\AB	ULIVETO	793	3,00 €	2 379,00 €		
							13 047,00 €		
ORTANOVA	TERRENI	39	26	ULIVETO	11 940	3,00 €	35 820,00 €	36 000,00 €	L

Quesito 7

7. Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato delle cause eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'articolo 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo o da quello risultante dalle precedenti locazioni;



Risposta al quesito n. 7

Alla data del sopralluogo, i beni dell'esecutata risultano per gran parte occupati e/o gestiti da terzi (cfr. All. 21).

Lotto A Edificio Commerciale

- 1) Contratto di locazione tra la Sig.ra : la società is nella persona del legale rappresentante pro tempore Sig.ra il 01/05/2017 per la durata di sei anni rinnovabili tacitamente per la durata di altri sei anni se non vi è disdetta, al canone di locazione di 12.000 € annui, di parte dell'immobile contrassegnato dalla lettera A nella planimetria catastale. Registrato all'ADE di Cerignola il 15.05.2017 col n. 989. (cfr. All. 21)
- 2) Contratto di locazione tra la Sig.ra prietaria e la società ella persona del legale rappresentante pro tempore Sig. tipulato il 27/05/2021 per la durata di sei anni rinnovabili tacitamente per la durata di altri sei anni se non vi è disdetta, al canone di locazione di 6.000 € annui, di parte dell'immobile contrassegnato dalla lettera G nella planimetria catastale. Sottoscritto dalle parti ma non registrato all'ADE di Cerignola. (cfr. All. 21)

Lotto B Appartamento – Box

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata con la propria famiglia.

Lotto C Appartamento – Box

L'immobile risulta occupato da terzi senza stipula di contratto di locazione.

Lotto D Magazzino

Immobile libero da vincoli e inutilizzato.

Lotto E Agriturismo

- 1) Contratto di locazione tra la Sig.ra prietaria e la società ila persona del legale rappresentante Sig. ato in data 05/06/2020 per la durata di un anno rinnovabile tacitamente se non vi è disdetta, al canone di locazione di 30.000 € annui. (cfr. All. 21)
- 2) Contratto di locazione tra la Sig.ra prietaria e la società lla persona del legale rappresentante Sig. iso gratuito a tempo indeterminato per il Comune di Orta Nova: fg 37,p.lle 723 sub3, 724, 720, 719, 637, 639,642 ; Registrato a Cerignola il 07.09.2020 col n. 724 (cfr. All. 21)

Lotto F Terreni

Contratto di locazione tra la Sig.ra roprietaria e la società nella persona del legale rappresentante Sig. iso gratuito a tempo indeterminato per il Comune di Stornara: fg 21 p.lle 61 – 62; Registrato a Cerignola il 07.09.2020 col n. 724 (cfr. All. 21)

Lotto G Terreni

Contratto di locazione tra la Sig.ra roprietaria e la società nella persona del legale rappresentante Sig. ratuito a tempo indeterminato per il Comune di Orta Nova fg 38, p.lle 106; Registrato a Cerignola il 07.09.2020 col n. 724 (cfr. All. 21)

Lotto H Terreni

Contratto di locazione tra la Sig.ra roprietaria e la società nella persona del legale rappresentante Sig. uso gratuito a tempo indeterminato per il Comune di Orta Nova, fg 38, p.lle 142, Registrato a Cerignola il 07.09.2020 col n. 724 (cfr. All. 21)



Lotto I Terreni

Contratto di locazione tra la Sig.ra _____ proprietaria e la società _____ nella persona del legale rappresentante Sig. _____ e uso gratuito a tempo indeterminato per il Comune di Orta Nova, fg 39, p.lla 56, Registrato a Cerignola il 07.09.2020 col n. 724 (cfr. All. 21)

Lotto L Terreni

Contratto di locazione tra la Sig.ra _____ proprietaria e la società _____ nella persona del legale rappresentante Sig. _____ e uso gratuito a tempo indeterminato per il Comune di Orta Nova, fg 39, p.lla 26, Registrato a Cerignola il 07.09.2020 col n. 724 (cfr. All. 21)

Quesito 8

8. *All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche in natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Risposta al quesito n. 8

I lotti non sono gravati da vincoli di natura condominiale.

Quesito 9

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

Risposta al quesito n. 9

Sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli così come già riportato nel certificato notarile dell'Avv. _____ del 12.03.2021:

- Ipoteca volontaria iscritta presso il RR.II. di Foggia in data 28.07.2009, ai n.ri 18967/3664, a favore della _____ o – Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo, per una somma di € 400.000 a garanzia di mutuo di € 200.000 pignorando i terreni in Orta Nova distinti al fg 37 p.lle 637, 639, 642;
- Ipoteca volontaria iscritta presso il RR.II. di Foggia in data 19.03.2012, ai n.ri 6080/525, a favore della Banca di _____ – Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo per una somma di € 500.000 a garanzia di mutuo di € 250.000 pignorando i terreni e fabbricati in Orta Nova distinti al fg 37 p.lle 720, 719, 642, 637, 639, 724, 721, 723 sub 3 (ex sub 1 e 2);
- Ipoteca volontaria iscritta presso il RR.II. di Foggia in data 16.09.2013, ai n.ri 18885/1866, a favore della _____ con sede a Bari per una somma di € 300.000 a garanzia di mutuo di € 150.000 pignorando i fabbricati in Stornara distinti al fg 11 p.lle 205 sub 6 e 8 (ex sub 1-2-3-4-5);
- Ipoteca volontaria iscritta presso il RR.II. di Foggia in data 09.01.2015, ai n.ri 230/11, a favore della Banca di _____ – Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo per una somma di € 400.000 a garanzia di mutuo di € 200.000 pignorando i terreni e fabbricati in Orta Nova distinti al fg 37 p.lle 720, 719, 642, 637, 639, 724, 721, 723 sub 1 e 2;



- Ipoteca volontaria iscritta presso il RR.II. di Foggia in data 17.05.2017, ai n.ri 10560/1229, a favore della Banca di _____ con sede in San Giovanni Rotondo per una somma di € 1.000.000 a garanzia di mutuo di € 500.000 pignorando i terreni e fabbricati in Stornara fg 11 p.lle 205 sub 6, 8 e 7, fg 15 p.la 1217 subb 2 e 4 e p.la 1232 sub 9 e 26, p.la 350, fg 21 p.lle 61 e 62. Terreni e fabbricati in Orta Nova distinti al fg 37 p.lle 720, 719, 642, 637, 639, 724, 721, 723 sub 3 fg 38 p.la 106 e 142, fg 39 p.la 26 e 56;
- Ipoteca volontaria iscritta presso il RR.II. di Foggia in data 27.04.2018, ai n.ri 9462/1185, a favore della Banca di _____ con sede in San Giovanni Rotondo per una somma di € 600.000 a garanzia di mutuo di € 300.000 pignorando i terreni e fabbricati Stornara fg 11 p.lle 205 sub 6, 8 e 7, fg 15 p.la 1217 subb 2 e 4 e p.la 1232 sub 9 e 26, p.la 350, fg 21 p.lle 61 e 62. Terreni e fabbricati in Orta Nova distinti al fg 37 p.lle 720, 719, 642, 637, 639, 724, 721, 723 sub 3, fog. 38 p.la 106 e 142, fog. 39 p.la 26 e 56;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 03.12.2020 ai n.ri 22962/17472 emesso dal Tribunale di Foggia in data 06.12.2020 rep. 3323/2020 a favore di Banca di _____ con sede a San Giovanni Rotondo. Stornara Fg 11 p.lle 205 sub 6 e 8, fg 15 p.la 1217 subb 2 e 4 e p.la 1232 sub 9 e 26, p.la 350, fg 21 p.lle 61 e 62. Terreni e fabbricati in Orta Nova distinti al fg 37 p.lle 720, 719, 642, 637, 639, 724, 723 sub 3, fg 38 p.la 106 e 142, fg 39 p.la 26 e 56;
- Risulta un accordo di transazione tra la _____ il che vanta la somma pari a € 150.000 nei confronti della _____ eseguita _____ sottoscritta in data 19.05.2020, versamento da effettuarsi nel termine ultimo del 30.12.2021. Versamento inevaso. (cfr. All.16)
- Atto di Precetto del 04.02.2021 da parte del _____ della provincia di Foggia contro la sig.ra _____ debitrice di titoli insoluti della somma di € 23.009,94. (cfr. All.17)

Quesito 10

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

Risposta al quesito n. 10

Da indagini effettuate presso l' U.T.C. del Comune di Stornara, dopo regolare richiesta protocollata al n. 1053 del 03.03.2022 da parte del CTU, non risulta alcuna documentazione cartacea e nessun elaborato grafico sulle autorizzazioni edilizie dei Lotti A – B – C ma solo la registrazione di alcune DIA, così come si evince nell'allegato. (cfr. All. 18)

LOTTO A Edificio Commerciale

L'immobile ricade in zona B dello strumento urbanistico vigente per il quale prevede la delocalizzazione dell'attività. E' pervenuto alla eseguita tramite decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Foggia in data 21.02.2012 con rep. 282, trascritto presso il RR.II. di Foggia in data 19.03.2012 ai nn. 6079/4720. Regolarmente accatastato, l'immobile ricade in una zona consolidata e urbanizzata.

LOTTO B Abitazione e box



L'immobile ricade in zona B dello strumento urbanistico vigente, da ricerche effettuate non risultano presentate pratiche riferite all'immobile. L'immobile risulta regolarmente costituito ed accatastato, ricade in una zona consolidata e urbanizzata.

LOTTO C Abitazione e box

L'immobile ricade in zona B dello strumento urbanistico vigente, da ricerche effettuate non risultano presentati pratiche riferite all'immobile. L'immobile risulta regolarmente costituito ed accatastato, ricade in una zona consolidata e urbanizzata.

Nell'archivio dell'U.T.C. non è stata trovata documentazione cartacea relativa al bene pignorato, (cfr. All. 7 e 18). Risultano riportate nel registro solo le autorizzazioni edilizie qui sotto elencate:

- DIA del 23.04.2002 prot.2331, DIA del 10.07.2002 prot.4121, DIA del 24.04.2002 prot.2331, DIA del 15.01.2002 prot.6661, DIA del 08.94.2003 prot.5601;
- Certificato di Agibilità prot. n. 845104/UT del 04.02.2008 n. 2.

LOTTO D Magazzino

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 e presso l'UTC non risultano presentati pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima.

LOTTO E Agriturismo

Dei tre fabbricati che insistono sul foglio 37 le p.lle 720 e 724 sono state costruite in epoca antecedente al 1967, mentre la p.lla 723 sub 3 ha subito nel corso degli anni diversi interventi edilizi di seguito specificati:

- DIA, prot. 4595/06, per la realizzazione del recinto;
- P. C. n. 9/2015, trasformazione fabbricato e realizzazione dell'attività agrituristica;
- AGIBILITA', prot. 2174 del 30/11/2015, struttura agrituristica;
- SCIA prot. 16315 del 19/7/2016 per la realizzazione della tettoia posteriore del fabbricato;
- P.C. IN SANATORIA, prat. ed. 20067 del 25.11.2019, per la realizzazione di una tettoia a due falde, una piscina e locali accessori.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orta Nova (cfr. All. 15) risulta quanto segue.

I beni pignorati appartenenti a questo lotto ricadono per il 100% nella maglia urbanistica denominata P.R.G. ZONA E e nel P.P.T.R., più precisamente:

- Fg 37, p.lla 637
interessato da fascia di rispetto stradale per il P.R.G.
da Relazione Paesaggistica 2016 P.P.T.R. 631 UCP – Testimonianze della stratificazione insediativa rete dei tratturi.
- Fg 37, p.lla 639, 642
interessato da fascia di rispetto stradale per il P.R.G.
da Relazione Paesaggistica 2016 P.P.T.R. 631 UCP – Testimonianze della stratificazione insediativa rete dei tratturi, area rispetto comparti culturali e insediativi rete tratturi.
- Fg 37, p.lla 719, 723
da Relazione Paesaggistica 2016 P.P.T.R. 631 UCP – Testimonianze della stratificazione insediativa rete dei tratturi, area rispetto comparti culturali e insediativi rete tratturi.
- Fg 37, p.lla 720, 724
da area rispetto comparti culturali e insediativi rete tratturi.



LOTTO F – G – H – I – L

Si tratta di terreni agricoli ricadenti nello strumento urbanistico comunale in zona E agricola, regolarmente accatastati e sui quali non sono stati realizzati fabbricati rurali.

Quesito 11

11. *Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per il quale è necessaria;*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nel elaborato tecnico è da quantificare i costi occorrenti;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere e di prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalle competenti autorità amministrative;*
- d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) *descrivere, ove presenti, opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione è aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto per accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, l'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Risposta al quesito n. 11**LOTTO A EDIFICIO COMMERCIALE in Stornara alla via F. Bandiera ed altre vie**

Procedura esecutiva 267/2020-Soc.

L'immobile viene utilizzato solo a piano terra in cui si svolge un'attività commerciale, presenta impianti di riscaldamento a pompa di calore del tipo a split a scambio diretto, alimentato elettricamente per il condizionamento invernale ed estivo. Occorre redigere l'Attestato di prestazione energetica (APE) per le zone adibite ad attività commerciale mentre si omette per i depositi. Il CTU si riserva di trasmetterlo successivamente.

- a) L'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) Non ci sono difformità tra lo stato dei luoghi e i dati catastali;
- c) L'immobile sorge in zona B dello strumento urbanistico comunale, la costruzione non è abusiva seppure negli archivi comunali non è stata trovata alcuna documentazione. Comunque l'edificio è pervenuto alla sig.ra [redacted] mezzo di decreto di trasferimento da parte del Tribunale di Foggia in data 12.02.2012, rep.282 da parte di [redacted]. Occorre precisare che il nuovo strumento urbanistico prevede per questa attività la delocalizzazione;
- d) L'edificio è stato costruito nel rispetto delle norme edilizie;
- e) L'edificio presenta due tettoie aperte che non risultano accatastate, una è utilizzata per l'esposizione della merce all'aperto l'altra come riparo dalle intemperie. Gli abusi risultano sanabili e per regolarizzarli occorre presentare una SCIA in sanatoria con le spese di oblazione e oneri concessori, pratica sismica presso il Genio Civile, variazione catastale, per un costo di € 5.000;
- f) Non presenti.

LOTTO B APPARTAMENTO a Stornara in via Brindisi n. 5 e BOX in via Campo Sportivo n. 30B

L'appartamento presenta un impianto di riscaldamento autonomo, occorre redigere l'Attestato di prestazione energetica (APE) e il CTU si riserva di trasmetterlo successivamente.

- a) L'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) Da verifiche effettuate non risultano difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- c) L'immobile ricade in zona B dello strumento urbanistico vigente, da ricerche effettuate non risultano presentate pratiche riferite all'immobile. L'immobile risulta regolarmente costituito ed accatastato, ricade in una zona consolidata e urbanizzata;
- d) L'edificio è stato costruito nel rispetto delle norme edilizie;
- e) Non presenti;
- f) Non presenti.

LOTTO C APPARTAMENTO a Stornara in via Castel Vecchio n. 2 e BOX in via Chiesa n. 8

L'appartamento presenta un impianto di riscaldamento autonomo, occorre redigere l'Attestato di prestazione energetica (APE) e il CTU si riserva di trasmetterlo successivamente.

- a) L'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) Da verifiche effettuate non risultano difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- c) L'immobile ricade in zona B dello strumento urbanistico vigente, da ricerche effettuate risultano solo gli estremi di autorizzazioni di seguito riportate:
DIA del 23.04.2002 prot.2331, DIA del 10.07.2002 prot.4121, DIA del 24.04.2002 prot.2331, DIA del 15.01.2002 prot.6661, DIA del 08.94.2003 prot.5601;
Certificato di Agibilità prot. n. 845104/UT del 04.02.2008 n. 2;
- d) L'edificio è stato costruito nel rispetto delle norme edilizie;
- e) Non presenti;
- f) Non presenti.

LOTTO D DEPOSITO a Stornara via Cavour n. 25



Formato da un locale deposito lasciato a rustico e privo di rifiniture interne e di impianto di riscaldamento, pertanto viene omesso il certificato APE.

- a) L'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) Da verifiche effettuate non risultano difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- c) L'immobile sorge in zona B dello strumento urbanistico comunale vigente ed è di data anteriore al 1967;
- d) L'edificio è stato costruito nel rispetto delle norme edilizie;
- e) Non presenti;
- f) Non presenti.

LOTTO E AGRITURISMO E TERRENI AGRICOLI Comune di Orta Nova

Il fabbricato principale con destinazione ad attività per la ricezione, ospitalità e ristoro presenta impianti di riscaldamento e di condizionamento a pompa di calore del tipo a split a scambio diretto, alimentato elettricamente per il condizionamento invernale ed estivo. La cucina è alimentata con GPL per mezzo di un bombolone interrato. Pertanto occorre redigere l'Attestato di prestazione energetica (APE) e il CTU si riserva di trasmetterlo successivamente, mentre si omette per gli altri fabbricati che sono di pertinenza della villa.

- a) L'immobile risulta regolarmente accatastato;
- b) Da verifiche effettuate risultano delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Gli abusi risultano sanabili e per regolarizzarli occorre presentare una SCIA in sanatoria con oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione e spese di atto di asservimento, pratica sismica presso il Genio Civile, variazione catastale, per un costo di € 7.500;
- c) Dei tre fabbricati, che insistono sul foglio 37, quelli identificati con le p.lle 720 e 724 sono stati costruiti in epoca antecedente al 1967, mentre il fabbricato identificato con la p.la 723 sub 3 ha subito nel corso degli anni diversi interventi edilizi di seguito specificati:
 - DIA, prot. 4595/06, per la realizzazione del recinto;
 - P. C. n. 9/2015, trasformazione fabbricato e realizzazione dell'attività agrituristica;
 - AGIBILITA', prot. 2174 del 30/11/2015, struttura agrituristica;
 - SCIA prot. 16315 del 19/7/2016 per la realizzazione della tettoia posteriore del fabbricato;
 - P.C. IN SANATORIA, prat. ed. 20067 del 25.11.2019, per la realizzazione di una tettoia a due falde, una piscina e locali accessori;
- d) Risultano costruiti nel rispetto delle norme edilizie all'epoca della loro costruzione;
- e) Tra le opere da regolarizzare in sanatoria vi sono:
 - L'incremento volumetrico per la chiusura di due spazi a porticato trasformati a veranda e per la chiusura di una tettoia a ridosso della villa;
 - La realizzazione di una tettoia aperta a ridosso del fabbricato denominato E.1;
- f) Non presenti.

LOTTO F - G - H - I - L Terreni agricoli

- a) Risultano regolarmente accatastato;
- b) Da verifiche effettuate non risultano difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- c) I terreni ricadono in zona E dello strumento urbanistico vigente e su di essi non sono stati costruiti fabbricati;
- d) Non sono presenti fabbricati rurali;
- e) Non presenti;
- f) Non presenti.



Quesito 12

12. Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Risposta al quesito n. 12

Non presenti

CONCLUSIONI

In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni in disamina suddivisi in 3 lotti sono pari ad euro

LOTTO A STORNARA FABBRIVATO COMMERCIALE € 1.183.000,00	LOTTO B STORNARA ABITAZIONE E BOX VIA BRINDISI € 133.500,00	LOTTO C STORNARA ABITAZIONE E BOX VIA CASTELVECCHIO € 69.000,00
LOTTO D STORNARA DEPOSITO - VIA CAVOUR € 33.000,00	LOTTO E ORTANOVA AGRITURISMO + TERRENI € 1.450.000,00	LOTTO F STORNARA TERRENI € 56.600,00
LOTTO G ORTANOVA TERRENO € 18.000,00	LOTTO H ORTANOVA TERRENO € 18.200,00	LOTTO I ORTANOVA TERRENI € 13.000,00
LOTTO L ORTANOVA TERRENO € 133.500,00		

Con la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, si ritiene di aver espletato l'onorevole incarico ricevuto e assolto il proprio mandato, si rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento che ritenesse opportuno.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.



Troia (FG), li 30.05.2022

Il Tecnico
(arch. Roberto de Biase)



Procedura esecutiva 267/2020-Soc.

Firmato Da: DE BIASE ROBERTO Emesso Da: ARUEAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial# 61dc3d857224f3df935d8ea8ce6437c3



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso

Esecuzione Immobiliare n. 267/2020

promossa da

BCC Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo

Contro

* * *

Oggetto: Accertamenti e/o integrazioni alla perizia di stima relativi ai LOTTI A ed E.

Il sottoscritto arch. Roberto de Biase, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio di cui all'oggetto, con studio in Troia (FG), Via Roma 194 a seguito delle disposizioni di cui:

Lotto A – immobile sito in Stornara (F. 11, p.lla 205, sub 6)

1. *Fornisca l'Esperto chiarimenti circa la situazione urbanistica, indicando i titoli abilitativi e le relative concessioni;*
2. *Chiarisca l'Esperto se, per i contratti di locazione esaminati, il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
3. *Chiarisca se la pedana/pesa presente all'ingresso della struttura costituisca un valore aggiunto e nel caso ne quantifichi il valore",*

INTEGRA

il proprio elaborato di stima nella maniera che segue.

LOTTO A:

Architettura & Design - Via Roma, 194 – 71029 Troia (FG)
mobile 348.3506904

PEC: robertodebiase@archiworldpec.it – mail: arch.robertodebiase@gmail.com



1. PUNTO

A fronte di notevoli solleciti, presso l'ufficio tecnico comunale, e non poche difficoltà per reperire la documentazione tecnico-urbanistico che attesti la legittimità dell'immobile in questione, lo scrivente solo in data 23.05.24 ha ottenuto le informazioni di cui al presente punto, qui di seguito riportate (cfr All. 1):

- Copia Pdc in sanatoria n. 08/2017 ed allegati;
- Copia SCIA 2774 del 07/04/2016;
- Attestazione di agibilità del 06/07/2016, prot. 5335.

2. PUNTO

In riferimento ai contratti di locazione, premesso che fu avanzata richiesta da parte dello scrivente presso l'AdE tramite Pec (cfr. All. 2), la quale è risultata disattesa, nella fattispecie considerando l'ubicazione e la limitata fruizione degli esercizi commerciali, il canone pattuito è da considerarsi adeguato e rispetta quanto previsto dall'art. 2923, III comma c.c.

3. PUNTO

La pedana/pesa presente sul piazzale non è da ritenersi un valore aggiunto, si è ritenuto considerarla parte integrante del lotto stesso.

Lotto E - Agriturismo

1. *Chiarisca se per i contratti di locazione esaminati, il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni anche alla luce della nuova proposta di euro 15.000,00 annui, avanzata dalla Resort Srls.*
2. *Fornisca alla luce della documentazione fornita dalle debitrice, integrazione circa l'attuale situazione delle p.lle 900 e 901, p.lle originariamente pignorate come p.lla 719.*

INTEGRA

il proprio elaborato di stima nella maniera che segue.



LOTTO E:1. PUNTO

In riferimento ai contratti di locazione, premesso che fu avanzata richiesta da parte dello scrivente presso l'AdE tramite Pec (*cf. All. 2*), la quale è risultata disattesa, nella fattispecie il canone pattuito è da ritenersi adeguato e rispetta quanto previsto dall'art. 2923, III comma c.c.

2. PUNTO

Le opere realizzate, di pertinenza all'agriturismo, risultano legittimate urbanisticamente in seguito al rilascio di un PdC n. 24 del 24/10/2023 in sanatoria e catastalmente in cat. D/6.

Si riportano gli elaborati aggiornati con l'inserimento in mappa e l'accatastamento estratti dal portale Sister dell'AdE dell'area interessata. (*cf. All.3*)

Troia, 06.06.2024

Il C.T.U.
Arch. Roberto de Biase



The stamp is circular and contains the following text: 'ROBERTO DE BIASE ARCHITETTO Sez. A n° 663' in the center, and 'C.O.P.E. DEGLI ARCHITETTI MANICATI DI TROIA' around the top edge, and 'Prov. di Troia' around the bottom edge.



