

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Procedura n° 192/2019 r.g. Esec. Imm.

*Abitazione rurale e Terreni agricoli
Contrada Giardino - Foggia*

*Esecuzione immobiliare promossa dalla
Banca Nazionale del Lavoro
contro*



Giudice: dott. Michele Palagano



Il sottoscritto ing. Gianluca Marino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2822, è stato convocato dall'Ill.mo Giudice dott. Michele Palagano in data 15/10/2020 al fine di ricevere l'incarico come C.T.U. della procedura in oggetto. In tale occasione il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in modalità telematica (per via delle restrizioni Covid19), prende visione degli atti e dei documenti prodotti al fine di poter ottemperare all'incarico affidatogli. Come richiesto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto ha proceduto a svolgere l'incarico assegnatogli, il quale consisteva testualmente:

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1 bis. alla ricostruzione delle vicende traslative immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, base della documentazione già in atti, esplicitando i passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1 ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento, (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2 bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4 bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storicoartistico 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 apponibili all'acquirente.

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

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero 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 assentite 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.

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.

Si premette che il sottoscritto, al fine di adempiere correttamente al suo incarico, ha svolto le seguenti mansioni:

- in data 14/02/2021, mezzo P.E.C. ha presentato regolare richiesta di accesso ai documenti tecnico-amministrativi presso l'Ufficio Tecnico di competenza al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile;
- in data 14/02/2021, a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., ha inviato comunicazione di sopralluogo,
- in data 04/03/2021, attraverso il portale SISTER (Sistema Interscambio Territoriale dell'Agenzia del Territorio) ha effettuato le verifiche catastali ed ipotecarie;
- in data 26/02/2021 si è recato sui luoghi in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia
- in data 07/03/2021, mezzo pec, ha fatto richiesta, all'Ufficio Tecnico di competenza, di rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei fondi agricoli oggetto di perizia;
- in data 29/10/2020 si è recato presso l'ufficio tecnico comunale per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica.
- in data 22/04/2021, dopo svariati solleciti, si è recato presso l'ufficio tecnico comunale per il visionare gli atti richiesti.

Conseguentemente alle informazioni raccolte dalle succitate mansioni, si procede allo svolgimento dell'incarico, rispondendo singolarmente ad ogni singolo quesito.

1. CONTROLLI PRELIMINARI

Di seguito si riporta la cronistoria delle variazioni catastali, delle instestazioni catastali e della situazione ipotecaria suddivisa per ogni singolo immobile

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 139

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 16/01/2015: Foglio 201, particella 139, Uliveto, superficie 14are 70ca. Variazione di qualità
- Situazione dal 09/12/2014. Foglio 201, particella 139, Seminativo, Uliveto, Vigneto. Comunicazione Agea

- Situazione dal 17/12/2013. Foglio 201, particella 139, Uliveto, superficie 14are 70ca.
- Situazione dal 08/12/2012. Foglio 201, particella 139, Seminativo, Uliveto, Vigneto. Comunicazione Agea
- Situazione dal 08/01/2001. Foglio 201, particella 139, Uliveto, superficie 14are 70ca.
- Situazione all'impianto: Foglio 201, particella 139, Seminativo, superficie 14are 70 ca

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 03/06/2015 [REDACTED]
- Situazione dal 09/08/2010 [REDACTED]
- Situazione dal 01/12/1987, [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2015 Repertorio [REDACTED] Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA [REDACTED]
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, [REDACTED], a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a. con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto in Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE NN. 23217 / 2875 del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241, [REDACTED] s.r.l. con sede in Milano, c.f. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Barletta [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 291

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 28/03/1994: Foglio 201, Particella 291, seminativo, superficie 22are 22ca. Variazione d'ufficio
- Situazione dal 05/03/1988: Foglio 201, Particella 291, seminativo, superficie 50are 00ca. Frazionamento

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 05/05/1988. [REDACTED]

75572 rogante: signore Nicola sede: Manfredonia registrazione: sede: Manfredonia

- Situazione dal 05/05/1988. proprietaria. Istrumento (atto pubblico) del 05/05/1988 voltura in atti dal 05/03/1990 repertorio : manfredonia registrazione: sede: manfredonia n: 969 del 23/05/1988
- Situazione all'impianto:

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1988 Voltura in atti dal 06/07/1993 Repertorio Rogante: sede: MANFREDONIA Registrazione: Sede: MANFREDONIA n: 969 del 23/05/1988
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE NN. 23217 / 2875 del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241, domicilio ipot ecario eletto i n Barletta
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 303

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 13/06/1994: Foglio 201, Particella 303, Seminativo, superficie 1ha 85are 95ca. Variazione d'ufficio
- Situazione dal 26/02/1990: Foglio 201, Particella 303, Seminativo, superficie 2ha 39are 70ca. Frazionamento

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 13/06/1994. Ottaviano Anna Maria, proprietaria di 1000/1000
- Situazione dall'impianto

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1994 Voltura in atti dal 12/01/1999 Repertorio n. [REDACTED]
Rogante: [REDACTED] Sede: TRINITAPOLI Registrazione: UR Sede: CERIGNOLA n: 933 del 04/07/1994 (n. [REDACTED])
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, [REDACTED] a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto in Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE NN. 23217 / 2875 del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016, rep. 2241, [REDACTED] n Milano, c.f. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Barletta [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep. 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 304

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 13/06/1994: Foglio 201, Particella 304, Seminativo, superficie 17are 73ca. Variazione d'ufficio
- Situazione dal 26/02/1990: Foglio 201, Particella 304, Seminativo, superficie 17are 73ca. Frazionamento

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 13/06/1994 [REDACTED]
- Situazione dall'impianto [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1994 Voltura in atti dal 12/01/1999 Repertorio n. [REDACTED]
Rogante: [REDACTED] Sede: TRINITAPOLI Registrazione: UR Sede: CERIGNOLA n: 933 del 04/07/1994 (n. [REDACTED])
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep. 17454, a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto in Foggia in via Della Repubblica n.18.

- ISCRIZIONE NN. 23217 / 2875 del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , [REDACTED] f. [REDACTED] domicilio ipot ecario eletto i n Barletta c [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazione catastali coincidono con le trascrizione della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 305

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 26/02/1990: Foglio 201, Particella 304, Seminativo, superficie 04are 27ca. Frazionamento
- Situazione dal 05/03/1988; Foglio 201, particella 126, seminativo, superficie 5ha 52ca 32ca. Frazionamento
- Situazione dall'impianto; Foglio 201, particella 126, seminativo, superficie 6ha 02ca 32ca

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 13/06/1994 [REDACTED]
- Situazione dall' impianto [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1994 Voltura in atti dal 12/01/1999 Repertorio n.: 148050 Rogante: [REDACTED] Sede: TRINITAPOLI Registrazione: UR Sede: CERIGNOLA n: 933 del 04/07/1994 (n. [REDACTED])
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE [REDACTED] del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241, [REDACTED] domicilio ipot ecario eletto i n Barletta [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazione catastali coincidono con le trascrizione della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 336

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 13/06/1994: Foglio 201, Particella 336, Vigneto, superficie 53are 75ca. Variazione d'ufficio
- Situazione dal 26/02/1990: Foglio 201, Particella 303, Seminativo, superficie 2ha 39are 70ca. Frazionamento

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 13/06/1994: [REDACTED] 00
- Situazione dall' impianto: [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1994 Voltura in atti dal 12/01/1999 Repertorio n.: 148050 Rogante [REDACTED] de: TRINITAPOLI Registrazione: UR Sede: CERIGNOLA n: 933 del 04/07/1994 (n. [REDACTED])
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE [REDACTED] del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241, [REDACTED] c.f. [REDACTED] domicilio ipot ecario eletto i n Barletta c [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazione catastali coincidono con le trascrizione della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 337

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 13/06/1994: Foglio 201, Particella 337, Vigneto, superficie 09are 85ca. Variazione d'ufficio
- Situazione dal 26/02/1990: Foglio 201, Particella 304, Seminativo, superficie 17are 73ca. Frazionamento

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 13/06/1994. Ottaviano Anna Maria, proprietaria di 1000/1000
- Situazione dall' impianto: [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1994 Voltura in atti dal 12/01/1999 Repertorio [REDACTED]
[REDACTED] de: TRINITAPOLI Registrazione: UR Sede: CERIGNOLA n: 933 del 04/07/1994 (n. [REDACTED])
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE [REDACTED] del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241 [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipot ecario eletto i n Barletta c / [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 338

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 28/03/1994: Foglio 201, Particella 338, Vigneto, superficie 27are 78ca. Variazione d'ufficio
- Situazione dal 05/03/1988: Foglio 201, Particella 291, Seminativo, superficie 50are 00ca. Frazionamento
- Situazione all'impianto: Foglio 201, Particella 126, seminativo, superficie 6ha 02are 32ca

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 05/05/1988. [REDACTED] di
comunione dei beni. Istrumento (atto pubblico) del 05/05/1988 voltura in atti dal 06/07/1993 repertorio n.:
[REDACTED] rogante: signore Nicola sede: Manfredonia registrazione: sede: Manfredonia [REDACTED] del 23/05/1988
[REDACTED]
- Situazione dal 05/05/1988 [REDACTED] proprietaria. Istrumento (atto pubblico) del 05/05/1988
voltura in atti dal 05/03/1990 repertorio [REDACTED] rogante: signore nicola sede: manfredonia registrazione:
sede: manfredonia [REDACTED] 23/05/1988 [REDACTED]
- Situazione all'impianto: [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1988 Voltura in atti dal 06/07/1993 Repertorio [REDACTED]
Rogante: [REDACTED] Sede: MANFREDONIA Registrazione: Sede: MANFREDONIA n: 969 del
[REDACTED]

- ISCRIZIONE [REDACTED] del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep. 17454, a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto in Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE [REDACTED] 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016, rep. 2241 [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Barletta c/o Avv. Daloi [REDACTED] n.52
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep. 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 377

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 23/11/2020: Foglio 201, Particella 377, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Variazione Agea
- Situazione dal 12/01/2012: Foglio 201, Particella 377, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Variazione di tabella
- Situazione dal 15/12/2011: Foglio 201, Particella 377, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Variazione Agea
- Situazione dal 12/03/1998, Foglio 201 Particella 377, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Frazionamento
- Situazione all'impianto: Foglio 201, Particella 377, seminativo, superficie 4ha 50are 34ca

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 03/06/2015 [REDACTED]
- Situazione dal 09/08/2010 [REDACTED]
1/2
- Situazione dal 01/12/1987 [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2015 Repertorio [REDACTED] Rogante: SIMONETTI PAOLO Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA [REDACTED]
- ISCRIZIONE [REDACTED] del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola [REDACTED] favore di Banca Nazionale Del

Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.

- ISCRIZIONE [REDACTED] del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 224 [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto i n Barletta [REDACTED] 3.
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 378

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 23/11/2020: Foglio 201, Particella 378, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Variazione Agea
- Situazione dal 12/01/2012: Foglio 201, Particella 378, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Variazione di tabella
- Situazione dal 15/12/2011: Foglio 201, Particella 378, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Variazione Agea
- Situazione dal 12/03/1998, Foglio 201 Particella 378, Seminativo, superficie 2ha 25are 17ca. Frazionamento
- Situazione all'impianto: Foglio 201, Particella 378, seminativo, superficie 4ha 50are 34ca

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 03/06/2015 [REDACTED]
- Situazione dal 09/08/2010 [REDACTED]
1/2
- Situazione dal 01/12/1987 [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2015 Repertorio n.: [REDACTED] rogante: SIMONETTI PAOLO Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA [REDACTED]
- ISCRIZIONE NN [REDACTED] 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.

- ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241, [REDACTED] domicilio ipot ecario eletto i n Barletta [REDACTED] 53.
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazione catastali coincidono con le trascrizione della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 379

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 23/11/2020: Foglio 201, Particella 379, Seminativo, superficie 03are 42ca, Uliveto 10are 45ca. Variazione Agea
- Situazione dal 08/01/2001: Foglio 201, Particella 379, uliveto, superficie 13are 87ca. Variazione d'ufficio
- Situazione dal 12/03/1998, Foglio 201 Particella 379, Vigneto, superficie 13are 87ca. Frazionamento
- Situazione all'impianto, Foglio 201 Particella 30, Vigneto, superficie 15are 40ca.

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 03/06/2015 [REDACTED]
- Situazione dal 09/08/2010 [REDACTED] per 1/2
- Situazione dal 01/12/1987, [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2015 Repertorio n.: 17453 Rogante: SIMONETTI PAOLO Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7682.1/2015)
- ISCRIZIONE [REDACTED] 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE [REDACTED] del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241, [REDACTED] domicilio ipot ecario eletto i n Barletta [REDACTED] 53.

- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, [redacted] favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

ABITAZIONE RURALE : Foglio 201, Particella 380, Subalterno 4

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 22/12/20214: Foglio 201, Particella 380, Subalterno 4, Unità collabente, Variazione Toponomastica
- Situazione dal 10/01/2014: Foglio 201, Particella 380, Subalterno 4, Unità collabente, Variazione da unità ordinaria a Collabente
- Situazione dal 27/06/2003, Foglio 201, Particella 380, Subalterno 2, Unità collabente, Variazione Toponomastica
- Situazione dal 07/05/1998 Foglio 201, Particella 380, Subalterno 2, Costituzione.

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 03/06/2015 [redacted]
- Situazione dal 09/08/2010. [redacted] io per 1/2
- Situazione dal 01/12/1987, [redacted]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2015 Repertorio [redacted] rogante: SIMONETTI PAOLO Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA [redacted]
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE [redacted] 11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241, [redacted] domicilio ipot ecario eletto i n Barletta [redacted]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

ABITAZIONE RURALE : Foglio 201, Particella 380, Subalterno 3

VARIAZIONI CATASTALI

- Situazione dal 22/12/20214: Foglio 201, Particella 380, Subalterno 3, Unità collabente, Variazione Toponomastica
- Situazione dal 10/01/2014: Foglio 201, Particella 380, Subalterno 3, Unità collabente, Variazione da unità ordinaria a Collabente
- Situazione dal 27/06/2003, Foglio 201, Particella 380, Subalterno 1, Unità collabente, Variazione Toponomastica
- Situazione dal 07/05/1998 Foglio 201, Particella 380, Subalterno 1, Costituzione.

INTESTATI CATASTO

- Situazione dal 03/06/2015. [REDACTED]
- Situazione dal 09/08/2010 [REDACTED] proprietario per 1/2
- Situazione dal 01/12/198 [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/06/2015 Repertorio n.: [REDACTED] nte: SIMONETTI PAOLO Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA [REDACTED]
- ISCRIZIONE NN. 9959/1140 del 05/06/2015 ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento con atto del 03/06/2015, notaio Paolo Simonetti di Cerignola, rep . 17454 , a favore di Banca Nazionale Del Lavoro s p a . con sede in Roma , c.f. 09339391006 (domicilio ipotecario eletto i n Foggia in via Della Repubblica n.18.
- ISCRIZIONE NN. 23217 / 2875 del 14/11/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/11/2016 , rep. 2241 [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto i n Barletta [REDACTED]
- TRASCRIZIONE nn. 11558/ 8798 del 28/ 05/ 2019 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/05/2019, rep . 2463, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09339391006.

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato. Le intestazioni catastali coincidono con le trascrizioni della conservatoria. Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Tutti gli immobili oggetto di perizia e citati nel paragrafo 1 sono ubicati in agro del comune di Foggia, in località Denominata Masseria Giardino. I beni sono raggiungibili percorrendo la S.P. 86 da Foggia in direzione Ordona e svoltando a destra al km 9.1, su una viabilità interpodereale.

I beni sono collocati tutti nella medesima area ed alcuni di essi sono confinanti tra loro; più precisamente le particelle che risultano essere attigue sono:

- part. 377 e 378
- part. 303, 304, 305, 336, 337, 338, 291
- part. 139, 379

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le mappe catastali, si è riscontrata corrispondenza nella ubicazione dei beni. Inoltre da un controllo incrociato tra le mappe catastali e le ortofoto si è potuto constatare la effettiva individuazione e corrispondenza dei beni.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 139

Trattasi di un terreno agricolo a forma rettangolare (circa 64 x 23 m) avente estensione catastale pari a 1470 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è ubicato lungo la S.P. 86; esso confina a nord con la part.379 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a est con la part. 140, a sud con la part. 489 ed a ovest con la part. 138. L'area è totalmente pianeggiante; non sono presenti strade o piste battute che servono direttamente il terreno, perciò esso è raggiungibile solo attraversando i terreni confinanti (di cui non è stato possibile accertarsi della sussistenza di eventuali servitù di passaggio). Il fondo presenta una piantagione di uliveti in buono stato di coltura. Catastalmente ha una qualità ad Uliveto, perciò vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivvenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e non sono emersi vincoli ambientali e paesaggistici.

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 291

Trattasi di un terreno agricolo a forma rettangolare (circa 28 x 73.4 m) avente estensione catastale pari a 2222 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è ubicato lungo un tratturo Interpodereale il quale sbocca direttamente sulla S.P. 86; esso confina a nord con la part.338 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a est con la part. 125, a sud con il tratturo ed a ovest con la part. 304 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare). L'area è totalmente pianeggiante; il terreno è raggiungibile direttamente dal tratturo interpodereale. Il fondo presenta una piantagione di vigneto di recente piantumazione. Catastalmente presenta una qualità Seminativo, perciò vi è

discordanza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e si è riscontrato che il terreno ricade in un'area censita come "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali".

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 303

Trattasi di un terreno agricolo a forma di L avente estensione catastale pari a 18595 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è ubicato lungo un tratturo interpodereale il quale sbocca direttamente sulla S.P. 86; esso confina a nord con un canale idrico, a est con la part. 336 e 304 (entrambe oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a sud con il tratturo ed a ovest con la part. 302. L'area è totalmente pianeggiante; il terreno è raggiungibile direttamente dal tratturo interpodereale. Il fondo presenta una piantagione di vigneto di recente piantumazione. Catastalmente presenta una qualità Seminativo, perciò vi è discordanza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e si è riscontrato che il terreno ricade in un'area censita come "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali", "Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.", "Parchi e Riseve" e "Paesaggi rurali"

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 304

Trattasi di un terreno agricolo a forma rettangolare (circa 10.7 x 73.4 m) avente estensione catastale pari a 788 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è ubicato lungo un tratturo interpodereale il quale sbocca direttamente sulla S.P. 86; esso confina a nord con la part.337 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a est con la part. 291 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a sud con il tratturo ed a ovest con la part. 303 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare). L'area è totalmente pianeggiante; il terreno è raggiungibile direttamente dal tratturo interpodereale. Il fondo presenta una piantagione di vigneto di recente piantumazione. Catastalmente presenta una qualità Seminativo, perciò vi è discordanza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e si è riscontrato che il terreno ricade in un'area censita come "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali".

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 305

Trattasi di un terreno agricolo a forma di "mezza luna" avente estensione catastale pari a 427 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è raggiungibile tramite una pista battuta la quale giunge sul tratturo interpodereale; esso confina a nord con un canale

idrico, a est 309 e 127, a sud con part 337 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), ed a ovest con un canale idrico. L'area è totalmente pianeggiante. Il fondo presenta una piantagione di vigneto di recente piantumazione. Catastalmente presenta una qualità Seminativo, perciò vi è discordanza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e si è riscontrato che il terreno ricade in un'area censita come "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali", "Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.", "Parchi e Riseve" e "Paesaggi rurali"

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 336

Trattasi di un terreno agricolo a forma pressochè rettangolare avente estensione catastale pari a 5375 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il terreno confina a nord con un canale idrico, a est con la part. 337 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a sud con la part. 303 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare) ed a ovest con la part. 303 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare). L'area è totalmente pianeggiante; il terreno non è raggiungibile direttamente da una viabilità ma occorre attraversare i fondi confinanti per raggiungerlo. Il fondo presenta una piantagione di vigneto di recente piantumazione. Catastalmente presenta una qualità Vigneto, perciò vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e si è riscontrato che il terreno ricade in un'area censita come "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali", "Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.", "Parchi e Riseve" e "Paesaggi rurali"

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 337

Trattasi di un terreno agricolo a forma pressochè rettangolare avente estensione catastale pari a 985 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il terreno confina a nord con un canale idrico, a est con la part. 338 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a sud con la part. 304 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare) ed a ovest con la part. 336 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare). L'area è totalmente pianeggiante; il terreno è raggiungibile direttamente da pista in terra battuta. Il fondo presenta una piantagione di vigneto di recente piantumazione. Catastalmente presenta una qualità Vigneto, perciò vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e si è riscontrato che il terreno ricade in un'area censita come "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali", "Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.", "Parchi e Riseve" e "Paesaggi rurali"

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 338

Trattasi di un terreno agricolo a forma rettangolare avente estensione catastale pari a 2778 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il terreno confina a nord la part. 305 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a est con la part. 125, a sud con la part. 291 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare) ed a ovest con la part. 337 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare). L'area è totalmente pianeggiante; il terreno è raggiungibile direttamente da pista in terra battuta. Il fondo presenta una piantagione di vigneto di recente piantumazione. Catastralmente presenta una qualità Vigneto, perciò vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e si è riscontrato che il terreno ricade in un'area censita come "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali", "Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.", "Parchi e Riseve" e "Paesaggi rurali"

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 377

Trattasi di un terreno agricolo a forma rettangolare (circa 265 x 84 m) avente estensione catastale pari a 22517 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è ubicato un tratturo interpodereale che sbocca sulla S.P. 86; esso confina a nord con il tratturo, a est con la part. 213, a sud con la part. 489 ed a ovest con la part. 378 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare). L'area è totalmente pianeggiante; il terreno è raggiungibile direttamente attraverso il tratturo interpodereale. Il fondo presenta una piantagione di carciofi. Catastralmente ha una qualità Seminativo, perciò vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi ma comunque era presente un sistema di irrigazione amovibile di cui però non è stato possibile reperire la fonte di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e non sono emersi vincoli ambientali e paesaggistici.

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 378

Trattasi di un terreno agricolo a forma rettangolare (circa 265 x 86 m) avente estensione catastale pari a 22517 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è ubicato un tratturo interpodereale che sbocca sulla S.P. 86; esso confina a nord con il tratturo, a est con la part. 377 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a sud con la part. 489 ed a ovest con la part. 133. L'area è totalmente pianeggiante; il terreno è raggiungibile direttamente attraverso il tratturo interpodereale. Il fondo presenta una piantagione di carciofi. Catastralmente ha una qualità Seminativo, perciò vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi ma comunque era presente un sistema di irrigazione amovibile di cui però non è stato possibile reperire la fonte di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e non sono emersi vincoli ambientali e paesaggistici.

TERRENO AGRICOLO : Foglio 201, Particella 379

Trattasi di un terreno agricolo a forma rettangolare avente estensione catastale pari a 1387 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è ubicato lungo la S.P. 86; esso confina a nord con la part.495 , a est con la part. 143, a sud con la part. 139 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare) ed a ovest con la part. 138. L'area è totalmente pianeggiante; è presente una pista battuta il quale serve direttamente il terreno. Il fondo è sostanzialmente incolto poiché si tratta di area pertinenziale di un immobile (anch'esso oggetto della seguente esecuzione immobiliare) presente al centro del fondo stesso. Catastalmente ha una qualità ad in parte a Uliveto ed in parte seminativo, perciò vi è discordanza con lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo non si sono rivvenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Foggia. In ultimo si è consultata la cartografia del P.P.T.R. Puglia e non sono emersi vincoli ambientali e paesaggistici.

ABITAZIONE RURALE : Foglio 201, Particella 380, Subalterno 4

Trattasi di una abitazione rurale costituita da un piano terra ed un piano interrato. L'abitazione ha una estensione complessiva di circa 55mq ed internamente è costituita da 2 soggiorno, una camera da letto, un angolo cottura ed un wc. L'abitazione è in pessime condizioni manutentive, con evidenti problemi di infiltrazioni e carenti condizioni igieniche. Non è presente un impianto di riscaldamento. Gli infissi sono in legno monovetro. Non è stato possibile visionare il piano interrato poiché risulta essere murato. L'abitazioni non presente gli standard minimi necessari per garantire una vivibilità adeguata

L'abitazione è occupata da una famiglia di nazionalità straniera senza nessun regolare contratto di locazione e/o comodato. Catastalmente l'abitazione risulta essere un edificio Collabente .

ABITAZIONE RURALE : Foglio 201, Particella 380, Subalterno 3

Si tratta di un unico vano sito al piano terra e posto lateralmente all'abitazione sopra descritta. L'estensione complessiva è di circa 50 mq. Il vano è in pessime condizioni manutentive, con evidenti problemi di infiltrazioni, assenza di rifiniture e carenti condizioni igieniche. Non è presente un impianto di riscaldamento. Il vano non presente gli standard minimi necessari per garantire una vivibilità adeguata Il vano è occupata da una famiglia di nazionalità straniera senza nessun regolare contratto di locazione e/o comodato. Catastalmente l'abitazione risulta essere un edificio Collabente .

4. STIMA DEL BENE

I fondi agricoli si trova in una zona interessata da diverse colture agricole con buone rese di produzione. Da una consultazione presso le agenzie immobiliari accreditate della zona e da una indagine di mercato svolta presso siti web di vendita di immobili, il costo medio di fondi agricoli con pari caratteristiche si aggira intorno ai 30.000€ / ettaro (10.000mq). Considerando attendibile questo valore ed arrotondando la stima alla cifra prossima piu vicina, il valore dei rispettivi fondi è:

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 139 estensione 1470 mq; valore €4.400,00€ (euro quattromilaquattrocento ,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 291 estensione 2222 mq; valore €6.600,00 (euro seimilaseicento,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 303 estensione 18595 mq; valore €55.800 (euro cinquacinquemilaottocento,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 304 estensione €788 mq; valore 2.400 (euro duemilaquattrocento ,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 305 estensione €427 mq; 1.300 (euro milletrecento,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 336 estensione €5375 mq; 16.100 (euro sedicimilacento,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 337 estensione €985 mq; valore 3.000 (euro tremila,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 338 estensione €2778 mq; valore 8.300 (euro ottomilatrecento,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 377 estensione 22517 mq; valore €67.500 (euro sessantasettemilacinquecento,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 378 estensione 22517 mq; valore €67.500 (euro sessantasettemilacinquecento ,00)

TERRENO AGRICOLO Foglio 201, Particella 379 estensione 1387 mq; valore €2.000 (euro duemila,00); per quanto attiene questa particella si è voluto attribuire un valore di 15.000€ /ettaro poiché, seppure censito come terreno agricolo, di fatto esso risulta essere un'area incolta di pertinenza dell'abitazione rurale, pertanto mal si predispone per la gestione di una coltura.

Per quanto attiene le abitazioni rurali, non è stato possibile reperire dati estimativi (tale categoria non è censita neanche nella banca dati dell'O.M.I.) ma considerato il loro pessimo stato manutentivo, si può attribuire un valore pari a 250€/mq; pertanto il loro valore (arrotondato alla cifra prossima piu vicina) è pari a:

ABITAZIONE RURALE Foglio 201, Particella 380, Subalterno 4 estensione 55mq; valore: €13.500 (euro tredicimilacinquecento ,00)

ABITAZIONE RURALE Foglio 201, Particella 380, Subalterno 3 estensione 50mq; valore: €12.500 (euro dodicimilacinquecento ,00)

5. DIVISIBILITA' DEL BENE

I fondi agricoli sono già divisi in particelle; una ulteriore divisione non trarrebbe nessun beneficio ai fini di una eventuale vendita.

Per quanto attiene le abitazioni rurali, i beni non risultano divisibili

6. DESCRIZIONE DEI LOTTI

I beni oggetti della seguente procedura possono essere suddivisi nei seguenti lotti:

- A. **TERRENO AGRICOLO** sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 139, qualità Uliveto, estensione 1470 mq; attualmente sul fondo è presenta una piantagione di ulivi. Valore €4.400,00€ (euro quattromilaquattrocento ,00).

- B. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 291, qualità seminativo, estensione 2222 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di Vigneto; valore €6.600,00 (euro seimilaseicento,00).
- C. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 303, qualità seminativo, estensione 18595 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di Vigneto; valore €55.800 (euro cinquacinquemilaottocento,00).
- D. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 304, qualità seminativo, estensione 788 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di Vigneto; valore €2.400 (euro duemilaquattrocento ,00).
- E. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 305, qualità seminativo, estensione 427 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di Vigneto; valore €1.300 (euro milletrecento,00).
- F. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 336, qualità vigneto, estensione 5375 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di Vigneto; valore €16.100 (euro sedicimilacento,00).
- G. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 337, qualità vigneto, estensione 985 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di Vigneto, valore € 3.000 (euro tremila,00).
- H. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 338, qualità vigneto, estensione 2778 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di Vigneto; valore €8.300 (euro ottomilatrecento,00).
- I. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 377, qualità seminativo, estensione 22517 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di carciofi; valore 67.500 (euro sessantasettemilacinquecento,00).
- J. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 378, qualità seminativo; estensione 22517 mq; attualmente sul fondo è presente una piantagione di carciofi; valore 67.500 (euro sessantasettemilacinquecento ,00).
- K. TERRENO AGRICOLO sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.T. al Foglio 201, Particella 379, qualità seminativo e ullveto; estensione 1387 mq; attualmente il fondo si presente sostanzialmente incolto; valore 2.000 (euro duemila,00);
- L. ABITAZIONE RURALE sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.E.U. al Foglio 201, Particella 380, Subalterno 4, immobile collabente; estensione 55mq; valore: 13.500 (euro tredicimilacinquecento ,00).
- M. ABITAZIONE RURALE sito in contrada Masseria Giardino nel comune di Foggia, censito al N.C.E.U. al Foglio 201, Particella 380, Subalterno 3, immobile collabente, estensione 50mq; valore: 12.500 (euro dodicimilacinquecento ,00)

7. STATO DI POSSESSO

Per quanto attiene i fondi agricoli, essi risultano in pieno possesso degli esecutati i quali conducono regolarmente la colture sopra indicate.

Le abitazioni rurali, invece, sono occupate (senza nessun regolare titolo di possesso) da una famiglia di nazionalità straniera

8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI

Non risultano ulteriori vincoli od oneri gravanti sugli immobili ad eccezioni di quelli oggetto della seguente procedura

9. VINCOLI E ONERI CANCELLABILI DALLA PROCEDURA

Le ipoteche gravanti attualmente sull'immobile verranno estinte a valle della procedura esecutiva in atto.

10. REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto attiene la regolarità urbanistica delle abitazioni rurali, non sono state reperite documentazioni inerenti titoli abilitativi di costruzione ma essendo di costruzione antecedente il 01/09/1967, essi godono dei benefici della Legge "Ponte" n. 765/1967.

In riferimento ai fondi agricoli, non sono emerse irregolarità urbanistiche

11. SITUAZIONE CATASTALE, ENERGETICA E AUTORIZZATIVA

Da un confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si può affermare che vi è piena corrispondenza.

Le abitazioni sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetiche ma trattandosi di edifici collabenti non è prevista la redazione di suddetto documento.

12- SUSISTENZA CONDIZIONI PREVISTE

DALL ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 109 DEL 18/12/2008

Le abitazioni rurali non hanno le caratteristiche per rientrare in tale categoria poiche esse risultano essere censite catastalmente come unità collabenti

13-CONCLUSIONI

La seguente perizia viene trasmessa alle parti per eventuali osservazioni; le parti hanno a loro disposizione 15 giorni per presentare allo scrivente, mezzo p.e.c. o raccomandata a/r, eventuali osservazioni di merito; decorsi tali tempi si riterrà congruo e corretto quanto sopra esposto.

La perizia è stata regolarmente inviata e non vi sono state osservazioni entro i tempi previsti, pertanto si ritiene congruo quanto riportato. In virtù di ciò lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni delucidazione o chiarimento inerente la seguente documentazione peritale.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Lucera 31/05/2021

