

[REDACTED]

[REDACTED]

PROMOSSADA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

PROCURATORE

[REDACTED]

INTERVENUTI

[REDACTED]

C.T.U.

Dott. Agr. Anna Frezza

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 388/16 promossa da

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

nato a Foggia il

[REDACTED]

residente a

[REDACTED]

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

Il sottoscritto Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucera, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo [REDACTED] in data 20.02.2019 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all, art . 561, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento),

[REDACTED]

segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione 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 sia in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) 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 (per fusione/ soppressione, etc.) 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 (ovvero il- certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

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 sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in

adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

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 ai fini delle 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 dell'OML, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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;

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

alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente

promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico ed a 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 ed i 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 01.09.1967, ovvero successivamente a tale

data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ,

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, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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 dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici 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;

alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.

PREMESSA,

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

NCEU: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15.

Diritto:1/1 piena proprietà

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358, 453, 455, 457, 460.

Diritto:1/1 piena proprietà

Per mantenere inalterato il valore degli immobili si ritiene conveniente la vendita dei beni oggetto di perizia in **tre LOTTI**.

- **LOTTO 1: NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358**
- **LOTTO 2: NCEU: Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15**
NCT: Foglio 38, map 460
- **LOTTO 3: NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457**

Il sopralluogo dei beni pignorati è avvenuto in presenza dell'esecutato che si è messo a piena disposizione della sottoscritta, e le operazioni peritali sono state espletate correttamente.

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali di **Lucera**;

- ispezioni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera **per avere chiarimenti sulle trascrizioni delle successioni, per chiarire dei passaggi di proprietà e sulla storia catastale dei beni;**
- ispezioni in **Foggia** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- ispezione in **Foggia** per ottenere la documentazione necessaria presso l'UT Comunale;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima;
- richiesta e ritiro dell'atto di provenienza presso lo studio notarile in Foggia.

LOTTO 1

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

[REDACTED] P

Per la quota di 1/1

NCT Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358.

OCCUPANTE

Il lotto di terreno, come dichiarato dall'esecutato, è condotto dalla [REDACTED] coltivatrice diretta, per contratto di comodato d'uso stipulato in data 01/01/2015 come da dichiarazione di atto notorio ed altra documentazione allegata. .

UBICAZIONE

Il lotto è ubicato nella porzione nord-est dell'agro di Foggia in contrada San Nicola D'Arpi. Si raggiunge mediante una laterale in direzione est della SS 16, percorrendola da Foggia in direzione San Severo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Terreno agricolo, irriguo, di forma rettangolare condotta a seminativo. La sua estensione complessiva è di 20662 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] per la quota di 1/1

NCT del Comune di Foggia

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
38	229	Seminativo irr – U	1125	9,30	5,23
38	305	Seminativo irr – U	2258	18,66	10,50
38	236	Seminativo irr – U	4659	1905,60	1032,20
38	310	Seminativo irr – U	7970	65,86	37,05
38	356	Seminativo irr – U	2540	20,99	11,81
38	358	Seminativo irr – U	2110	17,44	9,81

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 35 fg 38 di 158800 mq, per frazionamento del 30.06.1976 n 172982, ha generato il mappale 229 di 3495 mq, il mappale 305 di 5618 mq, oltre ad altri mappali.

Il mappale 229 di 3495 mq ha generato, per frazionamento del 25.03.1988 n 2486, il mappale 229 di 1125 mq, il mappale 358 di 2110 mq, oltre ad altri mappali.

Il mappale 305 di 5618 mq ha generato, per frazionamento del 25.03.1988 n 2486, il mappale 305 di 2258 mq, il mappale 356 di 2540 mq, oltre ad altri mappali.

Il mappale 36 foglio 38 di 36030 mq ha generato, per frazionamento del 30.06.1976 n 172982, il mappale 236 di 4659 mq, il mappale 310 di 7970 mq, oltre ad altri mappali.

PROVENIENZA

██████████ riceveva la piena proprietà di tutti i beni oggetto di questo pignoramento con atto di divisione del 27.01.2009 redatto dal Notaio Felice Caputo di Foggia, Rep. 9391 Raccolta 4800, trascritto ai NN 2622/3546 della CCRR di Foggia, stipulato per far cessare ogni tipo di comproprietà dei beni con ██████████

Con successione 48/296 del 10/12/1997, trascritta a ██████████ del 19/08/2003, in morte di ██████████ (+ 18/03/1997), ██████████ riceveva, oltre ad altri beni:

- ¼ dei map. 229, 305, 236, 310, 356 e 358 foglio 38

Il fratello ██████████ riceveva:

- ¼ dei map. 229, 305, 236, 310, 356 e 358 foglio 38

Con successione 75/267 del 10/04/1996, trascritta ai ██████████ del 19/08/2003, in morte di ██████████ (+ 15/11/1995), ██████████ riceveva, oltre ad altri

beni:

- 1/2 dei map. 229, 305, 236, 310, 356 e 358 foglio 38 (lotto 1)

riceveva:

- 1/2 dei map. 229, 305, 236, 310, 356 e 358 foglio 38 (lotto 1)

ventennio era la proprietaria dei beni appartenenti al lotto 1.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto si compone di sei mappali di terreno irriguo adiacenti ed è di forma rettangolare allungata. La superficie totale è di **20662** mq ed è completamente pianeggiante. L'accesso al fondo è garantito da una comoda strada che delimita il suo confine sud. Il fondo è attraversato nella sua porzione nord da una servitù del Consorzio di Bonifica.

Insiste una servitù di passaggio di elettrodotto sui mapp. 305, 358, 356.

Una porzione di 55.75 mq dei mapp. 229, 236, 305, 310 è stata asservita al Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Inoltre una servitù di elettrodotto a favore di ENEL grava sui mapp. 305, 229, 310 e 236 per il posizionamento di 11 tralicci e l'asservimento di una fascia di 42 m.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU attesta che tutti i mappali appartenenti al lotto 1 ricadono per il 100% nella maglia urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola. Per le altre prescrizioni si rimanda CDU allegato.

CONFINI

Il lotto confina a nord con i mapp. 9 e 219, a est con il mapp. 306. 359, 230, 424, 527, 425, a sud con il mapp. 18, a ovest con il map. 407, 353, 228 (tutti appartenenti al medesimo foglio).

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. [redacted] 6

a favore: [redacted], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358

NCEU: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, map 460

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457

Diritto:1/1 di proprietà

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

ISCRIZIONI

a favore: [REDACTED], OMISIS;

a carico: [REDACTED] OMISIS;

titolo: Costituzione di Fondo Patrimoniale

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358

NCEU: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, map 460

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457

Diritto:1/2 di proprietà ciascuno

nn. 18783 R.G. e 14656 R.P. Del 21.10.2014

a favore: [REDACTED], OMISIS;

a carico: [REDACTED] OMISIS;

titolo: Servitù di elettrodotto.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 305, 358, 356

Servitù di passaggio di elettrodotto

nn. [REDACTED]

a favore: [REDACTED] OMISIS;

a carico: [REDACTED] OMISIS;

titolo: Asservimento di porzione di terreno di 55.73 mq per sistemazioni idraulico

agricole.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 229, 236, 305, 310

a favore: [REDACTED] OMISSIS;

a carico: [REDACTED];

titolo: Servitù di elettrodotto.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 305, 229, 310 e 236

Servitù di passaggio di elettrodotto

Al 21.05.2009 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi. Si valuta come positiva la vicinanza al centro abitato, la giacitura pianeggiante, la forma regolare e il comodo accesso al fondo.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Coefficiente	Q (quota venduta)	Vu (€/mq)	€
			Mq	(€)	(€)				
38	229	Seminativo irr – U	1125	9,3	5,23	1	1	3,2	3600,00
38	305	Seminativo irr – U	2258	18,66	10,5	1	1	3,2	7225,60
38	236	Seminativo irr – U	4659	1905,6	1032,2	1	1	3,2	14908,80
38	310	Seminativo irr – U	7970	65,86	37,05	1	1	3,2	25504,00
38	356	Seminativo irr – U	2540	20,99	11,81	1	1	3,2	8128,00
38	358	Seminativo irr – U	2110	17,44	9,81	1	1	3,2	6752,00

66118,40

Prezzo arrotondato € 66.100,00

Dott. Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

diconsi sessantaseimilacento euro.

LOTTO 2

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI


Per la quota di 1/1

NCEU: Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15, Comune di Foggia

NCT: Foglio 38, map 460, Comune di Foggia

OCCUPANTE

Il fabbricato è la seconda casa di proprietà dell'esecutato.

UBICAZIONE

Il lotto è ubicato nella porzione nord-est dell'agro di Foggia in contrada San Nicola D'Arpi. Si raggiunge mediante una laterale in direzione est della SS 16, percorrendola da Foggia in direzione San Severo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto si compone di un'abitazione rurale consistente in un appartamento al piano terra di circa 65 mq (composta da sala di ingresso, cucina abitabile, servizio igienico, sottoscala e camera da letto) con una corte esterna di circa 9 mq, di un magazzino di 23 mq, una rimessa attrezzi di 41.4 mq e di una tettoia di 26 mq, di un piccolo fabbricato ad uso magazzino, di un ricovero attrezzi e mezzi agricoli e da una porzione di una tettoia/fienile per il ricovero degli attrezzi. Fa parte del lotto una porzione di terreno posta sul lato nord

dell'abitazione di 228 mq su cui insiste un pozzo artesiano.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] P per la quota di 1/1

NCEU del Comune di Foggia

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Classe	Rendita
38	42	3	C/2	40 mq	4	146,67 €
38	42	4	C/2	26 mq	4	95,34
38	42	5	A/4	<u>3,5 vani</u>	4	225,95
38	42	15	C/2	<u>50 mq</u>	2	134,28

NCT del Comune di Foggia

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
38	460	Seminativo - 2	228	1,41	0,77

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 42, sub 15, foglio 38 di 50 mq è derivato per divisione del 10/10/2002 dal sub 7 di 121 mq.

PROVENIENZA

Foglio 38, mapp. 42, Sub. 3, 4, 5 e 15 NCEU

[REDACTED] riceveva la piena proprietà di tutti i beni oggetto di questo pignoramento con atto di divisione del 27.01.2009 redatto dal Notaio Felice Caputo di Foggia, Rep. 9391 Raccolta 4800, trascritto i NN 2622/3546 della CCRR di Foggia, stipulato per far cessare ogni tipo di comproprietà dei beni con il fratello.

Con atto di divisione del 02/09/2004 redatto dal Notaio Caputo Felice, e registrato ai NN 23061/16863 del 17/09/2004, i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] provvedevano alla redistribuzione di alcuni beni. [REDACTED]

[REDACTED] ricevevano ciascuno, oltre ad altri beni 1/2 del mapp. 42, foglio 38, sub 3 e 4.

Con successione 60/402 del 30/03/2004, trascritta ai NN 16759/12312 del 25/06/2004, in morte di [REDACTED] (+ 13/06/2003) [REDACTED] ricevevano in diverse quote, oltre ad altri beni:

- 1/3 del map 42, sub 3 e 4 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia

Con successione 69/397 del 12/12/2003, trascritta ai NN 4282/3205 del 23/02/2004, in morte di [REDACTED] (+ 13/06/2003), [REDACTED] ricevevano in diverse quote, oltre ad altri beni:

- 1/3 del map 42, sub 3 e 4 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia

Con successione 46/392 del 05/08/2003, trascritta ai NN 29486/22319 del 15/12/2003, in morte di [REDACTED] (+ 18/03/1997), [REDACTED]

- 1/6 del map 42, sub 3 e 4 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia
- 1/2 del map 42, sub 5 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia

Il fratello [REDACTED] riceveva:

- 1/6 del map 42, sub 3 e 4 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia
- 1/2 del map 42, sub 5 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia

Con successione 48/296 del 10/12/1997, trascritta ai NN 19706/14979 del 19/08/2003, in morte di [REDACTED] (+ 18/03/1997), [REDACTED] riceveva, oltre ad altri beni:

- 1/2 del map 42, sub 4 e 5 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia
- 1/6 del map 42, sub 2 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia
- 1/4 del map 42, sub 7 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia, che ha generato il sub 15.

Il fratello [REDACTED] riceveva:

- 1/2 del map 42, sub 4 e 5 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia
- 1/6 del map 42, sub 2 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia
- 1/4 del map 42, sub 7 del foglio 38 NCEU del comune di Foggia, che ha generato il sub 15.

[REDACTED] erano entrati in proprietà dei suddetti beni con l'atto del 22.01.1961 redatto dal Notaio Marano rep 14923 raccolta 2102 e ne erano i proprietari al ventennio

Foglio 38, mapp 460 NCT

[REDACTED] riceveva la piena proprietà in analisi con atto di divisione del

27.01.2009 redatto dal Notaio Felice Caputo di Foggia, Rep. 9391 Raccolta 4800, trascritto i NN 2622/3546 della CCR di Foggia, stipulato per far cessare ogni tipo di comproprietà dei beni con il fratello.

Con successione 48/296 del 10/12/1997, trascritta ai NN 19706/14979 del 19/08/2003, in morte di [REDACTED] (+ 18/03/1997), [REDACTED] ceveva, oltre ad altri beni:

- ½ del mapp. 97 foglio 38 (che per frazionamento genererà il mapp. 460 e altri)

Il fratello [REDACTED] ceveva:

- ½ del mapp. 97 foglio 38 (che per frazionamento genererà il mapp. 460 e altri)

Al ventennio i beni del lotto appartenevano a [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

I beni pignorati consistono in una porzione di una costruzione appartenente alla ONC, due manufatti destinati a magazzino o ricovero attrezzi, una tettoia per il ricovero di mezzi agricoli e di un piccolo appezzamento di terreno di 228 mq antistante l'abitazione.

Abitazione:

Il sub 15 corrisponde ad un appartamento su un piano, posto al piano terra, composto da una sala d'ingresso, una cucina abitabile, una camera da letto, un ampio servizio igienico (munito di wc, bidet, ampia doccia, lavabo), un piccolo sottoscala, di circa complessivi 62,5 mq, e una corte esterna di circa 8 mq.

Non sono presenti finiture di pregio, tuttavia l'abitazione è ben rifinita e in buono stato di manutenzione. Ai pavimenti sono posate piastrelle in gres simil-cotto. Nel servizio igienico i rivestimenti sono in ceramica di colore bianco e turchese.

Gli infissi sono in anticorodal bianchi con vetrocamera e persiane oscuranti esterne di colore bianco. Le porte che separano gli ambienti interni sono in legno di buona qualità.

Sono presenti termosifoni in tutte le stanze. Inoltre è presente un caminetto nella sala di ingresso. Il riscaldamento è garantito da una caldaia a gasolio. Gli impianti non sono a norma. Si fa notare che esiste una promiscuità nell'utilizzo della caldaia a gasolio, nell'utilizzo dell'energia elettrica e nell'approvvigionamento dell'acqua dal pozzo artesiano tr [REDACTED]. Le bollette della fornitura Enel sono intestate a [REDACTED]

Magazzino e rimessa attrezzi (sub 3 e 4)

Il magazzino e la rimessa attrezzi sono adiacenti ma non comunicanti. Sono due costruzioni in tufo in condizioni strutturali non ottimali, come si può osservare dalle vistose crepe lungo le murature perimetrali. Il magazzino, di circa 23 mq, ha una copertura a unico spiovente inclinato, realizzata in ondulina coibentata, e quindi una h utile che va ai 2, 5-2,70 m. Esso è munito di una porta sul suo lato sud e di due piccole finestre sul lato nord, e da una finestra sulla sua parete est, non risultante quest'ultima dalla planimetria catastale. Un mobile cucina con lavabo è posto nel suo angolo nord est. Anche nella sua parete esterna a nord è posto un lavatoio.

La rimessa attrezzi e mezzi agricoli è un edificio di circa 40 mq con copertura a unico spiovente e una h utile interna che va da 2,8 a 2,5 m. Due ampi portoni metallici si aprono sul suo lato est e sud. La copertura è in **eternit**, vanno quindi considerati i costi della sua rimozione e smaltimento.

Tettoia/fienile (sub 15)

Nella parte sud dell'aia comune si colloca la tettoia/fienile a due spioventi. L'esecutato è proprietario della sua porzione sud. La costruzione ha una superficie coperta di 50 mq (5 per 10 m) e una altezza al colmo di 5,7 m. Il fienile è di più recente fabbricazione rispetto al resto degli edifici presenti ed ha una struttura in robusto ferro zincato che si regge su sei pilastri in ferro ancorati a plinti in cemento armato, con basamento in cemento. La copertura a due falde è in ondulina coibentata sorretta da capriate in ferro zincato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia non è stato possibile reperire documentazione o elaborati grafici relativi all'immobile, che consiste in un fabbricato dell'ONC, né delle altre costruzioni. Sono stati eseguiti dei lavori di restauro all'edificio risalenti agli anni '80 che non ne hanno mutato sostanzialmente le caratteristiche strutturali originarie. C'è corrispondenza tra quanto accatastato e quanto osservato durante il sopralluogo. Si evidenziano due difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. La prima consiste nel vano doccia del bagno dell'abitazione. Nella parete in cui è inserita la doccia è stata ricavata una nicchia larga 90 cm e profonda 70 cm per inserire il piatto doccia, non riportata in planimetria catastale. La seconda è una finestra non segnalata nella parete est del magazzino.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU attesta che tutti i mappali appartenenti al lotto 2 ricadono per il 100% nella maglia urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola. Per le altre prescrizioni si rimanda CDU allegato.

CONFINI

Il lotto confina a sud con il mapp 24, a est con il mapp. 98, a nord con il mapp. 41, 103, 18, 521, 105, ad ovest con il mapp. 388. Tra il mapp 460 e il mapp 42 è inserito il mapp 461, non oggetto di pignoramento.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 14990 R.G. e 11168 R.P. Del 28.07.2016

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358

NCEU: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, map 460

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457

Diritto: 1/1 di proprietà

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 22423 R.G. e 14969 R.P. Del 22.09.2009

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Costituzione di Fondo Patrimoniale

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358

NCEU: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, map 460**NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457****Diritto: 1/2 di proprietà ciascuno**

Al 21.05.2009 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi.

L'abitazione necessita di alcuni interventi di restauro come la messa a norma degli impianti e la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico. Anche rimessa attrezzi e magazzino necessitano un intervento per risolvere i problemi di staticità. Inoltre va rimossa e smaltita la copertura in eternit.

Stima del valore (V, €):

		Vu, valore unitario dell'immobile, €/mq		Q, quota vendita 1/1			
Piano	Ambiente	Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	€	
T	corte	8,8	0,75	1	650	572,00	
T	Sala ingresso	20,5	1	1	650	13.356,98	
T	cucina	15,3	1	1	650	9.940,45	
T	sottoscala	1,4	1	1	650	893,49	
T	Bagno	9,5	1	1	650	6.199,70	
T	Camera da letto	15,5	1	1	650	10.103,60	
T	magazzino	23,0	1	1	300	6.903,00	
T	rimessa attrezzi	41,4	1	1	300	12.420,00	
T	Tettoia/fienile	50,0	1	1	350	17.500,00	
	mapp 460	228,0	1	1	2,5	570,00	

Dott. Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

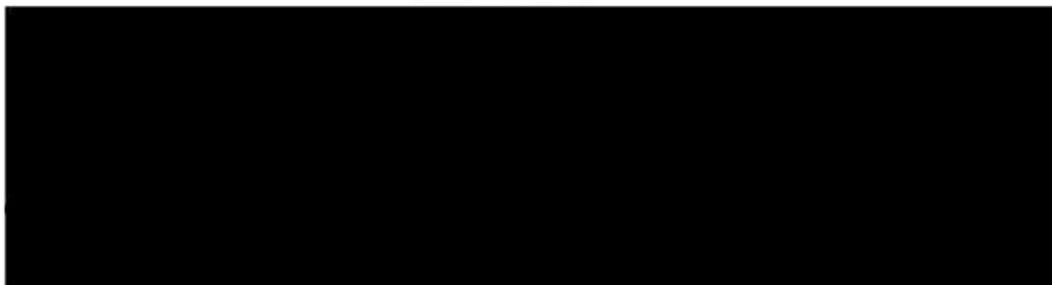
78.459,22

Costo di smaltimento dell'eternit 4.500,00 €

Prezzo da porre a base d'asta €74.000,00

diconsi settantottomilacinquecento euro.

LOTTO 3



DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI


Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457

OCCUPANTE

Il lotto di terreno, come dichiarato dall'esecutato, è condotto dalla S , coltivatrice diretta, per contratto di comodato d'uso gratuito stipulato on data 01/01/2015, come da dichiarazione di atto notorio ed altra documentazione allegata.

UBICAZIONE

Il lotto è ubicato nella porzione nord-est dell'agro di Foggia in contrada San Nicola D'Arpi. Si raggiunge mediante una laterale in direzione est della SS 16, percorrendola da Foggia in direzione San Severo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Terreno agricolo di 32145 mq di forma rettangolare, pianeggiante, condotto a seminativo e porzione di vigneto a spalliera, composto da tre mappali consecutivi in direzione nord-sud ma divisi tra loro.

DESCRIZIONE CATASTALE



INTESTATARI: [REDACTED] per la quota di 1/1

NCT del Comune di Foggia

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
38	453	AA Seminativo - 2	15464	95,84	51,91
		AB Vigneto - 2	2308	19,07	10,73
38	455	Seminativo - 2	6040	72480	39260
38	457	Seminativo - 2	8333	51,64	27,97

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 97 foglio 38 di 59923 mq ha generato per frazionamento del 16.12.1998 n 110 .10/1978 il mappale 97 di 33470 mq, il mappale 265, 266 e 294.

Con il frazionamento n. 129756 del 26.04.2001 sono stati soppressi il mappale 97, 266, 294 e 104 ed è stato generato il mappale 453 di 17772 mq, il mapp. 455 di 2879 mq, il mappale 457 di 8333 mq e il mapp 460 di 228 mq.

PROVENIENZA

[REDACTED] riceveva la piena proprietà di tutti i beni oggetto di questo pignoramento con atto di divisione del 27.01.2009 redatto dal Notaio Felice Caputo di Foggia, Rep. 9391 Raccolta 4800, trascritto i NN 2622/3546 della CCRR di Foggia, stipulato per far cessare ogni tipo di comproprietà dei beni con il fratello.

Con successione 48/296 del 10/12/1997, trascritta ai NN 19706/14979 del 19/08/2003, in morte di [REDACTED] (+ 18/03/1997), [REDACTED] riceveva, oltre ad altri beni:

- ½ del mapp. 97 foglio 38 (che per frazionamento genererà i mapp. 453, 455, 457, ed altro)

Il fratello [REDACTED] riceveva:

- ½ del mapp. 97 foglio 38 (che per frazionamento genererà i mapp. 453, 455, 457, ed altro)

Al ventennio i beni del lotto appartenevano a [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da tre mappali divisi tra loro da delle fasce di competenza del

consorzio di bonifica. Nel complesso si tratta di un ampio appezzamento di 32145 mq di forma regolare e pianeggiante coltivato a seminativo e con una porzione di un vecchio vigneto a spalliera con diverse cultivar di circa 2300 mq. Il confinante [REDACTED]

attinge l'acqua per l'irrigazione dal fondo di [REDACTED].
Nell'atto di divisione del 27/01/2009 [REDACTED] concedeva la servitù per l'accesso al mapp. 453 a favore di [REDACTED] sui mappali 43 e 454, consistente in una striscia di terreno di larghezza di 4 m percorribile con ogni mezzo pedonale e carrabile, a partire dalla strada interpoderale fino a raggiungere la particella 453.

Il lotto è attraversato in due punti dal mapp. 265 (si interpone tra il mapp. 453 e 455, e tra il mapp. 455 e il mapp. 457) nella sua porzione sud. Queste fasce sono a servizio del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Sul mappale 455 grava un asservimento a favore del Consorzio di Bonifica di 1021,95 mq.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il CDU attesta che tutti i mappali appartenenti al lotto 2 ricadono per il 100% nella maglia urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola. Per le altre prescrizioni si rimanda CDU allegato. Il mapp. 457 è interessato da vincolo PPTR 612 BP – Acqua Pubblica, Buffer 150m.

CONFINI

Il lotto confina a nord con il mapp. 24, a est con il mapp. 98, 268, 270, a sud con il mapp. 85, a ovest con il mapp. 458, 456, 454, 107. Inoltre il mapp. 265 divide il mapp. 453 dal mapp. 455 e il 455 dal 457.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 14990 R.G. e 11168 R.P. Del 28.07.2016

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358

NCEU: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, map 460

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457

Diritto:1/1 di proprietà

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

Sezione staccata di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 22423 R.G. e 14969 R.P. Del 22.09.2009

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Costituzione di Fondo Patrimoniale

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 229, 305, 236, 310, 356, 358

NCEU: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 42, sub. 3, 4, 5, 15

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, map 460

NCT: Comune di Foggia (FG), Foglio 38, mapp. 453, 455, 457

Diritto:1/2 di proprietà ciascuno

nn. 3547 R.G. e 2623 R.P. Del 10.02.2009

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Servitù di passaggio.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 43 e 454

Servitù di passaggio

nn. 18783 R.G. e 14656 R.P. Del 21.10.2014

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED]

titolo: Occupazione di porzione di terreno per sistemazioni idraulico agrarie.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 265 (attraversa il lotto nella sua porzione sud)

nn. 17137 R.G. e 211748 R.P. Del 26/11/1986

a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

titolo: Asservimento di porzione di terreno per sistemazioni idraulico agrarie.

beni colpiti:

NCT: Comune di Foggia Foglio 38, mapp. 266 (soppresso quando è stato generato il mapp. 455)

Al 21.05.2009 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi. Si valuta come positiva la vicinanza al centro abitato, la forma regolare e la giacitura pianeggiante.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	€
			Mq	(€)	(€)				
38	453	AA Seminativo - 2	15464	95,84	51,91	1	1	3,20	49484,80
		AB Vigneto - 2	2308	19,07	10,73	1	1	3,20	7385,60
38	455	Seminativo - 2	6040	72480	39260	1	1	3,20	19328,00
38	457	Seminativo - 2	8333	51,64	27,97	1	1	3,20	26665,60

102864,00

Prezzo arrotondato € 103.000,00

diconsi **centotremila euro.**

SCHEMA RIASSUNTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1	66.100,00€
LOTTO 2	74.000,00 €
LOTTO 3	103.000,00 €

Allegati:

1. Allegato Fotografico lotti 1, 2, 3;
2. Certificato di Destinazione Urbanistica, comune ai lotti 1, 2,e 3;
3. estratti di mappa o planimetrie catastali lotti 1, 2, 3;
4. Copia titolo di provenienza comune ai lotti 1, 2,e 3;
5. Contratto di comodato d'uso comune ai lotti 1, 2,e 3;
6. Verbale di sopralluogo, comuni ai lotti 1, 2,e 3;
7. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile del lotto 2
8. Specchietto riepilogativo

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 21/05/2019



Il consulente tecnico
(dott. Anna Frezza)