

TRIBUNALE DI FOGGIA

Liquidazione Giudiziale n. 22/2023 R.G.

Contro:



G. D. Dott.ssa  
Caterina Lazzara

Il C.T.U.  
Dott. Riccardo Ursitti



Consulenza Tecnica Agraria

Ursitti dott. Riccardo

agronomo

v. Napoli, 6/c -71122- Foggia

inviare la corrispondenza a: V. N. Sauro n.48 -71048- Stornarella

cell.368 3924001

e-mail: drursitti@libero.it

Indice

Premessa.

- 1) Descrizione dei beni immobili e valutazione degli stessi.
- 2) Descrizione dei beni mobili e valutazione degli stessi.
- 3) Ricostruzione delle vicende traslative nei venti anni precedenti la dichiarazione di fallimento.
- 4) Attestazione di prestazione energetica.
- 5) Lotti per la vendita dei beni immobili.
- 6) Risposta ai quesiti.


Allegati:

- 1)Visura catastale.
- 2)Documento catastale.
- 3)Dichiarazione Provincia di Foggia.
- 4, 5 e 6)Certificati APE.
- 6/a)Visure ipocatastali.
- 7)Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 8)Verbale dei sopralluoghi.
- 9)Planimetrie dei terreni e piantine dei fabbricati.
- 10)Fotografie.



Ill.mo Sig. G. D. Dott.ssa  
Caterina Lazzara  
Tribunale di Foggia

Oggetto: Liquidazione Giudiziale 

  
-Liquidazione Giudiziale n. 22/2023 R. G. .

Premessa.

Io sottoscritto dott. Riccardo Ursitti con studio a Foggia e regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia con il n.311, con ordinanza del 16-09-2023 venivo nominato consulente d'ufficio e, per tale motivo, in data 24-09-23 inviavo per via telematica l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

In occasione del conferimento dell'incarico mi venivano posti i seguenti quesiti:  
previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni mobili ed immobili oggetto di stima, proceda l'esperto:

- 1) All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.



- 2) Alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.
- 3) Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio precedente la dichiarazione di fallimento, a partire dal titolo di acquisto precedente il ventennio ( ed oltre, ove il titolo di acquisto risalga ad epoca precedente), calcolato quest'ultimo a ritroso dalla data di dichiarazione del fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; allegando alla perizia le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile; segnalando se il bene non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, e suggerendo in tale ultimo caso, le regolarizzazioni eventualmente necessarie.
- 4) A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto.
- 5) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni di uso (es. oneri reali -es. Consorzio di Bonifica-, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale).
- 6) Alla verifica della regolarità edilizia ed 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.
- 7) Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e



dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione agli atti e da quella acquisita presso gli uffici pubblici.

- 8) Alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.
- 9) All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

In particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

- a) Accertare se essi risultano regolarmente accatastati.
- b) Accertare se siano stati costruiti prima del 01-09-1967, ovvero successivamente a tale data, fornendo le notizie di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e dall'art. n. 46 D. Lgs 378/2001, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso a costruire, ovvero della concessione/permesso in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.
- c) Verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; verificare l'esistenza di opere abusive, di difformità urbanistiche, edilizie e catastali; descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, indicandone i relativi costi.

In particolare, per i terreni l'esperto dovrà altresì:

- d) Verificare se siano suscettibili di destinazione urbanistica.
- e) Acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

In particolare, per gli impianti, attrezzature e beni strumentali l'esperto procederà alla stima tenendo conto, oltre ad ogni altro elemento:

- f) Della presenza o mancanza di necessarie certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori.
- g) Della vita utile, della senescenza e della obsolescenza dell'impianto o dell'attrezzatura.
- h) Della commerciabilità anche in mercati esteri.



Per l'espletamento dell'incarico ricevuto la S. V. Ill.ma assegnava al sottoscritto termine di 90 giorni, a causa della complessità delle indagini ero costretto a chiedere una proroga di cinquanta giorni che mi veniva concessa; la scadenza dei termini veniva spostata al 06-03-2024..

Dopo aver effettuato tutte le ricerche necessarie a raccogliere gli elementi utili allo sviluppo della relazione sono in grado di redigere le presente

## RELAZIONE TECNICA

suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Descrizione dei beni immobili e stima degli stessi.
- 2) Descrizione dei beni mobili e valutazione degli stessi.
- 3) Ricostruzione delle vicende traslative nei venti anni precedenti la dichiarazione di fallimento.
- 4) Attestazione di prestazione energetica.
- 5) Lotti per la vendita dei beni immobili.
- 6) Risposta ai quesiti.

1)Descrizione dei beni immobili e stima degli stessi.

I terreni oggetto della presente relazione ricadono tutti in agro di Cerignola, in contrade diverse ma vicine le une alle altre, trattasi di terreni che in alcuni casi possono essere destinati a colture irrigue in quanto provviste di acqua di irrigazione.

Si allega la visura catastale di tutti gli immobili oggetto della presente perizia (alleg.n. 1).



Prima di descrivere i vari immobili oggetto di stima ritengo opportuno chiarire due punti in modo da poter riportare nella descrizione degli stessi anche questi due aspetti, si tratta del possesso attuale degli immobili e del valore degli stessi.

Circa il possesso, da quanto ho potuto vedere in occasione dei vari incontri e sulla base di tre contratti di affitto (già in atti), posso risalire al possesso dei vari immobili.

In particolare, con il contratto di affitto del 01-04-2020, con scadenza 31-03-2040 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cerignola in data 27-05-2020 al n. 924 serie 3T, sono condotti in affitto da Nicola Ramunno i seguenti terreni agricoli in agro di Cerignola e riportati in catasto:

- foglio n. 320, particelle n.ri 340, 341 e 342;
- foglio n. 321, particelle n.ri 12, 22, 32, 33 e 34;
- foglio n. 339, particelle n.ri 56, 57 e 65;
- foglio n. 343, particella n. 7;
- foglio n. 344, particella n. 20;
- foglio n. 347, particella n. 345;
- foglio n. 355, particelle n.ri 507 e 619;
- foglio n. 357, particelle n.ri 1, 8, 110, 136, 137,139,140, 153 e 257.

Di questo contratto va precisato che su tre appezzamenti non sono state riportate tre particelle, la n. 353 del foglio n. 347 (fondo descritto al n. 6), la n. 385 del foglio n. 357 (fondo descritto al n. 8) e la n. 24 (di mq 87) del foglio n. 321 (fondo descritto al n. 2). Le particelle sono condotte da [REDACTED] che già coltiva la rimanente parte del fondo in forza del richiamato contratto di affitto.

L'altro contratto da considerare è del 18-02-2023, con scadenza 31-12-2038 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cerignola in data 07-03-2023 al n. 533 serie 3 T, in forza del quale alcune particelle sono condotte in affitto da [REDACTED] i [REDACTED] rl.

Escludendo quei fondi già riportati nel contratto di [REDACTED] restano libere dal primo contratto e quindi a favore di [REDACTED] le particelle n.ri 308 e 310 del foglio n. 357 (fondo descritto al n. 10).



Il terzo contratto da considerare è del 01-04-2022 con scadenza 30-05-2052, registrato a Cerignola in data 02-05-2022 al n. 881 serie 3T, con il quale veniva concesso in affitto ad [REDACTED] il terreno distinto dal foglio n. 344 e particella n. 20.

Il descritto terreno è comunque nella disponibilità di [REDACTED]

Tutti i fabbricati presenti nei vari fondi non sono riportati nei due contratti di affitto ma sono utilizzati da [REDACTED]

Per arrivare al valore dei beni immobili oggetto della presente relazione ho esperito delle indagini in zona presso alcuni studi notarili ed anche presso alcuni operatori del settore, dalle indagini ho ottenuto dei valori che poi ho adattato ai singoli immobili nel rispetto delle caratteristiche, positive o negative, proprie degli stessi.

Si precisa che i fabbricati non sono stati stimati separatamente perché trattasi di beni strumentali all'attività agricola, ovvero depositi di attrezzi agricoli ed abitazioni necessarie alla vigilanza dei fondi stessi nonché delle attrezzature utilizzate per l'attività stessa.

Si precisa che alcuni immobili verranno descritti ma non valutati in quanto con lo stato passivo redatto in data 14-09-2023 tali immobili vanno restituiti alla parte venditrice Lisi e quindi non costituiranno lotti di vendita.

Passo alla descrizione dei singoli fondi.

1)

È un terreno, in località Forcone, esteso ha 3.90.00 e costituisce parte di un podere dell'Ente Riforma Fondiaria (ERSAP) con fabbricato ed è investito a vigneto allevato con il metodo a tendone, il vigneto ha circa 20 anni ma è in buone condizioni vegetative.

Il vigneto viene irrigato da un pozzo mai regolarizzato presente sulla particella n. 422, sulla quale insiste il fabbricato che in parte è oggetto di questa relazione mentre la particella non è oggetto della presente relazione.




Il fabbricato, tipico dei poderi ERSAP, così come il terreno sono stati divisi tra due proprietari, la parte oggetto della presente relazione è individuata dal terreno ricadente sul foglio di mappa n. 320 e le particelle sono distinte dai n.ri 340, 341 e 342 (fig. n. 1), mentre il fabbricato è distinto dalle particelle n.ri 423 e 424 (fig. n.ri 11 e 12) (foto n.ri 1 e 2), la superficie del terreno coltivato a vite misura ha 3.90.65.

Il fabbricato risulta accatastato ed è stato realizzato nei primi anni cinquanta nel rispetto delle norme edilizie allora in vigore.

L'appezzamento confina su un lato con strada di accesso e con proprietà Brandonisio, Danza, salvo altri.


Il valore dell'appezzamento compreso la quota del fabbricato è pari ad € 80.000,00.

Il fondo è in possesso di 

2)

Si tratta di un terreno, in località Forcone, di forma regolare ma con giacitura non pianeggiante, è un seminativo sul quale lo scorso anno era stato coltivato un cereale, è ricco di scheletro in superficie (foto n.ri 3 e 4), non è irriguo.

Dati catastali: foglio n. 321, particelle n.ri 12, 22, 24, 32, 33 e 34 (fig. n. 2) e misura ha 5.99.00.

E' confinante su un lato con la marana Castelli, su due lati con tratturi e sul nord-est con proprietà 

Il valore del fondo è pari ad € 102.000,00.

Attualmente in possesso di 

3)

Nelle immediate vicinanze del precedente, sempre in località Forcone, si trova un altro appezzamento destinato a seminativo per la maggior parte tranne che per un ettaro destinato ad oliveto. Il fondo ha una forma triangolare con giacitura in pendenza e poco scheletro in superficie. L'oliveto si trova in stato di abbandono in quanto non viene



potato da alcuni anni, la parte a seminativo presenta i residui della precedente coltivazione (foto n.ri 5 e 6).

Sul terreno è presente un pozzo non regolarizzato.

Dati catastali: foglio n. 344, particella n. 20 (fig. n. 3) e misura ha 2.87.29.

Il fondo confina con marana Castelli, con tratturo e con proprietà [REDACTED]

Il valore del fondo è pari ad € 55.000,00.

L'appezzamento è in possesso di [REDACTED] pur esistendo un contratto a favore di Antony Ramunno.

4)

Sempre in località Forcone si trova un altro appezzamento di forma regolare e con una leggera pendenza verso la marana Castelli con la quale confina sul lato sud-est. Sul fondo è presente un vascone per la raccolta di acqua da destinare all'irrigazione in stato di abbandono, viene destinato a colture annuali delle quali vi sono i residui sul terreno (foto n.ri 7 e 8).

Il pozzo che in passato veniva utilizzato per il riempimento del vascone è stato chiuso.

Dati catastali: foglio n. 343, particella n. 7 (fig. n. 4) e misura ha 5.97.10.

Il fondo confina con strada di accesso, con proprietà [REDACTED], con marana Castelli e con proprietà [REDACTED]

L'intero fondo ha un valore pari ad € 113.000,00.

Attualmente in possesso di [REDACTED]

5)

In località Lagnano si trova un appezzamento di forma trapezoidale attraversato da un ramo dell'acquedotto pugliese che fornisce l'acqua al comune di Stornarella. E' un terreno di buona qualità con poco scheletro in superficie ed, essendo un podere dell'ERSAP, presenta il tipico fabbricato dei poderi, il fabbricato si presenta in buone condizioni, a ridosso dello stesso vi è una superficie di mezzo ettaro destinata ad oliveto.




Il terreno è destinato a colture annuali, l'oliveto si presenta in buone condizioni vegetative (foto n.ri 9 e 10).

Sulla particella n. 56 è presente un pozzo che rende irriguo il fondo e che, dalle informazioni ottenute presso la Provincia di Foggia, risulta essere autorizzato (alleg. n. 3).


Dati catastali: foglio n. 339, particelle n.ri 56, 57, 65 (fig. n. 5) e 64 (fabbricato) (fig. n. 13); come detto l'appezzamento è attraversato dall'acquedotto che presenta una propria particella, la n. 10, il tratto di acquedotto viene coltivato anche se in realtà andrebbe lasciato incolto ed a disposizione di eventuali manutenzioni alla rete idrica; l'appezzamento misura ha 7.83.41.

Il fabbricato risulta essere regolarmente accatastato ed è stato realizzato, come tutti i poderi dell'ERSAP nei primi anni cinquanta nel rispetto delle norme edilizie del periodo.

Dall'APE prodottosi evince che il fabbricato è di classe "G" (alleg. n. 4).

Il terreno confina con la strada comunale Lagnano-Cerignola, con tratturo e con proprietà , le particelle n. 57 e n. 65 confinano, sul lato interno con l'acquedotto pugliese.

L'appezzamento comprensivo del fabbricato ha un valore pari ad € 204.000,00.

Il fondo è in possesso di .

6)

E' un piccolo appezzamento che si trova in località Sant'Antonio e si raggiunge percorrendo la S. P. n. 82 nel tratto Stornarella-Borgo Libertà, ha forma regolare e presenta poco scheletro in superficie. E' destinato a colture annuali delle quali si vedono i residui sul terreno (foto n.ri 11).

Dati catastali: foglio n. 347, particelle n.ri 345 e 353 (fig. n. 6), misura ha 0.97.98.

Il terreno confina con S. P. n. 82, con proprietà ERSAP, con acquedotto pugliese-demanio e con proprietà Simone.

Il valore dell'appezzamento è pari ad € 17.000,00.



Il fondo è in possesso di  ma la particella n. 353 non è riportata sul contratto di affitto.

7)

Percorrendo la S. P. n. 95 nel tratto Borgo Libertà-Cerignola si trova un altro appezzamento che si affaccia sulla strada provinciale e presenta anche alcuni fabbricati che cadono sulla particella n. 621 del foglio n. 355 (fig. n. 7), l'accesso è reso possibile da un cancello posto sulla strada pubblica e che permette di entrare nell'aia prospiciente i fabbricati. L'aia si estende su tre particelle, la n. 618, la n. 621 e la n. 495, e su di essa vi sono i seguenti fabbricati:

- un primo fabbricato presenta un piano terra (p.lla n. 524/1) ed un primo piano (p.lla n. 524/2) destinato ad un unico appartamento (foto n. 12); sulla parte posteriore della palazzina vi è un piccolo fabbricato (p.lla n. 622) (fig. n.ri 14, 15 e 16); il fabbricato presenta una divisione interna che rispecchia la piantina catastale tranne che per l'angolo cucina al primo piano (p.lla n. 524/2) che è stato utilizzato come camera da letto per i ragazzi insieme al contiguo ex soggiorno, senza apportare variazione di ambienti;  
il fabbricato abitativo rientra nella classe energetica "G" (alleg. n. 5);
- un secondo fabbricato che presenta solo il piano terra si trova sul lato sinistro entrando nell'aia (p.lla n. 623) (foto n. 13) (fig. n. 17);
- il terzo fabbricato si trova nella parte posteriore dell'aia e trattasi di una tettoia, in parte chiusa, per il deposito di attrezzi agricoli (p.lla n. 556) (foto n. 14) (fig. n. 18). Questo fabbricato presenta una struttura in ferro con copertura in lamiera zincate.

Questi ultimi due fabbricati presentano una divisione interna uguale a quella riportata sulle piantine.

Il fabbricato con piano superiore (p.lle n.ri 524/1 e 524/2) è stato realizzato sopraelevando un podere dell'ERSAP con struttura portante, anche per gli altri due fabbricati (p.lla n. 623 e n. 622) è stata utilizzata la medesima tipologia di costruzione.



Per questi fabbricati, per conoscerne il periodo nel quale sono state apportate le modifiche, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola e dalla ricerca effettuata sui registri delle licenze e delle concessioni edilizie dal 1960 ad oggi e dalla consultazione del registro delle concessioni in sanatoria non è emerso nulla sui fabbricati in oggetto.

A tal proposito è il caso di sottolineare che sull'atto notarile del notaio Specchio del 31-07-2015, con il quale la Società acquistava gli immobili da [REDACTED] (già allegato agli atti), la parte venditrice dichiara che i fabbricati sono stati realizzati prima del 01-09-1967 e questo spiega il motivo per il quale presso l'ufficio tecnico non vi sono documenti inerenti i suddetti fabbricati.

Il terreno circostante è destinato per mezzo ettaro ad oliveto, sulla particella n. 619, e per la rimanente parte, che comprende anche la particella n. 507, a colture irrigue (foto n. 15), infatti sul fondo è presente un pozzo ed un vascone di accumulo dell'acqua di irrigazione (sulla p.lla n. 619).

Il pozzo non è stato autorizzato (alleg. n. 3).

Dati catastali: foglio n. 355, particelle n.ri 507, di ha 1.35.99, e 619, poi vi sono i fabbricati distinti dai numeri di particella 622, 524/1, 524/2, 623 e 556, inoltre vi sono tre aree rurali sulle quali insistono i fabbricati distinte dalle particelle n.ri 495, 618 e 621, il terreno coltivato misura ha 0.71.59.

Il fondo confina con S. P. n. 95, con proprietà [REDACTED], con la particella n. 507 e con proprietà Lisi.

Il valore dell'appezzamento comprensivo dell'aia e dei fabbricati è pari ad € 38.000,00.

Il terreno è nel possesso di [REDACTED]

Le particelle n.ri 623 (fabbricato) e 507 non faranno parte del lotto di vendita per il motivo sopra riportato.

8)

Nelle immediate vicinanze del precedente terreno vi è un altro fondo destinato a vigneto allevato con il metodo a tendone che si raggiunge prendendo un tratturo dalla



strada provinciale n. 95. Il fondo presenta una forma triangolare, è pianeggiante ma presenta poco scheletro in superficie, il vigneto non si presenta in buone condizioni vegetative in quanto la scorsa estate ha subito un incendio (foto n. 16 e 17).

Dati catastali: foglio n. 357, particelle n.ri 1, 8, 136,137, 139 e 140 e 385 (fig. n. 8), misura ha 3.86.51.

Il terreno confina con tratturo di accesso, con proprietà [REDACTED] e con proprietà dell'ERSAP.

Attualmente è nel possesso di [REDACTED] la particella n. 385 non è riportata sul contratto di affitto.

Il fondo non verrà posto in vendita perché verrà restituito a [REDACTED]

9)

E' un terreno che si raggiunge percorrendo il tratturo sopra menzionato fino ad arrivare in località Ragucci, si tratta di un podere dell'ERSAP sul quale, però, il fabbricato è stato demolito già da molti anni. Il terreno ha forma trapezoidale ed è pianeggiante, viene destinato a colture annuali sull'intera superficie (foto n. 18).

Il fondo non è irriguo.

Dati catastali: foglio n. 357, particelle n.ri 110, 153 e 257 (fig. n. 9), misura ha 7.17.90.

Il fondo confina con strada di accesso, con le proprietà [REDACTED] salvo altri.

Il terreno è nella disponibilità di [REDACTED]

Il terreno è tra quelli che verranno restituiti a [REDACTED]

10)

L'ultimo degli appezzamenti si raggiunge percorrendo lo stesso tratturo del podere precedente, presenta un fabbricato in buone condizioni, ha forma regolare ed è pianeggiante, non presenta scheletro in superficie. Il terreno è irriguo perché è provvisto di un pozzo artesiano e vascone di raccolta (foto n.ri 19, 20, 21 e 22).

Il pozzo non è stato autorizzato (alleg. n. 3)




Dati catastali: foglio n. 357, particelle n.ri 310, 308 e 309 (fabbricato) (fig. n. 10) (fig. n.ri 18 e 19) misura ha 7.30.27.

Questo podere presenta oltre al fabbricato dell'ERSAP, sul quale sono state apportate delle modifiche regolarmente accatastate e riportate sulla piantina, vi sono altri tre fabbricati realizzati sul terreno circostante il vecchio podere. Di questi, il primo presenta una struttura in ferro (fab. A in fig. n. 21), il secondo una struttura in ferro e vetro (fab. B in fig. n. 21) e l'ultimo presenta una struttura in muratura (fab. C in fig. n. 21).

Il fabbricato destinato ad abitazione rientra nella classe energetica "G" (alleg. n. 6).

Per conoscere l'epoca nella quale sono state apportate le modifiche all'originario podere dell'ERSAP mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola ed ho visionato i registri delle licenze e delle concessioni edilizie ed anche il registro delle concessioni in sanatoria ma nulla è emerso per i fabbricati sopra descritti.

Dalla lettura dell'atto di acquisto a favore della  del notaio Specchio stipulato il 02-08-2019 si evince che la parte venditrice dichiara che tutti i fabbricati sono stati realizzati in data precedente al 01-09-1967.

Il fondo confina con strada di accesso, con proprietà Antonio Marino, con proprietà Danza- Pericolo, salvo altri.

Il valore del fondo è pari ad € 204.000,00.

Attualmente il fondo è nel possesso di 

### 3)Descrizione dei beni mobili e valutazione degli stessi.

- N. 1 autocarro Fiat Ducato con targa PS 324914: trattasi di un autocarro a pianale fisso con centinatura sul pianale di carico, dall'aspetto e dalle condizioni nelle quali si trova si intuisce che è fermo nel piazzale da molti anni infatti viene utilizzato come punto di appoggio di prodotti e, anche, di materiale da smaltire (foto n.ri 23 e 24). Non sono disponibili i documenti del mezzo che, da un controllo risulta intestato a .....



Il mezzo nelle condizioni nelle quali si trova può essere solo alle discariche che provvedono alla separazione dei vari materiali presenti sul mezzo.

Considerando il peso medio di ferro ricavabile ed il valore del ferro vecchio che oggi è pari ad € 0,20/Kg, dalla vendita dell'autocarro si possono ricavare € 200,00.

-N. 1 erpice rotante (fresa) di marca Maschio completamente smontato e da destinare esclusivamente alla discarica di materiale ferroso (foto n.ri 25).

Considerando il peso, dal materiale si possono ricavare € 80,00.

-N. 1 erpice a molle elastiche da 3 cm (tiller) diviso in tre parti e chiudibile idraulicamente per il trasporto su strada, con rullo costipatore nella parte posteriore, di vecchia costruzione e realizzato dalla "Meccanica Agricola" (foto n.ri 26 e 27), il valore sul mercato dell'usato è pari ad € 1.000,00.

-N. 1 gruppo di irrorazione Projet portato e completo di barra da m. 12, è in buone condizioni ma la barra presenta alcuni punti di rottura (foto n.ri 28 e 29), il valore sul mercato dell'usato è pari ad € 1.500,00.

-N. 1 trincia per materiale di risulta della potatura, modello Chiara con larghezza di lavoro pari a cm 160 (foto n.ri 30 e 31), funzionante e completa di giunto cardanico non a norma.

Considerando le condizioni nelle quali si trova il valore della stessa è pari ad € 1500,00.

-N. 1 aratro trivomere reversibile di marca Nardi, fuorisolco e con versoi in teflon (foto n.ri 32 e 33).

L'aratro si presenta in buone condizioni e sul mercato dell'usato ha un valore pari ad € 7000,00.



-N. Erpice a sette denti rigidi con molle di richiamo (tiller), di vecchia realizzazione e di tipo artigianale (foto n.ri 34).

L'attrezzo è funzionante ed ha un valore di € 400,00.

-Rotoli di tubi in polietilene a manichetta utilizzati per l'irrigazione a goccia di colture orticole (foto n.ri 35).

Non hanno alcun valore sul mercato e devono essere smaltiti presso le ditte apposite.

-N. 1 erpice a dischi di marca Comas con n. 28 dischi e carrellato per il trasporto su ruote, non può circolare su strada a causa della larghezza e quindi dell'ingombro stradale (foto n.ri 37).

Il valore commerciale di detto attrezzo è pari ad € 3000,00.

-N. 3 cisterne in pvc con capienza pari a lt 5000 ognuna.

Le tre cisterne presentano delle lesioni sulla parte bassa che le rendono inutilizzabili e quindi trattasi di materiale da smaltire (foto n.ri 38).

-N. 1 gruppo pompe, trattasi di due motori elettrici, uno smontato nei propri componenti, collegati con tubi in zinco con delle sfere di pressione (foto n. ), tutto non funzionante e quindi da smaltire tra i materiali ferrosi, il valore è pari ad € 50,00.

-N. 3 rotoli di tessuto non tessuto, trattasi di materiale che viene posizionato sul terreno per l'anticipo delle colture a primavera, il telo in opera viene sorretto da archetti in ferro. Il telo conservato all'aperto si è ormai rovinato e quindi deve essere smaltito (foto n. 39).

-Archetti in ferro zincato da utilizzare per il posizionamento del tessuto non tessuto sulle colture a primavera (foto n.ri 40). Il valore di questo materiale è pari ad € 300,00.



-N. 1 rimorchio agricolo di marca Pettorruso a due assi ravvicinati (quattro ruote), con piede di appoggio idraulico, ribaltabile trilateralmente e con sponde in alluminio, non immatricolato ed utilizzabile, quindi, solo in azienda (foto n.ri 41 e 42).

Il mezzo è in buone condizioni ed ha un valore pari ad € 4.000,00.

-N. 1 rimorchio agricolo di marca Pettorruso ad un asse (due ruote) di vecchia costruzione, con sponde in ferro, non immatricolato e quindi utilizzabile solo in azienda (foto n.ri 43 e 44).

Il mezzo è vecchio ma utilizzabile ed il valore è pari ad € 500,00.

-N. 1 trattore Same Iron 200 cv targato AZ785F; la macchina si presenta in buone condizioni generali, la cabina risulta essere rovinata e con un vetro mancante, di conseguenza, il sistema di climatizzazione non può funzionare, le gomme sono ancora utilizzabili al 50% (foto n.ri 45, 46 e 47). Da informazioni ottenuta da alcuni operatori commerciali della zona è emerso che il valore del trattore è pari ad € 16.000,00.

-N. 1 atomizzatore trainato di marca Bargam F150437 con serbatoio di 1000 litri, è funzionante ed in buone condizioni generali (foto n.ri 48 e 49).

Sul mercato ha un valore pari ad € 1.500,00.

3) Ricostruzione delle vicende traslative nei venti anni precedenti la dichiarazione di fallimento (maggio 2023 – 2003).

Particelle n.ri 12, 22 e 24 del foglio n. 321.

Con atto del notaio Specchio del 19-02-2014 trascritto a Foggia in data 20-02-2015 ai n.ri 3136 r. p. e 3755 r. g. [REDACTED] immobile da [REDACTED]



Con atto del notaio Panico del 05-11-1986 trascritto a Foggia in data 17-11-1986 ai n.ri 211275 r. p. e 16573 r. g. [REDACTED], proprietaria per 1/2, riceveva in donazione la rimanente parte dell'immobile da [REDACTED]

Particelle n.ri 32, 33 e 34 del foglio n. 321 e n. 7 del foglio n. 343.

Con atto del notaio Specchio del 03-12-2015 trascritto a Foggia in data 11-12-2015 ai n.ri 17661 r. p. e 22961 r. g. [REDACTED], acquistava l'immobile da [REDACTED]

Con atto del notaio Specchio del 27-06-2000 trascritto a Foggia in data 06-07-2000 ai n.ri 9112 r. p. e 12608 r. g. [REDACTED]  
[REDACTED] tero diventandone proprietaria per intero in quanto già proprietaria dei 2/3 ricevuti dalla successione [REDACTED] in seguito al decesso di quest'ultimo in data 06-10-1990 (den. 96, vol. 12 registrata a Cerignola), testamento pubblicato dal notaio Sannoner il 25-03-2003 e registrato a Foggia al n. 1037/1.

Particelle n.ri 56, 57, 65 e 64 del foglio n. 339, particelle derivate con frazionamento del 1994 dalle originarie particelle n.ri 28 e 33.

Con atto del notaio Specchio del 03-12-2015 trascritto a Foggia in data 10-12-2015 ai n.ri 17639 r. p. e 22894 r. g. [REDACTED] acquistava l'immobile per intero dai fratelli [REDACTED] per 1/3 ognuno.

Per successione apertasi, in seguito alla morte di [REDACTED] in data 05-06-2014, den. 241 vol. 9990/14 Uff. di Cerignola, trascritta a Foggia in data 18-02-2015 ai n.ri 1919 r. p. e 2489 r. g. l'immobile veniva intestato ai germani [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/3 ciascuno.



Con atto del notaio Specchio del 03-12-2015 trascritto a Foggia in data 10-12-2015 ai n.ri 17638 r. p. e 22893 r. g. avveniva l'accettazione tacita della eredità da parte dei germani [REDACTED]

Con atto del dott. Rizzi del 21-11-1966 trascritto a Lucera in data 21-12-1966 ai n.ri 145213 r. p. e 28006 r. g. l'Ente S. Puglia-Lucania-Molise Sez. Rif. Fond. cedeva a [REDACTED] l'immobile distinto dalle particelle n.ri 28 e 33 con patto di riservato dominio.

Con annotazione del 13-11-1984 trascritta a Lucera con il n. 35053 il podere veniva affrancato dall'assegnatario [REDACTED] che ne diventava pieno proprietario.

Particelle n.ri 308, 309 e 310 del foglio n.357, particelle derivate per frazionamento del 2009 dalle originarie particelle n.ri 114 e 163.

Con atto del notaio Specchio del 08-10-2019 trascritto a Foggia in data 09-10-2019 ai n.ri 16007 r. p. e 21194 r. g. [REDACTED] acquistava l'immobile da [REDACTED] per l'intero.

Con preliminare di compravendita del notaio Specchio del 02-08-2019 trascritto a Foggia in data 05-08-2019 ai n.ri 13327 r. p. e 17668 r. g. il terreno veniva promesso in vendita alla [REDACTED] d [REDACTED]

Con atto del notaio Pascucci del 16-11-2016 trascritto a Foggia in data 25-11-2016 ai n.ri 17527 r. p. e 23257 r. g. veniva costituita una servitù di passaggio e cavidotto a favore della [REDACTED] sulla particella n. 308.

Con atto di subentro del dott. Zito del 02-02-1984 trascritto a Foggia in data 22-02-1984 ai n.ri 166388 r. p. e 3321 r. g. l'immobile veniva assegnato dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia da [REDACTED] [REDACTED] con patto di riservato dominio.



In data 03-10-1995 con l'annotazione n. 1467 trascritta a Foggia veniva cancellato il riservato dominio a favore dell'ERSAP.

Particelle n.ri 110, 153, 257 e 385 del foglio n. 357.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11019 r. p. e 14405 r. g. [REDACTED], acquistava l'immobile da [REDACTED] per l'intero.

Con atto del notaio Ruo Ada del 05-01-1990 trascritto a Foggia in data 16-01-1990 ai n.ri 272857 r. p. e 1229 r. g. [REDACTED] acquistava le particelle n.ri 110, 153 e 257 come bene personale da [REDACTED]

Con atto del notaio Mazzeo del 25-02-1991 trascritto a Foggia in data 13-03-1991 ai n.ri 5508 r. p. e 6486 r. g. [REDACTED] acquistava la particella n. 141 come bene personale da [REDACTED] (la particella n. 141 darà origine alla n. 385).

Particelle n.ri 1, 8, 136, 137, 139 e 140 del foglio n. 357, particelle n.ri 507 e 623 del foglio n. 355.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11020 r. p. e 14406 r. g. [REDACTED] acquistava l'intera proprietà dell'immobile, da [REDACTED] er ½ ognuno l'usufrutto e da [REDACTED] l'intera nuda proprietà.

Nella nota di trascrizione veniva riportato, erroneamente, che la Società aveva acquistato l'intera nuda proprietà e, per tale motivo, seguì un secondo atto di rettifica al precedente.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 29-10-2015 ai n.ri 15519 r. p. e 20156 r. g. veniva rettificata la nota di trascrizione n. 11020 del 10-



08-2015 nella quale al soggetto a favore era stata attribuita erroneamente la nuda proprietà e non la piena proprietà.

Con atto del notaio Carbone del 23-10-1998 trascritto a Foggia in data 10-11-1998 ai n.ri 13042 r. p. e 17420 r. g. [REDACTED] e [REDACTED] donano al figlio [REDACTED] [REDACTED] ognuno la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento.

Particelle n.ri 495 e 524/2 del foglio n. 355 e particelle n.ri 345 e 353 del foglio n. 347. Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11017 r. p. e 14403 r. g. [REDACTED] l. acquistava l'immobile da [REDACTED] per ½ ognuno.

La particella n. 495 deriva dalla n. 185, la particella n.524/2 è stata attribuita in fase di accatastamento.

Con atto del notaio Mazzeo del 24-07-1997 trascritto a Foggia in data 01-08-1997 ai n.ri 9322 r. p. e 12032 r. g. [REDACTED] in comunione legale dei beni acquistava l'immobile distinto dalle particelle n.ri 345, 353 e 495 dall'ERSAP in liquidazione.

Particelle n.ri 619, 524/1, 622, 621 e 556 del foglio n. 357.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11018 r. p. e 14404 r. g. [REDACTED] acquistava l'immobile da [REDACTED] er l'intero.

Con atto del notaio Carbone del 23-10-1998 trascritto a Foggia in data 10-11-98 ai n.ri 13042 r. p. e 17420 r. g. [REDACTED] e [REDACTED] navano al figlio [REDACTED] [REDACTED] la proprietà per intero.

Le particelle n.ri 619 e 621 derivano dalla particella n. 505 mentre le particelle dei fabbricati sono state attribuite in sede di accatastamento.



Particella n. 618 del foglio n. 355.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-20015 trascritto a Foggia ai n.ri 11016 r. p. e 14402 r. g. [REDACTED]  
[REDACTED] ella n. 618.

Con atto del notaio Carbone del 23-10-1998 trascritto a Foggia ai n.ri 13041 r. p. e 17419 r. g. [REDACTED] a, per ½ ognuno, donavano a [REDACTED]  
[REDACTED] l'intera proprietà.

Tra le particelle donate vi era la n. 499 che ha dato origine alla particella n. 543 che, a sua volta, ha dato origine alla particella n. 618.

Particelle n.ri 342, 423 e 424 del foglio n. 320.

Con atto del notaio Specchio del 04-07-2014 trascritto a Foggia in data 09-07-2014 ai n.ri 10305 r.p. e 12940 r. g. [REDACTED]  
G [REDACTED], per ½ ognuno, la piena proprietà della particella n. 342, acquistava, inoltre, i 2/6 della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.

Con atto del notaio Genghini del 06-02-2004 trascritto a Foggia in data 14-02-2004 ai n.ri 2708 r.p. e 3590 r. g. [REDACTED] acquistavano da [REDACTED]  
[REDACTED] la piena proprietà della particella n. 342 per ½ ognuno ed 1/3 della proprietà delle particelle n.ri 423 e 424, per 1/6 ognuno.

La particella n. 423 deriva dalla n. 283 mentre la n. 424 deriva dalla n. 285.

Con atto del dott. Zito del 09-10-1978 trascritto a Foggia in data 08-11-1978 ai n.ri 72145 r.p. e 15420 r. g. l'ERSAP assegnava a [REDACTED], in subentro all'assegnazione a favore di [REDACTED], il terreno distinto dalla particella n. 5/1. La particella ha poi originato le attuali particelle.



In data 22-03-1988 al n. 11917 vi è l'annotazione della cancellazione del riservato dominio a favore dell'ERSAP, [REDACTED] diventava proprietario per intero del terreno.

Particelle n.ri 341, 423 e 424 del foglio n. 320.

Con atto del notaio Specchio del 04-07-2014 trascritto a Foggia in data 09-07-2014 ai n.ri 10304 r.p. e 12939 r. g. [REDACTED] l. acquistava da [REDACTED] [REDACTED], per  $\frac{1}{2}$  ognuno, la piena proprietà della particella n. 341, acquistava, inoltre, i  $\frac{2}{6}$  della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.

Con atto del notaio Genghini del 06-02-2004 trascritto a Foggia in data 14-02-2004 ai n.ri 2707 r.p. e 3589 r. g. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà della particella n. 341 per  $\frac{1}{2}$  ognuno ed  $\frac{1}{3}$  della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424, per  $\frac{1}{6}$  ognuno.

Con atto del dott. Zito del 09-10-1978 trascritto a Foggia in data 08-11-1978 ai n.ri 72145 r.p. e 15420 r. g. l'ERSAP assegnava a [REDACTED] in subentro all'assegnazione a favore di [REDACTED] deceduto, il terreno distinto dalla particella n. 5/1. La particella ha poi originato le attuali particelle.

Particelle n.ri 340, 423 e 424 del foglio n. 320.

Con atto del notaio Specchio del 04-07-2014 trascritto a Foggia in data 09-07-2014 ai n.ri 10303 r.p. e 12938 r. g. [REDACTED] acquistava da Moreo Gennaro la piena proprietà della particella n. 340, acquistava, inoltre, i  $\frac{2}{6}$  della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.

Con atto del notaio Genghini del 06-02-2004 trascritto a Foggia in data 14-02-2004 ai n.ri 2706 r.p. e 3588 r. g. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà della particella n. 340 ed  $\frac{2}{6}$  della proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.



Con atto del dott. Zito del 09-10-1978 trascritto a Foggia in data 08-11-1978 ai n.ri 72145 r.p. e 15420 r. g. l'ERSAP assegnava a [REDACTED], in subentro all'assegnazione a favore di [REDACTED], il terreno distinto dalla particella n. 5/1. La particella ha poi originato le attuali particelle.

Particella n. 20 del foglio n. 344.

Con atto del notaio Specchio del 14-05-2014 trascritto a Foggia in data 15-05-2014 ai n.ri 7585 r.p. e 9412 r. g. [REDACTED] acquistava l'intero della proprietà da [REDACTED].

Con atto del notaio Sannoner del 22-01-2007 trascritto a Foggia in data 02-02-2007 ai n.ri 2101 r.p. e 2845 r. g. [REDACTED], in separazione legale dei beni, acquistava l'intero della proprietà da [REDACTED] per ½ ognuno.

Con atto del notaio Sannoner del 02-12-2003 trascritto a Foggia in data 23-12-2003 ai n.ri 23141 r.p. e 30538 r. g. [REDACTED], in regime di comunione dei beni, acquistava il terreno dalla Regione Puglia.

#### 4) Attestazione di prestazione energetica.

Per ottenere i certificati di prestazione energetica dei fabbricati ad uso abitativo mi sono rivolto ad un tecnico abilitato, il geom. Davide d'Elia, i tre fabbricati appartengono alla classe energetica "G".

Si allegano i tre certificati regolarmente inviati (alleg. n.ri 4, 5 e 6).



## 5) Lotti per la vendita dei beni immobili.

## Lotto n. 1.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 3.90.00 ed è coltivato a vigneto; confina con strada di accesso, con proprietà [REDACTED] salvo altri; è riportato in catasto al foglio n. 320, particelle n.ri 340, 341 e 342, compreso parte del podere ERSAP distinto dalle particelle n.ri 423 e 424; il prezzo base d'asta è pari ad € 80.000,00.

## Lotto n. 2.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 5.99.00 ed è coltivato a seminativo asciutto; confina con marana Castelli, con due tratturi e con proprietà [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 321, particelle n.ri 12, 22, 24, —, 3 e 34; il prezzo base d'asta è pari ad € 102.000,00.

## Lotto n. 3.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 2.87.29 ed è coltivato ad oliveto su un ettaro ed il resto a seminativo; confina con marana Castelli, con tratturo e con proprietà [REDACTED] è riportato in catasto al foglio n. 344, particella n. 20; il prezzo base d'asta è pari ad € 55.000,00.

## Lotto n. 4.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 5.97.10 ed è coltivato a seminativo asciutto; confina con marana Castelli, con strada di accesso e con proprietà [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 343, particella n. 7; il prezzo base d'asta è pari ad € 113.000,00.

## Lotto n. 5.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Lagnano, si estende su ha 7.83.41 ed è coltivato a seminativo irriguo; confina con strada comunale Lagnano-Cerignola, con tratturo di accesso e con proprietà [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 339, particelle n.ri 55, 57 e 65, il fabbricato (podere dell'ERSAP) è distinto dalla particella n. 64; il prezzo base d'asta è pari ad € 204.000,00.

## Lotto n. 6

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Sant'Antonio, si estende su ha 0.97.98 ed è coltivato a seminativo asciutto, confina con strada provinciale n. 82, con acquedotto pugliese/demanio, con proprietà ERSAP e con proprietà [REDACTED] è riportato in catasto al foglio n. 347, particelle n.ri 345 e 353; il prezzo base d'asta è pari ad € 17.000,00.



Lotto n. 7.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, sulla S. P. n. 95, si estende su ha 0.71.59 ed è coltivato ad oliveto su una superficie di mezzo ettaro, la rimanente superficie è destinata anche a colture irrigue; confina con S. P. 95, con la particella n. 507, con proprietà [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 355, particelle n.ri 619, 495, 618 e 621, i fabbricati hanno le particelle n.ri 524/1, 524/2, 622 e 556; il prezzo base d'asta è pari ad € 38.000,00.

Lotto n. 8.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Ragucci, si estende su ha 7.30.27 ed è coltivato a seminativo irriguo; confina con strada di accesso, con proprietà [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 357, particelle n.ri 308, 310 ed il fabbricato particella n. 309; il prezzo base d'asta è pari ad € 204.000,00.

Lotto dei beni mobili.

Viene descritto un solo lotto che comprende i soli attrezzi funzionanti.

Lotto beni mobili.

- n. 1 erpice a molle elastiche da 3 metri di lavoro della "Meccanica Agricola".
- n. 1 gruppo di irrorazione Projet con barra da m. 12.
- n. 1 trincia modello Chiara da cm 160 di lavoro.
- n. 1 aratro Nardi trivomere reversibile e fuorisolco.
- n. 1 erpice a denti fissi rigidi con molle di richiamo.
- n. 1 erpice a dischi della Comas a 28 dischi e carrellato.
- n. 1 rimorchio agricolo Pettorruso con due assi ravvicinati, non immatricolato.
- n. 1 rimorchio agricolo Pettorruso con un asse, non immatricolato.
- n. 1 trattore Same Iron 200 cv targato AZ785F.
- n. 1 atomizzatore carrellato Bargam da 1000 litri.

Il prezzo base complessivo è per ad € 36.400,00.



6) Risposta ai quesiti.

1) All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

2) Alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.

Rispondo al presente quesito includendo anche quanto richiestomi nel precedente quesito n. 1.

Riporto qui di seguito la descrizione di tutti i beni immobili oggetto della liquidazione giudiziale.



1)

È un terreno, in località Forcone, esteso ha 3.90.00 e costituisce parte di un podere dell'Ente Riforma Fondiaria (ERSAP) con fabbricato ed è investito a vigneto allevato con il metodo a tendone, il vigneto ha circa 20 anni ma è in buone condizioni vegetative.


Il vigneto viene irrigato da un pozzo mai regolarizzato presente sulla particella n. 422, sulla quale insiste il fabbricato che in parte è oggetto di questa relazione mentre la particella non è oggetto della presente relazione.

Il fabbricato, tipico dei poderi ERSAP, così come il terreno sono stati divisi tra due proprietari, la parte oggetto della presente relazione è individuata dal terreno ricadente sul foglio di mappa n. 320 e le particelle sono distinte dai n.ri 340, 341 e 342 (fig. n. 1), mentre il fabbricato è distinto dalle particelle n.ri 423 e 424 (fig. n.ri 11 e 12) (foto n.ri 1 e 2), la superficie del terreno coltivato a vite misura ha 3.90.65.

Il fabbricato risulta accatastato ed è stato realizzato nei primi anni cinquanta nel rispetto delle norme edilizie allora in vigore.

L'appezzamento confina su un lato con strada di accesso e con proprietà   salvo altri.

Il valore dell'appezzamento compreso la quota del fabbricato è pari ad € 80.000,00.

Il fondo è in possesso di 



2)

Si tratta di un terreno, in località Forcone, di forma regolare ma con giacitura non pianeggiante, è un seminativo sul quale lo scorso anno era stato coltivato un cereale, è ricco di scheletro in superficie (foto n.ri 3 e 4), non è irriguo.

Dati catastali: foglio n. 321, particelle n.ri 12, 22, 24, 32, 33 e 34 (fig. n. 2) e misura ha 5.99.00.

E' confinante su un lato con la marana Castelli, su due lati con tratturi e sul nord-est con proprietà 

Il valore del fondo è pari ad € 102.000,00.

Attualmente in possesso di 

3)

Nelle immediate vicinanze del precedente, sempre in località Forcone, si trova un altro appezzamento destinato a seminativo per la maggior parte tranne che per un ettaro destinato ad oliveto. Il fondo ha una forma triangolare con giacitura in pendenza e poco scheletro in superficie. L'oliveto si trova in stato di abbandono in quanto non viene potato da alcuni anni, la parte a seminativo presenta i residui della precedente coltivazione (foto n.ri 5 e 6).

Sul terreno è presente un pozzo non regolarizzato.

Dati catastali: foglio n. 344, particella n. 20 (fig. n. 3) e misura ha 2.87.29.

Il fondo confina con marana Castelli, con tratturo e con proprietà Rosaria Micciola.

Il valore del fondo è pari ad € 55.000,00.

L'appezzamento è in possesso   


4)

Sempre in località Forcone si trova un altro appezzamento di forma regolare e con una leggera pendenza verso la marana Castelli con la quale confina sul lato sud-est. Sul fondo è presente un vascone per la raccolta di acqua da destinare all'irrigazione in stato



di abbandono, viene destinato a colture annuali delle quali vi sono i residui sul terreno (foto n.ri 7 e 8).

Il pozzo che in passato veniva utilizzato per il riempimento del vascone è stato chiuso.

Dati catastali: foglio n. 343, particella n. 7 (fig. n. 4) e misura ha 5.97.10.

Il fondo confina con strada di accesso, con proprietà [REDACTED], con marana Castelli e con proprietà [REDACTED]

L'intero fondo ha un valore pari ad € 113.000,00.

Attualmente in possesso di [REDACTED]

5)

In località Lagnano si trova un appezzamento di forma trapezoidale attraversato da un ramo dell'acquedotto pugliese che fornisce l'acqua al comune di Stornarella. E' un terreno di buona qualità con poco scheletro in superficie ed, essendo un podere dell'ERSAP, presenta il tipico fabbricato dei poderi, il fabbricato si presenta in buone condizioni, a ridosso dello stesso vi è una superficie di mezzo ettaro destinata ad oliveto.

Il terreno è destinato a colture annuali, l'oliveto si presenta in buone condizioni vegetative (foto n.ri 9 e 10).

Sulla particella n. 56 è presente un pozzo che rende irriguo il fondo e che, dalle informazioni ottenute presso la Provincia di Foggia, risulta non essere autorizzato.

Dati catastali: foglio n. 339, particelle n.ri 56, 57, 65 (fig. n. 5) e 64 (fabbricato) (fig. n. 13); come detto l'appezzamento è attraversato dall'acquedotto che presenta una propria particella, la n. 10, il tratto di acquedotto viene coltivato anche se in realtà andrebbe lasciato incolto ed a disposizione di eventuali manutenzioni alla rete idrica; l'appezzamento misura ha 7.83.41.

Il fabbricato risulta essere regolarmente accatastato ed è stato realizzato, come tutti i poderi dell'ERSAP nei primi anni cinquanta nel rispetto delle norme edilizie del periodo.



Dall'APE prodotto si evince che il fabbricato rientra nella classe energetica "G" (alleg. n. 4).

Il terreno confina con la strada comunale Lagnano-Cerignola, con tratturo e con proprietà [REDACTED], le particelle n. 57 e n. 65 confinano, sul lato interno con l'acquedotto pugliese.

L'appezzamento comprensivo del fabbricato ha un valore pari ad € 204.000,00.

Il fondo è in possesso di [REDACTED]

6)

E' un piccolo appezzamento che si trova in località Sant'Antonio e si raggiunge percorrendo la S. P. n. 82 nel tratto Stornarella-Borgo Libertà, ha forma regolare e presenta poco scheletro in superficie. E' destinato a colture annuali delle quali si vedono i residui sul terreno (foto n.ri 11).

Dati catastali: foglio n. 347, particelle n.ri 345 e 353 (fig. n. 6), misura ha 0.97.98.

Il terreno confina con S. P. n. 82, con proprietà ERSAP, con acquedotto pugliese-demanio e con proprietà Simone.

Il valore dell'appezzamento è pari ad € 17.000,00.

Il fondo è in possesso di [REDACTED] ma la particella n. 353 non è riportata sul contratto di affitto.

7)

Percorrendo la S. P. n. 95 nel tratto Borgo Libertà-Cerignola si trova un altro appezzamento che si affaccia sulla strada provinciale e presenta anche alcuni fabbricati che cadono sulla particella n. 621 del foglio n. 355 (fig. n. 7), l'accesso è reso possibile da un cancello posto sulla strada pubblica e che permette di entrare nell'aia prospiciente i fabbricati. L'aia si estende su tre particelle, la n. 618, la n. 621 e la n. 495, e su di essa vi sono i seguenti fabbricati:

-un primo fabbricato presenta un piano terra (p.lla n. 524/1) ed un primo piano (p.lla n. 524/2) destinato ad un unico appartamento (foto n. 12); sulla parte posteriore della



palazzina vi è un piccolo fabbricato (p.lla n. 622) (fig. n.ri 14, 15 e 16); il fabbricato presenta una divisione interna che rispecchia quella riportata sulla piantina tranne per l'angolo cucina al primo piano (p.lla n. 524/2) che è stata destinata, insieme al soggiorno, a camera da letto per i ragazzi. Non sono stati variati gli ambienti; il fabbricato destinato ad abitazione rientra nella classe "G" (alleg. n. 5);

-un secondo fabbricato che presenta solo il piano terra si trova sul lato sinistro entrando nell'aia (p.lla n. 623) (foto n. 13) (fig. n. 17);


-il terzo fabbricato si trova nella parte posteriore dell'aia e trattasi di una tettoia, in parte chiusa, per il deposito di attrezzi agricoli (p.lla n. 556) (foto n. 14) (fig. n. 18).

Questo fabbricato presenta una struttura in ferro con copertura in lamiera zincate.

Questi ultimi due fabbricati presentano una divisione interna come quella riportata sulle piantine.

Il fabbricato con piano superiore (p.lle n.ri 524/1 e 524/2) è stato realizzato sopraelevando un podere dell'ERSAP con struttura portante, anche per gli altri due fabbricati (p.lla n. 623 e n. 622) è stata utilizzata la medesima tipologia di costruzione.

Per questi fabbricati, per conoscerne il periodo nel quale sono state apportate le modifiche, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola e dalla ricerca effettuata sui registri delle licenze e delle concessioni edilizie dal 1960 ad oggi e dalla consultazione del registro delle concessioni in sanatoria non è emerso nulla sui fabbricati in oggetto.

A tal proposito è il caso di sottolineare che sull'atto notarile del notaio Specchio del 31-07-2015, con il quale la Società acquistava gli immobili da  (già allegato agli atti), la parte venditrice dichiara che i fabbricati sono stati realizzati prima del 01-09-1967 e questo spiega il motivo per il quale presso l'ufficio tecnico non vi sono documenti inerenti i suddetti fabbricati.

Il terreno circostante è destinato per mezzo ettaro ad oliveto, sulla particella n. 619, e per la rimanente parte, che comprende anche la particella n. 507, a colture irrigue (foto n. 15), infatti sul fondo è presente un pozzo ed un vascone di accumulo dell'acqua di irrigazione (sulla p.lla n. 619). Il pozzo non è autorizzato (alleg. n. 3).



Dati catastali: foglio n. 355, particelle n.ri 507 (di ha 1.35.99) e 619, poi vi sono i fabbricati distinti dai numeri di particella 622, 524/1, 524/2, 623 e 556, inoltre vi sono tre aree rurali sulle quali insistono i fabbricati distinte dalle particelle n.ri 495, 618 e 621, il terreno coltivato misura ha 0.71.59.

Il fondo confina con S. P. n. 95, con proprietà [REDACTED], con la particella n. 507 e con proprietà [REDACTED]

Il valore dell'appezzamento comprensivo dell'aia e dei fabbricati è pari ad € 38.000,00.

Il terreno è nel possesso di [REDACTED]

Le particelle n.ri 507 e 623 (fabbricato) non faranno parte del lotto di vendita per il motivo detto.

8)

Nelle immediate vicinanze del precedente terreno vi è un altro fondo destinato a vigneto allevato con il metodo a tendone che si raggiunge prendendo un tratturo dalla strada provinciale n. 95. Il fondo presenta una forma triangolare, è pianeggiante ma presenta poco scheletro in superficie, il vigneto non si presenta in buone condizioni vegetative in quanto la scorsa estate ha subito un incendio (foto n.ri 16 e 17).

Dati catastali: foglio n. 357, particelle n.ri 1, 8, 136,137, 139 e 140 e 385 (fig. n. 8), misura ha 3.86.51.

Il terreno confina con tratturo di accesso, con proprietà [REDACTED] e con proprietà dell'ERSAP.

Attualmente è nel possesso di [REDACTED], la particella n. 385 non è riportata sul contratto di affitto.

Il terreno non verrà posto in vendita perché verrà restituito a [REDACTED]

9)

E' un terreno che si raggiunge percorrendo il tratturo sopra menzionato fino ad arrivare in località Ragucci, si tratta di un podere dell'ERSAP sul quale, però, il fabbricato è





stato demolito già da molti anni. Il terreno ha forma trapezoidale ed è pianeggiante, viene destinato a colture annuali sull'intera superficie (foto n. 18).

Il fondo non è irriguo.

Dati catastali: foglio n. 357, particelle n.ri 110, 153 e 257 (fig. n. 9), misura ha 7.17.90.

Il fondo confina con strada di accesso, con le proprietà  salvo altri.

Il terreno è nella disponibilità di 

Il fondo verrà restituito a 

10)


L'ultimo degli appezzamenti si raggiunge percorrendo lo stesso tratturo del podere precedente, presenta un fabbricato in buone condizioni, ha forma regolare ed è pianeggiante, non presenta scheletro in superficie. Il terreno è irriguo perché è provvisto di un pozzo artesiano e vascone di raccolta (foto n.ri 19, 20, 21 e 22).

Il pozzo non è stato autorizzato (alleg. n. 3).

Dati catastali: foglio n. 357, particelle n.ri 310, 308 e 309 (fabbricato) (fig. n. 10) (fig. n.ri 18 e 19) misura ha 7.30.27.

Questo podere presenta oltre al fabbricato dell'ERSAP, sul quale sono state apportate delle modifiche regolarmente accatastate e riportate sulla piantina, vi sono altri tre fabbricati realizzati sul terreno circostante il vecchio podere. Di questi, il primo presenta una struttura in ferro (fab. A in fig. n. 21), il secondo una struttura in ferro e vetro (fab. B in fig. n. 21) e l'ultimo presenta una struttura in muratura (fab. C in fig. n. 21).

Per conoscere l'epoca nella quale sono state apportate le modifiche all'originario podere dell'ERSAP mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola ed ho visionato i registri delle licenze e delle concessioni edilizie ed anche il registro delle concessioni in sanatoria ma nulla è emerso per i fabbricati sopra descritti.

Dalla lettura dell'atto di acquisto a favore della  del notaio Specchio stipulato il 02-08-2019 si evince che la parte venditrice dichiara che tutti i fabbricati sono stati realizzati in data precedente al 01-09-1967.



Il fondo confina con strada di accesso, con proprietà [REDACTED], con proprietà Danza- Pericolo, salvo altri.

Il valore del fondo è pari ad € 204.000,00.

Attualmente il fondo è nel possesso di [REDACTED]

3)Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio precedente la dichiarazione di fallimento, a partire dal titolo di acquisto precedente il ventennio ( ed oltre, ove il titolo di acquisto risalga ad epoca precedente), calcolato quest'ultimo a ritroso dalla data di dichiarazione del fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; allegando alla perizia le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile; segnalando se il bene non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, e suggerendo in tale ultimo caso, le regolarizzazioni eventualmente necessarie.

Ricostruzione delle vicende traslative nei venti anni precedenti la dichiarazione di fallimento (maggio 2023 – 2003).

Particelle n.ri 12, 22 e 24 del foglio n. 321.

Con atto del notaio Specchio del 19-02-2014 trascritto a Foggia in data 20-02-2015 ai n.ri 3136 r. p. e 3755 r. g. [REDACTED] acquistava l'immobile da [REDACTED]

Con atto del notaio Panico del 05-11-1986 trascritto a Foggia in data 17-11-1986 ai n.ri 211275 r. p. e 16573 r. g. [REDACTED], proprietaria per ½, riceveva in donazione la rimanente parte dell'immobile da [REDACTED]

Particelle n.ri 32, 33 e 34 del foglio n. 321 e n. 7 del foglio n. 343.



Con atto del notaio Specchio del 03-12-2015 trascritto a Foggia in data 11-12-2015 ai n.ri 17661 r. p. e 22961 r. g. [REDACTED] acquistava l'immobile da [REDACTED]

Con atto del notaio Specchio del 27-06-2000 trascritto a Foggia in data 06-07-2000 ai n.ri 9112 r. p. e 12608 r. g. [REDACTED] riceveva in donazione le p.lle n.ri 32, 33 e 34 per intero e la p.lla n. 7 per 1/3 dell'intero diventandone proprietaria per intero in quanto già proprietaria per i 2/3 ricevuti per successione apertasi il 06-10-1990 da [REDACTED] [REDACTED] successione testamentaria pubblicata dal notaio Sannoner il 25-03-2003 e trascritta a Foggia il 19-03-2007 ai n.ri 4973 r. p. e 7028 r. g..

Particelle n.ri 56, 57, 65 e 64 del foglio n. 339, particelle derivate con frazionamento del 1994 dalle originarie particelle n.ri 28 e 33.

Con atto del notaio Specchio del 03-12-2015 trascritto a Foggia in data 10-12-2015 ai n.ri 17639 r. p. e 22894 r. g. [REDACTED] acquistava l'immobile per intero dai fratelli [REDACTED] per 1/3 ognuno.

Per successione apertasi, in seguito alla morte di [REDACTED] in data 05-06-2014, den. 241 vol. 9990/14 Uff. di Cerignola, trascritta a Foggia in data 18-02-2015 ai n.ri 1919 r. p. e 2489 r. g. l'immobile veniva intestato ai germani [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 ciascuno.

Con atto del notaio Specchio del 03-12-2015 trascritto a Foggia in data 10-12-2015 ai n.ri 17638 r. p. e 22893 r. g. avveniva l'accettazione tacita della eredità da parte dei germani [REDACTED]



Con atto del dott. Rizzi del 21-11-1966 trascritto a Lucera in data 21-12-1966 ai n.ri 145213 r. p. e 28006 r. g. l'Ente S. Puglia-Lucania-Molise Sez. Rif. Fond. cedeva a [REDACTED] e l'immobile distinto dalle particelle n.ri 28 e 33 con patto di riservato dominio.

Con annotazione del 13-11-1984 trascritta a Lucera con il n. 35053 il podere veniva affrancato dall'assegnatario [REDACTED] che ne diventava pieno proprietario.

Particelle n.ri 308, 309 e 310 del foglio n.357, particelle derivate per frazionamento del 2009 dalle originarie particelle n.ri 114 e 163.

Con atto del notaio Specchio del 08-10-2019 trascritto a Foggia in data 09-10-2019 ai n.ri 16007 r. p. e 21194 r. g. L [REDACTED] acquistava l'immobile da [REDACTED] er l'intero.

Con preliminare di compravendita del notaio Specchio del 02-08-2019 trascritto a Foggia in data 05-08-2019 ai n.ri 13327 r. p. e 17668 r. g. il terreno veniva promesso in vendita alla [REDACTED] da [REDACTED]

Con atto del notaio Pascucci del 16-11-2016 trascritto a Foggia in data 25-11-2016 ai n.ri 17527 r. p. e 23257 r. g. veniva costituita una servitù di passaggio e cavidotto a favore della [REDACTED] a sulla particella n. 308.

Con atto di subentro del dott. Zito del 02-02-1984 trascritto a Foggia in data 22-02-1984 ai n.ri 166388 r. p. e 3321 r. g. l'immobile veniva assegnato dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia da [REDACTED] ta [REDACTED] con patto di riservato dominio.

In data 03-10-1995 con l'annotazione n. 1467 trascritta a Foggia veniva cancellato il riservato dominio a favore dell'ERSAP.

Particelle n.ri 110, 153, 257 e 385 del foglio n. 357.



Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11019 r. p. e 14405 r. g. [REDACTED], acquistava l'immobile [REDACTED] per l'intero.

Con atto del notaio Ruo Ada del 05-01-1990 trascritto a Foggia in data 16-01-1990 ai n.ri 272857 r. p. e 1229 r. g. [REDACTED] acquistava le particelle n.ri 110, 153 e 257 come bene personale da [REDACTED]

Con atto del notaio Mazzeo del 25-02-1991 trascritto a Foggia in data 13-03-1991 ai n.ri 5508 r. p. e 6486 r. g. [REDACTED] acquistava la particella n. 141 come bene personale da [REDACTED] (la particella n. 141 darà origine alla n. 385).

Particelle n.ri 1, 8, 136, 137, 139 e 140 del foglio n. 357, particelle n.ri 507 e 623 del foglio n. 355.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11020 r. p. e 14406 r. g. [REDACTED] acquistava l'intera proprietà dell'immobile, da [REDACTED] per ½ ognuno, l'usufrutto e da [REDACTED] per l'intera nuda proprietà.

Nella nota di trascrizione veniva riportato, erroneamente, che la [REDACTED] aveva acquistato l'intera nuda proprietà e, per tale motivo, seguì un secondo atto di rettifica al precedente.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 29-10-2015 ai n.ri 15519 r. p. e 20156 r. g. veniva rettificata la nota di trascrizione n. 11020 del 10-08-2015 nella quale al soggetto a favore era stata attribuita erroneamente la nuda proprietà e non la piena proprietà.



Con atto del notaio Carbone del 23-10-1998 trascritto a Foggia in data 10-11-1998 ai n.ri 13042 r. p. e 17420 r. g. [REDACTED] donano al figlio [REDACTED] [REDACTED] per ½ ognuno la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento.

Particelle n.ri 495 e 524/2 del foglio n. 355 e particelle n.ri 345 e 353 del foglio n. 347. Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11017 r. p. e 14403 r. g. [REDACTED], acquistava l'immobile da [REDACTED] e S [REDACTED] per ½ ognuno.

La particella n. 495 deriva dalla n. 185, la particella n.524/2 è stata attribuita in fase di accatastamento.

Con atto del notaio Mazzeo del 24-07-1997 trascritto a Foggia in data 01-08-1997 ai n.ri 9322 r. p. e 12032 r. g. [REDACTED] in comunione legale dei beni acquistava l'immobile distinto dalle particelle n.ri 345, 353 e 495 dall'ERSAP in liquidazione.

Particelle n.ri 619, 524/1, 622, 621 e 556 del foglio n. 357.

Con atto del notaio Specchio del 31-07-2015 trascritto a Foggia in data 10-08-2015 ai n.ri 11018 r. p. e 14404 r. g. [REDACTED], acquistava l'immobile da [REDACTED] per l'intero.

Con atto del notaio Carbone del 23-10-1998 trascritto a Foggia in data 10-11-98 ai n.ri 13042 r. p. e 17420 r. g. [REDACTED] a donavano al figlio [REDACTED] [REDACTED] la proprietà per intero.

Le particelle n.ri 619 e 621 derivano dalla particella n. 505 mentre le particelle dei fabbricati sono state attribuite in sede di accatastamento.

Particella n. 618 del foglio n. 355.



Con atto del notaio Specchio del 31-07-20015 trascritto a Foggia ai n.ri 11016 r. p. e 14402 r. g. [REDACTED] acquistava per intero da [REDACTED] [REDACTED] parte dell'aia distinta dalla particella n. 618.

Con atto del notaio Carbone del 23-10-1998 trascritto a Foggia ai n.ri 13041 r. p. e 17419 r. g. [REDACTED], per  $\frac{1}{2}$  ognuno, donavano a [REDACTED] [REDACTED] l'intera proprietà.

Tra le particelle donate vi era la n. 499 che ha dato origine alla particella n. 543 che, a sua volta, ha dato origine alla particella n. 618.

Particelle n.ri 342, 423 e 424 del foglio n. 320.

Con atto del notaio Specchio del 04-07-2014 trascritto a Foggia in data 09-07-2014 ai n.ri 10305 r.p. e 12940 r. g. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED], per  $\frac{1}{2}$  ognuno, la piena proprietà della particella n. 342, acquistava, inoltre, i  $\frac{2}{6}$  della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.

La particella n. 423 deriva dalla n. 283 mentre la n. 424 dalla n. 285.

Con atto del notaio Genghini del 06-02-2004 trascritto a Foggia in data 14-02-2004 ai n.ri 2708 r.p. e 3590 r. g. [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà della particella n. 342 per  $\frac{1}{2}$  ognuno ed  $\frac{1}{3}$  della proprietà delle particelle n.ri 423 e 424, per  $\frac{1}{6}$  ognuno.

Con atto del dott. Zito del 09-10-1978 trascritto a Foggia in data 08-11-1978 ai n.ri 72145 r.p. e 15420 r. g. l'ERSAP assegnava a [REDACTED], in subentro all'assegnazione a favore di [REDACTED] deceduto, il terreno distinto dalla particella n. 5/1. La particella ha poi originato le attuali particelle.

In data 22-03-1988 al n. 11917 vi è l'annotazione della cancellazione del riservato dominio a favore dell'ERSAP, [REDACTED] diventava proprietario per intero del terreno.



Particelle n.ri 341, 423 e 424 del foglio n. 320.

Con atto del notaio Specchio del 04-07-2014 trascritto a Foggia in data 09-07-2014 ai n.ri 10304 r.p. e 12939 r. g. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED] per  $\frac{1}{2}$  ognuno, la piena proprietà della particella n. 341, acquistava, inoltre, i  $\frac{2}{6}$  della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.

Con atto del notaio Genghini del 06-02-2004 trascritto a Foggia in data 14-02-2004 ai n.ri 2707 r.p. e 3589 r. g. [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà della particella n. 341 per  $\frac{1}{2}$  ognuno ed  $\frac{1}{3}$  della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424, per  $\frac{1}{6}$  ognuno.

Con atto del dott. Zito del 09-10-1978 trascritto a Foggia in data 08-11-1978 ai n.ri 72145 r.p. e 15420 r. g. l'ERSAP assegnava a [REDACTED], in subentro all'assegnazione a favore di [REDACTED] deceduto, il terreno distinto dalla particella n. 5/1. La particella ha poi originato le attuali particelle.

Particelle n.ri 340, 423 e 424 del foglio n. 320.

Con atto del notaio Specchio del 04-07-2014 trascritto a Foggia in data 09-07-2014 ai n.ri 10303 r.p. e 12938 r. g. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà della particella n. 340, acquistava, inoltre, i  $\frac{2}{6}$  della piena proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.

Con atto del notaio Genghini del 06-02-2004 trascritto a Foggia in data 14-02-2004 ai n.ri 2706 r.p. e 3588 r. g. [REDACTED] Gennaro acquistava da [REDACTED] la piena proprietà della particella n. 340 ed  $\frac{2}{6}$  della proprietà delle particelle n.ri 423 e 424.

Con atto del dott. Zito del 09-10-1978 trascritto a Foggia in data 08-11-1978 ai n.ri



72145 r.p. e 15420 r. g. l'ERSAP assegnava a [REDACTED] in subentro all'assegnazione a favore di [REDACTED] deceduto, il terreno distinto dalla particella n. 5/1. La particella ha poi originato le attuali particelle.

Particella n. 20 del foglio n. 344.

Con atto del notaio Specchio del 14-05-2014 trascritto a Foggia in data 15-05-2014 ai n.ri 7585 r.p. e 9412 r. g. [REDACTED] acquistava l'intero della proprietà da [REDACTED]

Con atto del notaio Sannoner del 22-01-2007 trascritto a Foggia in data 02-02-2007 ai n.ri 2101 r.p. e 2845 r. g. [REDACTED] in separazione legale dei beni, acquistava l'intero della proprietà da [REDACTED] per ½ ognuno.

Con atto del notaio Sannoner del 02-12-2003 trascritto a Foggia in data 23-12-2003 ai n.ri 23141 r.p. e 30538 r. g. [REDACTED] in regime di comunione dei beni, acquistava il terreno dalla Regione Puglia.

4)A riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto.

I beni immobili oggetto della presente relazione sono nella disponibilità di [REDACTED] [REDACTED] per la maggior parte e della [REDACTED] con rappresentante legale il dott. Vincenzo Ramunno in forza di due contratti di affitto, già in atti, e che riporto qui di seguito.



a) Con il contratto di affitto del 01-04-2020 con scadenza 31-03-2040, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cerignola in data 27-05-2020 al n. 924 serie 3T, [REDACTED]

[REDACTED] conduce i seguenti terreni:

- foglio n. 320, particelle n.ri 340, 341 e 342;
- foglio n. 321, particelle n.ri 12, 22, 32, 33 e 34;
- foglio n. 339, particelle n.ri 56, 57 e 65;
- foglio n. 343, particella n. 7;
- foglio n. 344, particella n. 20;
- foglio n. 347, particella n. 345;
- foglio n. 355, particelle n.ri 507 e 619;
- foglio n. 357, particelle n.ri 1, 8, 110, 136, 137,139,140, 153 e 257.

b) Con il contratto di affitto del 18-02-2023 con scadenza 31-12-2038, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cerignola in data 07-03-2023 al n. 533 serie 3T, [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] conduce i seguenti terreni:

- foglio n. 357, particelle n.ri 308 e 310.

c) Il terzo contratto da considerare è del 01-04-2022 con scadenza 30-05-2052, registrato a Cerignola in data 02-05-2022 al n. 881 serie 3T, con il quale veniva concesso in affitto ad [REDACTED] il terreno distinto dal foglio n. 344 e particella n. 20.

I fabbricati ricadenti sui vari appezzamenti non sono riportati sui contratti di affitto ma sono utilizzati [REDACTED]—

5) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni di uso (es. oneri reali -es. Consorzio di Bonifica-



obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale).

Dalle ricerche effettuate presso diversi uffici pubblici sono state individuate le seguenti formalità, oneri e servitù.

a) [REDACTED] da informazioni ottenute non ha versato quanto dovuto al Consorzio di Bonifica di Capitanata, in tal senso ho inoltrato all'Ente una richiesta scritta ma, ad oggi, non ho avuto risposta.

Mi riservo di inoltrare il documento del Consorzio non appena l'avrò ricevuto.

b) Atto del notaio Specchio del 03-12-2015 per ipoteca volontaria trascritta a Foggia in data 11-12-2015 ai n.ri 2623 r. p. e 22970 r. g, a favore della [REDACTED]

S [REDACTED] contro [REDACTED]

-foglio n. 321, p.lle n.ri 12, 22, 24, 32, 33 e 34;

-foglio n. 343, p.lla n. 7;

-foglio n. 344, p.lla n. 20;

-foglio n. 320, p.lle n.ri 340, 341 e 342;

-foglio n. 339, p.lle n.ri 56, 57, 64 e 65;

vi sono anche le originarie particelle n.ri 28 e 33 non più esistenti.

c) Domanda giudiziale per risoluzione di contratto del 19-01-2017 trascritta a Foggia in data 24-03-2017 ai n.ri 4676 r. p. e 6226 r. g. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per i propri diritti, e [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

-foglio n. 355, p.lle n.ri 618, 495, 619, 524/2, 524/1, 556, 622, 623 e 621;

-foglio n. 347, p.lle n.ri 345 e 353;

-foglio n. 357, p.lle n.ri 110, 153, 257, 385, 1, 8, 136, 137, 139, 140.



d) Domanda giudiziale per risoluzione di contratto del 31-10-2018 trascritta a Foggia in data 26-11-2018 ai n.ri 18476 r. p. e 24811 r. g. a favore di [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] nelle more del giudizio è deceduto) ognuno per i propri diritti e contro [REDACTED] l. sui seguenti immobili:

- foglio n. 355, p.lle n.ri 618, 495, 619, 524/2, 524/1, 507, 556, 622, 623 e 621;
- foglio n. 347, p.lle n.ri 345 e 353;
- foglio n. 357, p.lle n.ri 110, 153, 257, 385, 1, 8, 136, 137, 139, 140.

e) Atto del notaio Specchio del 08-10-2019 per ipoteca volontaria trascritta a Foggia in data 09-10-2019 ai n.ri 3065 r. p. e 21195 r. g. a favore [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti immobili:

- foglio n. 357, p.lle n.ri 308, 310 e 309.

f) Atto giudiziario per sentenza di liquidazione giudiziale del 22-05-2023 trascritta a Foggia in data 12-06-2023 ai n.ri 11290 r.p. e 14352 r. g. a favore della [REDACTED] [REDACTED] su tutti gli immobili oggetto della liquidazione giudiziale.

g) Servitù di passaggio e cavidotto costituita con atto del notaio Pascucci del 16-11-2016 trascritto a Foggia in data 25-11-2016 ai n.ri 17527 r. p. e 23257 r. g..

6) Alla verifica della regolarità edilizia ed 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.



I fabbricati sopra descritti sono regolarmente accatastati e sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione.

Nessun fabbricato presenta la dichiarazione di agibilità.

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto ed ottenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (alleg. n. 7) si evince che la maggior parte delle particelle cadono in zona agricola mentre per alcune vi è il vincolo di inedificabilità a causa della vicinanza a strade pubbliche, queste ultime particelle sono le seguenti:

-foglio n. 339, p.lle n.ri 56, 57 e 65 (ognuna in parte);

-foglio n. 347, p.lle n.ri 345 (parte) e 353;

-foglio n. 355, p.lle n.ri 495, 619 (parte) e 621 (parte);

-foglio n. 357, p.la n. 1 (parte).

7)Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione agli atti e da quella acquisita presso gli uffici pubblici.

Per arrivare al più probabile valore di mercato dei beni immobili ho contattato alcuni studi notarili ed operatori commerciali della zona ottenendo dei prezzi medi che poi ho adattato ai beni da stimare. I valori ottenuti sono riportati nei lotti di vendita dei vari immobili descritti e stimati.

8)Alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.



Ho provveduto alla preparazione dei certificati di prestazione energetica con la collaborazione del geom. Davide d'Elia, tecnico abilitato, i tre fabbricati appartengono alla classe "G" (alleg. n.ri 4, 5 e 6).

9) All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

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

a) Accertare se essi risultano regolarmente accatastati.

I fabbricati oggetto della presente relazione risultano regolarmente accatastati tranne alcune strutture in metallo ed in parte anche in muratura descritte nell'ambito dell'immobile n. 10.

b) Accertare se siano stati costruiti prima del 01-09-1967, ovvero successivamente a tale data, fornendo le notizie di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e dall'art. n. 46 D. Lgs 378/2001, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso a costruire, ovvero della concessione/permesso in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Per tutti i fabbricati ho esperito delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola senza trovare nulla sui registri delle licenze e/o concessioni edilizie ed inoltre ho visionato anche i registri delle concessioni in sanatoria.

Dalle dichiarazioni riportate sugli atti notarili, atto XXXXXXXXXX, i fabbricati risalgono ad epoca precedente al 01-09-1967, il fabbricato ex Moscaritoli, per tipologia di costruzione, sicuramente è precedente alla suddetta data.

c) Verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; verificare l'esistenza di opere abusive, di difformità



urbanistiche, edilizie e catastali; descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, indicandone i relativi costi.

I fabbricati sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione; le piantine depositate in catasto ed allegate alla presente rispecchiano l'attuale distribuzione interna degli ambienti.


L'unica difformità rispetto alle piantine è relativa alla particella n. 524/2 dove l'angolo cucina insieme al soggiorno è stato destinato a camera da letto per i ragazzi, tale modifica non ha comportato variazione nel numero di ambienti.

In particolare, per i terreni l'esperto dovrà altresì:


- d) Verificare se siano suscettibili di destinazione urbanistica.
- e) Acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Ho risposto a questo quesito nel precedente quesito n. 6.

Lotto n. 1.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 3.90.00 ed è coltivato a vigneto; confina con strada di accesso, con proprietà  salvo altri; è riportato in catasto al foglio n. 320, particelle n.ri 340, 341 e 342, compreso parte del podere ERSAP distinto dalle particelle n.ri 423 e 424; il prezzo base d'asta è pari ad € 80.000,00.

Lotto n. 2.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 5.99.00 ed è coltivato a seminativo asciutto; confina con marana Castelli, con due tratturi e con proprietà  è riportato in catasto al foglio n. 321, particelle n.ri 12, 22, 24, 32, 33 e 34; il prezzo base d'asta è pari ad € 102.000,00.



Lotto n. 3.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 2.87.29 ed è coltivato ad oliveto su un ettaro ed il resto a seminativo; confina con marana Castelli, con tratturo e con proprietà [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 344, particella n. 20; il prezzo base d'asta è pari ad € 55.000,00.

Lotto n. 4.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Forcone, si estende su ha 5.97.10 ed è coltivato a seminativo asciutto; confina con marana Castelli, con strada di accesso e con proprietà [REDACTED] è riportato in catasto al foglio n. 343, particella n. 7; il prezzo base d'asta è pari ad € 113.000,00.

Lotto n. 5.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Lagnano, si estende su ha 7.83.41 ed è coltivato a seminativo irriguo; confina con strada comunale Lagnano-Cerignola, con tratturo di accesso e con proprietà [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 339, particelle n.ri 55, 57 e 65, il fabbricato (podere dell'ERSAP) è distinto dalla particella n. 64; il prezzo base d'asta è pari ad € 204.000,00.

Lotto n. 6

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Sant'Antonio, si estende su ha 0.97.98 ed è coltivato a seminativo asciutto, confina con strada provinciale n. 82, con acquedotto pugliese/demanio, con proprietà ERSAP e con proprietà Simone; è riportato in catasto al foglio n. 347, particelle n.ri 345 e 353; il prezzo base d'asta è pari ad € 17.000,00.

Lotto n. 7.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, sulla S. P. n. 95, si estende su ha 0.71.59 ed è coltivato ad oliveto su una superficie di mezzo ettaro, la rimanente superficie è destinata anche a colture irrigue; confina con S. P. 95, con la particella n. 507, con



proprietà [REDACTED] è riportato in catasto al foglio n. 355, particelle n.ri 619, 495, 618 e 621, i fabbricati hanno le particelle n.ri 524/1, 524/2, 622 e 556; il prezzo base d'asta è pari ad € 38.000,00.

Lotto n. 8.

L'immobile si trova in agro di Cerignola, località Ragucci, si estende su ha 7.30.27 ed è coltivato a seminativo irriguo; confina con strada di accesso, con proprietà [REDACTED] [REDACTED]; è riportato in catasto al foglio n. 357, particelle n.ri 308, 310 ed il fabbricato particella n. 309; il prezzo base d'asta è pari ad € 204.000,00.

In particolare, per gli impianti, attrezzature e beni strumentali l'esperto procederà alla stima tenendo conto, oltre ad ogni altro elemento:

f) Della presenza o mancanza di necessarie certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori.

I mezzi oggetto di sequestro non necessitano di certificazioni da parte di Enti superiori.

g) Della vita utile, della senescenza e della obsolescenza dell'impianto o dell'attrezzatura.

Delle attrezzature presenti alcune devono essere smaltite mentre ve ne sono altre che, pur essendo datate, possono ancora essere utilizzate, solo queste ultime faranno parte dell'unico lotto di vendita.

h) Della commerciabilità anche in mercati esteri.

Le attrezzature presenti e stimate dal sottoscritto non sono destinabili al mercato estero.

Lotto beni mobili.

Lotto beni mobili.

-n. 1 erpice a molle elastiche da 3 metri di lavoro della "Meccanica Agricola".

- n. 1 gruppo di irrorazione Projet con barra da m. 12.



- n. 1 trincia modello Chiara da cm 160 di lavoro.
  - n. 1 aratro Nardi trivomere reversibile e fuorisolco.
  - n. 1 erpice a denti fissi rigidi con molle di richiamo.
  - n. 1 erpice a dischi della Comas a 28 dischi e carrellato.
  - n. 1 rimorchio agricolo Pettorruoso con due assi ravvicinati, non immatricolato.
  - n. 1 rimorchio agricolo Pettorruoso con un asse, non immatricolato.
  - n. 1 trattore Same Iron 200 cv targato AZ785F.
  - n. 1 atomizzatore carrellato Bargam da 1000 litri.
- Il prezzo base complessivo è per ad € 36.400,00.

Ritenendo di aver fornito tutte le informazioni necessarie rassegno la presente relazione ringraziando la S. V. Ill.ma della fiducia accordatami.

Foggia, 03-03-2024

Il Perito Stimatore  
(dott. Riccardo Ursitti)



