

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

FARMAVERDE S.r.l.
Avv. Argentino Michele

contro

██████████

N. 1/2022 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, febbraio 2024

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it PEC caterina.menditti@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N.**

1/2022 Reg. G. Es. promossa da:

FARMAVERDE S.r.l. (P Iva 02053520710) rappresentata e difesa dall'Avv. Argentino Michele, con studio in Cerignola (FG) alla Via Roma n. 18 – 71042.

PEC: argentino.michele@avvocatifoggia.legalmail.it

contro

████████████████████
G. E. PALAGANO Michele

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento telematico per l'udienza del 03/10/2023, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale. Il CTU considerate le particolari difficoltà della perizia e la necessità di effettuare ulteriori ricerche, chiedeva in data 22/12/2023, una proroga di 45 giorni per il deposito della relazione. Il GE in data 31/12/2023 autorizzava la proroga.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del*



pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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 (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 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) *quinqies* 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;

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 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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) 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;

4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 vicoli 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'OMI, esplicitando i



coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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;

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

7) 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;

8) 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;

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

10) 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;

11) 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 staggito, 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 1°9.1967, 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 edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici 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 dei regolamenti locali;

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'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;"

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato i sopralluoghi (All. A – Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola;
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola e di Foggia;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, i siti internet dedicati, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,



la sottoscritta redigeva la presente relazione.

I sopralluoghi sono stati comunicati alle parti con raccomandata A/R o PEC.

Il primo sopralluogo fissato in data 19/10/2023 presso gli immobili pignorati andava deserto, mentre i sopralluoghi successivi in data 07/11/2023 e 20/11/2023 si sono svolti regolarmente con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Piena proprietà del sig. ████████ degli immobili censiti:

al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola

- Appartamento al **foglio 355 p.IIa 617 sub. 2;**
- Appartamento al **foglio 355 p.IIa 617 sub. 4;**
- Fabbricato al **foglio 355 p.IIa 617 sub. 3.**

al Catasto Terreni del Comune di Cerignola

- a) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 1** ha 1.27.34;
- b) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 34** ha 4.18.40;
- c) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 35** ha 5.54.52;
- d) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 214** mq. 92;
- e) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 47** ha 1.65.58;
- f) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 170** are 46.66;
- g) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 175** are 1.84;
- h) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 49** are 91.80;
- i) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 50** ha 1.00.10;
- j) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 51** are 98.90;
- k) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 597** ha 1.97.12;
- l) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 599** are 2.12;
- m) Appezamento di terreno al **foglio 355 p.IIa 601** ha 4.00.63;



Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento (30/11/2021):

TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511

- **Foglio 355 particelle 1, 34, 35, 214, 617.**

dalla data del 18/11/1988

alla data del 14/02/2007

I terreni identificati al **Foglio 355 p.IIa 1** di ha 1.28.26, **p.IIa 34** di ha 4.18.40 e **p.IIa 35** di ha 5.90.10 appartengono al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, per averli acquistati con contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria, rogato dal Notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 18/11/1988, rep. 64532/15083. A favore di [REDACTED] e contro Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia (E.R.S.A.P.) con sede in Bari (c.f. 00264980723).

Trascrizione del 30/11/1988 Reg. Particolare 249597 reg. Generale 22056.

Note: *L'originaria p.IIa 35 di ha 5.90.10 a seguito di Frazionamento in atti dal 07/03/1990 (n. 13.F85/1988) e successiva variazione d'ufficio del 06/07/2005 Pratica n. FG0135754 in atti dal 06/07/2005 per aggiornamento cartografico e agli atti giusto inserimento mod.30 n.701 per rettifica di superficie (n. 132049.1/2005) ha generato la p.IIa 35 di ha 5.54.52 seminativo e la p.IIa 184 di are 35.58 fabbricato rurale.*



L'originaria **p.lla 1 di ha 1.28.26** a seguito di variazione d'ufficio del 07/03/1988 in atti dal 24/03/1995 (n. 13.F19/1988) ha generato la **p.lla 1 di ha 1.27.34** e la **p.lla 214 di mq. 92 fabbricato rurale**.

dalla data del 14/02/2007

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 1 di ha 1.27.34, p.lla 34 di ha 4.18.40, p.lla 35 di ha 5.54.52, p.lla 184 di are 35.58 fabbricato rurale, p.lla 214 di mq. 92 fabbricato rurale**, appartengono al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di Donazione Accettata rogato dal Notaio Bonadies Luca di Ascoli Satriano in data 14/02/2007 rep. 94/76. A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED].

Trascrizione del 28/02/2007 Reg. Particolare 3675 reg. Generale 5102.

Note: La **p.lla 184 di are 35.58 fabbricato rurale** è stata soppressa a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 29/11/2013 Pratica n. FG0305996 in atti dal 29/11/2013 presentato il 29/11/2013 (n. 305996.1/2013) e ha generato la **p.lla 617 di are 35.58 ente urbano**.

- **Foglio 355 particelle 47, 170 e 175.**

dalla data del 26/10/1989

alla data del 18/03/2003

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 47 (47/A) di ha 1.65.58, p.lla 170 (45/B) di ha 0.46.66 e p.lla 175 (108/B) di ha 0.01.84 fabbricato rurale** appartengono al sig. Giannetta Emilio nato a Trevico il 7/03/1923 (GNN MLE 23C07 L399Q) per la piena



proprietà, per averli acquistati con contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria, rogato dal Notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 26/10/1989, rep. 65.542/15680. A favore di Giannetta Emilio contro Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia (E.R.S.A.P.) con sede in Bari (c.f. 00264980723).

Trascrizione del 18/11/1989 Reg. Particolare 268925 reg. Generale 20842.

Il sig. Giannetta Emilio con atto a rogito del notaio salvatore carbone di Cerignola, in data 26/10/1989 rep. 65.543/15.681, riscattava i terreni assegnati ai sensi delle leggi di riforma fondiaria.

Trascrizione del 18/11/1989 Reg. Particolare 268926 reg. Generale 20843.

dalla data del 18/03/2003

alla data del 10/06/2008

I terreni identificati al **Foglio 355 p.IIa 47** di *ha 1.65.58*, **p.IIa 170** di *ha 0.46.66* e **p.IIa 175** di *ha 0.01.84 fabbricato rurale* appartengono al sig. Giannetta Giuseppe nato a Cerignola il 18/07/1952 (GNN GPP 52L18 C514G) per la piena proprietà quale bene personale, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 18/03/2003, rep. 76901. A favore di Giannetta Giuseppe contro i coniugi Giannetta Emilio proprietario per ½ in regime di comunione legale e Giannetta Giuseppa nata Trevico (AV) il 25/08/1923 proprietaria per ½ in regime di comunione legale.

Trascrizione del 21/03/2003 Reg. Particolare 5245 reg. Generale 6750.

dalla data del 10/06/2008

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al **Foglio 355 p.IIa 47** di *ha 1.65.58*, **p.IIa 170** di *ha 0.46.66* e **p.IIa 175** di *ha 0.01.84* appartengono al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei



beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Pepe Marco di Cerignola in data 10/06/2008, rep. 7182/5308. A favore di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.

Trascrizione del 11/06/2008 Reg. Particolare 9675 reg. Generale 13890.

- **Foglio 355 particelle 49, 50, 51**

dalla data del 10/12/1993

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.IIa 49** di *are 91.80* appartiene al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 10/12/1993, rep. 69480. A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

Trascrizione del 24/12/1993 Reg. Particolare 16373 Reg. Generale 20017.

dalla data del 12/05/1992

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.IIa 50** di *ha 1.00.10* appartiene al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 12/05/1992, rep. 67.935. A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per la piena proprietà.

Trascrizione del 15/05/1992 Reg. Particolare 7700 Reg. Generale 9433.

dalla data del 28/10/1977

alla data del 29/12/2005



Dal 28/10/1977 al 09/05/2000 il terreno identificato al **Foglio 355 p.Ila 51** di *are 98.90* appartiene all'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia con sede in Bari - Proprietà 1000/1000 Atto Repertorio n.: 32, Rogante REGIONE PUGLIA Sede BARI (BA).

Dal 09/05/2000 con Delibera Regionale n. 537/2000 Voltura n. 55446.1/2000 - Pratica n. 88439 in atti dal 11/04/2002 è stata eseguita la rettifica di intestazione in ditta REGIONE PUGLIA GESTIONE RIFORMA FONDIARIA sede in BARI (BA) - Proprietà 1/1 fino al 29/12/2005.

dalla data del 29/12/2005

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.Ila 51** di *are 98.90* appartiene al sig. [REDACTED] per la piena proprietà, in virtù di atto di cessione unità produttiva rogato dal Notaio Specchio Nicola di Cerignola in data 29/12/2005, rep. 150018. A favore di [REDACTED] contro Regione Puglia con sede in Bari (80017210727) per la piena proprietà. Trascrizione del 12/01/2006 Reg. Particolare 660 Reg. Generale 848.

dalla data del 20/06/2009

alla data del 18/11/2009

I terreni identificati al **Foglio 355 p.Ila 49** di *are 91.80*, **p.Ila 50** di *ha 1.00.10*, **p.Ila 51** di *are 98.90*, appartengono a [REDACTED] proprietaria per 4/6, in virtù di denuncia di successione in data 20/06/2009, contro [REDACTED]. Trascrizione del 10/08/2009 Reg. Particolare 13575 Reg. Generale 20182.



E successivo atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009, rep. 1171/921. A favore di [REDACTED] [REDACTED]

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18206 Reg. Generale 27162.

dalla data del 18/11/2009

alla data del 30/11/2021

I terreni identificati al **Foglio 355 p.IIa 49** di *are 91.80*, **p.IIa 50** di *ha 1.00.10*, **p.IIa 51** di *are 98.90*, appartengono a [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Consolo Salvatore di Cerignola in data 18/11/2009, rep. 1171/921. A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

Trascrizione del 20/11/2009 Reg. Particolare 18204 Reg. Generale 27160.

- **Foglio 355 particelle 597, 599 e 601.**

dalla data del 01/02/1999

alla data del 20/06/2009

I terreni identificati al **Foglio 355 p.IIa 597** di *ha 1.97.12* (**ex 480** di *ha 2.90.15*) e al **Foglio 355 p.IIa 599** di *are 2.12* (**ex 482** di *ha 0.07.55*) appartengono al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Carbone Salvatore di Cerignola in data 01/02/1999, rep. 73473. A favore di [REDACTED] [REDACTED]



Trascrizione del 25/02/1999 Reg. Particolare 2897 Reg. Generale 3766.

Note: La p.lla 597 deriva dal Frazionamento del 11/01/2013 Pratica n. FG0324754 in atti dal 11/01/2013 presentato il 18/12/2012 (n. 324754.1/2012) che ha soppresso la p.lla 480.

La p.lla 599 deriva dal Frazionamento del 12/02/1998 in atti dal 12/03/1998 (n. 176.2/1998) che ha soppresso la p.lla 482.

dalla data del 07/07/1994

alla data del 20/06/2009

Il terreno identificato al **Foglio 355 p.lla 601** di ha 4.00.63 (**ex p.lla 56** ha 6.08.94) appartiene al sig. [REDACTED]

[REDACTED] er la piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio carbone Salvatore di Cerignola in data 07/07/1994, rep. 70078. A favore di [REDACTED] contro ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO DELLA PUGLIA sede in BARI (00264980723) proprietà 1/1.

Trascrizione del 20/07/1994 Reg. Particolare 8119 Reg. Generale 10673.

Note: La p.lla 601 deriva dal Frazionamento del 11/01/2013 Pratica n. FG0324754 in atti dal 11/01/2013 presentato il 18/12/2012 (n. 324754.1/2012) che ha soppresso la p.lla 56.

dalla data del 20/06/2009

alla data del 18/11/2009

I terreni identificati al **Foglio 355 p.lla 601** di ha 4.00.63 (**ex 56** di ha 5.89.54), **p.lla 597** di ha 1.97.12 (**ex 480** di ha 2.90.15), **p.lla 599** di are 2.12 (**ex 482** di are 7.55), appartengono a [REDACTED] proprietaria per 1/6, [REDACTED]



Atto giudiziario rep. 4719 Verbale di pignoramento immobili del 30/11/2021 a favore di FARMAVERDE S.R.L. con sede in Cerignola (FG) cf 02053520710 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Trascrizione del 28/12/2021 Reg. Particolare 24204 Reg. Generale 30511.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[REDACTED] [REDACTED] in data 29/12/1988 Atto n. 2 Parte II – serie A anno 1988.

Annotazioni: con atto in data 27/12/2006 a rogito del notaio Nicola Specchio del distretto di Foggia e Lucera gli sposi [REDACTED] [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. (All. C – Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili sono posti in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibili dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela a circa Km. 12,000 dal centro abitato.

a) Complesso rurale composto da due abitazioni, di cui una al piano rialzato costituita da soggiorno, sala, tre camere, bagno, cucinino e ripostiglio ivi compresa una veranda e l'altra al piano terra costituita da soggiorno, sala, due camere, bagno e cucina ed annessa cantina, e da due depositi per ricovero attrezzi agricoli, di cui uno costituito da un unico vano principale con annesso ripostiglio e wc e l'altro costituito da due vani con annessa cantina; il tutto con pertinenziale piazzale scoperto come attualmente delimitato e recintato.

Il complesso rurale confina su tre lati con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 35 sempre di proprietà [REDACTED] e con strada provinciale Candela - Cerignola (SP 95), salvo altri.



Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 355 p.lla 617** subalterni:

sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183
Rendita di euro 397, 67;

sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125
Rendita di euro 418,33;

sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00;

b.1) appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto); confinante con strada provinciale Candela-Cerignola (SP 95), con p.lle 617, 601 e 597 sempre di proprietà ████████, con strada interpoderale, con proprietà ████████, proprietà ████████, salvo altri.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 particelle:

p.lla 1 Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80;

p.lla 34 seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48;

p.lla 35 seminativo cl.2 di ha 05.54.52 con Reddito dominicale euro 272,07 e Reddito agrario euro 157,51;

p.lla 214 orto irriguo cl. 1 di ca 92 Reddito dominicale euro 2,99 e Reddito agrario euro 1,19.

Nota: *il Fabbricato Rurale (p.lla 214) rappresentato nelle mappe catastali non è più esistente.*

b.2) appezzamento di terreno della superficie catastale di ha 5.99.87 (ettari cinque, are novantanove e centiare ottantasette); le p.lle 601 e 597 confinano con p.lle 34, 35



sempre di proprietà ██████████, con strada interpoderale, e con le particelle 615, 602 e 598, salvo altri. Mentre la p.Ila 599 di fatto costituisce un passaggio dal prolungamento della p.Ila 597 fino alla strada interpoderale e confina detta strada e con p.Ile 600 e 629.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 Particelle:

p.Ila 601, seminativo irriguo cl. U, di ha 4.00.63 Reddito dominicale euro 331,05 e Reddito agrario euro 186,22;

p.Ila 597, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.97.12 Reddito dominicale euro 162,89 e Reddito agrario euro 91,62;

p.Ila 599, uliveto cl. 2, di ha 0.02.12 Reddito dominicale euro 1,15 e Reddito agrario euro 0,66.

b.3) appezzamento di terreno della superficie catastale di ha 5.04.88 (ettari cinque, are quattro e centiare ottantotto); confinante con strada interpoderale Pozzo Terràneo, con le p.Ile 52, 36, 478, con propriet ██████████, ██████████, ██████████ e Giannetta Emilio o aventi causa, salvo altri.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 Particelle:

p.Ila 49, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.91.80 Reddito dominicale euro 75,86 e Reddito agrario euro 42,67;

p.Ila 50, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.00.10 Reddito dominicale euro 82,72 e Reddito agrario euro 46,53;

p.Ila 51, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.98.90 Reddito dominicale euro 81,72 e Reddito agrario euro 45,97;

p.Ila 47, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.65.58 Reddito dominicale euro 136,82 e Reddito agrario euro 76,96;

p.Ila 170, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.46.66 Reddito dominicale euro 38,56 e Reddito agrario euro 21,69;



p.IIIa 175, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.01.84 Reddito dominicale euro 1,52 e Reddito agrario euro 0,86;

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiati si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale del foglio 355 del Comune di Cerignola con evidenziate le p.IIIe pignorate; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

▪ Descrizione:

a) Complesso rurale composto da due abitazioni al piano terra e da due depositi per il ricovero di attrezzi agricoli, il tutto con pertinenziale piazzale scoperto delimitato da recinto;

1. Abitazione **foglio 355 p.IIIa 617 sub. 2.**

La tipologia edilizia è quella delle abitazioni rurali unifamiliari a piano rialzato, costruita agli inizi degli anni '90 con struttura portante realizzata con telai portanti in c.a., solai in latero-cemento armato e copertura a doppia falda.

Le murature perimetrali sono state realizzate con doppio paramento di mattoni forati con interposto materiale coibente, i divisori interni sono in mattoni forati da 8 – 10 cm., intonacati a civile e pitturati. Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Un ampio porticato dà accesso all'abitazione composta da una zona giorno con ingresso/soggiorno, cucinino con annesso un piccolo ripostiglio ed un'ampia camera, mentre nella zona notte un corridoio disimpegna tre camere da letto e un bagno.



Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari compresa la vasca. Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, tapparelle in plastica e grate di protezione.

L'abitazione è dotata di esposizione su tutti i lati su corte comune, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano e fognante con immissione dei reflui in pozzo nero, di impianto di riscaldamento alimentato con generatore a gasolio e relativi elementi radianti; di impianto di climatizzazione costituito da singoli split.

L'impianto elettrico dell'immobile non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 1.000,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H.1: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 148,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,10, oltre a mq. 39,00 circa di veranda.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme al progetto autorizzato e alla planimetria catastale, a meno di una piccola tramezzatura con porta che divide il soggiorno-pranzo in due vani. (All. I - Rilievo planimetrico – in rosso)

2. Abitazione **foglio 355 p.IIa 617 sub. 4.**

La tipologia edilizia è quella delle abitazioni rurali unifamiliari a piano terra, costruita in data antecedente il 1967, con struttura portante realizzata in muratura e copertura a doppia falda.



Le pareti perimetrali sono state realizzate in muratura, i divisori interni sono in mattoni forati da 8 – 10 cm. intonacati a civile e pitturati. Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Una tettoia realizzata con struttura metallica protegge l'ingresso dell'abitazione composta da un ingresso/soggiorno, un corridoio che disimpegna il cucinino e il bagno, un'ampia sala e due camere da letto.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e la doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anticorrosione, dotati di grate di protezione.

Completa l'abitazione una cantina, non comunicante con l'abitazione, che trova accesso dalla corte comune.

L'abitazione è dotata di esposizione su tre lati su corte, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con approvvigionamento da pozzo artesiano e fognante con immissione dei reflui in pozzo nero, e di riscaldamento con i relativi elementi radianti e in alcuni vani sono presenti i climatizzatori.

L'impianto elettrico dell'immobile non risulta dotato di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento dello stesso si stima un costo pari a €. 1.000,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H.1: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 122,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,90, oltre a mq. 25,50 circa di cantina con altezza utile interna Hmin= mt. 2,30 e Hmax = mt. 3,30 e una tettoia di mq. 25,00 circa.



Lo stato di fatto dell'abitazione è conforme alla planimetria catastale, a meno della tettoia che non è stata riportata nella planimetria stessa. (All. I - Rilievo planimetrico)

3. Fabbricati rurali strumentali D/10 **foglio 355 p.lla 617 sub. 3.**

Sono compresi in questo subalterno due depositi ed il piazzale di pertinenza.

3.1 Deposito realizzato tra le due abitazioni sub. 2 e sub. 4.

Trattasi di un fabbricato per il deposito di attrezzi agricoli, realizzato alla metà degli anni '90, con fondazioni in c.a, telai di travi e pilastri in c.a., copertura piana in latero-cemento armato e tompagnatura in muratura. Si sviluppa su un vano principale di dimensioni interne di mt. 17,20 x 7,00/7,30 con altezza utile pari a mt. 3,60 e un vano ripostiglio, non comunicante, con annesso wc. Le finiture interne sono realizzate nel vano principale con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate a civile e pitturate, mentre i pavimenti e i rivestimenti del ripostiglio e del wc sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il fabbricato è dotato di esposizione su tutti i lati su corte comune, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o porte/finestre.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico fognante.

Il capannone occupa una superficie lorda totale di mq. 166,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,60.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme al progetto autorizzato e alla planimetria catastale, a meno della realizzazione di un wc. nel vano ripostiglio.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è buono. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

3.2 Deposito posto a confine tra le p.lle 617 e 35.

Trattasi di un deposito per attrezzi agricoli, costruito precedentemente al 01.09.1967, con struttura portante in muratura di tufi, composto da due vani non comunicanti che trovano accesso dalla corte ed una cantina sempre con accesso dalla corte.



Il primo vano, con accesso a destra, presenta una copertura a falde inclinate realizzata con travi in legno e sovrapposta lamiera grecata e pavimento in battuto di cemento, occupa una superficie lorda di mq. 73,00 circa e un'altezza utile $H_{min} = 2,80$ mt. e $H_{max} = 3,70$ mt.;

Il secondo presenta una copertura piana in latero-cemento, pavimento in ceramica e pareti intonacate e pitturate, occupa una superficie lorda di mq. 64,00 circa e un'altezza utile pari a 3,30 mt.;

La cantina presenta una copertura a falda inclinata realizzata con travetti in c.a.p. e laterizi, pavimentazione in marmette e pareti intonacate, occupa una superficie lorda di mq. 23,70 circa e un'altezza utile $H_{min} = 1,95$ mt. e $H_{max} = 2,90$ mt.

3.4 Piazzale di pertinenza

Costituisce la corte comune a tutti i fabbricati che da essa trovano accesso. Confina con la strada provinciale 95 (Via Candela) e su tre lati con la p.lla 35, risulta recintato su tutti i lati con rete metallica. Si estende per circa 2.540 mq. ed è rifinito con battuto di cemento. Sul piazzale insistono anche dei manufatti realizzati in epoca remota a servizio della casa colonica ed utilizzati a pollaio. Si tratta di costruzioni in tufi con copertura in lamiere grecate, posti tra l'abitazione sub. 4 ed il deposito attrezzi agricoli descritto al precedente punto 3.1. I pollai presentano $H_{min} = 1,60$ mt. e $H_{max} = 2,25$, il locale attualmente adibito a caldaia invece presenta un $H_{min} = 2,45$ mt. e $H_{max} = 2,75$. Questi manufatti non sono riportati nella planimetria catastale generale e risultano in uno stato di conservazione fatiscente.

b) Terreni: All'interno del paragrafo si è ritenuto opportuno raggruppare i terreni oggetto della presente procedura per caratteristiche simili, per vicinanza, etc, come segue:

b.1) Il primo gruppo comprende le particelle 1, 34, 35 e 214 del foglio 355



le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distanza circa 12,000 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 con accesso sulla sinistra.

L'Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto), ha la seguente natura:

p.Ila 1 Porz. AA orto irriguo – Porz. AB frutteto irriguo, **p.Ila 34** seminativo irriguo, **p.Ila 35** seminativo, **p.Ila 214** orto irriguo. L'Appezzamento è pianeggiante e si presenta con una forma pressoché rettangolare prospiciente sia la SP 95 che la strada interpodereale. Al suo interno è posta la p.Ila 617 su cui sorgono i fabbricati descritti al precedente punto a).

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.Ila 35 ad asparagi ed in prossimità della p.Ila 617 a uliveto con alcuni alberi da frutto; le p.Ile 1, 34 e 214 in parte ad asparagi ed in parte a pescheto di circa tre anni con un impianto mt. 5 x 5. Il fabbricato rurale presente sulla p.Ila 214 risulta demolito. Sulla p.Ila 34 insiste una vasca per la raccolta delle acque di dimensione mt. 23 x 17 circa.

b.2) Il secondo gruppo comprende le particelle 601, 597 e 599 del foglio 355

le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distanza circa 12,500 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 con accesso sulla sinistra dalla strada interpodereale Contrada Ragucci.

Questo secondo gruppo di particelle è confinante a nord-ovest con il gruppo di particelle sopra descritto.



L'Appezamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di della superficie catastale di ha 5.99.87 (ettari cinque, are novantanove e centiare ottantasette), ha la seguente natura:

p.IIa 601, seminativo irriguo, **p.IIa 597**, seminativo irriguo, **p.IIa 599**, uliveto.

L'Appezamento è pianeggiante e si presenta con una forma pressoché rettangolare prospiciente la strada interpoderele contrada Ragucci. La p.IIa 599 anche se catastalmente risulta uliveto, nello stato di fatto è uno sterrato che collega l'appezzamento di terreno alla strada interpoderele Pozzo Terràneo.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.IIa 601 ad asparagi e la p.IIa 597 a broccoli.

b.3) Il terzo gruppo comprende le particelle 170, 47, 175, 49, 50 e 51 del foglio 355

le predette particelle sono adiacenti tra di loro (come si può vedere anche nell'ortofoto allegata). Distanza circa 13,000 km dal centro abitato del Comune di Cerignola e sono raggiungibili uscendo da Cerignola in direzione Candela dalla SP 95 voltando a sinistra sulla strada interpoderele Contrada Ragucci, per poi voltare a destra sulla strada interpoderele Pozzo Terràneo.

L'Appezamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di superficie catastale di ha 5.04.88 (ettari cinque, are quattro e centiare ottantotto), ha tutto la stessa natura: Seminativo irriguo.

L'Appezamento è pianeggiante e si presenta con una forma regolare di due rettangoli adiacenti, di cui uno prospiciente la strada interpoderele Pozzo Terràneo.

Il presente appezzamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: le p.IIe 49, 50 e 51 a cavoli, mentre per le p.IIe 170, 47 e 175 il terreno risultava lavorato e destinato alla coltivazione di ortaggi in pieno campo.

Risposta al quesito n. 4



Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Per i **fabbricati** si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, su siti internet dedicati, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un valore di mercato pari a **€.850,00/mq per l'abitazione sub 2**, pari a **€.500,00/mq per l'abitazione sub. 4**, pari a **€.450,00/mq per i depositi sub 3**. (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

LOTTO A

Abitazione sub. 2					
<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Altezza interna mt.</u>	<u>Sup. netta mq.</u>	<u>Sup. lorda mq.</u>	<u>Coeff.</u>
P.R.	abitazione	3,10	121,50	148,00	100%
P.R.	veranda	3,10	37,10	39,00	50%
Abitazione sub. 4					
<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Altezza interna mt.</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>
P.T.	abitazione	2,90	97,00	122,00	100%
P.T.	cantina	Hmax=3,30 Hmin=2,30	20,60	25,00	25%



Depositi e piazzale sub. 3					
P.T.	deposito tra i sub 2 e 4	3,60	140,50	166,00	100%
P.T.	deposito colonico non ristrutturato (dx)	Hmax=3,70 Hmin=2,80	65,60	73,00	50%
	deposito colonico ristrutturato (sx)	Hmax=3,30 Hmin=3,25	52,40	64,00	75%
	cantina	Hmax=2,90 Hmin=1,95	19,80	24,00	50%
	piazzale			660,00	10%
	piazzale			1.880,00	2%

Coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare:

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, verande, ecc), la stessa viene computa nella misura:

- del 50% se comunicanti con i vani principali;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Coefficienti di omogeneizzazione che tengono conto dell'obsolescenza dei fabbricati:

- pari al 75% nel caso del deposito colonico ristrutturato;
- pari al 50% nel caso del deposito colonico non ristrutturato e della cantina.

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.



sub.	Mq.	€/mq.	coeff.	Valore di mercato	
sub 2	abitazione	148,00	850,00 €	1,00	125.800,00 €
	veranda	39,00	850,00 €	0,50	16.575,00 €
				totale	142.375,00 €
sub 4	abitazione	122,00	500,00 €	1,00	61.000,00 €
	cantina	25,00	500,00 €	0,25	3.125,00 €
				totale	64.125,00 €
sub 3	deposito	166,00	450,00 €	1,00	74.700,00 €
	deposito colonico non ristrutturato	73,00	450,00 €	0,50	16.425,00 €
	deposito colonico ristrutturato	64,00	450,00 €	0,75	21.600,00 €
	deposito colonico non ristrutturato	24,00	450,00 €	0,50	5.400,00 €
				tot. depositi	118.125,00 €
	piazzale	660,00	450,00 €	0,10	29.700,00 €
		1880,00	450,00 €	0,02	16.920,00 €
				Tot. piazzale	46.920,00 €
				Sommano	371.245,00

arrotondati a € 370.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso



(immobile locato) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€. 370.000,00 x 15% = €. 55.500,00
- per regolarizzazione edilizia	€. 2.800,00
- per regolarizzazione catastale	€. 2.500,00
- per verifica e/o adeguamento impianti	<u>€. 2.000,00</u>
sommano	€. 307.200,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 370.000,00 - €. 62.800,00 = **€. 307.200,00** (Euro trecentosettemiladuecento/00)

Per i **terreni** ai valori agricoli si è giunti attraverso un lavoro di ricerca e comparazione di dati, considerando la regione agraria del Comune di Cerignola e acquisendo dati e valori immobiliari divisi per colture con la collaborazione di operatori del settore.

Si è tenuto conto delle caratteristiche tecniche dei terreni: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza e dei loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura.

b.1 – TERRENO sito in Cerignola (FG) località Contrada Ragucci. Nel presente lotto sono comprese le particelle: **p.IIa 1** Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83; **p.IIa 34** seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40; **p.IIa 35** seminativo cl.2 di ha 05.54.52; **p.IIa 214** orto irriguo cl. 1 di ca 92, per un'estensione totale di ha 11.01.18, tutte del foglio 355. Per terreni simili a quelli in questione i prezzi di mercato variano tra 37.000,00 €/ha e 40.000,00 €/ha.

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è considerato lo stato di fatto per qualità di coltura oltre che le caratteristiche essenziali del terreno quali la fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ubicazione, l'ampiezza e la presenza idrica. In considerazione di quanto sopra riportato il più



probabile valore di mercato del terreno è pari ad €. 40.000,00 €/ha x ha 11.01.18 = €. 440.472,00 arrotondati a €. 440.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso (terreni affittati) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$€. 440.000,00 \times 15\% = €. 66.000,00$$

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

$$€. 440.000,00 - €. 66.000,00 = €. 374.000,00 \text{ (Euro trecentosettantaquattromila/00)}$$

b.2 – TERRENO sito in Cerignola (FG) località Contrada Ragucci. Nel presente lotto sono comprese le particelle:

p.IIa 601, seminativo irriguo cl. U, di ha 4.00.63, **p.IIa 597**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.97.12, **p.IIa 599**, uliveto cl. 2, di ha 0.02.12, per un'estensione totale di ha 5.99.87 tutte del foglio 355.

Per terreni simili a quelli in questione i prezzi di mercato variano tra 35.000,00 €/ha e 40.000,00 €/ha.

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è considerato lo stato di fatto oltre che le caratteristiche essenziali del terreno quali la fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ubicazione, l'ampiezza e la presenza idrica. In considerazione di quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del terreno è pari ad €. 37.000,00 €/ha x ha 5.99.87 = €. 221.951,90 arrotondati a €. 222.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso (terreni affittati) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$\text{€. } 220.000,00 \times 15\% = \text{€. } 33.300,00$$

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

$$\text{€. } 222.000,00 - \text{€. } 33.300,00 = \text{€. } 188.700,00 \text{ (Euro centottantottomilasettecento/00)}$$

b.3 – TERRENO sito in Cerignola (FG) località Contrada Ragucci. Nel presente lotto sono comprese le particelle:

p.Ila 49, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.91.80, **p.Ila 50**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.00.10, **p.Ila 51**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.98.90, **p.Ila 47**, seminativo irriguo cl. U, di ha 1.65.58, **p.Ila 170**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.46.66, **p.Ila 175**, seminativo irriguo cl. U, di ha 0.01.84, per un'estensione totale di ha 5.04.88 tutte del foglio 355.

Per terreni simili a quelli in questione i prezzi di mercato variano tra 32.000,00 €/ha e 35.000,00 €/ha.

Si precisa che nella determinazione del valore €/ha ritenuto più congruo si è considerato lo stato di fatto oltre che le caratteristiche essenziali del terreno quali la fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'esposizione, l'ubicazione, l'ampiezza e la presenza idrica. In considerazione di quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del terreno è pari ad € 33.000,00 €/ha x ha 5.04.88 = € 166.610,40 arrotondati a € 167.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di possesso (terreni affittati) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$\text{€. } 167.000,00 \times 15\% = \text{€. } 25.050,00$$

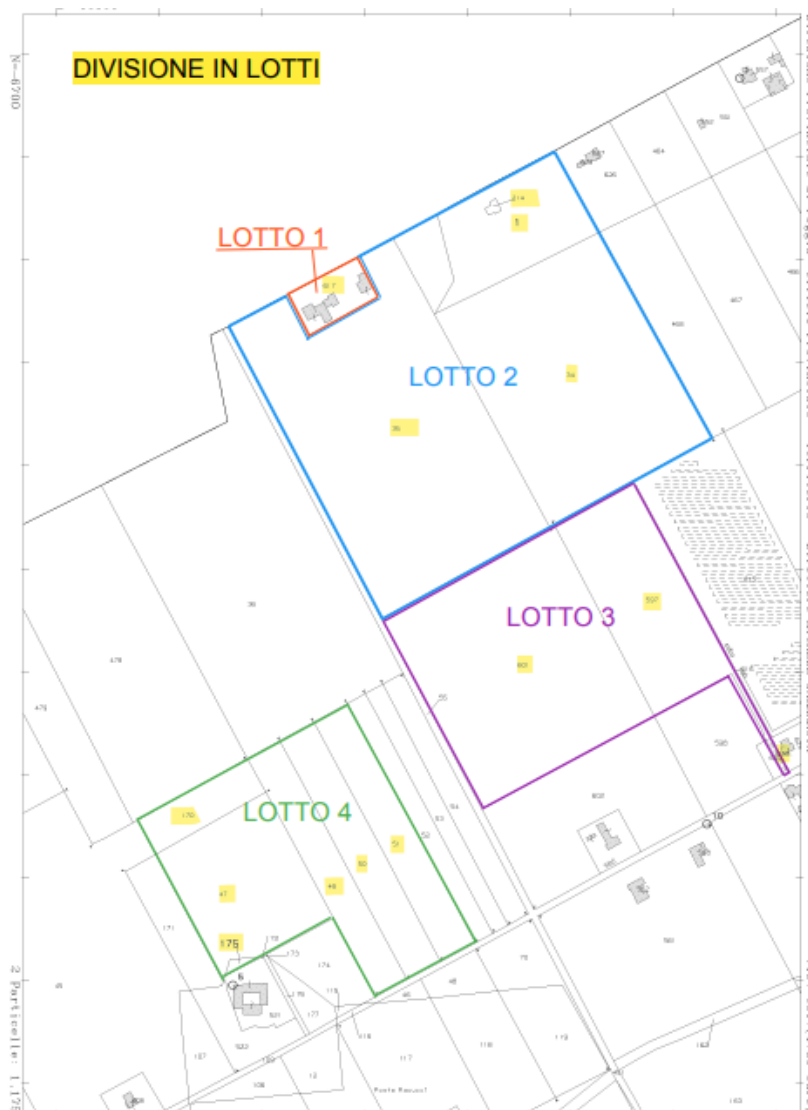
Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

$$\text{€. } 167.000,00 - \text{€. } 25.50,00 = \text{€. } 141.950,00$$

(Euro centoquarantunomilanovecentocinquanta/00)

Risposta al quesito n. 6



LOTTO UNO

Ubicazione: Complesso rurale posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela n. 83/A, a circa 12,000 Km dal centro abitato.

Descrizione: Il complesso rurale è composto da due abitazioni, di cui una al piano rialzato costituita da soggiorno, sala, tre camere, bagno, cucinino e ripostiglio ivi compresa una veranda e l'altra al piano terra costituita da soggiorno, sala, due camere, bagno e cucina ed annessa cantina, e da due depositi per il ricovero attrezzi agricoli, di cui uno costituito da un vano principale con annesso ripostiglio e wc e l'altro costituito da due vani e una cantina; il tutto con pertinenziale piazzale scoperto come attualmente delimitato e recintato.

Confini: confinante su tre lati con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 35 sempre di proprietà [REDACTED] e con strada provinciale Candela - Cerignola (SP 95), salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 355 p.lla 617** subalterni:

sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183
Rendita di euro 397, 67;

sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125
Rendita di euro 418,33;

sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00;

Intestato: [REDACTED] n [REDACTED]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza: Abitazione (sub 2): occupa una superficie lorda di mq. 148,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,10, oltre a mq. 39,00 circa di veranda. La superficie commerciale è pari a mq. 168,00.



Abitazione (sub 4): occupa una superficie lorda di mq. 122,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,90, oltre a mq. 25,00 circa di cantina da Hmax=3,30 a Hmin=2,30. La superficie commerciale è pari a mq. 128,00.

Depositi e piazzale (sub. 3):

Il deposito di recente costruzione occupa una superficie lorda di mq. 166,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,60;

Il deposito colonico occupa una superficie lorda di mq. 137,00 circa ed altezza utile interna da Hmax=3,70 a Hmin=2,80, oltre ad una cantina di mq. 24,00 circa ed altezza utile interna da Hmax=2,90 a Hmin=1,95.

La superficie commerciale dei due depositi è pari a mq. 263,00.

Il piazzale scoperto occupa una superficie di mq. 2.540,00 circa.

Prezzo base: = €. 307.200,00 (Euro trecentosettemiladuecento/00)

LOTTO DUE

Ubicazione: Appezamento di terreno posto in Cerignola (FG) in località contrada Posta Ragucci, raggiungibile dalla Strada Provinciale 95 Cerignola – Candela, a circa 12,000 Km dal centro abitato, con accesso da detta strada provinciale e da strada interpoderale.

Descrizione: Appezamento di terreno costituito da quattro particelle adiacenti tra di loro, pianeggiante di forma pressoché rettangolare prospiciente sia la SP 95 che la strada interpoderale.

Il presente appezamento di terreno durante il sopralluogo si presentava coltivato come di seguito: la p.lla 35 ad asparagi ed in prossimità della p.lla 617 a uliveto con alcuni alberi da frutto; le p.lle 1, 34 e 214 in parte ad asparagi ed in parte a pescheto di circa tre anni con un impianto mt. 5 x 5. Il fabbricato rurale presente sulla p.lla 214 risulta demolito. Sulla p.lla 34 insiste un vaso in terra per l'accumulo di acqua per irrigazione di dimensioni mt. 23,00 x 17,00.



Confini: L'appezzamento confina con strada provinciale Candela-Cerignola (SP 95), con p.lle 617, 601 e 597 sempre di proprietà [REDACTED], con strada interpoderale, con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355 particelle:

p.lla 1 Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80;

p.lla 34 seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48;

p.lla 35 seminativo cl.2 di ha 05.54.52 con Reddito dominicale euro 272,07 e Reddito agrario euro 157,51;

p.lla 214 orto irriguo cl. 1 di ca 92 Reddito dominicale euro 2,99 e Reddito agrario euro 1,19.

Intestato: [REDACTED]

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Consistenza: Appezzamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, della complessiva estensione di ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto).

Prezzo base: = €. 374.000,00 (Euro trecentosettantaquattromila/00)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO UNO

Tipologia	Fondo rustico costituito da due abitazioni e da due depositi e piazzale scoperto.
Descrizione sommaria	Complesso rurale composto da due abitazioni, di cui una al piano rialzato composta da cinque vani e accessori ivi compresa la veranda e l'altra al piano terra da quattro vani ed accessori e annessa cantina, e da due depositi per ricovero attrezzi agricoli, il tutto con pertinenziale piazzale scoperto recintato.
Comune di ubicazione	Comune di Cerignola.
Indirizzo	Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) n. 83/A
Confini	Confinante con strada provinciale Candela-Cerignola, appezzamento di terreno particella 35, sempre di proprietà ■■■■, salvo altri.
Dati catastali Estensione	Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 355 p.lla 617 subalterni: sub. 2 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/4 cl.4 vani 7 superficie catastale mq.183 Rendita di euro 397,67; sub. 4 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. A/3 cl.2 vani 6 superficie catastale mq.125 Rendita di euro 418,33; sub. 3 via Candela snc Piano T z.c.2 cat. D/10 Rendita di euro 1.792,00; Intestato: ■■■■ nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 22/01/1968 LSIVTI68A22I193J Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	■■■■ nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 22/01/1968 LSIVTI68A22I193J Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	La p.lla 617 (ex 184 di are 35.58 <i>fabbricato rurale</i>), è pervenuta al debitore per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di Donazione Accettata rogato dal Notaio Bonadies Luca di Ascoli Satriano in data 14/02/2007 rep. 94/76. A seguito di Tipo Mappale è stata soppressa la p.lla 184 e ha generato la p.lla 617.
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	-TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 64532/15083 del 18/11/1988 Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.



	<p>-TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102 Pubblico ufficiale Bonadies Luca - rep. 94/76 del 14/02/2007 Atto tra vivi – Donazione accettata.</p> <p>-ISCRIZIONE del 20/11/2009 - reg. part. 5168 - reg. gen. 27163 Pubblico ufficiale Consolo Salvatore - rep. 1172/922 del 18/11/2009 Ipoteca volontaria.</p> <p>ANNOTAZIONE del 15/06/2012 – reg. part. 1533 – reg. gen. 11969 Notaio Scrocco Orfina rep. 54242/25191 del 17/05/2012 Atto aggiuntivo a contratto di mutuo.</p> <p>ANNOTAZIONE del 30/09/2014 - reg. part. 1951 – reg. gen. 17477 Restrizione di beni.</p> <p>-ISCRIZIONE del 28/09/2017 - reg. part. 2438 - reg. gen. 19915 Notaio Simonetti Paolo - rep. 20741/14284 del 27/09/2017 Ipoteca volontaria.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537 Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018 Scrittura privata con sottoscrizione autentica. Locazione ultraventennale.</p> <p>ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391 Modifica canone di affitto.</p> <p>ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni.</p> <p>-ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.</p>
Stato di occupazione	Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento.
Regolarità	Abitazione sub. 2 difforme rispetto al progetto autorizzato.



edilizio-urbanistica	Deposito colonico sub. 3 (antecedente al 1/09/1967) difforme rispetto alla planimetria catastale. Abitazione sub. 4 (antecedente al 1/09/1967) conforme alla planimetria catastale. Deposito sub. 3 conforme al progetto autorizzato.
Conformità catastale	Planimetrie catastali difformi dallo stato dei luoghi, per abitazione sub. 2 e deposito colonico sub. 3.
Abitabilità	Per l'abitazione sub. 2 abitabilità Prot. 4-L-92 del 7/10/1992 ; Per gli altri immobili sub. 4 e sub. 3 non risulta agli atti.
Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota.	€. 307.200,00 (Euro trecentosettemiladuecento/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO DUE

Tipologia	Terreno agricolo.
Descrizione sommaria	Appezamento di terreno alla contrada Posta Ragucci, costituito da quattro particelle, della complessiva estensione di Ha 11.01.18 (ettari undici, are uno e centiare diciotto); di forma pressoché rettangolare e pianeggiante.
Comune di ubicazione	Comune di Cerignola.
Indirizzo	Strada Provinciale Candela-Cerignola (SP95) a circa 12,000 Km. dal centro abitato.
Confini	Confinante con strada provinciale Candela-Cerignola (SP95), con strada interpodereale, con p.lle 617, 601 e 597, sempre di proprietà ■■■, salvo altri.
Dati catastali Estensione	Riportato al Catasto Terreni del Comune di Cerignola al foglio 355: p.lla 1 Porz. AA orto irriguo cl. 1 di ha 0.67.51 Reddito dominicale euro 219,66 e Reddito agrario euro 87,17 – Porz. AB frutteto irriguo cl. U di ha 0.59.83 Reddito dominicale euro 139,05 e Reddito agrario euro 61,80; p.lla 34 seminativo irriguo cl. U di ha 04.18.40 Reddito dominicale euro 345,74 e Reddito agrario euro 194,48;



	<p>p.lla 35 seminativo cl.2 di ha 05.54.52 con Reddito dominicale euro 272,07 e Reddito agrario euro 157,51;</p> <p>p.lla 214 orto irriguo cl. 1 di ca 92 Reddito dominicale euro 2,99 e Reddito agrario euro 1,19.</p> <p>Intestato: ██████ nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 22/01/1968 LSIVTI68A22I193J Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.</p>
Attuali proprietari	<p>██████ nato a Sant'Agata di Puglia (FG) il 22/01/1968 LSIVTI68A22I193J Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.</p>
Titolo di provenienza	<p>Atto di Donazione Accettata rogato dal Notaio Bonadies Luca di Ascoli Satriano in data 14/02/2007 rep. 94/76.</p> <p>Trascrizione del 28/02/2007 Reg. Particolare 3675 reg. Generale 5102.</p>
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	<p>-TRASCRIZIONE del 30/11/1988 - reg. part. 22056 - reg. gen. 2499597 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 64532/15083 del 18/11/1988 Contratto di assegnazione e vendita di terreni in applicazione delle leggi di riforma fondiaria.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 29/09/1994 - reg. part. 10378 - reg. gen. 13668 Pubblico ufficiale Salvatore Carbone - rep. 70192 del 21/05/1994 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Costituzione di vincolo.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - reg. part. 3675 - reg. gen. 5102 Pubblico ufficiale Bonadies Luca - rep. 94/76 del 14/02/2007 Atto tra vivi – Donazione accettata.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - reg. part. 12762 - reg. gen. 19075 Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 8895/6493 del 22/07/2009 Atto unilaterale d'obbligo edilizio.</p> <p>-ISCRIZIONE del 17/07/2015 - reg. part. 1542 - reg. gen. 12810 Pubblico ufficiale Simonetti Paolo - rep. 17631/12071 del 15/07/2015 Ipoteca volontaria.</p> <p>-TRASCRIZIONE del 14/05/2018- reg. part. 7927 - reg. gen. 10537 Notaio Fornaro Luca - rep. 2221/1634 del 02/05/2018 Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Locazione ultraventennale.</p> <p>ANNOTAZIONE del 13/08/2019 - reg. part. 1857 - reg. gen. 18391</p>



	<p>Modifica canone di affitto. ANNOTAZIONE del 06/12/2019 reg. part. 2703 - reg. gen. 2651 Restrizione di beni. -ISCRIZIONE del 10/08/2020 - reg. part. 1746 - reg. gen. 14497 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – rep.4299/2019 del 02/12/2019 Ipoteca giudiziale. -TRASCRIZIONE del 28/12/2021 - reg. part. 24204 - reg. gen. 30511 Autorità emittente Tribunale di Foggia - rep. 4719 del 30/11/2021 Verbale di pignoramento immobili.</p>
Stato di occupazione	Immobili occupati dal locatario con contratto registrato in data antecedente al pignoramento.
Regolarità edilizio-urbanistica	
Conformità catastale	
Abitabilità	
Valore del bene da porre a base d'asta – diritto e quota.	<p>€. 374.000,00 (Euro trecentosettantaquattromila/00) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.</p>





	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
<p>[REDACTED]</p>	
<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 59 pagine e n. 17 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B.1 : Contratto di affitto di fondi rustici.
- Allegato B.2: Modifica al contratto di affitto di fondi rustici.
- Allegato C: Certificato di Stato Civile;
- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni;



- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H.1 : Rilievo fotografico Lotto 1 - composto da n. 39 fotografie;
- Allegato H.2 : Rilievo fotografico Lotto 2 – 3- 4 composto da n. 23 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto n. 5 tavole;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Concessioni Edilizie con tavole di progetto e Abitabilità;
- Allegato N: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato O.1 : Attestazione di Prestazione Energetica sub. 2;
- Allegato O.2 : Attestazione di Prestazione Energetica sub. 4;
- Allegato P: Mappa catastale con indicazione Lotti.

Con osservanza.

Foggia, febbraio 2024

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti



RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO UNO

Vista d'insieme p.lla 617





Abitazione sub. 2



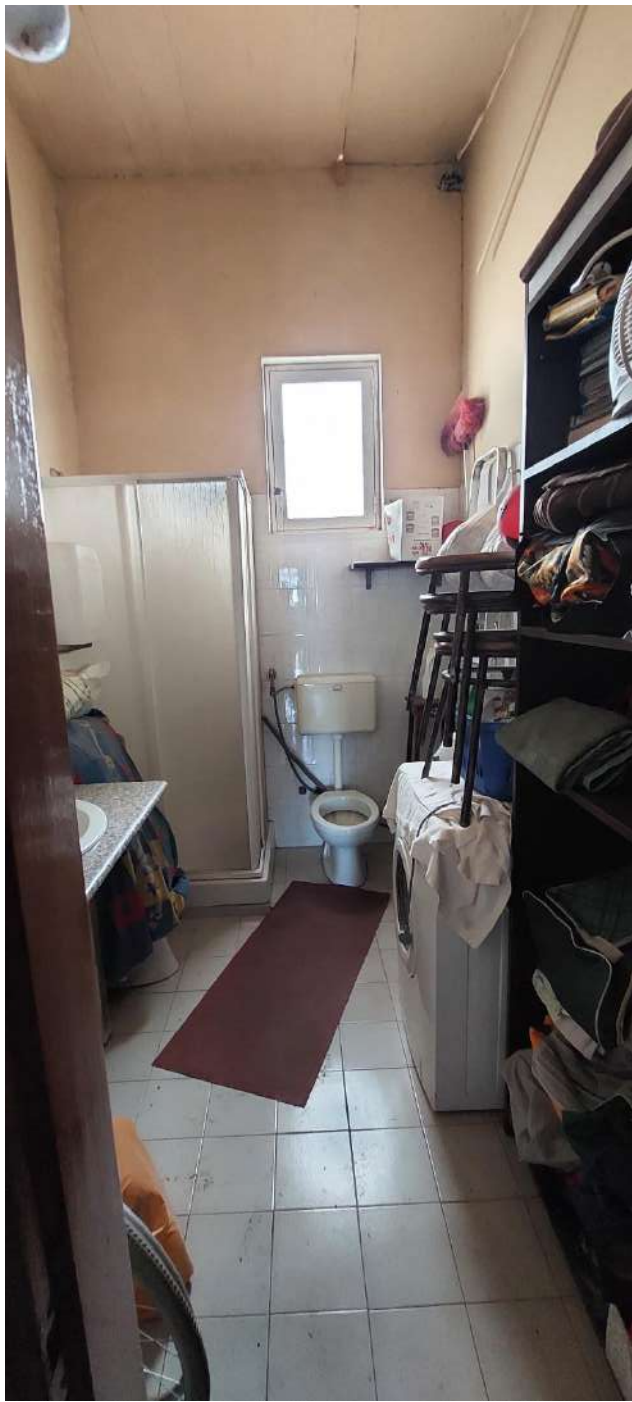






Deposito tra le due abitazioni sub. 3





Abitazione sub. 4





Cantina e pollai



Interno abitazione sub 4





Deposito colonico sub. 3







RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO DUE

p.lle 1, 214, 34, 35









COMUNE DI CERIGNOLA

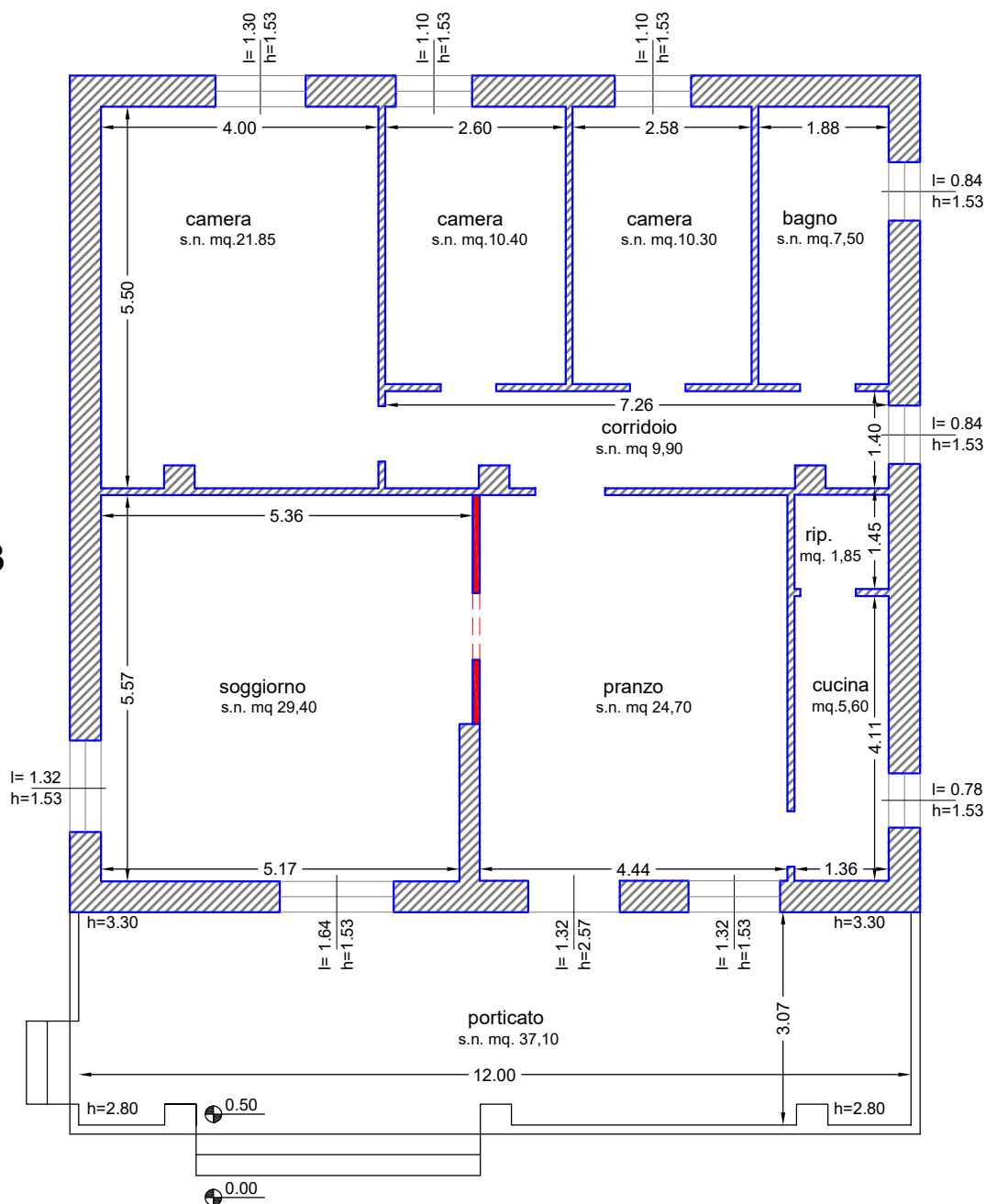
Rilievo Planimetrico

Abitazione Foglio 355 P.la 617 sub. 2

Piano Rialzato

h= mt. 3,10

sub. 3



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
1
Scala 1:100

ORIENTAMENTO



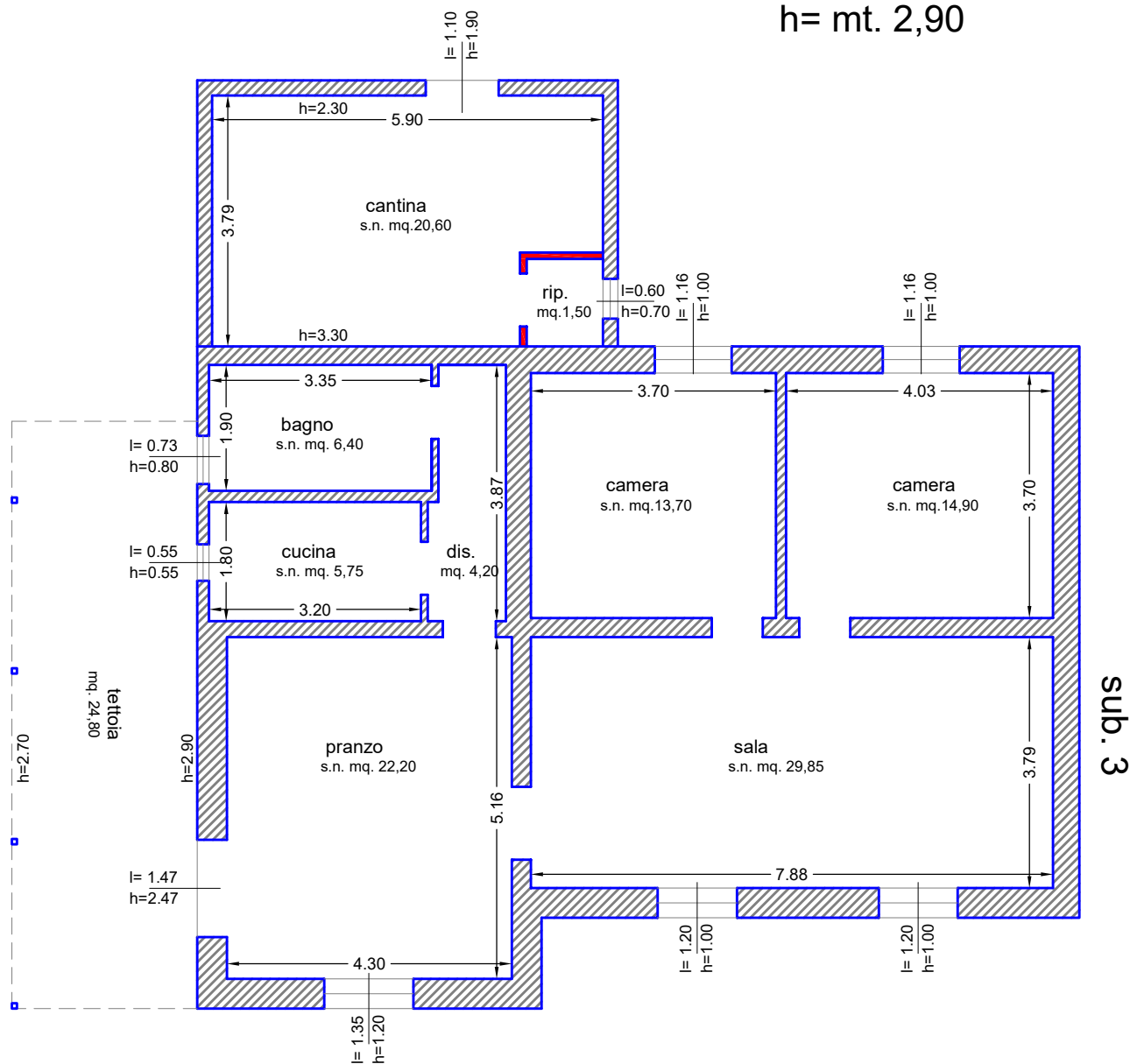
COMUNE DI CERIGNOLA

Rilievo Planimetrico

Abitazione Foglio 355 P.IIa 617 sub. 4

Piano Terra

h= mt. 2,90



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
2
Scala 1:100

ORIENTAMENTO



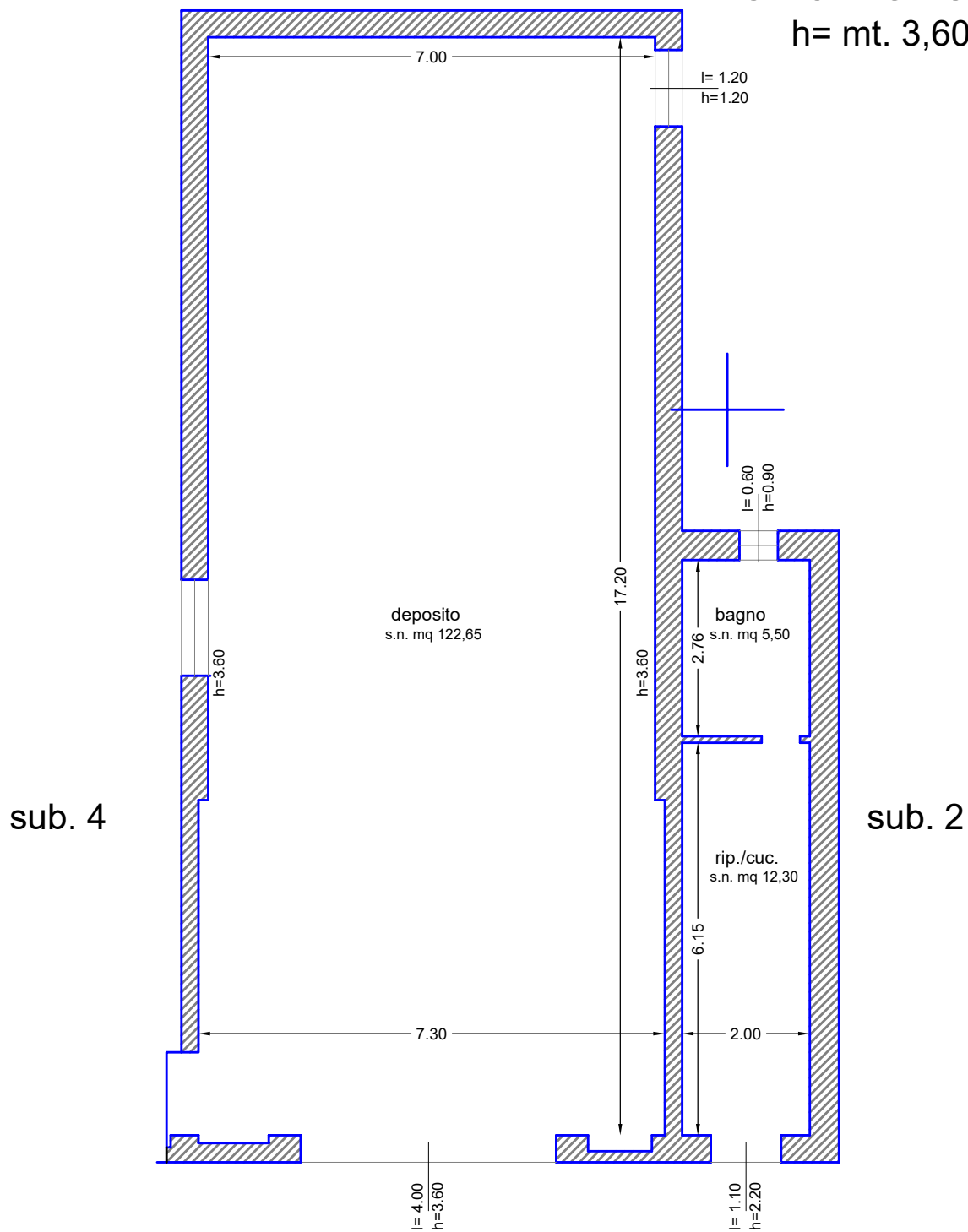
COMUNE DI CERIGNOLA

Rilievo Planimetrico

Deposito Foglio 355 P.IIa 617 sub. 3

Piano Terra

h= mt. 3,60



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
3
Scala 1:100

ORIENTAMENTO

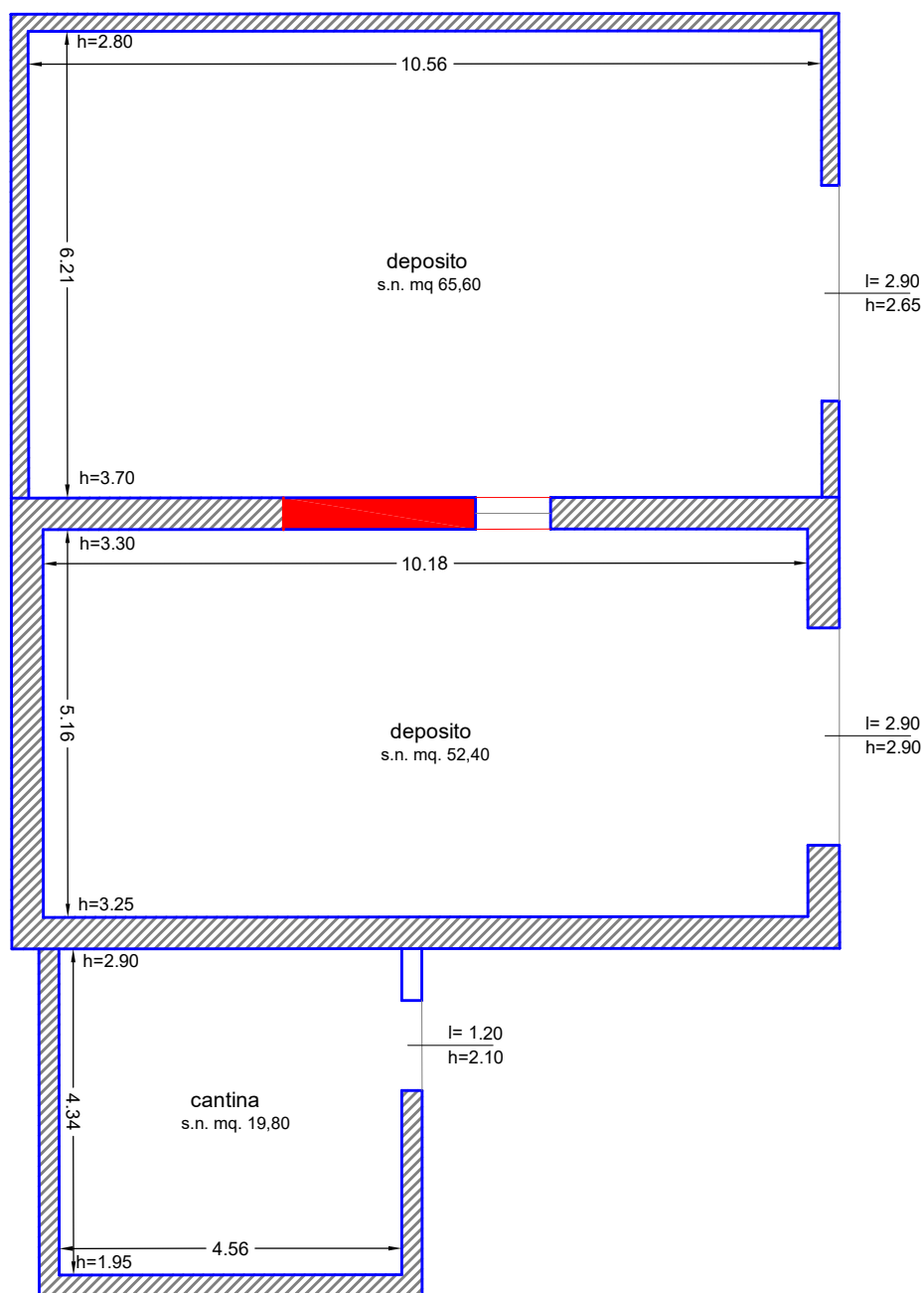


COMUNE DI CERIGNOLA

Rilievo Planimetrico

Deposito Foglio 355 P.la 617 sub. 3

Piano Terra



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
4
Scala 1:100

ORIENTAMENTO

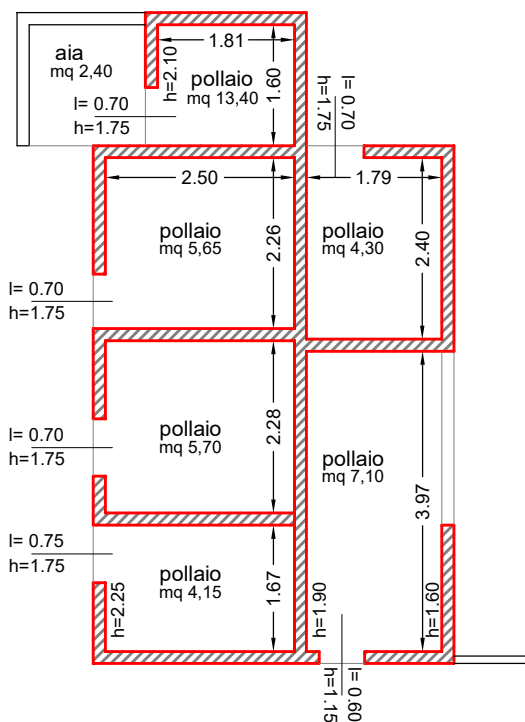


COMUNE DI CERIGNOLA

Rilievo Planimetrico

Pollaio Foglio 355 P.lla 617 sub. 3

Piano Terra



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Caterina Menditti

TAVOLA
5
Scala 1:100

ORIENTAMENTO

