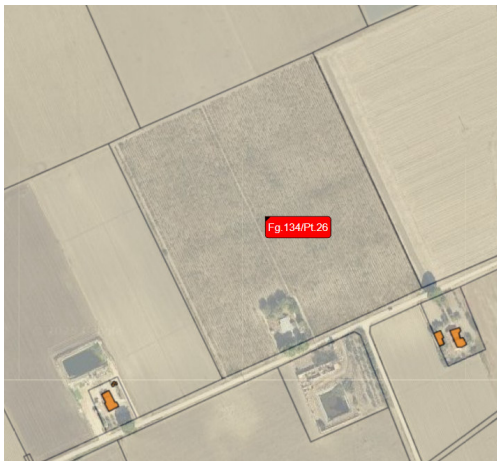


**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 284/2024**  
**KRUK INVESTIMENT S.R.L. C/ [REDACTED]**



Localizzazione del Terreno staggito



Committente:

Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Tecnico:

Geom. Aldo Lauriola

Firma:

commessa:

Tavola/ Elaborato:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Codice Tav:

Quesito di stima in data 08/03/2025

RVI

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	Ottobre 2025	emissione	---

## PREMESSE

La S.V. nominava quale esperto nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 284/2024 promossa da KRUK INVESTIMENT S.R.L. C/ [REDACTED] il sottoscritto Geom. Aldo Lauriola con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1240 invitandolo a prestare il giuramento di rito all'udienza del 11.03.2025 o telematicamente un giorno prima di tale data. Lo scrivente, nei termini stabiliti 11.01.2025, confermava l'accettazione dell'incarico e contestualmente prestava giuramento telematicamente. La S.V. avendo accertato l'accettazione e giuramento dell'incarico da parte dello scrivente fissava il termine di 90 gg. per la consegna del rapporto di valutazione con scadenza il 18.06.2025. Congiuntamente al Custode Avv. Sergio Cusmai si sono eseguiti parecchi accessi sui luoghi (28.03.2025, 01.04.2025 e 04.04.2025) senza esito a causa della irreperibilità sia dell'esecutato che dell'affittuario. Dopo tanto peregrinare il Custode è riuscito a contattare entrambi e con gli stessi stabiliva che il sopralluogo si sarebbe tenuto in data 18.07.2025 alle ore 9,30.

A seguito di tali disagi, non dipendenti dalla volontà dello scrivente, in data 24.07.2025 inoltrava alla S.V. una richiesta di proroga che la S.V. con atto del 01.08.2025 concedeva sino al 07.10.2025.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, congiuntamente al Custode Avv. Sergio Cusmai, alla data e all'ora stabilita si è recato sui luoghi ed esattamente sui terreni con fabbricato rurale, censiti in catasto al Foglio 134, P.IIa 26 del Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa Podere, 37, per eseguire indagini utili per rispondere ai quesiti posti dalla S.V..

Lo scrivente, sulla scorta della documentazione catastale regolarmente estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, relativamente al fabbricato non ha potuto procedere al riscontro della rispondenza tra il catastale e lo stato di fatto in quanto lo stesso non è stato riportato in mappa e di conseguenza non risulta la planimetria agli atti. In ogni caso lo scrivente rilevava di sana pianta il fabbricato, ispezionava i terreni eseguendo rilievi metrici, fotografici oltre ad assumere informazioni utili alla redazione del rapporto di valutazione.

## RISPOSTE AI QUESITI

1. **Proceda l'esperto 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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;**

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta completo dei seguenti documenti:

- Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in data 08.07.2024;
- Ispezione Ipotecaria n. T1 344367 del 04.07.2024;
- Nota di Trascrizione n.ro 13384 del 04.07.2024.

- 1.bis **Proceda l'esperto 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 dalla quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

Da un'attenta analisi della Certificazione Notarile già in atti si riportano di seguito i vari passaggi che nell'arco del ventennio hanno interessato l'immobile pignorato:

### Soggetti e periodo

- XXXXXXXXXX, nato a Foggia il 13.01.1968, C.F.: MRGLNZ68S13D643W;
- Periodo dal 22.12.1994 al 04.06.2024.

### Immobile interessato

- Comune di Manfredonia (FG), Terreno con Fabbricato rurale – Foglio 134, P.Illa 26 - Qualità Vigneto – Cl 1 – Sup. Ha 6 are 10 ca 30 - RD. 851,02 - RA. 378,23;
- Dati derivanti da: Variazione D'ufficio del 22/11/2011 Pratica n. FG0320476 in atti dal 22/11/2011 (n. 3113.1/2011);
- **Annotazioni:** particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 - al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

### Provenienze e Formalità

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04/07/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato XXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, bene personale, dell'immobile Manfredonia Foglio 134 Particella 26, è pervenuta per atto di compravendita

del 16/12/2004 Numero di repertorio 124473/30446 Notaio SIGNORE NICOLA Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 20/12/2004 nn. 31047/22316 da potere di GIANNELLA RAFFAELLA Nata il 18/01/1942 a TRINITAPOLI (BT) Codice fiscale GNNRFLA4ZA58B915F;

- A Giannella Raffaella, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Manfredonia Foglio 134 Particella 26, è pervenuta per atto di compravendita del 22/12/1994 rep. n.88263 Notaio Nicola Signore di Manfredonia, trascritto il 24/12/1994 nn.18433/14098 da potere di BISCEGLIA FRANCESCO nato a Monte Sant'Angelo il 09/10/1930;

### Iscrizioni e Trascrizioni

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 31048/5196 del 20/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 16/12/2004 Numero di repertorio 124474/30447 Notaio SIGNORE NICOLA Sede MANFREDONIA (FG)  
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede BOLOGNA Codice fiscale 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto FOGGIA CORSO GARIBALDI, 1),  
contro [REDACTED]  
[REDACTED] 95 quale debitore non datore di ipoteca.  
capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 20 anni  
Grava su Manfredonia Foglio 134 Particella 26;
- TRASCRIZIONE NN. 16616/13384 del 04/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/06/2024 Numero di repertorio 3059 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA  
A favore di KRUK INVESTIMENTI S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 11759870964 (Richiedente: AVV. CINZIA MARIA BERNENI ASTI VIA CALDIROLA 6/Y MILANO),  
contro [REDACTED]  
Grava su Manfredonia Foglio 134 Particella 26;

### Dati Catastali

Alla data delle presenti Certificazioni su menzionate e della presente relazione il suddetto immobile non ha subito variazioni e risulta essere censito come segue:

- Catasto terreni di Manfredonia (FG) Foglio 134, Particella 26, terreno con fabbricato rurale, Superficie ha 6 are 10 ca 30;
- in ditta a: [REDACTED], [REDACTED]  
proprietà 1/1 bene personale;
- Dati derivanti da: Variazione D'ufficio del 22/11/2011 Pratica n. FG0320476 in atti dal 22/11/2011 (n. 3113.1/2011).
- **Annotazioni:** particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

**1.ter Proceda l'esperto 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;**

Dall'analisi delle visure catastali aggiornate, si è riscontrata la corrispondenza dei dati in essa riportati con quelli dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione in atti.

**1. quater Proceda l'esperto 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;**

In data 22/08/2025 si è accertato presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia che non sussistono altre procedure se non quella attuale.

**1. quinquies Proceda l'esperto 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**

A seguito di richiesta di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio relativo all'esecutato, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Manfredonia, si evince che lo stesso Sig.

Nelle annotazioni risulta: Con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 12/01/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di Chieti n.127/2019 in data 15/02/2019 è stato pronunciato lo scioglimento degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto.

**2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è ubicato in zona periferica nel Comune di Manfredonia (FG) in Contrada Fonte Rosa, Podere n. 37, identificato in Catasto al Foglio 134, mappale 26 e consiste in un appezzamento di terreno di Ha 06.10.30, natura vigneto, classe 1<sup>^</sup>, RD. di Euro 851,02, RA 378,23. Sul predetto terreno insiste un fabbricato rurale e un silos entrambi inagibile, non censiti in Catasto e non riportati in mappa.

**Appezzamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

*Tipologia:* Rurale;

*Ubicazione:* Comune di Manfredonia (FG), Contrada Fonte Rosa, Podere n. 37;

*Accesso:* Allo stesso si accede sia da Manfredonia tramite la SP 59 e Strada Interpodereale che da Foggia tramite la Via del Mare e Strada Interpodereale;

*Confini:* Confina a Nord con la particella 1 a Sud con strada interpodereale ad Est con la particella 27 e ad Ovest con la particella 25;

*Dati Catastali:*

– Catasto terreni di Manfredonia (FG) Foglio 134, mappale 26 e consiste in un appezzamento di terreno con fabbricato rurale inagibile di Ha 06.10.30, natura vigneto, classe 1<sup>^</sup>, RD. di

Euro 851,02, RA 378,23;

- in ditta a: [REDACTED], [REDACTED]  
proprietà 1/1 bene personale;
- Dati derivanti da: Variazione D'ufficio del 22/11/2011 Pratica n. FG0320476 in atti dal 22/11/2011 (n. 3113.1/2011);
- Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

*Pertinenza – Accessori - Millesimi di parti comuni:* Il bene staggito non ha pertinenze, accessori e non è costituito in condominio.

- 2.bis** Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal 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;

Si premette che nella visura storica della particella interessata all'immobile staggito, nella Sezione Annotazioni, viene riportata la seguente dicitura *“particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU”*. Ne consegue che non essendo riportato in mappa il fabbricato, come risulta dall'estratto di mappa allegato, il fabbricato che si nota dalla sovrapposizione è quello riportato sull'ortofoto. In ogni caso, ad eccezione di quanto premesso ed esposto, la sovrapposizione della vigente mappa catastale sull'ortofoto risulta conforme a quanto trovato sul posto al momento del sopralluogo.

- 3.** Proceda l'esperto 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 riproduzione 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;

**Appezamento di Terreno agricolo con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili, sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

#### **Terreno agricolo “Vigneto”**

Descrizione del fondo

L'appezzamento di terreno agricolo, oggetto di perizia, è ubicato nel Comune di Manfredonia (FG) in Contrada Fonterosa, Podere n. 37, fa parte dei Poderi costruiti dall'allora Ente Riforma Fondiaria assegnati agli aventi diritto e comprendevano una certa quantità di terreno con su un fabbricato rurale con ricovero mezzi a servizio del colone e un Silos per il deposito del prodotto

derivante dalla coltivazione. Esso ha un'estensione complessiva di Ha 06.10.30 coltivato a vigneto e presenta conformazione rettangolare e pianeggiante con esposizione a 360°. Il suolo si presenta con un'alta percentuale di argilla, con una discreta dotazione di sostanza organica e drenaggio naturale.

Il vigneto risulta impiantato con varietà "Sangiovese", allevato con sistema a tendone. Lo stato vegetativo con la relativa struttura a tendone si presenta in pessime condizioni e in uno stato di abbandono, con ceppi in pessimo stato di manutenzione agronomica (potatura, lavorazioni del terreno, trattamenti fitosanitari) che richiederebbe l'estirpazione dell'intero vigneto ormai secco e infestato da erbacce, da quando dichiarato dall'affittuario tra il 2023 e il 2024 è stato attaccato dalla "peronospera viticola" malattia funginosa, tant'è che l'intero vigneto in quel periodo ha prodotto solo 40 q.li d'uva contro gli 80/100 q.li ad ettaro che mediamente avrebbe dovuto produrre in una situazione normale.

L'apezzamento è dotato di un impianto irriguo alimentato da due pozzi artesiani, anch'esso in pessime condizioni con i pozzi inattivi a causa della mancanza d'acqua.

### **Fabbricato**

Il fabbricato, come riportato e descritto al successivo paragrafo "Stato di manutenzione" versa in uno stato di abbandono a causa della sua vetustà e precarie condizioni statiche che lo hanno reso inagibile. Per tali motivi il sottoscritto ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima del terreno, di conseguenza non se ne terrà conto nella stessa. Nonostante le condizioni del fabbricato è stato interamente ispezionato e rilevato graficamente riportando i risultati su apposito elaborato grafico allegato, comunque lo scrivente ritiene opportuno ugualmente procedere alla sua descrizione qui di seguito riportata.

*Caratteristiche strutturali:* Il fabbricato rurale che insiste sulla particella di terreno staggita risale agli anni 50/60 e fa parte dei Poderi costruiti ed assegnati dall'allora Ente Riforma Fondiaria, esso è composto da un solo piano fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo, la copertura è a tetto a doppia falda inclinata, mentre nella zona ingresso e ricovero mezzi è a tutt'altezza, nella zona cucina e camere è stato creato un solaio intermedio piano, entrambi sono stati realizzati con solaio tipo S.A.P. (acronimo di "Senza Armatura Provvisoria") tipo di solaio semi-prefabbricato in laterizio armato, diffuso in Italia tra il 1930 e il 1960 e successivamente non più in produzione perché ritenuto poco affidabile.

*Caratteristiche distributive:* Il fabbricato è adibito ad uso abitazione e ricovero di mezzi agricoli per il conduttore del fondo è composto da cinque vani utili e un w.c., un ampio ingresso, cucina pranzo, due camere da letto, un bagno (ricavato in una camera da letto) e un deposito/ricovero mezzi, il tutto per una superficie utile al netto delle murature interne ed esterne di circa mq. 109,00 e quella commerciale coperta di circa mq. 135,00.

Come si evince dall'elaborato grafico allegato, l'immobile nell'insieme si compone di un ingresso della superficie di circa mq. 22,60, proseguendo di fronte si accede alla cucina-pranzo di circa mq. 29,05 munita di due ampie finestre, da quest'ultima entrando sulla sx si accede alle due camere da letto, la 1° camera di circa mq. 13,95 è munita di bagno di circa mq. 4,89 con finestra alta, proseguendo in adiacenza si accede alla 2° camera di circa mq. 15,19 munita di un'ampia finestra; dall'ingresso, tramite una porta di servizio (ma il suo ingresso principale carraio si trova su lato ovest), si accede al locale deposito/ricovero mezzi di circa mq. 23,04 munito di finestra alta. Tutte le aperture dei vani citati affacciano sull'aia circostante il fabbricato sui lati sud, est ed ovest.

*Altezza utile interna:* La zona ingresso/ricovero mezzi ha una altezza laterale di m. 2,60 e quella

centrale di m. 4.15, mentre la zona adibita a camere e cucina è di m. 3,15.

**Rifiniture:** Esterne, Sull'intera copertura a doppia falda sono stati sovrapposti dei pannelli in lamiera zincata grecata verniciati corredata da gronde in latta e pluviali in pvc; i prospetti del fabbricato sono protetti da intonaco per esterni e dipinti con normale pittura di colore bianco; gli infissi (finestre e porta d'ingresso) rimasti solo i telai sono in anticorodal, di tipo economico, di colore bianco senza vetri e protetti da grate in ferro, mentre la porta del locale ricovero mezzi è in ferro due ante; perimetralmente al fabbricato è stato realizzato un marciapiede in cemento battuto;

Interne, le pareti e i soffitti di tutti gli ambiente sono rifinite con intonaco civile dipinte con pittura lavabile di vari colori; il pavimento in tutti gli ambienti è in ceramica di vari colori e dimensioni in tinta unita, ad eccezione del locale deposito/autorimessa che è in marmette di cemento; il bagno è dotato di accessori igienico sanitari completi di rubinetteria, le pareti sono rivestite fino ad una certa altezza con piastrelle di ceramica rettangolari bianche tinta unita; le porte interne delle camere da letto e del bagno sono in legno a riquadri, la porta della cucina è anch'essa a riquadri con doghe all'interno tipo portoncino d'ingresso, la porta che mette in comunicazione l'ingresso con il locale deposito/autorimessa è in ferro tipo blindata.

**Stato di manutenzione e conservazione:** Come si può notare dalla nutrita documentazione fotografica allegata il fabbricato, sia internamente che esternamente, versa in pessime condizioni a causa sia dallo stato di completo abbandono che dalla precaria condizione statica della struttura portante (muratura e solaio) interessata da molteplici lesioni rilevanti che, nel tempo, lo hanno reso fatiscente e inagibile.

**Proprietà condominiali:** non ci sono proprietà condominiali;

**Dotazione degli impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08:** L'immobile è dotato di uno pseudo impianto elettrico, idrico-fognante con fossa biologica, l'acqua calda sanitaria veniva erogata da scaldini elettrici, il riscaldamento era alimentato sia da un camino a legna che da una stufa in ghisa a pellet, entrambi ubicati nel vano cucina-pranzo.

Per quanto riguarda la rispondenza al D.M. 37/08, l'immobile è sprovvisto delle certificazioni di conformità degli impianti previste per legge e si esclude la possibilità di un eventuale adeguamento a causa in cui versa il fabbricato e gli stessi "impianti".

### **Silos**

Come già detto precedentemente, i Poderi costruiti dall'allora Ente Riforma Fondiaria assegnati agli aventi diritto oltre al terreno e al fabbricato era compreso anche un Silos per il deposito del prodotto derivante dalla coltivazione. Il Silos in questione è ubicato di fronte al fabbricato sul lato Ovest ad una distanza di circa 8,50, ha una forma circolare del diametro interno di circa 2,60 m. ed esterno di circa 3,00 m. per un'altezza interna di circa 3,00 m., costruito interamente in muratura di mattoni pieni dello spessore di cm. 25 con copertura ad ombrello in cemento armato. Anche il Silos come il fabbricato al momento del sopralluogo è risultato inagibile per gli stessi motivi.

- 4. Procedere 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;

#### LOTTO UNICO

**Appezamento di Terreno agricolo con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili, sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

#### 4.1 Criteri di stima adottato per Fabbricato e il Silos

Il fabbricato, in considerazione della sua vetustà, dello stato di manutenzione e delle precarie condizioni statiche descritte al precedente quesito 3 “Stato di manutenzione”, il sottoscritto ritiene possa essere trascurata la loro influenza sulla stima del terreno, di conseguenza non se ne terrà conto nella stessa anche perché la loro superficie è già compresa nella coltura preminente.

#### 4.2 Criteri di stima adottato per il Terreno agricolo coltivato a vigneto

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile per il terreno staggito la possibilità di essere urbanizzato, per la sua valutazione, considerato quanto già ampiamente detto al quesito 3., lo scrivente si è basato principalmente su due metodi di calcolo, piuttosto attendibili di seguito riportati, che mediandoli tra di loro si otterrà il risultato sperato:

1. *processo sintetico comparativo*: si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato;
2. *valore catastale*: si ottiene prendendo il reddito dominicale dalla visura catastale, rivalutarlo del 25% (previsto dalla normativa fiscale) e moltiplicarlo per il coefficiente fiscale 110 (se il terreno è posseduto e condotto da un coltivatore diretto o imprenditore agricolo) o 130 (in tutti gli altri casi).

#### 4.3 Valutazione con quesito di stima in data 08.03.2025

Dall’analisi dei metodi sopra elencati è emerso quanto segue:

1. *stima sintetica comparativa*: le indagini assunte sul posto per terreni simili, come coltura e condizioni in cui versa, quotano dai 15.000 €/Ha ai 20.000 €/Ha dalla media di detti valori si è ottenuto il seguente risultato  $(15.000 + 20.000) / 2 = 17.500 \text{ €/Ha}$
2. *stima valore catastale*: Il reddito dominicale da visura catastale risulta di € 851,02 che rivalutato del 25% e moltiplicato per il coeff. fisc pari a 110 si otterrà il seguente risultato  $(851,02 \times 1,25 \times 110) / 6.1030 \text{ Ha} = 19.173 \text{ €/Ha}$
3. *Media tra i valori riscontrati*:  $(€ 17.500 + 19.173) / 2 = 18.336 \text{ €/Ha}$

#### 4.4 Calcolo delle superfici

Superficie Netta

**Totale superficie                    Ha. 06.10.30**

Superficie Commerciale

**Totale superficie                    Ha. 06.10.30**

#### 4.5 Valore di Mercato

Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno coltivato a vigneto, componente il Lotto Unico risulta il seguente:

**Valore di Mercato = Ha. 06.10.30 x 18.336 €/Ha = € 111.905,00**

**4.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si prevede una percentuale pari al 3 % sul valore di mercato, arrotondato a:  
€ 3.000,00
- Oneri per la regolarizzazione catastale:
  - Inserimento in mappa del fabbricato comprendente, Tipo Mappale con rilievo sul posto con strumentazione e redazione di DOCFA compreso spese tecnico: € 2.000,00

**Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima: € 5.000,00**

**Importo a base d'asta: € 111.905,00 - € 5.000,00 = € 106.905 arr. a € 107.000,00**

**4.bis Proceda 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**

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, trattandosi di un terreno agricolo le superfici restano le stesse, così come riportate qui di seguito:

**Appezamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibile sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

Superficie Netta

- Sup. Terreno = Ha. 06.10.30
- Totale superficie Ha. 06.10.30

Superficie Commerciale

- Sup. Terreno = Ha. 06.10.30
- Totale superficie Ha. 06.10.30

**5. Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della 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;**

Il bene pignorato individuato risulta essere di un unico proprietario e non rientra nella casistica dei beni indivisi

**6. Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base**

Considerato che il bene, oggetto della presente procedura, non si presta ad una funzionale divisione è stato formato un Lotto Unico così come di seguito riportato.

**LOTTO UNICO**

**Appezamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

*Ubicazione:* Comune di Manfredonia (FG), Contrada Fonte Rosa, Podere n. 37

*Consistenza:* Trattasi di terreno agricolo coltivato a vigneto dell'estensione di Ha 06.10.30 con annesso fabbricato rurale e silos entrambi inagibili;

*Confini:* Confina a Nord con la particella 1 a Sud con strada interpoderale ad Est con la particella 27 e ad Ovest con la particella 25;

*Dati Catastali:*

- Catasto terreni di Manfredonia (FG) Foglio 134, mappale 26 e consiste in un appezzamento di terreno con fabbricato rurale di Ha 06.10.30, natura vigneto, classe 1<sup>^</sup>, RD. di Euro 851,02, RA 378,23;
- in ditta a: XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX proprietà 1/1 bene personale;
- Dati derivanti da: Variazione D'ufficio del 22/11/2011 Pratica n. FG0320476 in atti dal 22/11/2011 (n. 3113.1/2011);
- Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

*Prezzo:* Come si evince al quesito 4 il lotto complessivamente è stato valutato € 111.905,00 che a seguito delle correzioni e detrazioni della stima pari ad € 5.000,00 con gli arrotondamenti, si è ridotto ad **€ 107.000,00**

7. **Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei ben , (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 comma 3 C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

**LOTTO UNICO**

**Appezamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibile sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

Per il bene staggito, individuato quale Lotto Unico con destinazione terreno agricolo con annesso fabbricato rurale e silos entrambi inagibili, al momento del sopralluogo, sulla scorta della documentazione prodotta e visionata si è riscontrato quanto segue:

- *Stato di possesso:* Il fondo attualmente è condotto in fitto dalla CLINCA FARM SOCIETA AGRICOLA, azienda con sede in Ortanova avente p.iva n. 04297280713 con contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 21/02/2023 e registrato il 13/03/2023 al n. 585 serie 3T presso l'ufficio di DPFG UT Cerignola, durata dal 21/02/2023 al 31/12/2025, corrispettivo per l'intera durata euro 16.500;
- *Utenze domestiche, IMU e TARI:* Tutte le utenze compreso IMU e TARI sono intestate

all'esecutato;

- **Verifica del canone di locazione:** In riferimento all'art. 2923, comma 3 c.c., come già detto al precedente paragrafo "stato di possesso" il terreno staggito è stato dato in locazione oltre un anno prima del pignoramento con contratto stipulato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 45 della Legge 203/82 che consente alle parti di un contratto agrario di stipulare accordi anche in deroga alle norme di legge, a condizione che tale accordo avvenga con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole più rappresentative a livello nazionale, come è stato fatto con la presenza di un rappresentante della COLDIRETTI di Foggia. E ciò, ovviamente, anche al fine di rendere giuridicamente improponibile eventuali successive contestazioni tra le parti. Pertanto ciò stante il canone locazione di € 16.500,00 per il periodo dal 21.02.2023 al 31.12.2025 pagato attualmente dall'affittuario si può ritenere congruo.

- 8. Proceda l'esperto 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;**

**LOTTO UNICO**

**Appezamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

Dalle indagini effettuate non risultano vincoli od oneri di quelli citati nel quesito che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione di quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

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

**LOTTO UNICO**

**Appezamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

Da quanto emerge dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio risultano le seguenti formalità, che qui si riportano integralmente:

1. TRASCRIZIONE del 29/07/1992 - Registro Particolare 11809 Registro Generale 14609  
Pubblico ufficiale NOT.NICOLA SIGNORE Repertorio 82646 del 28/07/1992  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 24/12/1994 - Registro Particolare 14098 Registro Generale 18433  
Pubblico ufficiale NICOLA SIGNORE Repertorio 88263 del 22/12/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 20/12/2004 - Registro Particolare 22316 Registro Generale 31047

Pubblico ufficiale SIGNORE NICOLA Repertorio 124473/30446 del 16/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 20/12/2004 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 31048

Pubblico ufficiale SIGNORE NICOLA Repertorio 124474/30447 del 16/12/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2882 del 21/11/2024

5. TRASCRIZIONE del 04/07/2024 - Registro Particolare 13384 Registro Generale 16616

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3059 del 07/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 21/11/2024 - Registro Particolare 2882 Registro Generale 27197

Pubblico ufficiale SIGNORE NICOLA Repertorio 124474/30447 del 16/12/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5196 del 2004

- 10. Proceda l'esperto 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 di pertinenza dei fabbricati.**

**LOTTO UNICO**

**Appezamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

*Regolarità edilizia ed urbanistica:* al di là che i fabbricati esistenti sul terreno sono inagibili, lo scrivente ha comunque proceduto ugualmente alle ricerche recandosi prima presso l'AdE - Catasto, dove come già detto precedentemente, sia il fabbricato che il silos non essendo riportati in mappa non risultano nemmeno le relative planimetrie; successivamente si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Manfredonia, dopo giorni di ricerche fatte sia sotto il nome dell'Ente Riforma Fondiaria, che dei vari acquirenti che si sono succeduti non è risultato nulla agli atti dell'ufficio; poi si è recato presso l'Archivio Notarile per visionare i vari atti d'acquisto e anche lì nulla ad eccezione della classica dichiarazione ".....realizzato antecedentemente al 1.09.1967";

*Dichiarazione di agibilità:* Tale documento non risulta in possesso dell'esecutato e né agli atti del Comune.

*Certificazione di destinazione Urbanistica:* Rilasciato dal Comune di Manfredonia il 13.10.2025, Prot. 49400 allegato alla presente e dettagliatamente riportato integralmente al successivo quesito 11 lett. h).

- 11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

**LOTTO UNICO**

**Appezamento di terreno con annesso fabbricato rurale inagibile sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

Il fabbricato che insiste sul terreno staggito compreso nel Lotto Unico, oggetto del presente rapporto di valutazione non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e ne è stato possibile redigerlo in quanto lo stesso attualmente risulta inagibile.

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

- a) **accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**

Il terreno staggito risulta regolarmente accatastato con un'annotazione sulla visura catastale relativa al fabbricato che non risulta riportato in mappa "Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU" tale operazione consiste in una variazione catastale con tipo mappale i cui costi ammontano ad € 2.000,00, già previsti al quesito 4. paragrafo 4.4 "Adeguamenti e correzioni della stima";

- 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;**

In sede di sopralluogo per quanto riguarda il terreno nulla osta, mentre per il fabbricato rurale che insiste sullo stesso, come già detto alla precedente lettera a), non essendo riportato in mappa e accatastato agli atti manca la planimetria catastale e per tali motivi non è stato possibile fare un riscontro con quanto rilevato in sede di sopralluogo. Per quanto riguarda i costi sono gli stessi riportati alla precedente lettera a) pari ad € 2.000,00;

- c) **accertare se gli immobili 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 concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**

Il terreno agricolo con annesso fabbricato rurale e Silos entrambi inagibili, fa parte dei Poderi realizzati dall'Ente di Riforma Fondiaria di Puglia negli anni 50/60 ed assegnati agli aventi titoli antecedentemente al 01.09.1967

- 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;**

Per il fabbricato rurale e il Silos che insiste sul terreno staggito, lo scrivente ha eseguito estenuanti ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia, competente territorialmente, senza alcun risultato a causa del tempo trascorso (circa 70 anni). In ogni caso considerato che l'epoca detti Poderi risale agli anni 50/60 e che l'Ente Riforma Fondiaria era un Ente Pubblico si presume che furono "regolarmente" autorizzati. Ne consegue che per tali motivi non è stato possibile verificare anche 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 presumibili 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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**

In sede di sopralluogo e da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, per mancanza di atti, lo scrivente non ha potuto accertare se il fabbricato rurale con il Silos che insiste sul terreno staggito è stato oggetto di opere abusive. Come già detto alla precedente lettera d) *"... considerato che l'epoca detti Poderi risale agli anni 50/60 e che l'Ente Riforma Fondiaria era un Ente Pubblico si presume che furono "regolarmente" autorizzati"*.

- 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**

Non si è in presenza di edilizia convenzionata.

- g) **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 della gestione degli stessi;**

Non siamo in presenza di immobili ad uso industriale.

- h) **Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se sono 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 e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;**

I suoli censiti in catasto terreni del Comune di Manfredonia al **Foglio 134 p.lla 26** nel vigente Piano Regolatore Generale ricadono in zona Omogenea Territoriale **Agricola di tipo E7**, destinate prevalentemente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia, alla trasformazione dei prodotti agricoli con le seguenti

- I.F.F. = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima = mt. 7,50
- Distanza dai confini = mt. 5,00

- Distanza dai fabbricati = mt. 10,00
- Distanza dall'asse stradale = mt. 12,00 rispetto alla viabilità marginale
- Lotto minimo d'intervento = Ha. 1.00.00
- Distanza dagli argini dei fiumi, corsi d'acqua, dai canali, ecc. = mt. 150
- Possibilità di elevazione dell'indice fino a 0,1 mc/mq. (indice fondiario per abitazione e complessi per la conduzione del fondo), previa adozione di apposito Piano di Utilizzazione e di Sviluppo Aziendale che dovrà essere approvato dall'Organo Comunale.

I complessi per la conduzione del fondo (piccole industrie per la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda) dovranno distare di almeno mt. 200 da strade statali e di importanza paesaggistica e ambientale notevole.

Per quanto riguarda la ruralità dei fabbricati si dovrà fare riferimento alla Legge 26.02.1994.

**Si precisa che:**

- Parte della p.lla 26 del Foglio 134 ricade nella Perimetrazione del PAI parte in Zona Mp e parte in Zona Bp.

E' fatta salva l'applicazione delle norme del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (**PPTR**) approvato con D.G.R. 16.02.2015 pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015.

**12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di 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**

Art. 1 – quater – 1, *“Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari.....”*

- Per l'immobile staggito non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della predetta legge.

Lo scrivente ritiene, con il presente rapporto di valutazione che si compone di n. 18 pagine e di n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Manfredonia, 13.10.2025

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

**Allegati LOTTO UNICO**

**01** Documentazione Fotografica

**02** Elaborato Grafico

**03** Ispezione Ipotecaria

**04** Visura Catastale Storica

**05** Estratto di Mappa

**06** Stralcio Catasto Ortofoto

**07** Estratto di Matrimonio

**08** Contratto di Locazione

**09** Certif. di Destinaz. Urbanistica

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA**

**Appezamento di Terreno con annesso Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili sito nel Comune di Manfredonia alla Contrada Fonte Rosa, Podere 37.**

<b>Tipologia del bene</b>	– Terreno agricolo coltivato a vigneto con Fabbricato Rurale e Silos entrambi inagibili
<b>Sommara descrizione</b>	– Trattasi di un Terreno agricolo coltivato a vigneto a tendone con ceppi di qualità “Sangiovese” dell’estensione di Ha. 06.10.30, ubicato in zona periferica del Comune di Manfredonia (FG) e precisamente in Contrada Fonte Rosa, Podere n. 37. Sul predetto terreno insistono due manufatti, un fabbricato rurale di un solo piano fuori terra con tetto a doppia falda inclinata di varie altezze, la zona relativa all’ingresso di circa 3.40 m. mentre quella retrostante di circa 3,15 m., della superficie lorda di circa 135 mq. oltre ad un silos circolare del diametro esterno di circa 3,10 m. e della superficie lorda di circa 7,50 mq. con una altezza di circa 3,00 m.. Entrambi inagibili, non riportati in mappa e non censiti in Catasto.
<b>Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali</b>	– Comune: Manfredonia (FG) Contrada Fonte Rosa – Via: Podere n. 37 – Confini: Confina a Nord con la particella 1 a Sud con strada interpoderale ad Est con la particella 27 e ad Ovest con la particella 25. – Estensione Terreno: Ha. 06.10.30 – Dati Catastali: Censito nel N.C.T. del Comune di Manfredonia (FG) al F. 134, mappale 26, estensione Ha. 06.10.30, natura vigneto, classe 1 <sup>^</sup> , RD. di € 851,02, RA di € 378,23, intestato a ██████████ con diritto di proprietà 1/1 regime bene personale.
<b>Attuali proprietari</b>	– ██████████, la quota dell’intero in piena proprietà, bene personale.
<b>Titoli di Possesso</b>	– Atto di compravendita del Notaio Nicola Signore con sede in Manfredonia (Fg) del 16/12/2004, rep. n. 124473/30446, trascritto il 20/12/2004 nn. 31047/22316 da potere di ██████████ ██████████
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	– Nessuno.
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui medesimi</b>	1. TRASCRIZIONE del 29/07/1992 - Registro Particolare 11809 Registro Generale 14609 Pubblico ufficiale NOT.NICOLA SIGNORE Repertorio 82646 del 28/07/1992 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Nota disponibile in formato immagine 2. TRASCRIZIONE del 24/12/1994 - Registro Particolare 14098 Registro Generale 18433 Pubblico ufficiale NICOLA SIGNORE Repertorio 88263 del 22/12/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

	<p>3. TRASCRIZIONE del 20/12/2004 - Registro Particolare 22316 Registro Generale 31047 Pubblico ufficiale SIGNORE NICOLA Repertorio 124473/30446 del 16/12/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>4. ISCRIZIONE del 20/12/2004 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 31048 Pubblico ufficiale SIGNORE NICOLA Repertorio 124474/30447 del 16/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2882 del 21/11/2004</p> <p>5. TRASCRIZIONE del 04/07/2024 - Registro Particolare 13384 Registro Generale 16616 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3059 del 07/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>6. ISCRIZIONE del 21/11/2024 - Registro Particolare 2882 Registro Generale 27197 Pubblico ufficiale SIGNORE NICOLA Repertorio 124474/30447 del 16/12/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5196 del 2004</p>
<b>Stato di occupazione</b>	<p>– Il fondo attualmente è condotto in fitto dalla <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> azienda con sede in Ortanova avente p.iva n. 04297280713 con contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 21/02/2023 e registrato il 13/03/2023 al n. 585 serie 3T presso l'ufficio di DPFU UT Cerignola, durata dal 21/02/2023 al 31/12/2025, corrispettivo per l'intera durata euro 16.500,00.</p>
<b>Regolarità edilizio - urbanistica</b>	<p>– Come già detto al quesito 10 non si è potuto accertare la regolarità edilizio-urbanistica del fabbricato per carenza di documentazione agli atti degli uffici interessati. In ogni caso dall'atto di compravendita risulta realizzato antecedente all'1.09.1967.</p>
<b>Conformità catastale</b>	<p>– A differenza del terreno, il fabbricato rurale e il relativo Silos non sono riportati in mappa e pertanto non risultano neanche accatastrati, per tali motivi non essendoci le planimetrie catastali non si è potuto accertare la conformità.</p>
<b>Abitabilità e agibilità</b>	<p>– Allo stato attuale in considerazione delle condizioni in cui versa il fabbricato non può essere dichiarato agibile.</p>
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	<p>– Importo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni alla stima, <b>€ 107.000,00=.</b></p> <p>– Proprietà: 1/1</p>

Manfredonia, 13.10.2025

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

## FABBRICATO RURALE







# SILOS



## Ingresso Fabbricato





## Locale deposito/ricovero mezzi



## Cucina/pranzo





## Camera con bagno



## Camera adiacente



## TERRENO VIGNETO







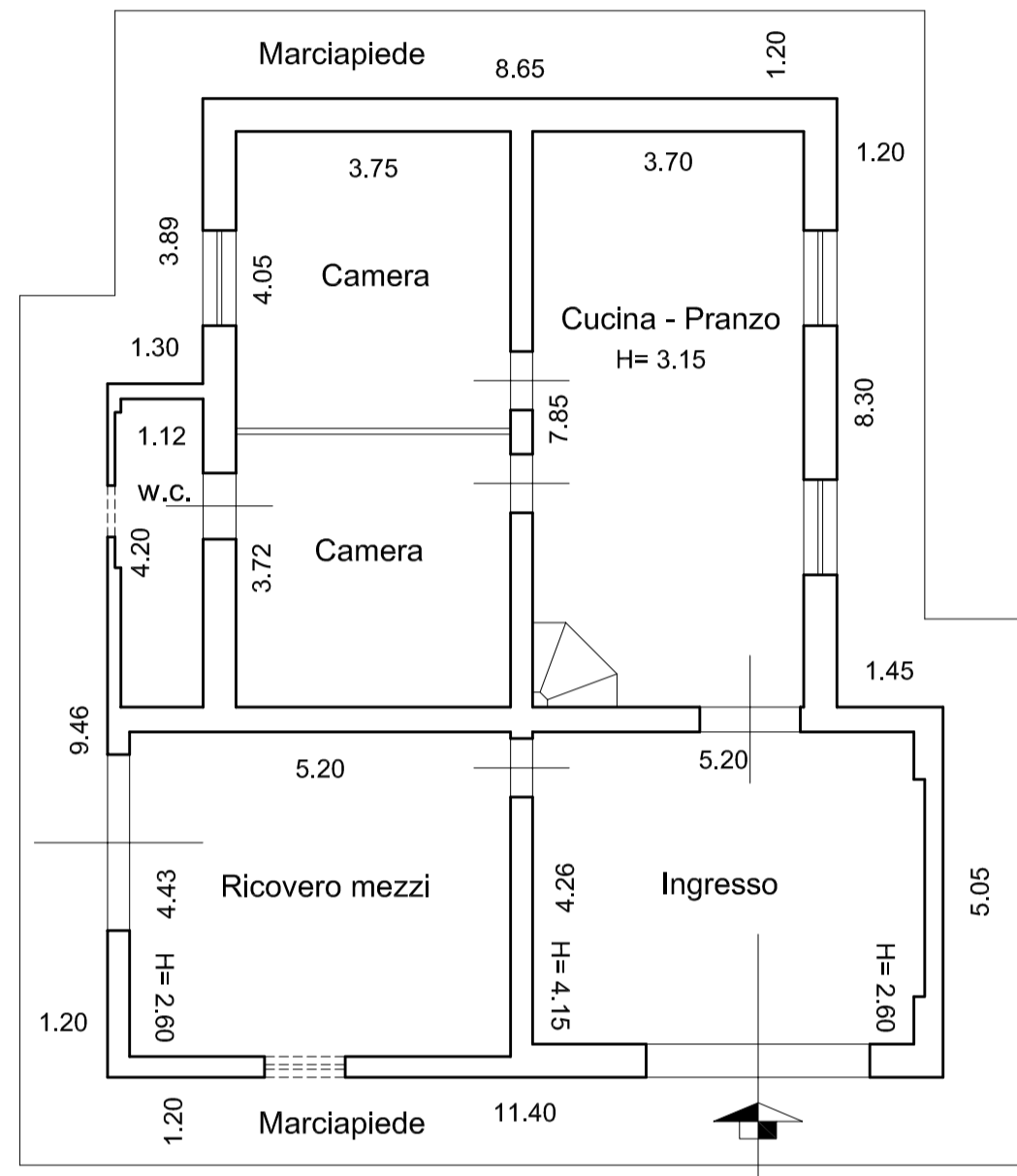
## Pozzo con i resti dell'Impianto d'irrigazione



LOTTO "UNICO" PROC. 284/2024

PLANIMETRIA DEL FABBRICATO RURALE CON ANNESSO SILOS ENTRAMBI INAGIBILI  
CHE INSISTONO SUL TERRENO ISCRITTO NEL N.C.T. AL FOGLIO 134, P.LLA 26, DI HA. 06.10.30  
SITO NEL COMUNE DI MANFREDONIA ALLA LOCALITA' "FONTEROSA" PODERE N, 37

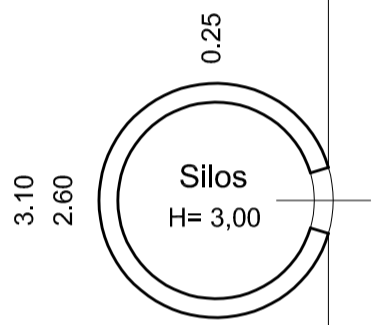
AIA



AIA

AIA

AIA



Sup. Commerciale: mq. 135,00 circa  
Sup. Netta: mq. 109,00 circa  
Sup. Silos: mq. 7,5di0 circa  
Sup. AIA: mq. 1,443,00 circa  
Sup. Catastale Terreno: Ha. 6.10. 30

Recinzione Aia con rete metallica  
e paletti in ferro

PODERE N. 37



STRADA INTERPODERALE



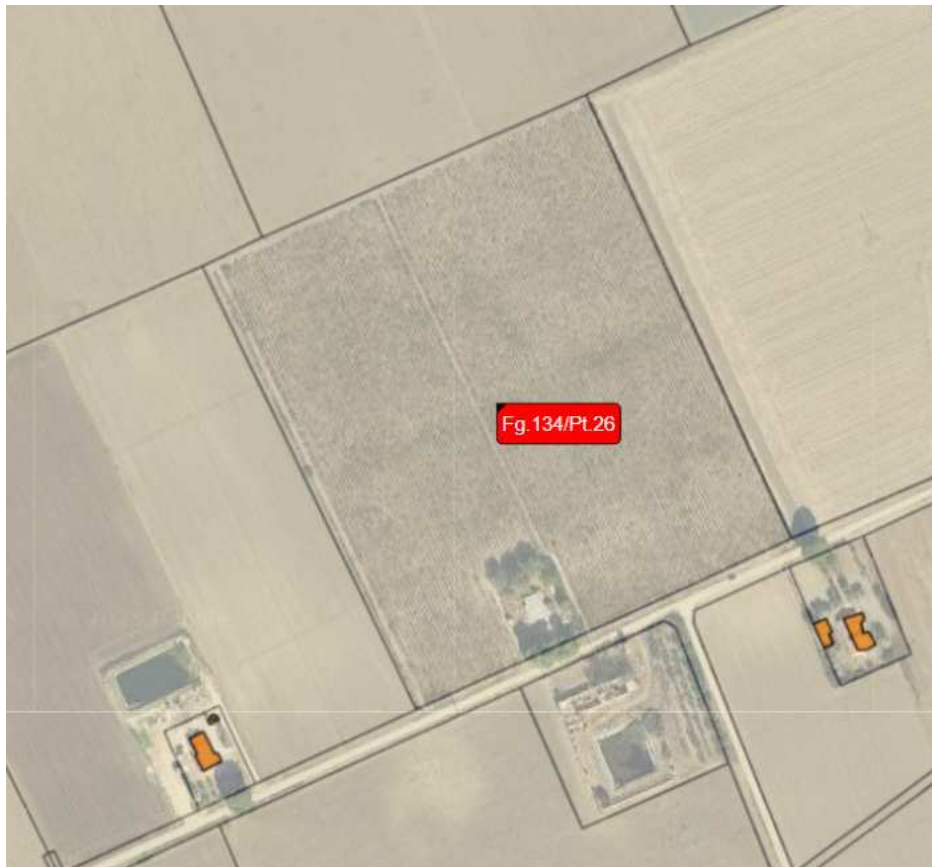
N - 15600

E - 1800

1 Particella: 26

Comune: (PG) MANRIDONIA  
 Foglio: 134  
 Scala originale: 1:4000  
 Dimensione comune: 1088.000 x 756.000 m  
 Protocollo pratica T142-23/2025  
 9-Ott-2025 12:7:45

**SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE SU ORTOFOTO**



**ORTOFOTO**



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 284/2024**  
**KRUK INVESTIMENT S.R.L. C/ [REDACTED]**



Localizzazione del Terreno staggito



Committente:

Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Tecnico:

Geom. Aldo Lauriola

Firma:

commessa:

Tavola/ Elaborato:

Codice Tav:

CDU

**CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	Ottobre 2025	emissione	---



CITTA' DI MANFREDONIA

Settore 6° - Urbanistica e Sviluppo Sostenibile  
Servizio – Edilizia Privata e SUE

**MARCA DA BOLLO**

Il richiedente del presente provvedimento, sotto la propria responsabilità, ai sensi del DPR 445/2000 custodisce la Marca da bollo da € 16,00 n. 0123129008763 del 01.10.2025, annullata e allegata ai propri atti per eventuali successivi controlli.

Diritti di Segreteria € 45,00

Ricevuta di Riscossione B.B. del 17.09.2025

Prot. n. 49400/2025

Manfredonia, 13 ottobre 2025

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**IL DIRIGENTE**

**VISTA** l'istanza di pari numero in data 17 settembre 2025 prodotta dal sig. LAURIOLA Aldo nato a Manfredonia il 17.07.1951 ed ivi residente in Via Dell'Arcangelo civ.8, C.F.:LRLDA51L17E885T, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 del DPR n.380/6.6.2001;

**VISTA** la delibera di G.R. n. 8 del 22.01.1998 pubblicata sul Bollettino della Regione Puglia n. 21 del 27.2.1998 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 52 del 4.3.1998, con la quale veniva approvato in via definitiva il Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia;

**VISTO** l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** l'art.30 del DPR 6.6.2001, n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

**CERTIFICA**

1. che i suoli censiti in catasto terreni del Comune di Manfredonia al **Foglio 134 p.lla 26** nel vigente Piano Regolatore Generale ricadono in zona Omogenea Territoriale **Agricola di tipo E7**, destinate prevalentemente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia, alla trasformazione dei prodotti agricoli con le seguenti prescrizioni:

- I.F.F. = 0,03 mc/mq;
- altezza massima = mt. 7,50;
- distanza dai confini = mt. 5,00;
- distanza dai fabbricati = mt. 10,00;
- distanza dall'asse stradale = mt. 12,00, rispetto alla viabilità marginale;
- lotto minimo di intervento = Ha. 1.00.00;
- distanza dagli argini, dai fiumi, corsi d'acqua, dai canali ecc. = mt. 150;
- possibilità di elevazione dell'indice fino a 0,1 mc/mq. (indice fondiario per abitazione e complessi per la conduzione del fondo), previa adozione di apposito Piano di Utilizzazione e di Sviluppo Aziendale che dovrà essere approvato dall'Organo Comunale.

I complessi per la conduzione del fondo (piccole industrie per la lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda) dovranno distare di almeno mt.200 da strade statali e di importanza paesaggistica e ambientale notevole.

Per quanto riguarda la ruralità dei fabbricati, si dovrà fare riferimento alla legge 133 del 26.2.1994.

**Si precisa che:**

- parte della p.lla 26 del Foglio 134 ricade nella Perimetrazione del PAI parte in Zona Mp e parte in Zona Bp;

E' fatta salva l'applicazione delle norme del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015.

**N.B.: Ai sensi dell'art. 15 della legge 12 novembre 2011 n. 183, "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici."**

Si rilascia in favore dell'interessato, in carta resa legale per gli usi consentiti.

**Il tecnico istruttore**  
**(Geom. Giandomenico Giandolfi)**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
**(Ing. Lucio BARBARO)**

Firmato digitalmente  
da

**GIANDOMENICO  
GIANDOLFI**

CN = GIANDOLFI  
GIANDOMENICO  
O = COMUNE DI  
MANFREDONIA  
C = IT

*"Documento firmato digitalmente ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale e norme ad esso connesse"*

Firmato digitalmente da:  
**BARBARO LUCIO**

Firmato il 14/10/2025 10:20

Seriale Certificato: 3214421

Valido dal 19/01/2024 al 19/01/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

