



## TRIBUNALE DI FOGGIA

Ill.ma dott.ssa VALENTINA PATTI, G.E.



PROCEDURA ESECUTIVA N. 489/2015 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Con l'intervento di: [REDACTED]

### RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

#### 📁 Premessa.

|  |        |
|--|--------|
| § Le attività peritali espletate .....                                     | pag. 6 |
| <b>ALLEGATI</b> .....  | pag. 7 |
| § Risposta ai Quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies ..... | pag. 9 |

#### LOTTO 1.

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| § Risposta al Quesito 2). .....    | pag. 15 |
| § Risposta al Quesito 2)-bis. .... | pag. 15 |
| § Risposta al Quesito 3). .....    | pag. 17 |
| § Risposta al Quesito 4). .....    | pag. 19 |
| § Risposta al Quesito 5). .....    | pag. 22 |
| § Risposta al Quesito 6). .....    | pag. 22 |
| § Risposta al Quesito 7). .....    | pag. 23 |
| § Risposta al Quesito 8). .....    | pag. 24 |
| § Risposta al Quesito 9). .....    | pag. 24 |
| § Risposta ai Quesiti 10). .....   | pag. 24 |
| § Risposta al Quesito 11). .....   | pag. 25 |
| § Risposta al Quesito 12). .....   | pag. 25 |

#### LOTTO 2.

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| § Risposta al Quesito 2). .....    | pag. 28 |
| § Risposta al Quesito 2)-bis. .... | pag. 28 |
| § Risposta al Quesito 3). .....    | pag. 29 |
| § Risposta al Quesito 4). .....    | pag. 35 |
| § Risposta al Quesito 5). .....    | pag. 41 |
| § Risposta al Quesito 6). .....    | pag. 41 |
| § Risposta al Quesito 7). .....    | pag. 42 |
| § Risposta al Quesito 8). .....    | pag. 43 |
| § Risposta al Quesito 9). .....    | pag. 43 |
| § Risposta ai Quesiti 10). .....   | pag. 43 |
| § Risposta al Quesito 11). .....   | pag. 43 |
| § Risposta al Quesito 12). .....   | pag. 50 |

#### LOTTO 3.

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| § Risposta al Quesito 2). .....    | pag. 52 |
| § Risposta al Quesito 2)-bis. .... | pag. 52 |
| § Risposta al Quesito 3). .....    | pag. 54 |

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| § Risposta al Quesito 4) .....  | pag. 55 |
| § Risposta al Quesito 5) .....  | pag. 58 |
| § Risposta al Quesito 6) .....  | pag. 58 |
| § Risposta al Quesito 7) .....  | pag. 59 |
| § Risposta al Quesito 8) .....  | pag. 59 |
| § Risposta al Quesito 9) .....  | pag. 60 |
| § Risposta ai Quesiti 10) ..... | pag. 60 |
| § Risposta al Quesito 11) ..... | pag. 60 |
| § Risposta al Quesito 12) ..... | pag. 60 |

Torremaggiore, febbraio 2019

L'Esperto  
ing. Mario Russo

## § Premessa.

---

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott.ssa V. Patti, all'udienza del **07/03/2018** lo scrivente ing. Mario Russo con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incoronazione 16, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Foggia al n. 1149 ed all'Albo degli Esperti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucera al n. 23 accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, si impegnava a rispondere con relazione scritta ai seguenti 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 del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati, 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<sup>1</sup> (<sup>1</sup> In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) – **ter** alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile<sup>2</sup> (<sup>2</sup> In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);
- 1) – **quater** alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) – **quinqies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) - all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) – **bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

- 3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) - alla stima dei beni<sup>3</sup> (<sup>3</sup> L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agazia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione) in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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;
- 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; \*non ricorrente
- 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 occupato 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<sup>4</sup> (<sup>4</sup> Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause

in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia 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.  
\*non ricorrente

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;

\*non ricorrente

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-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

\*non ricorrente

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione; frazione, via o località; confini; estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisando diritto e quota;

Assegna all'esperto il termine di **90 giorni** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa note di spese da inviare al G.E. Il sig. G.E., a seguito di motivata istanza, concedeva all'Esperto proroga fino a tutto il **17/07/2018**. A seguito di ulteriori motivate istanze il sig. G.E. concedeva all'Esperto proroga fino a tutto il **25/01/2019**.

### **Le attività peritali espletate dallo scrivente hanno consentito:**

- ▶ di rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili in oggetto mediante la redazione e la restituzione di rilievi metrici e fotografici dei luoghi (cfr. all. **4/D - 5/D - 5/E - 6/D**);
- ▶ di acquisire telematicamente la documentazione catastale degli immobili (cfr. all. **4 - 4/A - 5 - 5/A - 5/A1 - 5/A2 - 6 - 6/A**);
- ▶ di acquisire dalla Regione Puglia -Sezione Risorse Idriche di Foggia- la nota di all. **-3/D**);
- ▶ di acquisire la necessaria documentazione urbanistico-edilizia presso l'U.T.C. del Comune di Torremaggiore (cfr. all. **3/B-3/C**).
- ▶ di acquisire copia degli atti di provenienza dei beni (cfr. all. **3 - 3/A**);

- di presentare istanza di interpello in merito alla possibilità di sanatoria del laghetto artificiale all. -5/G);

Sia il creditore procedente, sia il debitore non hanno nominato propri consulenti tecnici di fiducia.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti

**ALLEGATI:**

- 1) Verbale di sopralluogo del 18/05/2018;
- 2) Contratto di affitto del 27/01/2014;
- 3) Atto di cessione unità produttiva [REDACTED] n. [REDACTED];
- 3/A) Atto notar [REDACTED] di Campobasso (CB) in data [REDACTED] n. [REDACTED];
- 3/B) Certificati di destinazione urbanistica;
- 3/B1) Stralcio Cartografia P.P.T.R. Puglia con indicazione dei vincoli;
- 3/C) Nota Comune di Torremaggiore del 06/07/2018;
- 3/D) Nota Sezione Risorse Idriche di Foggia spedita in data 18/07/2018 (ricevuta in data 3/08/2018);

**LOTTO N. 1**

- 4) Stralcio Foglio di mappa n. 2;
- 4/A) Visure storiche catastali p.lle Foglio 2;
- 4/B) Corografia-Ortofoto Google con indicazione del percorso p.lle Foglio 2;
- 4/C) Ortofoto su base catastale p.lle Foglio 2;
- 4/D) Rilievo fotografico stato dei luoghi p.lle Foglio 2;

**LOTTO N. 2**

- 5) Stralcio Foglio di mappa n. 3;
- 5/A) Visure storiche catastali terreni p.lle Foglio 3;
- 5/A1) Visura storica catastale p.lla 288 Foglio 3;
- 5/A2) Planimetria catastale p.lla 288 Foglio 3;
- 5/B) Corografia-Ortofoto Google con indicazione del percorso p.lle Foglio 3;
- 5/C) Ortofoto su base catastale p.lle Foglio 3;
- 5/D) Rilievo fotografico stato dei luoghi p.lle Foglio 3 e fabbricati p.lla 288;

- 5/E) Planimetria P.Illa 288 con pianta dei fabbricati "A"- "B" e "C" e Tettoie "1"- "2"- "3" e "4";
- 5/F) Planimetria P.Illa 288 con pianta dei fabbricati "A"- "B" e "C" dopo la demolizione delle Tettoie "2"- "3" e "4" e trasformazione della Tettoia "1" in Pergolato;
- 5/G) Istanza di interpello in merito alla possibilità di sanatoria del laghetto artificiale;
- 5/H) Nota di risposta "Provincia di Foggia" consegnata in data 15/10/2018;
- 5/I) Nota di risposta "Regione Puglia" del 19/11/2018 consegnata in data 15/12/2018;
- 5/L) Nota di risposta "Autorità di Bacino" del 21/12/2018;

#### LOTTO N. 3

- 6) Stralcio Foglio di mappa n. 4;
- 6/A) Visura storica catastale terreno p.Illa 64 Foglio 4;
- 6/B) Corografia-Ortofoto Google con indicazione del percorso p.Illa 64 Foglio 4;
- 6/C) Ortofoto su base catastale p.Illa 64 Foglio 4;
- 6/D) Rilievo fotografico stato dei luoghi p.Illa 64 Foglio 4.

#### SULLA OPPORTUNITÀ DI SUDDIVIDERE IN LOTTI I BENI PIGNORATI.

I beni pignorati sono costituiti sostanzialmente da 3 distinti appezzamenti di terreno di natura seminativa non irrigui, ricadenti tutti in agro di Torremaggiore alla contrada "Grotta" e distanti i primi due tra loro di appena 600 m. e questi dal terzo di circa 6 km. come mostra la seguente corografia d'insieme:



Al fine di ottimizzare e valorizzare l'alienazione dei beni in esame, lo scrivente ritiene opportuno costituire **tre lotti** distinti di consistenza rispettivamente pari a **ha 2.72.40**, **ha 6.71.03** ed **ha 3.42.80** perché in questo modo le probabilità di collocazione sul mercato risultano maggiori, in quanto si fornisce ai confinanti la possibilità di acquistare il singolo appezzamento e non per forza l'intero compendio di **ha 12.86.23**.

**§ Risposta ai quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies.**

-1) Con verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera con nota in data **9 Dicembre 2015** ai nn. 8811 R.G. e 7084 R.P., l

**DE PASCHIS DI SIENA** A., con sede in **\_\_\_\_\_** Codi  
Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese **\_\_\_\_\_** N.

**\_\_\_\_\_** non in proprio ma in nome e per conto della **\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_** A., con **\_\_\_\_\_**

Pancaldo n. 4, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Firenze al N. 00816350482, ha sottoposto a pignoramento i seguenti immobili siti nel Comune di Torremaggiore (FG) di proprietà del sig. [REDACTED]

*"1) fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole, in C.da Grotta, piano T, riportati in NCEU al fg. 3 p.lla 288 (ex part. 101), cat. D/8, rendita € 737,20;*

*2) terreni siti in agro di Torremaggiore, C.da Grotta, riportati in Catasto terreni al fg. 3 p.lla 26 are 65.00 R.D. € 16.78, R.A. € 10.07; p.lla 47 are 68.40 R.D. € 49.46, R.A. € 22.96; p.lla 62 ha 01.73.30, R.D. € 125.30, R.A. € 58.18; p.lla 99 ha 03.37.73, R.D. € 244.19, R.A. € 113.37; part. 100 are 07.90, R.D. € 5.71, R.A. € 2.65;*

*3) terreni siti in agro di Torremaggiore, C.da Grotta, riportati in Catasto terreni al fg. 2 p.lla 96, ha 02.71.16 R.D. € 196.06, R.A. € 91.03; p.lla 69 fabbricato diruto are 01.24;*

*4) terreni siti in agro di Torremaggiore, C.da Grotta, riportati in Catasto terreni al fg. 4 p.lla 64, ha 03.42.80 R.D. € 247.86, R.A. € 115.08;"*

Dalla "Certificazione notarile ex art. 567, 2° comma C.p.c." a firma del notar dr. [REDACTED] del 10 febbraio 2016, sui beni oggetto di pignoramento

#### GRAVANO

le seguenti ulteriori formalità:

-2) ISCRIZIONE N. 1615/184 del 21.02.2005 per **ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede in Firenze e [REDACTED] 011181X – per atto [REDACTED] a notaio in Campobasso, [REDACTED] n. [REDACTED] a garanzia di mutuo per Euro 365.000,00. Durata anni 25.

-2.1.) ISCRIZIONE N. 7327/448 del 30/09/2014 per **ipoteca giudiziale**, per € 18.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 12.608,32 a favore di [REDACTED]

#### Provenienza.

Al sig. [REDACTED] gli immobili siti in agro di Torremaggiore (FG) sono così pervenuti:

☞ per quelli in catasto terreni al Fg. 3 p.lle 99 – 62 – 47 - 26 – 100 e 101 (ora p.lla 288 ente urbano) nonché quelli in catasto al Fg. 2 p.lle 69 e 96:

- in forza di acquisto dai [REDACTED] il [REDACTED] per atto notar dott. [REDACTED] Campobasso (CB) in d. [REDACTED] di repertorio, registrato all’Agenzia delle Entrate di Campobasso in d. [REDACTED] al n. 290/1T, trascritto a Lucera il 21/02/2005 ai nn. 1613/1230 (cfr. all. 3/A);

I predetti [REDACTED] divennero comproprietari delle suddette particelle in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte di “ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO DELLA PUGLIA (E.R.S.A.P.)”, con sede in Bari [REDACTED] p. [REDACTED] data 18/06/2004 [REDACTED], registrato a [REDACTED] n. 2329/1T, trascritto a Lucera il 06/07/2004 ai nn. 6820/5272 (cfr. all. 3).

All’“ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO DELLA PUGLIA (E.R.S.A.P.)”, con s. [REDACTED], gli immobili erano pervenuti in forza [REDACTED] a [REDACTED] di repertorio d. [REDACTED], registrato [REDACTED] trascritto a Lucera con nota in [REDACTED] 8 ai nn. 8152/354096.

☞ per quello in catasto terreni al Fg. 4 p.lla 64:

- in forza di acquisto d. [REDACTED] per atto notar dott. [REDACTED] di Campobasso (CB) in [REDACTED] n. 39545/12967 di repertorio, registrato all’Agenzia delle Entrate di Campobasso in data 15/02/2005 al n. 290/1T, trascritto a Lucera [REDACTED] nn. 1614/1231 (cfr. all. 3/A).

Al predetto [REDACTED] l’immobile era pervenuto in forza di acquisto dai s. [REDACTED] nato a Torremaggiore [REDACTED] nata a Torremaggiore [REDACTED] nata a Torremaggiore il [REDACTED] nata a Torremaggiore [REDACTED] nato a Torremaggiore il [REDACTED]

██████████ per atto notar ██████████ in Torremaggiore (FG) in data ██████████ 187032, registrato a San Severo il 13 marzo 1991 al n. 1410, trascritto a Lucera il 09/03/1991 ai nn. 2227/1863.

**VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Dall'involuppo delle risultanze degli atti esaminati si può concludere che:

██████████ a tutto il giorno 9 dicembre 2015, data di trascrizione del pignoramento, ██████████ ██████████ nato a Santa Croce di Magliano ██████████ ██████████ risultava proprietario dei seguenti immobili ubicati in agro di Torremaggiore C.da Grotta e censiti in catasto terreni dello stesso Comune come segue:

☞ **Foglio n. 3:**

*p.lla 288 (già p.lla 101) – fabbricati con funzioni produttive, piano T., cat. D/10 Rendita € 737.20 (l'atto di pignoramento riporta cat. D/8 ndr.);*

*p.lla 26 – pascolo – cl. 1, ha. 0.65.00 – R.D. € 16,78 – R.A. € 10,07;*

*p.lla 47 – seminativo – cl. 1, ha. 0.68.40 – R.D. € 49,46 – R.A. € 22,96;*

*p.lla 62 – seminativo – cl. 1, ha. 1.73.30 – R.D. € 125,30 – R.A. € 58,18;*

*p.lla 99 – seminativo – cl. 1, ha. 3.37.73 – R.D. € 244,19 – R.A. € 113,37;*

*p.lla 100 – seminativo – cl. 1, ha. 0.07.90 – R.D. € 5,71 – R.A. € 2,65;*

☞ **Foglio n. 2:**

*p.lla 96 – seminativo – cl. 1, ha. 2.71.16 – R.D. € 196,06 – R.A. € 91,03;*

*p.lla 69 – Porz. AA Vigneto cl. 1, 0.00.86 - R.D. € 1,24 – R.A. € 0,58; Porz. AB*

*fabbricato diruto – ha. 0.00.38 **Variazione colturale eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/04/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda***

*AGEA.ADU.2014.0222117 (Scheda validazione/fascicolo prot. n.*

*AGEA.CAA1716.2014.0002348); (riportata in certificato notarile e atto di pignoramento come fabbricato diruto di estensione di are 01.24 ndr.).*

☞ **Foglio n. 4:**

*p.lla 64 – seminativo – cl. 1, ha. 3.42.80 – R.D. € 247,86 – R.A. € 115,08;*

**CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI CON QUELLI IN ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione vi è sostanziale corrispondenza tranne che per i seguenti aspetti non sostanziali:

☞ **Foglio n. 3:**

*p.lla 288 (già p.lla 101) – fabbricati con funzioni produttive, piano T., cat. D/10 0 (l'atto di pignoramento riporta cat. D/8 ndr.) R. €. 737.20;*

☞ **Foglio n. 2:**

*p.lla 69 – Porz. AA Vigneto cl. 1, 0.00.86 - R.D. € 1,24 – R.A. € 0,58; Porz. AB fabbricato diruto – are 00.38*

L'atto di pignoramento e nota di trascrizione riportano:

*part.lla 69, fabbricato diruto are 01,24.*

**Considerazioni dell'Esperto.**

La individuazione del bene riportata nell'atto di pignoramento fa riferimento ai dati catastali come da "Situazione dell'Immobile dal 03/01/2013" e prima che venisse apportata la *Variazione culturale eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/04/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0222117 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA1716.2014.0002348).*

Lo scrivente ha potuto accertare che la consistenza del fabbricato diruto non è pari ad are 00,38 ma ad are 01,24 e, pertanto, ritiene incoerente la *Variazione culturale eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/04/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2014.0222117* e, nel contempo, attendibile la individuazione del bene come *part.lla 69, fabbricato diruto are 01,24.*

**NON VI È LA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI DELLA PRESENTE.**

**[REDACTED] RISULTA IN REGIME DI COMUNIONE CON IL CONIUGE S [REDACTED]**

Ing. MARIO RUSSO

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/☎ 0882/392189 - ☎ 339/3131089

✉: [ingmrusso@tiscali.it](mailto:ingmrusso@tiscali.it) - PEC: [mario.russo@ingpec.eu](mailto:mario.russo@ingpec.eu)

---

██████████ TUTTAVIA, VI È DA PRECISARE CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO STATI ACQUISTATI DA ██████████ AI SENSI DELLA LETTERA D) DELL'ART. 179 C.C., *CIRCOSTANZA QUESTA CONFERMATA DAL COSTITUITO CONIUGE* ██████████ (CFR. ATTO NOTAR PILLA ALL. 3/A).

I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL SIG. ██████████ — PROPRIETÀ 1/1.





### **§ Risposta al quesito 3). LOTTO 1**

---

#### **DESCRIZIONE ANALITICA "LOTTO 1"**

E' costituito da un appezzamento di terreni di natura seminativa non irrigua, di forma rettangolare allungata (72 m x 378 m. c.a) e confinante con i lati corti rispettivamente con la stradina interpodereale da cui riceve accesso (dopo averla percorsa per 1400 m. c.a dalla SP45) e con il canale dell'Avena.

La p.lla 96 è dotata sul lato di confine con esposizione a NW di una fila di 21 alberi di ulivo di età pari 40 anni c.a. La giacitura è giustamente acclive verso il canale dell'Avena (cfr. all. 4/D).

La p.lla 69, ubicata all'interno della 96 è interamente occupata da un fabbricato in scadenti condizioni manutentive di superficie pari a ca. 124 mq. (la consistenza è allineata a quella catastale da situazione dell'immobile dal 31/01/2013).

La successiva variazione apportata di ufficio a seguito di comunicazione AGEA, non trova alcun riscontro in loco in quanto erroneamente è stata suddivisa la p.lla in due porzioni di cui una a vigneto pari a 86 mq e una porzione a fabbricato pari a 38 mq.

Il fabbricato attualmente presenta uno stato di manutenzione scadente e risulta in uno stato di abbandono; è privo di infissi esterni ed interni; il tetto è parzialmente crollato; non è allacciato ai pubblici servizi. L'edificio è da considerarsi inagibile (cfr. fotografie di all. 4/D).

Il fabbricato può definirsi "rudere" ai sensi dell'art. 6, c. 1, lett. C) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 che individua le cd. <unità collabenti> in quanto risulta costruzione non agibile e comunque di fatto non utilizzabile, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, e la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Manca l'allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'acqua e del gas."

I terreni sono dotati di fertilità medio-alta in quanto franchi o di medio impasto, contenenti cioè una percentuale di sabbia (dal 35 al 55%) tale da permettere una buona circolazione idrica, una sufficiente ossigenazione ed una facile penetrazione delle radici; una percentuale di argilla (dal 10 al 25%) tale da mantenere un sufficiente grado di umidità nei periodi asciutti, di permettere la strutturazione e di

trattenere i nutrienti; una frazione trascurabile di scheletro. Nei terreni di medio impasto il limo risulta presente in percentuali che vanno dal 25 al 45%, meno ce n'è e più il terreno risulta di qualità.

I terreni non sono irrigui, ma sono dotati di un laghetto artificiale ubicato in posizione pressoché centrale (longitudinalmente) ma spostato più a Sud-Est (trasversalmente) come si evince dall'ortofoto di all. -4/C. Il laghetto artificiale è stato oggetto di domanda di concessione ai sensi della Legge Regionale n. 18/99 art. 4 presso il Genio Civile di Foggia in data 20-09-2000 con prot.n. 21714 in ditta

██████████ Ad ogni buon fine si evidenzia che "al fine di consentire l'iter istruttorio per il rilascio della richiesta di concessione datata 20-09-2000 prot.n. 21714, occorre inoltrare all'Ufficio della Regione Puglia - Sezione Risorse Idriche di Foggia:

- Versamento di € 25,82 per tassa regionale da versare su c.c. n. 60225332 intestato alla Regione Puglia;
- Versamento di € 208,62 per canone acqua 1999-2018 da versare su c.c. n. 60225323 intestato alla Regione Puglia;
- Atto di proprietà.

### **La destinazione urbanistica dei terreni.**

In all. -3/B) sono riportati i Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Torremaggiore.

L'all.-3/B1) riporta lo Stralcio di Cartografia P.P.T.R. Puglia con indicazione dei vincoli.

Dall'esame della documentazione suddetta si evince la seguente destinazione urbanistica per i fondi censiti al Fg. 2 p.lle 96-69:

sono compresi nella zona omogenea "E" del P.R.G. vigente (zona agricola), ove sono consentiti edifici al servizio dell'agricoltura con  $I_f = 0,1$  mc/mq, di cui 0,03 mc/mq riservato all'abitazione rurale:

- $H_{max}$  dei fabbricati = ..... mt. 8,00
- $D_{min.}$  tra i fabbricati = ..... mt. 10,00
- $D_{min.}$  dai confini = ..... mt. 5,00

- ~~La particella 64 di cui al Foglio 4, la particella 96 di cui al foglio 2 e le particelle 47-62-99 di cui al Foglio 3~~ risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.1.2. COMPONENTI IDROGEOLOGICHE – Beni Paesaggistici (BP) – Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua" e/o "UCP Reticolo idrografico", definite dagli artt. 41-42 delle relative N.T.A., in riferimento all'art. 142 co. 1 lett. c) e art. 143 co. 1 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi, misure di salvaguardia e/o prescrizioni di cui agli artt. 43-46-47 delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R., mentre la particella 26 di cui al Foglio 3, lo è per intero.

Lo scrivente con metodo grafico ha determinato in **mq. 9.700** c.a la consistenza della p.lla **96** gravata dal vincolo de-quo.

Per le ulteriori prescrizioni si richiamano quelle riportate direttamente dal Certificato di destinazione urbanistica di all. **3/B**.

#### **§ Risposta al quesito 4). LOTTO 1**

---

- **Stima dei beni.**

In via propedeutica occorre precisare che:

▶-1) i terreni di cui al Fig. 2 p.lle 96-69 ricadono in zona Omogenea "E" – Verde Agricolo in cui è consentita la edificazione di edifici al servizio dell'agricoltura con If=0,1 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq riservato all'abitazione rurale e sono soggetti ai vincoli e prescrizioni riportati dal Certificato di destinazione urbanistica di all. **3/B**;

▶-2) l'appezzamento di terreno ricade in agro di Torremaggiore C.da "Grotta" e ad essi si perviene dopo aver percorso la SP 45 (imboccandola a Nord dalla SS16Ter) per 8,5 km. c.a oppure a Sud dalla SP46 per 2,7 km. c.a.

I terreni rispetto ai seguenti centri abitati risultano così distanti:

- da Torremaggiore 30 km. c.a (se si utilizza la SS16Ter) e 19 km. c.a (se si utilizza la SP46 e risulta praticabile il ponte sul Fortore);
- da San Paolo di Civitate 22 km. c.a (SS16Ter-SP45);
- da Serracapriola 11,5 km. c.a (SS16Ter-SP45);
- da Santacroce di Magliano 21,4 km. c.a (SP40- SP376-SP46-SP45);

▶-3) i terreni risultano seminativi di I<sup>a</sup> classe non irrigui ma sono dotati di un laghetto artificiale freatico le cui caratteristiche si evincono al punto precedente;

▶-3/bis) sui terreni risultano impiantati n. 21 alberi di olivo di età intorno ai 40 anni;

▶-4) presentano una forma regolare, una giacitura giustamente acclive verso il

canale dell'Avena, sono di medio impasto e di fertilità medio-alta;

- ▶-5) la consistenza catastale dei terreni, compreso l'area di sedime del fabbricato risulta pari ad ha. 2.71.16 (p.lla 96) + are 1.24 (p.lla 69) =.....ha **2.72.40** di cui **S<sub>cPPTR</sub> = are 97.00** assoggettate a vincolo dal PPTR;
- ▶-6) sono oggetto di *contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203* per la durata di quindici annate agrarie con decorrenza dal **10/01/2014** e a scadere al **09/11/2028** (cfr. All. 2);

Premesso che

☞ Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

☞ Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale. Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, partendo da un idoneo valore preso a riferimento (acquisito tramite idonea e mirata ricerca presso operatori del settore della intermediazione immobiliare, studi tecnici di agronomia, nonché da compravendite effettuate per il trasferimento di immobili ubicati nello stesso comprensorio e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile "similari" a quello in esame) ed effettuando il confronto con quelli oggetto di stima mediante l'introduzione di idonei coefficienti, per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. L'applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato dei terreni senza considerare il fabbricato:

**Valore di mercato Terreni LOTTO 1** (considerati liberi non affittati)

Valore pari a **€. 42.500,00** (diconsi euro quarantaduemilacinquecento/00) come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_{m-Terreni-Liberi} = V_{urif} * \{ [(I_{fer} * I_{for} * I_g * I_u * I_a * I_{amp} * I_{L-U}) * S_c + (I_{fer} * I_{for} * I_g * I_u * I_a * I_{amp} * I_{L-U} * I_{PPTR}) * S_{cPPTR}] =$$

€/ha 18.000\*{[( 1,05 \* 1,00 \* 1,00 \* 0,975 \* 0,950 \* 0,950 \* 1,050 \* ha 1.75.40 +  
+ (1,05 \* 1,00 \* 1,00 \* 0,975 \* 0,950 \* 0,950 \* 1,050 \* 0,700) \* ha 0.97.00)]}=  
.....€. 42.500,00 (valore arrotondato)

dove i simboli rappresentano:

**V<sub>m-Terreni-Liberi</sub>** : valore di mercato dei terreni oggetto di stima;

**V<sub>urif</sub>**: valore unitario di mercato di riferimento relativo a terreni seminativi non irrigui “ordinari” per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

**S<sub>C</sub>** : consistenza catastale dei terreni, compreso quella di sedime del fabbricato ma al netto di quella vincolata dal PPTR;

**S<sub>CPPTR</sub>** : consistenza catastale del terreno vincolata dal PPTR;

**I<sub>fer</sub>** pari a 1,05 perché la **Fertilità è buona**;

**I<sub>for</sub>** pari a 1,00 perché la **Forma è normale**;

**I<sub>g</sub>** pari a 1,00 perché la **Giacitura è giustamente acclive**;

**I<sub>u</sub>** pari a 0,975 perché la **Ubicazione è normale**;

**I<sub>a</sub>** pari a 0,950 per tener conto dell’**Accesso** che avviene da **stradina brecciata**;

**I<sub>ampiezza</sub>** pari a 0,950 per tener conto che l’**Ampiezza è piuttosto contenuta**;

**I<sub>L-U</sub>** pari a 1,050 per tener conto del laghetto artificiale e degli ulivi;

**I<sub>ampiezza</sub>** pari a 0,950 per tener conto che l’**Ampiezza è piuttosto contenuta**;

**I<sub>PPTR</sub>** pari a 0,700 per tener conto del **vincolo idrologico del PPTR**.

**Valore di mercato Fabbricato p.lla 69 LOTTO UNO** (considerato libero non affittato).

Come già evidenziato il fabbricato attualmente presenta uno stato di manutenzione scadente e risulta in uno stato di abbandono; è privo di infissi esterni ed interni; il tetto è parzialmente crollato; non è allacciato ai pubblici servizi. L’edificio è da considerarsi inagibile (cfr. fotografie di all. 4/D).

Ai fini della stima del “bene”, lo scrivente ritiene opportuno ipotizzare che il potenziale acquirente ordinario possa avere interesse ad effettuare un intervento di manutenzione per operare il recupero del manufatto. Ne deriva che il valore di mercato risulta pari a **€. 7.500,00** (diconsi euro settemilacinquecento/00) come si evince dal seguente procedimento estimativo:

**V<sub>m-Fabbricato-Libero</sub> = V<sub>r.n.</sub> x R% = €/mq. 300,00 x mq. 124 x 20% = €. 7.500,00**  
(valore arrotondato).

dove i simboli rappresentano:

$V_{m-Fabbricato-Libero}$  : valore di mercato del fabbricato oggetto di stima (libero);

$V_{r.n.}$  : valore di ricostruzione a nuovo;

$R\%$  : coefficiente sintetico che esprime in percentuale l'incidenza delle opere esistenti (nello stato di fatto in cui si trovano) rispetto al valore di ricostruzione a nuovo del manufatto.

**Valore di mercato Terreni e Fabbricato LOTTO 1** (considerati liberi non affittati).

Per quanto sopra relazionato ne consegue che il valore di mercato del **LOTTO 1** comprensivo di terreni e fabbricato (considerati liberi non affittati) risulta pari a:

$$V_{m-Lotto1-Libero} = V_{m-Terreni-Liberi} + V_{m-Fabbricato-Libero} = \text{€. } 42.500,00 + \text{€. } 7.500,00 = \text{€. } 50.000,00.$$

**Valore di mercato Terreni e Fabbricato LOTTO 1** in quanto affittati.

Come sopra evidenziato il compendio è oggetto di *contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203* per la durata di quindici annate agrarie con decorrenza dal **10/01/2014** e a scadere al **09/11/2028** (cfr. all. 2).

Per tener conto che il futuro acquirente, a fronte di un esborso monetario effettuato all'attualità, potrà disporre del bene acquistato solo fra 10 anni, si ritiene corretto decurtare il valore di mercato del bene (libero) del mancato ritorno economico della somma investita, calcolato con un tasso netto del 1,75% e per 10 anni. Applicando un tale procedimento si ottiene che

**Valore di mercato Terreni e Fabbricato LOTTO 1**, in quanto affittati, risulta pari a:

$$V_{m-Lotto1-Affittati} = (V_{m-Terreni-Liberi} + V_{m-Fabbricato-Libero}) - R_{a_{10}} = (\text{€. } 42.500,00 + \text{€. } 7.500,00) + \\ - [(\text{€. } 42.500,00 + \text{€. } 7.500,00) * 0,0175] * [1 - (1 + 0,0175)^{-10} / 0,0175] = (\text{€. } 42.500,00 + \text{€. } 7.500,00) \\ - \text{€. } 7.963,57 = \dots \text{€. } 42.000,00 \text{ (valore arrotondato).}$$

#### § Risposta al quesito 5). LOTTO 1

---

La fattispecie prevista dal **quesito 5)** non ricorre in quanto **I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL** XXXXXXXXXX **— PROPRIETÀ 1/1.**

#### § Risposta al quesito 6). LOTTO 1

---



*D'Onofrio, per il canone di affitto pattuito che, concordato tra le parti, ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, si posiziona su valori leggermente diversi rispetto a quelli usualmente praticati nella zona".*

Da informazioni assunte dallo scrivente si è appreso che per terreni seminativi non irrigui posti nella stessa zona di quelli di stima è consuetudine affittarli a canoni annui ordinari per ettaro che oscillano da 50 a 100 euro per ettaro.

#### **§ Risposta al quesito 8). LOTTO 1**

---

Fermo restando quanto precisato al quesito 7), i beni non sono gravati da formalità, vincoli ed oneri di nessun genere, che limitano la piena fruibilità del cespite.

#### **§ Risposta al quesito 9). LOTTO 1**

---

La fattispecie prevista dal **quesito 9)** non ricorre in quanto non si tratta di beni gravati da vincoli od oneri di natura condominiale.

#### **§ Risposta al quesito 10). LOTTO 1**

---

Il fabbricato insistente sulla p.lla 69 è stato costruito in epoca precedente al 1 settembre 1967 e non ha subito modifiche nel tempo.

#### **In merito all'agibilità.**

Non è stata acquisita alcuna documentazione attestante l'agibilità dell'immobile, né tantomeno risultano agli atti istanze di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01. Lo scrivente ritiene che non si è tenuti a dotarsi di certificato di agibilità perché trattasi di opere eseguite al di fuori dei centri abitati per le quali non era richiesto il rilascio di titolo abilitativo. Pertanto non rientra, a parere dello scrivente, tra le fattispecie previste dall'art. 24 del D.P.R. 380/01:

- a) **non si tratta di** nuova costruzione;
- b) **non si tratta di** ricostruzione o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) **non si tratta di** interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

All'attualità è da ritenersi rudere, in quanto la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria, occorrendo, allo scopo, opere più radicali (cfr.: art. 3, comma 2, e art. 6, lett. c, d.m. n. 28 del 2.1.'98).





Ing. MARIO RUSSO

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/☎ 0882/392189 - ☎ 339/3131089

✉: [ingmrusso@fiscali.it](mailto:ingmrusso@fiscali.it) - PEC: [mario.russo@ingpec.eu](mailto:mario.russo@ingpec.eu)

---

|   |  |
|---|--|
| <i>Regolarità urbanistico edilizie:</i> | Nulla da osservare.  |
| <i>Conformità catastale:</i>            | Per aggiornare la situazione catastale occorre redigere Tipo mappale per fabbricati ex rurali con procedura Pregeo e presentare dichiarazione di accatastamento dell'u.i. de qua con procedura Docfa, quale unità collabente (categoria F/2) così come da norma con oneri indicati al quesito 11). |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i>        | Non necessita.   |
| <i>Valore del bene a base d'asta:</i>   | Prezzo base se considerati liberi non affittati: ..... €. 50.000,00.<br>Prezzo base in quanto affittati: ..... €. 42.000,00.   |

## **§ Risposta al quesito 2). LOTTO 2**

---

### • **Esatta identificazione dei beni componenti il LOTTO 2**

I beni oggetto di pignoramento costituenti il **Lotto 2** risultano:

*piena proprietà dei terreni con entrostanti fabbricati siti in Agro di Torremaggiore, C.da Grotta estesi complessivamente ettari 6.71.03 riportati in catasto terreni e urbano*

#### ☞ **Foglio n. 3:**

*p.lla 288 (già p.lla 101 di superficie 18 are e 70 ca) – fabbricati con funzioni produttive, piano T., cat. D/10 R. € 737.20;*

*p.lla 26 – pascolo – cl. 1, ha. 0.65.00 – R.D. € 16,78 – R.A. € 10,07;*

*p.lla 47 – seminativo – cl. 1, ha. 0.68.40 – R.D. € 49,46 – R.A. € 22,96;*

*p.lla 62 – seminativo – cl. 1, ha. 1.73.30 – R.D. € 125,30 – R.A. € 58,18;*

*p.lla 99 – seminativo – cl. 1, ha. 3.37.73 – R.D. € 244,19 – R.A. € 113,37;*

*p.lla 100 – seminativo – cl. 1, ha. 0.07.90 – R.D. € 5,71 – R.A. € 2,65;*

in confine a SW con strada interpoderale; - a NW con proprietà  e  
, - a NE con Canale dell'Avena; - a SE con proprietà , salvo  
altri.

## **§ Risposta al quesito 2)-bis. LOTTO 2**

---

### • **Individuazione dei beni componenti il LOTTO 2**

I terreni costituenti un unico appezzamento, ubicato in agro di Torremaggiore C.da “Grotta” e ad essi si perviene dopo aver percorso la SP 45 (imboccandola a Nord dalla SS16Ter) per 8 km. c.a oppure a Sud, dopo aver lasciato la SP46, per 2,1 km. c.a.

I terreni rispetto ai seguenti centri abitati risultano così distanti:

- da Torremaggiore 29,5 km. c.a (se si utilizza la SS16Ter) e 18 km. c.a (se si utilizza la SP46 e risulta praticabile il ponte sul Fortore);
- da San Paolo di Civitate 21,5 km. c.a (SS16Ter-SP45);
- da Serracapriola 11 km. c.a (SS16Ter-SP45);
- da Santacroce di Magliano 21 km. c.a (SP40- SP376-SP46-SP45).

La corografia ottenuta tramite ortofoto satellitare Google Earth riportata in all. 5/B e le ortofoto SIT-PUGLIA su base catastale riportate in all. 5/C raffigurano l'ubicazione ed il percorso per raggiungere l'appezzamento di terreno.



### § Risposta al quesito 3). LOTTO 2

#### DESCRIZIONE ANALITICA TERRENI "LOTTO 2"

È costituito da un appezzamento di terreni di natura seminativa non irrigua, di forma rettangolare allungata (150 m. x 440 m. c.a) e confinante con i lati corti rispettivamente con la stradina interpodereale da cui riceve accesso (dopo averla percorsa per 800 m. c.a dalla SP45) e con il canale dell'Avena (cfr. all. 5/D).

La giacitura del compendio è giustamente acclive con pendenza verso il canale dell'Avena.

Le p.lle 47-62-99-100 sono catastalmente censite a seminativo, mentre la p.lla 26 è a pascolo. La p.lla 288 (ex 101) è interessata da fabbricati rurali come mostrano le fotografie di all. 5/D. L'area circostante i fabbricati è delimitata da una recinzione precaria e presenta un ampio cancello carrabile sulla stradina interpodereale.



Lo scrivente con metodo grafico ha determinato che:  
le particelle 26 e 47 risultano gravate per intero dal vincolo de-quo;  
la particella 62 risulta gravata per mq. 500 c.a dal vincolo de-quo;  
la particella 99 risulta gravata per mq. 1900 c.a dal vincolo de-quo;

- ~~La particella 64 di cui al Foglio 4 e le particelle 26-47 di cui al Foglio 3 risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.2.1. COMPONENTI BOTANICO - VEGETAZIONALI – UCP / Formazioni arbustive in evoluzione naturale e/o Pascoli Naturali" definite dagli artt. 57-59 delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co.1 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi di cui all'art. 60 ed a prescrizioni di cui delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.~~

Lo scrivente con metodo grafico ha determinato che:  
la particella 26 risulta gravata per mq. 80 c.a dal vincolo de-quo;  
la particella 47 risulta gravata per mq. 4800 c.a dal vincolo de-quo.

Per le ulteriori prescrizioni si richiamano quelle riportate direttamente dal Certificato di destinazione urbanistica di all. **3/B**.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI FABBRICATI INSISTENTI SULLA P.LLA 288.**

Nello stato di fatto, così come rilevato in sede di sopralluogo esperito in data 18/05/2018, i fabbricati insistono su un'area delimitata da una rete metallica e paletti in cemento/legno e da un ampio cancello metallico prospiciente la stradina interpodereale.

#### **I fabbricati si possono suddividere nel modo seguente.**

Corpo "A" – "B"

E' rappresentato da un una costruzione realizzata dall'Ente "Riforma Fondiaria" (poi E.R.S.A.P.), con copertura a tetto a doppia falda sia sul corpo "A" che corpo "B". La struttura in elevazione è costituita da muratura portante in tufo intonacato e tinteggiato di colore chiaro; i solai sono del tipo latero-cemento e/o con longarine di ferro e laterizi di alleggerimento con getto di cls in opera.

Non vi è coibentazione della copertura a tetto la quale è completata con tegole in argilla.

Le fondazioni sono del tipo dirette e superficiali, costituite verosimilmente da pietrame informe allettato con malta di calce aerea.

Per quanto concerne il corpo "A" può dirsi, altresì, quanto segue:



- Il w.c. è rivestito su tutte le pareti con mattonelle in ceramica formato 20 x 25 cm per un'altezza da pavimento di ca. 1.75 m, mentre le rimanenti zone e il soffitto sono intonacate a civile e tinteggiate a calce di colore chiaro. La pavimentazione è dello stesso tipo del rivestimento formato 25 x 25 cm fugato con posa a correre. Vi è presenza di sanitari in vitreus china quali vaso con scarico a cassetta a vista, lavandino, doccia a pavimento nonché boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto idrico è alimentato con apporto di acqua trasportata con cisterne in quanto il pozzo a cielo aperto ricadente sulla particella n. 101 del foglio 3 allo stato risulta ocluso in quanto privo di acqua. L'impianto fognante recapita i reflui in una vasca interrata tipo Imhoff. Il fabbricato è servito da alimentazione elettrica anche se momentaneamente sospesa. L'impianto elettrico risulta obsoleto e non rispondente a norma e, pertanto, va adeguato. Di tale aspetto lo scrivente ne ha tenuto conto nell'effettuare la stima del compendio. Non vi è presenza di impianto di riscaldamento ma solo di un camino a legna.

Nel complesso possiamo ritenere che lo stato di manutenzione e conservazione è tipico di un fabbricato avente vetustà di circa 60 anni, che non è mai stato sottoposto ad interventi manutentivi straordinari se non per il w.c.

Non sono presenti lesioni alle strutture portanti.

Per ulteriori aspetti conoscitivi quali orientamento, configurazione dei vani, delle pertinenze, consistenza, ecc. si rimanda al grafico di all. 5/E e al rilievo fotografico di all. -5/D).

Corpo "B"

☞ **Zona adibita a rimessa attrezzi e mezzi agricoli.**

Al piano terra, adiacente al corpo "A" è ubicato quello "B" di consistenza al lordo delle pareti perimetrali pari a mq. 48 c.a. È costituito da un ampio locale a forma rettangolare adibito a **rimessa attrezzi e mezzi agricoli (anche dal punto di vista catastale)**.

L'accesso avviene da ampio portone metallico a doppia anta; il locale è caratterizzato da unico vano il quale è dotato anche di un accesso posteriore.

La copertura è a tetto a doppia falda con altezze interne variabili da 3,20 m. a 4,33 m., realizzata con profilati metallici e laterizi di alleggerimento intonacati a civile e tinteggiati a calce.

Lungo il lato esterno esposto a S-E, è presente un'apertura lucifera delle dimensioni 90 x 90 cm ubicata a ca. 1.85 m da pavimento.

Posteriormente, sulla parete opposta all'ingresso principale, vi è un infisso metallico con sopra luce in vetro semplice per l'accesso alla zona retrostante della corte a servizio del fabbricato.

La pavimentazione interna è rappresentata da un massetto cementizio con spolvero superficiale di cemento lisciato.

Nel complesso possiamo ritenere che lo stato di manutenzione e conservazione è tipico di un fabbricato avente vetustà di circa 60 anni, che non è mai stato sottoposto ad interventi manutentivi straordinari.

Non sono evidenti lesioni alle strutture portanti.

Il prospetto lato S-E e quello N-E (compresa la parete del corpo "A") sono corredate dalla Tettoia "2" di consistenza pari a mq. 53 c.a e dalla Tettoia "3" di consistenza pari a mq. 78 c.a. Entrambe le tettoie sono del tutto precarie e approssimative e sono realizzate con travi in legno e pannelli di lamiera ondulata zincata. I pilastri sono a volte in legno frammisti a putrelle in ferro, piuttosto che puntelli in acciaio per edilizia. Il semplice esame delle fotografie di all. -5/D pone in evidenza la precarietà e pericolosità della struttura portante e nel complesso delle Tettoie "2" e "3".

Per ulteriori aspetti conoscitivi quali orientamento, configurazione dei vani, delle pertinenze, consistenza, ecc. si rimanda al grafico di all. 5/E e al rilievo fotografico di all. -5/D).

Corpo "C"

#### ☞ **Zona adibita a deposito e forno.**

Nella zona retrostante i corpi di fabbrica "A" e "B", vi è un piccolo manufatto in muratura suddiviso in tre piccoli vani ad uso deposito con interposto forno.

Le pareti esterne sono intonacate a civile e tinteggiate a calce.

La copertura è del tipo a doppia falda per la zona del forno e per il deposito 1 e 2, mentre per il deposito 3 è a falda unica.



- ~~La particella 64 di cui al Foglio 4, la particella 96 di cui al foglio 2 e le particelle 47-62-99 di cui al Foglio 3 risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.1.2. COMPONENTI IDROGEOLOGICHE – Beni Paesaggistici (BP) – Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua" e/o "UCP Reticolo idrografico", definite dagli artt. 41-42 delle relative N.T.A., in riferimento all'art. 142 co. 1 lett. c) e art. 143 co. 1 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi, misure di salvaguardia e/o prescrizioni di cui agli artt. 43-46-47 delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R., mentre la particella 26 di cui al Foglio 3, lo è per intero.~~

che la particella 26 risulta gravata per mq. 80 c.a e la particella 47 risulta gravata per mq. 4800 c.a dal seguente vincolo "V<sub>2</sub>";

- ~~La particella 64 di cui al Foglio 4 e le particelle 26-47 di cui al Foglio 3 risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.2.1. COMPONENTI BOTANICO - VEGETAZIONALI – UCP / Formazioni arbustive in evoluzione naturale e/o Pascoli Naturali" definite dagli artt. 57-59 delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co.1 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi di cui all'art. 60 ed a prescrizioni di cui delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.~~

inoltre valgono le ulteriori prescrizioni riportate dal Certificato di destinazione urbanistica di all. **3/B**;

►-2) I terreni costituenti un unico appezzamento, ricadono in agro di Torremaggiore C.da "Grotta" e ad essi si perviene dopo aver percorso la SP 45 (imboccandola a Nord dalla SS16Ter) per 8 km. c.a oppure a Sud, dopo aver lasciato la SP46, per 2,1 km. c.a.

I terreni rispetto ai seguenti centri abitati risultano così distanti:

- da Torremaggiore 29,5 km. c.a (se si utilizza la SS16Ter) e 18 km. c.a (se si utilizza la SP46 e risulta praticabile il ponte sul Fortore);
- da San Paolo di Civitate 21,5 km. c.a (SS16Ter-SP45);
- da Serracapriola 11 km. c.a (SS16Ter-SP45);
- da Santacroce di Magliano 21 km. c.a (SP40- SP376-SP46-SP45);

►-3) I terreni risultano seminativi di I<sup>a</sup> classe, non sono irrigui e non è possibile attingere acqua dal laghetto artificiale in quanto abusivo;

►-4) presentano una forma regolare, una giacitura acclive verso il canale dell'Avena, sono di medio impasto e di fertilità medio-alta;

►-5) la consistenza catastale dei terreni, compreso quella di sedime dei fabbricati risulta pari a **ha 6.71.03**;

Premesso che

☞ Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

☞ Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale. Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, partendo da un idoneo valore preso a riferimento (acquisito tramite idonea e mirata ricerca presso operatori del settore della intermediazione immobiliare, studi tecnici di agronomia, nonché da compravendite effettuate per il trasferimento di immobili ubicati nello stesso comprensorio e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile "similari" a quello in esame) ed effettuando il confronto con quelli oggetto di stima mediante l'introduzione di idonei coefficienti, per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

L'applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato dei terreni senza considerare il fabbricato e tenuto conto delle opere necessarie per ricolmare il laghetto artificiale:

**Valore di mercato Terreni LOTTO 2 (considerati liberi non affittati)**

Valore pari a **€. 109.200,00** (diconsi euro centonovemiladuecento/00) come risulta dal seguente procedimento:

$$V_{m-Terreni-Liberi} = V_{urif} * \{ [(I_{fer} * I_{for} * I_g * I_u * I_a * I_{ampiezza}) * S_c + (I_{fer} * I_{for} * I_g * I_u * I_a * I_{ampiezza} * I_{PPTR}) * S_{cPPTR}] =$$

$$€./ha 18.000 * \{ [ ( 1,05 * 1,00 * 1,00 * 0,975 * 0,950 * 1,00 * ha 5.13.63 +$$

$$+ (1,05 * 1,00 * 1,00 * 0,975 * 0,950 * 1,00 * 0,700) * ha 1.57.40) ] \} = \dots\dots\dots$$

$$\dots\dots\dots \text{€. 109.200,00 (valore arrotondato)}$$

dove i simboli rappresentano:

- V<sub>m-Terreni-Liberi</sub>** : valore di mercato dei terreni oggetto di stima;
- V<sub>urif</sub>**: valore unitario di mercato di riferimento relativo a terreni seminativi non irrigui "ordinari" per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- S<sub>c</sub>** : consistenza catastale dei terreni, compreso quella di sedime dei fabbricato ma

al netto di quella vincolata dal PPTR;

**SCPTR**: consistenza catastale del terreno vincolata dal PPTR;

**I<sub>fer</sub>** pari a 1,05 perché la **Fertilità è buona**;

**I<sub>for</sub>** pari a 1,00 perché la **Forma è normale**;

**I<sub>g</sub>** pari a 1,00 perché la **Giacitura è giustamente acclive**;

**I<sub>u</sub>** pari a 0,975 perché la **Ubicazione è normale**;

**I<sub>a</sub>** pari a 0,950 per tener conto dell'**Accesso** che avviene da **stradina brecciata**;

**I<sub>ampiezza</sub>** pari a 1,000 per tener conto che l'**Ampiezza è giusta**;

**I<sub>PPTR</sub>** pari a 0,700 per tener conto dei **vincoli del PPTR**.

• **Stima dei Fabbricati LOTTO 2.**

In via propedeutica occorre precisare che:

► trattasi di fabbricati che costituiscono pertinenza del fondo, in quanto non producono reddito proprio, ma concorrono a formare il reddito del fondo al quale appartengono;

► presentano le seguenti caratteristiche:

Corpo "A" ..... consistenza al lordo delle pareti perimetrali pari a mq. 80 c.a.

Corpo "B" ..... consistenza al lordo delle pareti perimetrali pari a mq. 48 c.a.

Corpo "C" ..... consistenza al lordo delle pareti perimetrali pari a mq. 22 c.a.

Pergolato "1" ..... consistenza al lordo delle pareti perimetrali pari a mq. 38 c.a.;

► il criterio di stima da utilizzare è basato sul valore di costo e consiste nel determinare il più probabile valore di costruzione o ricostruzione con procedimento sintetico sulla base del costo medio unitario. Al valore di costruzione si applica un coefficiente  $C_i$  (in funzione della dotazione di impianti), uno di conservazione e manutenzione  $C_{c-m}$ , uno di vetustà  $C_v$  e uno di "carenze strutturali"  $C_{c-s}$ .

Se si tiene conto che:

Per il corpo "A"

- il valore di ricostruzione a nuovo di un fabbricato avente le stesse peculiarità ma completo di impianti ed ipotizzato ad uso casa colonica può essere assunto pari a

**$V_{urif}^{A} = \text{€./mq. } 700,00$** ;

- il coefficiente  $C_i = (1,00 - 0,25) = 0,75$  per tener conto della dotazione di impianti e che occorre adeguare quello elettrico per una spesa presunta di €. 1.200,00;
- il coefficiente  $C_{c-m} = 0,70$  in quanto lo stato di conservazione e manutenzione è scadente;
- il coefficiente  $C_v = 0,70$  in quanto la vetustà è di oltre 50 anni;
- il coefficiente  $C_{c-s} = 1,00$  in quanto non presenta dissesti di entità rilevante;
- la consistenza del corpo di fabbrica "A" risulta pari a mq. 80 c.a e quella del pergolato "1" pari a mq. 38;

ne consegue

che il **valore di mercato del fabbricato "A"** (considerato libero non affittato) oggetto di stima  $V_{m}^{A-Libero}$  è pari a €. **23.200,00** (diconsi euro ventitremiladuecento/00) come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_{m}^{A-Libero} = V_{urif}^{A} \times (C_i \times C_{c-m} \times C_v \times C_{c-s} \times S_C^{A} + V_{urif}^{A} \times C^{Perg.} \times S_C^{Perg.}) =$$
$$€/mq. 700,00 \times 0,75 \times 0,70 \times 0,70 \times 1,00 \times mq. 80 + €/mq. 700,00 \times 0,10 \times mq. 38)$$
$$= \dots\dots\dots \text{€. 23.200,00 (valore opportunamente arrotondato).}$$

Per il corpo "B"

- il valore di ricostruzione a nuovo di un fabbricato avente le stesse peculiarità ma completo di impianti ed ipotizzato ad uso deposito-rimessa può essere assunto pari a  $V_{urif}^{A} = €/mq. 500,00$ ;
- il coefficiente  $C_i = (1,00 - 0,25) = 0,75$  per tener conto della dotazione di impianti e che occorre adeguare quello elettrico per una spesa presunta di €. 600,00;
- il coefficiente  $C_{c-m} = 0,70$  in quanto lo stato di conservazione e manutenzione è scadente;
- il coefficiente  $C_v = 0,70$  in quanto la vetustà è di oltre 50 anni;
- il coefficiente  $C_{c-s} = 1,00$  in quanto non presenta dissesti di entità rilevante;
- la consistenza del corpo di fabbrica "B" risulta pari a mq. 48 c.a;

ne consegue

che il **valore di mercato del fabbricato "B"** (considerato libero non affittato) oggetto di stima  $V_{m}^{B-Libero}$  è pari a €. **8.800,00** (diconsi euro ottomilaottocento/00) come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_{m"B"-Libero} = V_{urif"B"} \times C_i \times C_{c-m} \times C_v \times C_{c-s} \times S_c = \text{€./mq. } 500,00 \times 0,75 \times 0,70 \times 0,70 \times 1,00 \times \text{mq. } 48,00 = \dots \text{€. } \mathbf{8.800,00} \text{ (valore opportunamente arrotondato).}$$

Per il corpo "C"

- il valore di ricostruzione a nuovo di un fabbricato avente le stesse peculiarità può essere assunto pari a  $V_{urif"C"} = \text{€./mq. } \mathbf{250,00}$ ;
- il coefficiente  $C_{c-m} = 0,70$  in quanto lo stato di conservazione e manutenzione è scadente;
- il coefficiente  $C_v = 0,70$  in quanto la vetustà è di oltre 50 anni;
- il coefficiente  $C_{c-s} = 0,90$  in quanto presenta dissesti di entità rilevante;
- la consistenza del corpo di fabbrica "C" risulta pari a mq. 22 c.a;

ne consegue

che il valore di mercato dei manufatti "C" (considerati liberi non affittati) oggetto di stima  $V_{m"C"-Libero}$  è pari a €. **2.400,00** (diconsi euro duemilaquattrocento/00) come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_{m"C"-Libero} = V_{urif"C"} \times C_{c-m} \times C_v \times C_{c-s} \times S_c = \text{€./mq. } 250,00 \times 0,70 \times 0,70 \times 0,90 \times \text{mq. } 22,00 = \dots \text{€. } \mathbf{2.400,00} \text{ (valore opportunamente arrotondato).}$$

In definitiva

per quanto sopra relazionato ne consegue che il **Valore di mercato Fabbricati LOTTO 2** (considerati liberi non affittati) risulta pari a:

$$V_{m\text{Fabbricati-Liberi}} = V_{m"A"-Libero} + V_{m"B"-Libero} + V_{m"C"-Libero} = \text{€. } \mathbf{23.200,00} + \text{€. } \mathbf{8.800,00} + \text{€. } \mathbf{2.400,00} = \dots \text{€. } \mathbf{34.400,00};$$

**Valore di mercato Terreni e Fabbricati LOTTO 2** (considerati liberi non affittati).

Per quanto sopra relazionato ne consegue che il valore di mercato del **LOTTO 2** comprensivo di terreni e fabbricati (considerati liberi non affittati) risulta pari a:

$$V_{m\text{-Lotto2-Libero}} = V_{m\text{-Terreni-Liberi}} + V_{m\text{Fabbricato-Liberi}} = \text{€. } 109.200,00 + \text{€. } 34.400,00 = \text{€. } \mathbf{143.600,00}.$$

**Valore di mercato Terreni e Fabbricati LOTTO 1** in quanto affittati.

Il bene sopra evidenziato il compendio è oggetto di *contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art. 3 legge 3 maggio 1982 n. 203* per la durata di quindici annate agrarie con decorrenza dal **10/01/2014** e a scadere al **09/11/2028** (cfr. all. 2).

Per tener conto che il futuro acquirente, a fronte di un esborso monetario effettuato all'attualità, potrà disporre del bene acquistato solo fra 10 anni, si ritiene corretto decurtare il valore di mercato del bene (libero) del mancato ritorno economico della somma investita, calcolato con un tasso netto del 1,75% e per 10 anni. Applicando un tale procedimento si ottiene che

**Valore di mercato Terreni e Fabbricati LOTTO 2**, in quanto affittati, risulta pari a:

$$V_{m-Lotto2-Affittati} = (V_{m-Terreni-Liberi} + V_{m-Fabbricati-Liberi}) - R_{a_{10}} = (\text{€. } 109.200,00 + \text{€. } 34.400,00) - [(\text{€. } 109.200,00 + \text{€. } 34.400,00) * 0,0175] * [1 - (1 + 0,0175)^{-10} / 0,0175] = (\text{€. } 109.200,00 + \text{€. } 34.400,00) - \text{€. } 22.871,37 = \dots \text{€. } 120.700,00 \text{ (valore arrotondato).}$$

#### § Risposta al quesito 5). LOTTO 2

La fattispecie prevista dal **quesito 5)** non ricorre in quanto I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL [REDACTED] - PROPRIETÀ 1/1.

#### § Risposta al quesito 6). LOTTO 2

##### **Individuazione e descrizione del LOTTO 2.**

*piena proprietà dei terreni con entrostanti fabbricati siti in Agro di Torremaggiore, C.da Grotta estesi complessivamente ettari 6.71.03 riportati in catasto terreni e urbano*

##### **☞ Foglio n. 3:**

*p.lla 288 (già p.lla 101 di superficie 18 are e 70 ca) – fabbricati con funzioni produttive, piano T., cat. D/10 R. € 737,20;*

*p.lla 26 – pascolo – cl. 1, ha. 0.65.00 – R.D. € 16,78 – R.A. € 10,07;*

*p.lla 47 – seminativo – cl. 1, ha. 0.68.40 – R.D. € 49,46 – R.A. € 22,96;*

*p.lla 62 – seminativo – cl. 1, ha. 1.73.30 – R.D. € 125,30 – R.A. € 58,18;*

*p.lla 99 – seminativo – cl. 1, ha. 3.37.73 – R.D. € 244,19 – R.A. € 113,37;*

*p.lla 100 – seminativo – cl. 1, ha. 0.07.90 – R.D. € 5,71 – R.A. € 2,65;*

in confine a SW con strada interpoderale; - a NW con proprietà [REDACTED] e Pietro, - a NE con Canale dell'Avena; - a SE con proprietà [REDACTED], salvo altri.

**Prezzo base se considerati liberi non affittati: ..... €. 143.600,00;**

**Prezzo base in quanto affittati: ..... €. 120.700,00.**

### **§ Risposta al quesito 7). LOTTO 2**

---

#### **Stato di possesso**

In occasione del sopralluogo del **18 maggio 2018** il sig. [REDACTED] ha consegnato allo scrivente copia conforme del *contratto di affitto in deroga di un fondo rustico art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203 del 27 gennaio 2014* registrato a Termoli il **3/2/2014** al n. 322 della serie 3<sup>^</sup> (cfr. all. -2) dal quale si evince:

-il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento (**3/2/2014<9/12/2015**);

- affittuario è il sig. [REDACTED]

- i terreni/beni oggetto di fitto sono quelli oggetto di pignoramento nessun escluso;

- *il canone di locazione del fondo con tutte le pertinenze e il fabbricato sopra descritto, viene convenuto in Euro 600,00, da versare entro il 31 ottobre di ogni anno; (Precisazione dell'Esperto) il che significa che il canone di affitto annuo per ettaro di terreno risulta pari a €. 47,33, in quanto il canone annuo di €. 600,00 è riferito a ha 12.67.53;*

- in deroga a quanto previsto dall'art. 1 della legge 203/82 in tema di durata dei contratti, le Parti convengono la durata in quindici annate agrarie con decorrenza dal **10/01/2014** e a scadere al **09/11/2028** ....

In merito alla congruità del canone di affitto si precisa: .... *“In particolare l'affittuario è stato edotto, dal proprio rappresentante di categoria, Antonio D'Onofrio, per il canone di affitto pattuito che, concordato tra le parti, ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, si posiziona su valori leggermente diversi rispetto a quelli usualmente praticati nella zona”.*

Da informazioni assunte dallo scrivente si è appreso che per terreni seminativi non irrigui posti nella stessa zona di quelli di stima è consuetudine affittarli a canoni annui ordinari per ettaro che oscillano da 50 a 100 euro per ettaro.

**§ Risposta al quesito 8). LOTTO 2**

---

Fermo restando quanto precisato al quesito 7), i beni non sono gravati da formalità, vincoli ed oneri di nessun genere, che limitano la piena fruibilità del cespite.

**§ Risposta al quesito 9). LOTTO 2**

---

La fattispecie prevista dal quesito 9) non ricorre in quanto non si tratta di beni gravati da vincoli od oneri di natura condominiale.

**§ Risposta ai quesiti 10-11. LOTTO 2**

---

**Sulla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio.**

**Per quanto concerne i FABBRICATI E I MANUFATTI EDILIZI.**

A seguito di istanza inoltrata presso il Comune di Torremaggiore è stato accertato che non esistono agli atti pratiche edilizie intestate ai proprietari della p.lla 101 e 288, come si evince dalla nota del 06.07.2018 (cfr. all. 3/C) con la quale si

**ATTESTA**

- Che agli atti di questo Ufficio non esistono pratiche intestate alle sotto elencate ditte per la costruzione di fabbricati censiti in catasto al foglio 3 particelle 101 e 288

- a) – ERSAP
- b) – Celozzi Antonio
- c) – Ciavarelli Maria
- d) – Petti Alessandro

Ne consegue che

Si possono ritenere legittimi i fabbricati costruiti ante '67 dall'ENTE RIFORMA (poi ERSAP) costituiti da CASA COLONICA CON ANNESSI (cfr. verbale per misurazioni ed accertamenti manufatti esistenti allegato all'atto notar Cassano di all. 3).

Dall'esame delle caratteristiche di forma e tipologiche che caratterizzano lo stato di fatto dei fabbricati esistenti sulla p.lla 288, lo scrivente ritiene che sono da



Si ritiene che il costo della manodopera necessario per effettuare i lavori di demolizione delle Tettoie "2"- "3" e "4" e la trasformazione della Tettoia "1" in pergolato venga compensato dai materiali di recupero, rinvenienti dalla demolizione quali: lamiere grecate/ondulate zincate, travi in legno e puntelli.

**ALTRI ONERI DA PAGARE.**

Occorre procedere alla redazione di una CILA in sanatoria per comunicare al Comune la demolizione delle Tettoie "2"- "3"- "4" e la trasformazione da tettoia a pergolato della Tettoia "1". Ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/01 occorre procedere al pagamento a titolo di sanzione della somma di €. 1.000,00 in quanto i lavori oggetto di trasformazione/demolizione sono stati realizzati senza comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori.

Oneri tecnici per redazione CILA e DD.LL.: ..... €. 1.000,00 + IVA ed oneri accessori per legge.

**Per quanto concerne il LAGHETTO ARTIFICIALE.**

Il laghetto artificiale ubicato sulla p.lla 62 non è stato oggetto di domanda di concessione ai sensi della Legge Regionale n.18/99 art. 4 presso il Genio Civile di Foggia, come attesta la nota dell'Ufficio della Regione Puglia - Sezione Risorse Idriche di Foggia di all. **3/D**. Lo stesso esito ha sortito la ricerca effettuata personalmente presso l'ufficio della Provincia di Foggia Servizio Risorse Idriche. Ad ogni buon fine lo scrivente ha ritenuto di inoltrare ai vari Enti un'istanza di interpello (cfr. All. 5/G) al fine di sapere se è possibile per il laghetto realizzato sulla p.lla 62 del Foglio 3 del catasto Terreni del Comune di Torremaggiore, ottenere in sanatoria la concessione per l'estrazione ed utilizzazione di acque sotterranee ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 18/99 e/o in virtù di altre norme vigenti, tenuto conto che i beni su cui insiste il manufatto de-quo sono oggetto di esecuzione immobiliare e che il Legislatore ha riservato da sempre apposite opportunità all'aggiudicatario per sanare abusi commessi dai precedenti proprietari relativamente a manufatti "edilizi".

In data 15/10/2018 perveniva allo scrivente la nota della "Provincia di Foggia Settore Servizi Geologici, Politiche delle Risorse Idriche e Protezione Civile" (cfr. All. 5/H) con la quale si precisava che "..... l'utilizzazione delle acque sotterranee o sorgive per scopi diversi dal domestico è governata dalla L.R. 18/99 ai sensi dell'art. 4 e 15, ed i termini per procedere

alla sanatoria delle utenze prive del titolo legittimo sono scaduti alla data del 31/12/2010. Posto quanto sopra si rileva che l'opera esistente è abusiva e l'utilizzo delle acque per scopi diversi dal domestico, in assenza di concessione è sanzionabile secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 18/99 .....

In data 15/12/2018 perveniva allo scrivente la nota della "Regione Puglia Dipartimento Agricoltura Sviluppo Rurale e Tutela Ambientale Sezione Risorse Idriche – Sezione Irrigazione e Bonifica" (cfr. All. 5/I) con la quale si precisava che "..... Siccome con nota n. 8669 del 17-06-2018 si è comunicato che non risulta alcuna richiesta di concessione acque sotterranee e altresì nessuna autodenucia ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo n. 275/93 l'invaso è da ritenersi abusivo e non sanabile in tutti gli aspetti .....

In data 21/12/2018 perveniva allo scrivente la nota della "Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale Sede Puglia" (cfr. All. 5/L) con la quale si precisava che "..... Posto che non rientra nella competenza di questo Ente l'accertamento sulla legittimità delle autorizzazioni e/o permessi o titoli eventualmente necessari per la presente richiesta, si prende atto della nota del Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale e Tutela Ambientale prot. AAO 75/13275 del 18/11/2018, acquisita agli atti di questa Autorità di Bacino al n. 14158 del 17/12/2018, con la quale la Regione ha comunicato che l'invaso è da ritenersi abusivo e non sanabile in tutti gli aspetti. .... Si resta a disposizione per un eventuale riesame degli aspetti tecnici di competenza di questa Autorità di Bacino".

### **Conclusioni.**

Per quanto sopra evidenziato, fermo restando la disponibilità dell'Autorità di Bacino" ad effettuare un riesame degli aspetti tecnici di propria competenza, non è possibile procedere alla sanatoria del laghetto artificiale esistente sui fondi censiti in catasto al Fg. 3 p.lle nn. 62 e 99 in quanto i termini sono scaduti alla data del 31/12/2010. L'opera è da considerarsi abusiva ed è sanzionabile secondo la L.R. 18/99 che prevede all'Art. 12 le seguenti

#### S a n z i o n i

1. Fatti salvi i pozzi denunciati ai sensi dell'art. 10 del decreto legislativo 12 luglio 1993, n. 275, qualsiasi opera realizzata al fine di ricerca, estrazione o utilizzazione di acque sotterranee, in assenza di concessione e/o autorizzazione regionale, è sottoposta a chiusura.

Il sindaco emette ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, assegnando al proprietario del fondo il termine

perentorio di sessanta giorni, trascorsi i quali provvede d'ufficio a spese dello stesso proprietario.

2. Per le fattispecie di cui al comma 1 il proprietario del fondo è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire un milione a lire 10 milioni, da versarsi sul conto corrente della tesoreria comunale competente per territorio.

### **Oneri da fronteggiare per sanare l'abuso.**

#### **COSTO PER I LAVORI.**

Per quanto sopra argomentato ne consegue che per il rispetto della normativa vigente occorre procedere al ripristino stato dei luoghi mediante ricolmatura del laghetto artificiale con terreno idoneo per lo scopo.

Se si tiene conto che il laghetto artificiale presenta, come ipotizzato:

- una profondità  $h = m. 8$  c.a;
- una superficie a piano campagna  $A_r = mq. (35*17) = mq. 595$  c.a;
- una superficie a fondo scavo (con pendenza degli argini 1:1)  $a_r = mq. (19*1) = mq. 19$  c.a;
- il volume  $V = h[(A_r + a_r + (A_r * a_r)^{1/2}]/3 = 8 [(595 + 19 + (595 * 19)^{1/2}]/3 = 1.900$  mc. c.a (valore arrotondato);

e che da indagine di mercato effettuata dallo scrivente è possibile reperire a distanza di 7 km c.a del materiale "idoneo" per effettuare il riempimento del laghetto ed il costo unitario comprensivo di trasporto, scarico e spianamento può stimarsi pari a  $C_u = 11,00$  €/mc.;

#### **si ottiene:**

che l'importo necessario per sanare l'abuso relativo al laghetto artificiale risulta pari a  $S_{r.l.} = V * C_u = mc. 1.900 * €/mc. 11,00 = € 20.900,00$  oltre IVA come per legge.

Gli oneri tecnici per redazione CILA e DD.LL. sono già ricompresi in quelli considerati per sanare gli abusi edilizi dei fabbricati.

#### **In merito all'agibilità.**

Non è stata acquisita alcuna documentazione attestante l'agibilità dell'immobile, né tantomeno risultano agli atti istanze di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01. Lo scrivente ritiene che non ci sia obbligo di dotarsi di certificato di agibilità perché trattasi di opere eseguite al di fuori dei centri abitati per le quali non era

richiesto il rilascio di titolo abilitativo. Pertanto non rientra, a parere dello scrivente, tra le fattispecie previste dall'art. 24 del D.P.R. 380/01:

- a) **non si tratta di** nuova costruzione;
- b) **non si tratta di** ricostruzione o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) **non si tratta di** interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

#### **In merito all'APE.**

I fabbricati insistenti sulla p.lla 288 del Fg. 3 risultano censiti in catasto con classamento D10 "costruzioni strumentali alle attività agricole" con destinazione d'uso riportata sulla planimetria di All. -5/A2). Si tratta in sostanza di "*c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo*" e, pertanto, non vi è obbligo di produrre l'APE in quanto ricade in uno specifico caso di esclusione previsto dalla norma vigente.

#### **Adempimenti catastali.**

Dopo aver demolito le Tettoie "2"- "3" e "4" e trasformato la Tettoia "1" in pergolato necessita aggiornare la situazione catastale mediante la redazione di quanto segue:

- Occorre presentare il Tipo mappale per modesta entità con procedura Pregeo, al fine di aggiornare la banca dati del **Catasto Terreni** allo scopo di rendere la rappresentazione in mappa relativa ai contorni dei fabbricati, delle loro parti coperte e di quelle scoperte, dei tematismi vari quali pergolati, ecc... conformi allo stato dei luoghi (*ovvero allo stato futuro a seguito dei lavori di adeguamento previsti*):  
onorario euro 400,00 oltre IVA ed accessori, spese per diritti d'ufficio pari ad euro 109,00, e costi per invii telematici, visure catastali ecc... pari ad euro 15,00;
- Occorre presentare la dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa, al fine di aggiornare la banca dati del **Catasto Fabbricati** allo scopo di rendere le rappresentazioni planimetriche e censuarie relative ai fabbricati ed annesse pertinenze coperte e scoperte, conformi allo stato dei luoghi: u.i. con superficie fino a 200 mq onorario euro 350,00 oltre IVA e accessori, spese per diritti d'ufficio pari ad euro 50,00, e costi per invii telematici, visure catastali ecc... pari ad euro 15,00;

**In merito al cambio di destinazione d'uso senza opere relativo al corpo di fabbrica "A".**



Ing. MARIO RUSSO

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/☎ 0882/392189 - ☎ 339/3131089

☎: [ingmrusso@tiscali.it](mailto:ingmrusso@tiscali.it) - PEC: [mario.russo@ingpec.eu](mailto:mario.russo@ingpec.eu)

Occorre, invece, tener presente che il cambio di destinazione d'uso senza opere effettuato dal Petti e dichiarato al Catasto in data 23/07/2013 **protocollo n. FG0173640** è stato fatto senza "comunicazione inizio lavori" e potrà essere regolarizzato al momento della presentazione della C.I.L.A. relativa alla demolizione/trasformazione delle tettoie, senza pagamento di ulteriori somme a titolo di sanzione.

### § Risposta al quesito 12). LOTTO 2

La fattispecie prevista dal **quesito 12)** non ricorre in quanto non si tratta di fabbricati urbani ad uso residenziale.

### RIEPILOGO LOTTO 2

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <i>Tipologia del bene:</i>        | Terreni con entrostanti fabbricati strumentali alle attività agricole.   |
| <i>Descrizione sommaria:</i>      | Appezamento di terreni di natura seminativa non irrigua di forma rettangolare allungata. La giacitura del compendio è giustamente acclive con pendenza verso il canale dell'Avena. Sono dotati di un laghetto artificiale freatico da ritenersi abusivo. I fabbricati esistenti sono complementari e funzionali alla coltivazione del fondo (cfr. limitazioni 1).  |
| <i>Comune di ubicazione:</i>      | Torremaggiore (FG).  |
| <i>Frazione:</i>                  |  |
| <i>Via o Località:</i>            | Contrada Grotta.   |
| <i>Confini:</i>                   | in confine a SW con strada interpodereale; - a NW con proprietà [redacted], - a NE con Canale dell'Avena; - a SE con proprietà [redacted], salvo altri.  |
| <i>Estensione:</i>                | Complessivamente ettari <b>6.71.03</b>   |
| <i>Dati catastali:</i>            | <i>Foglio n. 3:</i><br>p.lla 288 (già p.lla 101 di superficie 18 are e 70 ca) – fabbricati con funzioni produttive, piano T., cat. D/10 R. € 737,20;<br>p.lla 26 – pascolo – cl. 1, ha. 0.65.00 – R.D. € 16,78 – R.A. € 10,07;<br>p.lla 47 – seminativo – cl. 1, ha. 0.68.40 – R.D. € 49,46 – R.A. € 22,96;<br>p.lla 62 – seminativo – cl. 1, ha. 1.73.30 – R.D. € 125,30 – R.A. € 58,18;<br>p.lla 99 – seminativo – cl. 1, ha. 3.37.73 – R.D. € 244,19 – R.A. € 113,37;<br>p.lla 100 – seminativo – cl. 1, ha. 0.07.90 – R.D. € 5,71 – R.A. € 2,65; |
| <i>Proprietario:</i>              | Sono di esclusiva proprietà del [redacted] proprietà 1/1.  |
| <i>Titolo di provenienza:</i>     | atto di compravendita a ministero notar dott. [redacted] di Campobasso (CB) in data 11/02/2005 n. 39545/12967 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Campobasso in data 15/02/2005 al n. 290/IT, trascritto a Lucera il 21/02/2005 ai nn. 1613/1230;   |
| <i>Stato di comproprietà:</i>     | Nessuno  |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni:</i> | - TRASCRIZIONE N. 8811/7084 in data 9 dicembre 2015. portante verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted], con sede in Firenze, C.F. N. [redacted] a carico del [redacted]   |

Ing. MARIO RUSSO

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/☎ 0882/392189 - ☎ 339/3131089

✉: [ingmrusso@tiscali.it](mailto:ingmrusso@tiscali.it) - PEC: [mario.russo@ingpec.eu](mailto:mario.russo@ingpec.eu)

|  |  |
|--|--|
|  | <p>- ISCRIZIONE N. 1615/184 del 21.02.2005 per <b>ipoteca volontaria</b> a favore di [REDACTED] A. C.F. 05272250480 con sede in Firenze e contro [REDACTED] - atto notar [REDACTED] in Campobasso del 11/02/2005 mutuo per Euro 365.000,00. Durata anni 25.</p> <p>- ISCRIZIONE N. 7327/448 del 30/09/2014 per <b>ipoteca giudiziale</b>, per € 18.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 12.608,32 a favore di SOCIETA' [REDACTED];</p> |
| <i>Stato di occupazione:</i>                         | Il possesso è detenuto dal [REDACTED] in virtù di contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203 per la durata di quindici annate agrarie con decorrenza dal 10/01/2014 e a scadere al 09/11/2028.  |
| <i><sup>1</sup> Regolarità urbanistico edilizie:</i> | Occorre presentare CILA in sanatoria ed effettuare la demolizione delle Tettoie "2"- "3"- "4", la trasformazione della Tettoia "1" in pergolato e la ricolmatura del laghetto artificiale per il ripristino stato dei luoghi. Gli oneri necessari sono riportati ai quesiti n. 10-11.  |
| <i>Conformità catastale:</i>                         | Per aggiornare la situazione catastale occorre presentare il Tipo mappale per modesta entità con procedura Pregeo ed una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa, come specificato ai quesiti n. 10-11.  |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i>                     | Non necessita.   |
| <i>Valore del bene a base d'asta:</i>                | Prezzo base se considerati liberi non affittati:..... € 143.600,00.<br>Prezzo base in quanto affittati:..... € 120.700,00.   |

### **§ Risposta al quesito 2). LOTTO 3**

---

#### **• Esatta identificazione dei beni componenti il LOTTO 3**

I beni oggetto del pignoramento costituenti il **Lotto 3** risultano:

*piena proprietà del terreno sito in Agro di Torremaggiore C.da Grotta esteso complessivamente ettari 3.42.80 riportato in catasto terreni*

#### **☞ Foglio n. 4:**

*p.lla 64 – seminativo – cl. 1, ha. 3.42.80 – R.D. € 247,86 – R.A. € 115,08.*

In confine con Canale, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED]; con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri.

### **§ Risposta al quesito 2)-bis. LOTTO 3**

---

#### **• Individuazione dei beni componenti il LOTTO 3**

L'appezzamento di terreno ricade in agro di Torremaggiore C.da "Grotta" e ad esso si perviene dopo aver percorso la SP 45 (imboccandola a Nord dalla SS16Ter) per 12 km c.a oppure dopo 1 km c.a dal ponte sul Fortore della SP46.

Il terreno rispetto ai seguenti centri abitati risulta così distante:

- da Torremaggiore 34,5 km. c.a (se si utilizza la SS16Ter) e 13 km. c.a (se si utilizza la SP46 e si ipotizza praticabile il ponte sul Fortore);
- da San Paolo di Civitate 27 km. c.a (SS16Ter-SP45-SP46);
- da Serracapriola 16 km. c.a (SS16Ter-SP45-SP46);
- da Santacroce di Magliano 22 km. c.a (SP40- SP376-SP46).

Ing. MARIO RUSSO

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/☎ 0882/392189 - ☎ 339/3131089

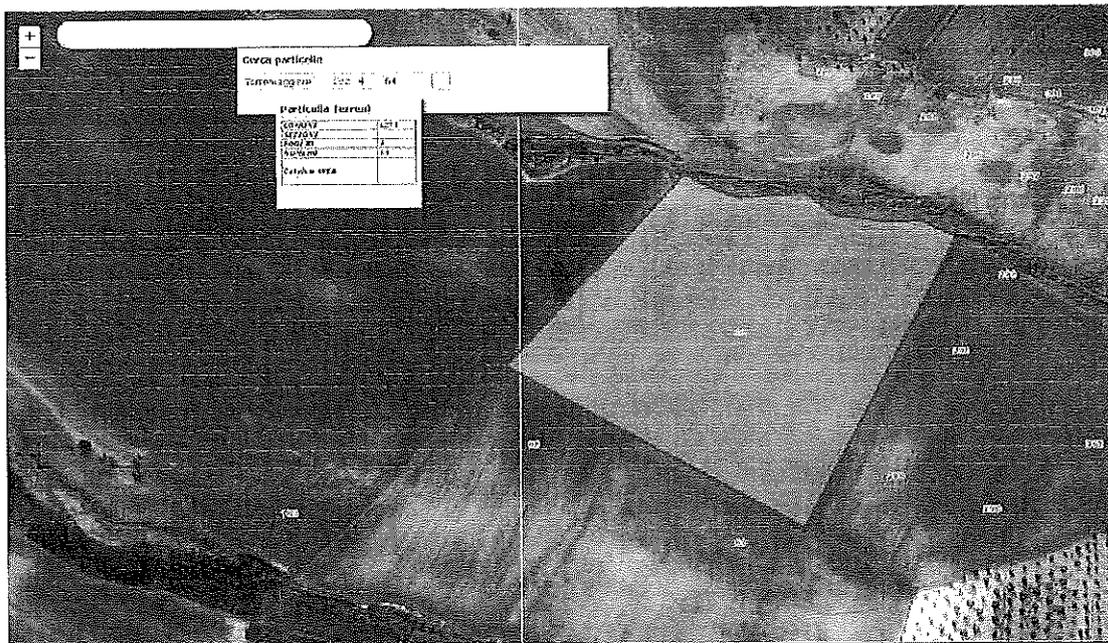
✉: [ingmrusso@tiscali.it](mailto:ingmrusso@tiscali.it) - PEC: [mario.russo@ingpec.eu](mailto:mario.russo@ingpec.eu)

La corografia ottenuta tramite ortofoto satellitare Google Earth riportata in all. 5/B e le ortofoto SIT-PUGLIA su base catastale riportate in all. 5/C raffigurano l'ubicazione ed il percorso per raggiungere l'appezzamento di terreno.



17/5/2019

65/04/14



<http://www.muni.vieste.it>

1/1



la particella 64 risulta gravata per mq. 20.700 c.a dal vincolo de-quo;

- La particella 64 di cui al Foglio 4, ~~la particella 96 di cui al foglio 2 e le particelle 47-62-99 di cui al Foglio 3~~ risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.1.2. COMPONENTI IDROGEOLOGICHE – Beni Paesaggistici (BP) – Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua" e/o "UCP Reticolo idrografico", definite dagli artt. 41-42 delle relative N.T.A., in riferimento all'art. 142 co. 1 lett. c) e art. 143 co. 1 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi, misure di salvaguardia e/o prescrizioni di cui agli artt. 43-46-47 delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R., mentre la particella 26 di cui al Foglio 3, lo è per intero.
- La particella 64 di cui al Foglio 4 risulta parzialmente interessata dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.1.2. COMPONENTI IDROGEOLOGICHE – UCP / Aree soggette a vincolo idrogeologico" definite dall'art. 42 delle relative N.T.A. e soggetta a indirizzi di cui all'art. 43 delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.

Lo scrivente con metodo grafico ha determinato che:

la particella 64 risulta gravata per mq. 22.000 c.a dal vincolo de-quo;

- La particella 64 di cui al Foglio 4 ~~e le particelle 26-47 di cui al Foglio 3~~ risultano parzialmente interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.2.1. COMPONENTI BOTANICO - VEGETAZIONALI – UCP / Formazioni arbustive in evoluzione naturale e/o Pascoli Naturali" definite dagli artt. 57-59 delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co.1 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a indirizzi di cui all'art. 60 ed a prescrizioni di cui delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.

Lo scrivente con metodo grafico ha determinato che:

la particella 64 risulta gravata per mq. 650 c.a dal vincolo de-quo;

- La particella 64 di cui al Foglio 4, ricade nel S.I.C. (sito di interesse comunitario) IT9110002 denominato "Valle Fortore – Lago di Occhito" e pertanto normato dalle N.T.A. del predetto P.U.T.T. Puglia (artt. 2.06, 3.03, 3.05);
- La particella 64 di cui al Foglio 4 risulta interessata dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.2.2. COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI – UCP Siti di rilevanza naturalistica" definite dall'art. (68-2) delle relative N.T.A. in riferimento all'art. 143 co.1 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente e soggetta a misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 73 di cui delle N.T.A. dello stesso P.P.T.R.

La particella 64 risulta gravata interamente dai vincoli de-quiibus.

Per le ulteriori prescrizioni si richiamano quelle riportate direttamente dal Certificato di destinazione urbanistica di all. 3/B.

#### § Risposta al quesito 4). LOTTO 3

---

- Stima dei beni.

In via propedeutica occorre precisare che:

▶-1) il terreno di cui al Fg. 4 p.lla 64 ricade in zona Omogenea "E" – Verde Agricolo in cui è consentita la edificazione di edifici al servizio dell'agricoltura con If=0,1 mc/mq, di cui 0,03 mc/mq riservato all'abitazione rurale;

ed è gravato dai numerosi vincoli riportati al punto precedente e, più in generale, da quelli rinvenuti dal Certificato di destinazione urbanistica di all. **3/B**.

▶-2) al fondo si perviene lasciando la S.P. 46, (ad una distanza di 800 m. c.a dal ponte sul Fortore se si proviene da Torremaggiore), dopo aver imboccato un passaggio (protetto da una sbarra) sulla p.lla 252, percorso una trasondola e una servitù di passaggio per complessivi 600 m. c.a (dalla S.P. 46) e presenta le distanze suindicate rispetto ai centri urbani più vicini;

▶-3) I terreni risultano seminativi di I<sup>a</sup> classe non irrigui;

▶-4) presentano una forma regolare, una giacitura eccessivamente acclive verso il canale di raccolta delle acque meteoriche, sono di medio impasto, di fertilità medio-alta ma presentano anche una componente ciottolosa;

▶-5) la consistenza catastale del terreno risulta pari ad ha. **3.42.80** con i vincoli urbanistici sopracitati;

▶-6) sono oggetto di *contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203* per la durata di quindici annate agrarie con decorrenza dal **10/01/2014** e a scadere al **09/11/2028** (cfr. all. **2**);

Premesso che

☞ Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

☞ Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, partendo da un idoneo valore preso a riferimento (acquisito tramite idonea e mirata ricerca presso

operatori del settore della intermediazione immobiliare, studi tecnici di agronomia, nonché da compravendite effettuate per il trasferimento di immobili ubicati nello stesso comprensorio e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile “similari” a quello in esame) ed effettuando il confronto con quelli oggetto di stima mediante l’introduzione di idonei coefficienti, per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

L’applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato dei terreni senza considerare il fabbricato:

**Valore di mercato Terreni LOTTO 3 (considerato libero non affittato)**

Valore pari a €. **37.000,00** (diconsi euro trentasettemila/00) come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_{m-Lotto3-Libero} = V_{urif} * [(I_{fer} * I_{for} * I_g * I_u * I_a * I_{ampiezza} * I_{PPTR}) * S_C] =$$

€/ha 18.000\* [(0,975 \* 1,000 \* 0,900 \* 0,975 \* 0,900 \* 0,975 \* 0,800) \* ha 3.42.80]=  
.....€. 37.000,00 (valore arrotondato)

dove i simboli rappresentano:

**V<sub>m-Lotto3-Libero</sub>** : valore di mercato dei terreni oggetto di stima;

**V<sub>urif</sub>**: valore unitario di mercato di riferimento relativo a terreni seminativi non irrigui “ordinari” per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

**S<sub>C</sub>** : consistenza catastale del terreno;

**I<sub>fer</sub>** pari a 0,975 perché la **Fertilità** è buona ma il terreno presenta una **componente ciottolosa**;

**I<sub>for</sub>** pari a 1,000 perché la **Forma** è **normale**;

**I<sub>g</sub>** pari a 0,900 perché la **Giacitura** è **eccessivamente acclive**;

**I<sub>u</sub>** pari a 0,975 perché la **Ubicazione** è **normale**;

**I<sub>a</sub>** pari a 0,900 per tener conto dell’**Accesso difficoltoso** al fondo;

**I<sub>ampiezza</sub>** pari a 0,975 per tener conto che l’**Ampiezza** è **appena contenuta**;

**I<sub>PPTR</sub>** pari a 0,800 per tener conto dei **vincoli urbanistici** cui è sottoposto.

**Valore di mercato Terreno LOTTO 3 (considerato libero non affittato).**

Per quanto sopra relazionato ne consegue che il valore di mercato del **LOTTO 3** (considerato libero non affittato) risulta pari a:

**V<sub>m-Lotto3-Libero</sub>** = ..... **€. 37.000,00.**

**Valore di mercato Terreno LOTTO 3** in quanto affittato.

Come sopra evidenziato il compendio è oggetto di *contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203* per la durata di quindici annate agrarie con decorrenza dal **10/01/2014** e a scadere al **09/11/2028** (cfr. All. 2).

Per tener conto che il futuro acquirente, a fronte di un esborso monetario effettuato all'attualità, potrà disporre del bene acquistato solo fra 10 anni, si ritiene corretto decurtare il valore di mercato del bene (libero) del mancato ritorno economico della somma investita, calcolato con un tasso netto del 1,75% e per 10 anni. Applicando un tale procedimento si ottiene che

**Valore di mercato Terreno LOTTO 3**, in quanto affittato, risulta pari a:

$$V_{m-Lotto3-Affittato} = V_{m-Lotto3-Libero} - R a_{\tau}^{ni} =$$

$$€. 37.000,00 - [(€. 37.000,00 * 0,0175)] * [1 - (1 + 0,0175)^{-10} / 0,0175] =$$

$$€. 37.000,00 - €. 5.893,04 = \dots\dots\dots €. 31.100,00 \text{ (valore arrotondato).}$$

**§ Risposta al quesito 5). LOTTO 3**

La fattispecie prevista dal **quesito 5)** non ricorre in quanto **I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] PROPRIETÀ 1 / 1.**

**§ Risposta al quesito 6). LOTTO 3**

**Individuazione e descrizione del LOTTO 3.**

I beni oggetto del pignoramento costituenti il **Lotto 3** risultano:

*piena proprietà del terreno siti in Agro di Torremaggiore C.da [REDACTED] esteso complessivamente ettari **3.42.80** riportato in catasto terreni*

☞ **Foglio n. 4:**

*p.lla 64 – seminativo – cl. 1, ha. 3.42.80 – R.D. € 247,86 – R.A. € 115,08.*

In confine a NE con Canale dell'Avena, a NW con proprietà [REDACTED] NNE con proprietà ERSAP, a NNE-NE-SE con proprietà [REDACTED] a [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri.

**Prezzo base se considerati liberi non affittati: ..... €. 37.000,00.**

**Prezzo base in quanto affittati: ..... €. 31.100,00.**

### **§ Risposta al quesito 7). LOTTO 3**

---

#### **Stato di possesso**

In occasione del sopralluogo del **18 maggio 2018** il sig. ██████████ ha consegnato allo scrivente copia conforme del *contratto di affitto in deroga di un fondo rustico art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203 del 27 gennaio 2014* registrato a Termoli il **3/2/2014** al n. 322 della serie 3<sup>^</sup> (cfr. All. -2) dal quale si evince:

- il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento (**3/2/2014<9/12/2015**);
- affittuario è il sig. ██████████;
- i terreni/beni oggetto di fitto sono quelli oggetto di pignoramento nessun escluso;
- *il canone di locazione del fondo con tutte le pertinenze e il fabbricato sopra descritto, viene convenuto in Euro 600,00, da versare entro il 31 ottobre di ogni anno; (Precisazione dell'Esperto)* il che significa che il canone di affitto annuo per ettaro di terreno risulta pari a €. 47,33, in quanto il canone annuo di €. 600,00 è riferito a ha **12.67.53**;
- in deroga a quanto previsto dall'art. 1 della legge 203/82 in tema di durata dei contratti, le Parti convengono la durata in quindici annate agrarie con decorrenza dal **10/01/2014** e a scadere al **09/11/2028** ....

In merito alla congruità del canone di affitto si precisa: .... *“In particolare l'affittuario è stato edotto, dal proprio rappresentante di categoria, ██████████, per il canone di affitto pattuito che, concordato tra le parti, ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, si posiziona su valori leggermente diversi rispetto a quelli usualmente praticati nella zona”.*

Da informazioni assunte dallo scrivente si è appreso che per terreni seminativi non irrigui posti nella stessa zona di quelli di stima è consuetudine affittarli a canoni annui ordinari per ettaro che oscillano da 50 a 100 euro per ettaro.

### **§ Risposta al quesito 8). LOTTO 3**

---

Fermo restando quanto precisato al quesito 7), i beni non sono gravati da formalità, vincoli ed oneri di nessun genere, che limitano la piena fruibilità del cespite.

Ing. MARIO RUSSO

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/☎ 0882/392189 - ☎ 339/3131089

☎: [ingmrusso@tiscali.it](mailto:ingmrusso@tiscali.it) - PEC: [mario.russo@ingpec.eu](mailto:mario.russo@ingpec.eu)

### § Risposta al quesito 9). LOTTO 3

La fattispecie prevista dal **quesito 9)** non ricorre in quanto non si tratta di beni gravati da vincoli od oneri di natura condominiale.

### § Risposta al quesito 10). LOTTO 3

La fattispecie prevista dal **quesito 10)** non ricorre in quanto sul terreno non vi sono costruzioni.

### § Risposta al quesito 11). LOTTO 3

Non vi è necessità di produrre l'APE in quanto non vi sono fabbricati.

#### **In merito alla situazione catastale.**

Nulla da osservare in merito alla situazione catastale.

### § Risposta al quesito 12). LOTTO 3

La fattispecie prevista dal **quesito 12)** non ricorre in quanto non si tratta di fabbricati urbani ad uso residenziale.

### **RIEPILOGO LOTTO 3**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <i>Tipologia del bene:</i>    | Terreno ad uso seminativo non irriguo.   |
| <i>Descrizione sommaria:</i>  | Appezzamento di forma regolare ma con eccessiva acclività verso il canale di raccolta acque meteoriche.  |
| <i>Comune di ubicazione:</i>  | Torremaggiore (FG).  |
| <i>Frazione:</i>              |  |
| <i>Via o Località:</i>        | Contrada Grotta.   |
| <i>Confini:</i>               | In confine con Canale, con proprietà [redacted] con proprietà ERSAP, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] salvo altri.  |
| <i>Estensione:</i>            | fg. 4<br>- p.lla 64 <span style="float: right;">ha 03.42.80</span>   |
| <i>Dati catastali:</i>        | fg. 4<br>p.lla 64 – seminativo – cl. 1, ha. 3.42.80 – R.D. € 247,86 – R.A. € 115,08.   |
| <i>Proprietario:</i>          | Sono di esclusiva proprietà [redacted] proprietà 1/1.  |
| <i>Titolo di provenienza:</i> | atto di compravendita a ministero notar dott. [redacted] di Campobasso (CB) in data 11/02/2005 n. 39545/12967 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Campobasso in data 15/02/2005 al n. 290/IT, trascritto a Lucera il 21/02/2005 ai nn. 1614/1231; |

Ing. MARIO RUSSO

Studio: Piazza Incoronazione, 16 -71017 TORREMAGGIORE ☎/☎ 0882/392189 - ☎ 339/3131089

✉: [ingmrusso@fiscali.it](mailto:ingmrusso@fiscali.it) - PEC: [mario.russo@ingpec.eu](mailto:mario.russo@ingpec.eu)

|   |   |
|---|---|
| <i>Stato di comproprietà:</i>           | Nessuno   |
| <i>Iscrizioni e trascrizioni:</i>       | <p>- TRASCRIZIONE N. 8811/7084 in data 9 dicembre 2015, portante verbale di pignoramento immobili a favore di "S.p.A.", con sede in Firenze, a carico del ,</p> <p>- ISCRIZIONE N. 1615/184 del 21.02.2005 per <b>ipoteca volontaria</b> a favore di con sede in Firenze e</p> <p>66M01 I181X – atto notar in Campobasso del 11/02/2005 mutuo per Euro 365.000,00. Durata anni 25.</p> <p>- ISCRIZIONE N. 7327/448 del 30/09/2014 per <b>ipoteca giudiziale</b>, per € 18.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 12.608,32 a favore di S. 018, contro</p> |
| <i>Stato di occupazione:</i>            | Il possesso è detenuto dal sig. in virtù di contratto di affitto in deroga ai sensi dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203 per la durata di quindici annate agrarie con decorrenza dal 10/01/2014 e a scadere al 09/11/2028.   |
| <i>Regolarità urbanistico edilizie:</i> | Nulla da osservare.   |
| <i>Conformità catastale:</i>            | Nulla da osservare.   |
| <i>Abitabilità ed agibilità:</i>        | Non necessita.  |
| <i>Valore del bene a base d'asta:</i>   | Prezzo base se considerato libero non affittato:..... € 37.000,00.<br>Prezzo base in quanto affittato:..... € 31.100,00.  |

Torremaggiore, lì 08/02/2019

L'Esperto

Ing. Mario Russo