

Cav. Dott. Agr.
GIOVANNI TAMBURRANO



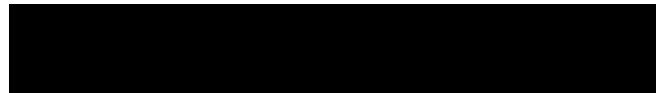
TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 134/2022 R.G.Es.

Promossa da



Contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Stefania Rignanese

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



PREMESSA E QUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita ai beni di cui alla procedura esecutiva n. 134/2022, facente seguito al pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 14/03/2022, Repertorio n. 1168/2022, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Foggia dell’Agenzia delle Entrate il 01/04/2022, Registro Generale n. 3015, Registro Particolare n. 2524, promossa da [REDACTED],

[REDACTED],
rappresentato e difeso dall’Avv. [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Con proprio dispositivo del 24/04/2024 l’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Stefania Rignanese, nominava quale Esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ho quindi accettato la nomina e prestato giuramento in modalità telematica, ricevendo conferma dell’incarico in data 20/05/2024 con la contestuale assegnazione di giorni 90 per il deposito dell’elaborato. A seguito di restrizione della procedura esecutiva intervenuta in data 17/06/2024, i beni pignorati sono stati limitati alla piena proprietà di due appezzamenti di terreno in agro di San Paolo di Civitate (FG) con i seguenti identificativi catastali: foglio 12, particella 178, ha 00 are 52 ca 54, Qualità Uliveto Vigneto, Classe 1, Reddito Dominicale € 43.42. Reddito Agrario € 32.56; foglio 12 particella 181, ha 00 are 40 ca 05, Qualità Uliveto Vigneto, Classe 1, Reddito Dominicale € 33,09, Reddito Agrario € 24,82.

Di seguito i quesiti ricevuti.



QUESITI: *Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 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 dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;



- 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 SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 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 valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;



- 4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'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 delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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 accatastati 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 necessari 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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili 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 dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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.

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI

Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Ufficio dello Stato Civile

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Paolo di Civitate (FG) ho richiesto ed acquisito l'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio, utile a riscontrare il regime patrimoniale del debitore esecutato.

Sistema Informativo Territoriale della Puglia (SIT)

Tramite accesso al SIT della Regione Puglia ho acquisito ortofoto da sovrapporre all'estratto di mappa delle particelle catastali interessate, a conferma dell'esatta ubicazione degli immobili trattati nella presente relazione.

Agenzia delle Entrate–Direzione Prov.le ed Ufficio Territoriale di San Severo (FG)

Presso la Direzione Provinciale di Foggia e l'Ufficio Territoriale di San Severo (FG) dell'Agenzia delle Entrate ho richiesto ed acquisito specifica attestazione circa l'eventuale esistenza di contratti di fitto e/o comodato a qualunque titolo registrati precedentemente alla data di pignoramento e riferiti agli immobili in procedura.

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizi Catastali

Tramite accesso telematico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali ho acquisito estratti di mappa, visure storiche e planimetrie relative agli immobili pignorati.

Consorzio per la Bonifica della Capitanata – Foggia

Con specifico accesso all'ente consortile ho acquisito informazioni a conferma delle caratteristiche irrigue dei terreni pignorati riscontrate in sede di sopralluogo, nonché relativamente alla eventuale esistenza di morosità del debitore esecutato nei confronti del Consorzio per la Bonifica della Capitanata, con sede a Foggia.



Comune di San Paolo di Civitate – Sportello Unico per l’Edilizia

Presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di San Paolo di Civitate ho richiesto ed acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.

Agenzia delle Entrate – Uff. prov.le di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare

Tramite accesso telematico all’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ho acquisito per via telematica ispezione ipotecaria all’attualità per la verifica dell’esistenza di eventuali ulteriori pignoramenti trascritti e riguardanti gli immobili della presente procedura.

OPERAZIONI PERITALI

In data 03/07/2024 ho effettuato regolare convocazione del debitore esecutato a mezzo telegramma, inviato in copia via pec al legale del creditore procedente - fissando il sopralluogo per il giorno di giovedì 11 luglio 2024 alle ore 8 presso i beni pignorati in San Paolo di Civitate (FG). Nel giorno ed all’ora prefissati, effettuavo il sopralluogo tecnico con la più ampia collaborazione del debitore esecutato [REDACTED]

RISPOSTE AI QUESITI

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 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;

La documentazione disponibile soddisfa i dettami dell’art. 567 comma 2, c.p.c. e ha consentito il normale svolgimento delle operazioni peritali.

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;



La documentazione ipocatastale in fascicolo contiene l'atto di compravendita a rogito del Dott. Enrico Cassano, Notaio in Torremaggiore - Repertorio n. 181299/24860, Registro Generale n. 5019, Registro Particolare n. 37283 - con il quale in data 23/06/1989 il debitore esecutato [REDACTED], ha acquistato da [REDACTED], un fondo rustico in agro di San Paolo di Civitate (FG) contenente le due particelle pignorate in foglio 12 particelle 178 e 181.

1)– ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;

La documentazione in fascicolo evidenzia totale corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione [REDACTED]

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;

Un'ispezione ipotecaria all'attualità [REDACTED], non ha evidenziato la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Paolo di Civitate (FG) ho richiesto ed acquisito l'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio (*Allegato 4*), il quale certifica che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in San Paolo di Civitate (FG) il 02/12/1998.



[REDACTED]

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;

I due immobili pignorati si trovano in agro di San Paolo di Civitate (FG), Contrada Faugno Nuovo, foglio 12 particelle 178 e 181.

La particella 178 confina con particella 418 in ditta contro [REDACTED], proprietario per 110/150 e [REDACTED], proprietaria per 40/50, quindi, procedendo in senso orario con: particella 99 in ditta [REDACTED], proprietaria per 1/1; particella 181 e particella 179 stessa ditta esecutato.

La particella 181, invece, confina con particella 178, stessa ditta esecutato e, procedendo in senso orario con: particella 109 in ditta [REDACTED], proprietaria per 1/1; particella 15 in ditta Comune di San Paolo di Civitate (FG), diritti del concedente, [REDACTED], livellari al 50%; particella 182 stessa ditta esecutato.

2)-bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni, oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari 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 recente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

La sovrapposizione dell'ortofoto all'estratto del foglio di mappa ha confermato l'esatta localizzazione dei due immobili pignorati [REDACTED]



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;

I due immobili della presente procedura sono in agro di San Paolo di Civitate (FG), Contrada Faugno Nuovo, località rurale dell'Alto Tavoliere che si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 31 San Paolo di Civitate - Ripalta, arteria extraurbana che ha inizio nel centro cittadino nelle immediate vicinanze della villa comunale.

Percorsi circa 1,2 chilometri si raggiunge un incrocio riconoscibile per la presenza sul lato sinistro di un'azienda per la lavorazione di materiali lapidei; occorre allora svoltare a destra e percorrere la strada interpoderale per circa 1,4 chilometri e poi, superato un incrocio a tre diramazioni, proseguire per ulteriori 200 metri circa lungo la Strada Vicinale del Titolone, sino a trovare sul lato destro, fronte strada, la particella 418 anteriore alle particelle pignorate 178 e 181 che si addentrano in successione alla prima citata.

Contrada Faugno Nuovo è una zona dell'agro particolarmente vocata per produzioni agricole di qualità sia arboree e che erbacee, con presenza diffusa di terreni irrigui destinati alla coltivazione di vigneti, oliveti - per lo più per produzione di olive da olio, ma anche a duplice attitudine - seminativi in rotazione tra cereali con colture orticole ed industriali, spesso irrigui.

Le due particelle formano un unico appezzamento catastalmente esteso 9.259 mq, a forma di poligono regolare stretto e lungo, praticamente pianeggiante al netto di una lievissima pendenza. Il terreno è argilloso, di buona struttura e caratteristiche agronomiche, con assenza di scheletro superficiale. L'appezzamento, intercluso, ospita una coltivazione di 140 piante adulte di varietà Peranzana disposte con sesto regolare ed in file da tre piante cadauna che si susseguono per tutta la lunghezza dell'appezzamento.



L'impatto visivo trasversale è tuttavia diverso da quello testè descritto, poiché l'oliveto pignorato è in continuità con quelli di particelle confinanti e sconfinava anche sulla particella 418. L'oliveto è irriguo essendo le due particelle servite dagli impianti pubblici di irrigazione del Consorzio per la Bonifica della Capitanata, distretto 10/A, comizio n. 2, gruppo n. 39 del comprensorio irriguo del Fortore.

Al momento del sopralluogo, tuttavia, l'oliveto non si presenta in buone condizioni per il forte inerbimento del terreno e l'evidente necessità di potature di rinnovo e di interventi di spollonatura, operazioni indispensabili, unitamente alla rimozione del seccume da infestanti, per il rilancio vegetativo e produttivo della coltivazione e quindi per il recupero della redditività dell'oliveto, oggi mortificata.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti 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;

Ho effettuato la stima del bene in procedura avendo come obiettivo la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, attraverso l'applicazione del metodo diretto sintetico-comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti con quelle degli immobili pignorati. Per i terreni di cui trattasi ho quindi proceduto alla determinazione preliminare del loro valore unitario mediante la comparazione tecnico-economica di quelli pignorati con i valori di mercato di fondi rustici similari, aventi cioè sia lo stesso contesto economico e produttivo.



Al riguardo ho tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche (giacitura, esposizione, caratteristiche chimico-fisiche fondamentali del terreno, accessibilità poderale, ordinamenti colturali, distanze dai mercati ed ubicazione del fondo rispetto alle principali vie di comunicazione), sia di quelle estrinseche (contesto geopedoclimatico, caratteristiche topografiche, idrografia e potenzialità irrigue).

Un primo valore desunto è stato quindi oggetto di riscontri presso operatori dell'intermediazione immobiliare, banche dati, tecnici e professionisti, utili ad una più circostanziata definizione del valore venale unitario di riferimento.

Nella determinazione del valore finale risultanti dall'elaborazione delle informazioni ottenute con le rilevazioni tecniche e le comparazioni di mercato effettuate, ho altresì considerato una certa vivacità si registra per i terreni agricoli, in modo particolare per quelli irrigui. Ho quindi fissato una quotazione di € 20.000/ha, che, rapportato alla superficie delle due particelle, catastalmente estese 9.259 mq, determinano un valore del prezzo a base d'asta dell'lotto unico pari a € 18.518, arrotondati a € 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00).

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;

Il quesito non riguarda la presente procedura trattandosi di piena proprietà.

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un fondo rustico in agro di San Paolo di Civitate (FG), Contrada Faugno Nuovo, in foglio 12 particelle 178 e 181, confinante nel suo complesso con foglio 12 particella 418, foglio 12 particella 99, foglio 12 particella 109, foglio 12 particella 15, foglio 12 particella 182, foglio 12 particella 179.



Di seguito gli identificativi catastali delle due particelle pignorate: foglio 12 particella 178, ha 00 are 52 ca 54, Qualità Uliveto Vigneto, Classe 1, Reddito Dominicale € 43.42. Reddito Agrario € 32.56; foglio 12 particella 181, ha 00 are 40 ca 05, Qualità Uliveto Vigneto, Classe 1, Reddito Dominicale € 33,09, Reddito Agrario € 24,82.

Le due particelle formano un unico appezzamento di terreno di 9.259 mq, con forma di poligono regolare stretto e lungo, intercluso, dove sono coltivate 140 piante di ulivo di varietà Peranzana. L'oliveto, che necessita di interventi colturali al terreno ed alle piante per il suo rilancio vegetativo e produttivo, è irriguo in quanto servito dal Consorzio per la Bonifica della Capitanata.

Prezzo a base d'asta: € 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00).

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;

Gli immobili pignorati sono nella effettiva disponibilità del debitore esecutato che li coltiva direttamente. Ad ogni buon fine ho richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Foggia ed Ufficio Territoriale di San Severo (FG) Foggia l'esistenza eventuale di contratti di locazione e/o comodato a qualsiasi titolo, sottoscritti dal debitore in data antecedente al pignoramento. Il competente ufficio, con propria missiva del 07/08/2024 [REDACTED], mi ha comunicato l'assenza di contratti registrati.

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;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Dalle informazioni acquisite presso il Consorzio per la Bonifica della Capitanata di Foggia, risultano iscritti a ruolo, in quanto non versati, contributi consortili dal 2000 al 2023 pari a € 5.524,53, mentre sono in corso le procedure di iscrizione a ruolo per i contributi consortili per l'anno 2024, pari a € 61,28, per un totale di € 5.585,81, somma al netto di interessi di mora, oneri, diritti e quote eventualmente maturati che saranno quantificati dall'Agente per la riscossione del versamento [REDACTED]

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

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate, escludendo le ipoteche non rinnovate o cancellate, nonché le trascrizioni non rinnovate, i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono oggetto del pignoramento immobiliare trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate il 01/04/2022, Registro Generale n. 3015, Registro Particolare n. 2524, in favore di

[REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED].

Il pignoramento suddetto, oltre agli immobili in piena proprietà in agro di San Paolo di Civitate (FG) al foglio 12 particelle 178 e 181, riguardava anche il diritto di proprietà pari a 110/150 dell'immobile in foglio 12 particella 418, escluso poi dalla procedura esecutiva a seguito di provvedimento di restrizione del 17/06/2024, in attesa di trascrizione.

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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 accatastati 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 necessari 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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili 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 dai regolamenti locali;

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 16/07/2024 dal Servizio Tecnico dell'Assessorato all'Urbanistica del Comune di San Paolo di Civitate (FG) [REDACTED], attesta che le particelle 178 e 181 in foglio 12 sono incluse per il 100 % nello zoning



denominato dal Piano Regolatore Generale Zona territoriale omogenea E agricola.

Nella Zona territoriale omogenea E agricola sono consentite:

A) la costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione del fondo per le esigenze dei soggetti operanti, con i seguenti indici edilizi: altezza massima metri 7,50; numero massimo di piani fuori terra 2; distanza minima dagli edifici metri 10; distanza minima dai confini metri 5; distanza minima delle residenze dai ricoveri animali, impianti biologici e di accumulo liquami, metri 20; distanza minima dalle strade secondo il D.I.M. n. 1444/68 (se trattasi di strade interpoderali, tale distanza non deve essere inferiore a metri 20); indice urbanistico Ift pari a 0,03 mc/mq;

B) la costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività produttive delle aziende singole o associate, con i seguenti indici edilizi: altezza massima metri 7,50; numero massimo di piani fuori terra 2; distanza minima dagli edifici metri 10; distanza minima dai confini metri 5; distanza minima dalle strade secondo il D.I.M. n. 1444/68 (se trattasi di strade interpoderali, tale distanza non deve essere inferiore a metri 20); indice urbanistico Ift pari a 0,10 mc/mq;

C) la costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico non di tipo industriale, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica, con i seguenti indici edilizi: altezza massima metri 7,50; numero massimo piani fuori terra 2; distanza minima dagli edifici metri 10; distanza minima dai confini, metri 5; distanza minima dalle strade secondo il D.I.M. n. 1444/68 (se trattasi di strade interpoderali, tale distanza non deve essere inferiore a metri 20); indice urbanistico Ift pari a 0,10 mc/mq;

D) la costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico esclusa la pratica della fertirrigazione. Per tali interventi non si ritiene necessario fissare parametri edilizi ed urbanistici, richiamando qui le norme vigenti per legge in materia di igiene ed inquinamento e le norme di Regolamento Edilizio. Essi dovranno insistere sulla



medesima superficie di intervento prevista per gli interventi di cui al punto C, con distacco minimo dai confini pari a metri 10;

E) la costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, quali silo, caseifici e simili, stabilimenti enologici, conservifici, frigoriferi per la conservazione dei prodotti agricoli, depositi mezzi agricoli, ricoveri macchine agricole per esercizio attività in conto terzi, officine per la riparazione di macchine agricole, laghetti, con i seguenti indici edilizi: altezza massima metri 11,00; distanza minima dagli edifici metri 12,00; distanza minima dai confini metri 6,00; distanza minima dalle strade secondo il D. I.M. n. 1444/68 (se trattasi di strade interpoderali, tale distanza non deve essere inferiore a metri 20). Si può eccedere l'altezza max solo per costruzioni speciali quali silo e simili; per tali costruzioni speciali è consentito superare la densità edilizia territoriale sino ad un massimo di 0,25 mc/mq ed in tale caso il rilascio del Permesso di Costruire è subordinata alla delibera di Consiglio Comunale; indice urbanistico Ift pari a 0,10 mc/mq;

F) la costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianto di tipo C ed E. Per tali interventi valgono i parametri e gli indici fissati rispettivamente ai precedenti punti C ed E;

G) la costruzione di serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo estensivo od industriale, quando non risultino classificabili come interventi di tipo B. Sono da considerarsi serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture. Possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X) e serre con coperture permanente (tipo Y).

Ambedue i tipi, per essere considerati tali, e quindi non costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce ed avere altezze massime di metri 3,00 in gronda e metri 6,00 al culmine se a falde, ed a



metri 4,00 se a copertura piana; con i seguenti indici edilizi: distanza minima delle costruzioni metri 5,00; distanza minima dalle strade: secondo il D.I.M. n. 1444/68 (se trattasi di strade interpoderali, tale distanza non deve essere inferiore a metri 20); solo per il tipo Y indice urbanistico Q pari a 0,75 mq/mq;

H) la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e degli insediamenti, quali: strade poderali; canali; opere di difesa idraulica; interventi di riassetto idrogeologico; impianti pubblici riferitesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature, di discariche di rifiuti solidi, ecc.;

I) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed a favore dell'agriturismo. Ai fini del calcolo della densità edilizia è possibile, per le aziende di cui all'art. 51 - lettera g - della L.R. n. 56/80, accorpate rustici divisi da strade pubbliche o private o comunque accorpate fondi rustici separati, questo con il sistema dell'asservimento delle aree in parola regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente. Sono previsti nuovi insediamenti agrituristici, previa approvazione del progetto in deroga al P.R.G. adeguato e l'inoltro del medesimo progetto all'Ufficio Urbanistico regionale per la prevista procedura di deroga; il tutto secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: altezza massima metri 8,00; numero massimo piani fuori terra 2; distanza minima delle costruzioni metri 10; distanza minima dai confini metri 5,00; distanza minima dalle strade secondo il D.I.M. n. 1444/68 (se trattasi di strade interpoderali, tale distanza non deve essere inferiore a mt 20); indice urbanistico Ift pari a 1,00 mc/mq. Non è consentito l'accorpamento per il calcolo della cubatura.

Entrambe le particelle 178 e 181 in foglio 12, inoltre, sono interessate dal vincolo dell'Autorità di Bacino della Puglia e classificate come area a pericolosità da frana media e moderata, ai sensi del Piano di Assetto Territoriale dell'Autorità di Bacino della Puglia (Regione Puglia, Legge Regionale n. 19 del 09/12/2002; deliberazione del Comitato Istituzionale n. 39 del 30/11/2005). La sola particella 181 è infine interessata dal vincolo P.P.T.R. 612 BP – Acque pubbliche; con deliberazione n. 2022 del



QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

Tipologia bene

Fondo rustico.

Ubicazione

San Paolo di Civitate (FG) – Contrada Faugno Nuovo.

Dati catastali

Foglio 12, particella 178, ha 00 are 52 ca 54, Qualità Uliveto Vigneto, Classe 1, Reddito Dominicale € 43.42. Reddito Agrario € 32.56; foglio 12 particella 181, ha 00 are 40 ca 05, Qualità Uliveto Vigneto, Classe 1, Reddito Dominicale € 33,09, Reddito Agrario € 24,82.

Proprietà

[REDACTED]

Descrizione dei beni

Le due particelle formano un unico appezzamento di terreno di 9.259 mq, con forma di poligono regolare stretto e lungo, intercluso, dove è presente un oliveto irriguo che necessita di interventi culturali al terreno ed alle piante per il suo rilancio vegetativo e produttivo.

Titolo di provenienza

Compravendita.

Stato di occupazione

Nella disponibilità dell'esecutato.

Iscrizioni e trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate il 01/04/2022, Registro Generale n. 3015, Registro Particolare n. 2524, in favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]. Il pignoramento suddetto, oltre agli immobili in piena proprietà in agro di San Paolo di Civitate (FG) al foglio 12 particelle 178 e 181, riguardava anche il diritto di proprietà pari a 110/150 dell'immobile in foglio 12 particella 418, escluso poi dalla procedura esecutiva a seguito di provvedimento di restrizione del 17/06/2024, in attesa di trascrizione.

Valore dei beni

Prezzo a base d'asta: € 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00).

Quota di proprietà

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000).

