

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 228/2019 R.G. Es.

Contro



Via Lussemburgo,12 - Foggia
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Nella procedura n. 228/2019 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Nell'udienza del 28.1.2021, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

1)- bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) 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 peritali;

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

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

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto,



reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 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 condominiale⁴, 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 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.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello state 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 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 sui quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-*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;

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, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 30.4.2019 per avv. . favore della
trascritto a Foggia l'11.6.2019 al n. 9780 R.P. si
sottopongono ad esecuzione forzata i seguente beni di proprietà di '
, nata a
terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.

Le operazioni peritali.

La comunicazione a mezzo raccomandata inviata il 22.2.2021, fissava il sopralluogo per il giorno 9.3.2021 alle ore 11.

La ricevuta di ritorno attesta che la raccomandata è stata consegnata il 20.2.2021.

Il giorno 9 marzo lo scrivente si è recato all'appuntamento ma nessuno è comparso. Trattandosi di terreni, lo scrivente si è recato autonomamente sui luoghi ed ha comunque potuto effettuare riscontro con le planimetrie, con gli stralci di mappa, effettuando anche rilievi metrici e fotografici.

Quesito n. 1.

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

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa.

Quesito n. 1/bis.

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 contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

L'atto di provenienza a favore del debitore:

Con atto notar del 27.10.2016, rep. 2095, trascritto a Foggia il 4.11.2016 al n. 16455 R.P.,

hanno venduto a (come bene personale ai sensi dell'art. 179 lettera f del c.c.), il terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228 (ex p.lla 118).

Ai venditori i beni sono pervenuti con:

Con successione apertasi il 20.2.2002, rep. 606, trascritta a Foggia il 28.8.2015 al n. 12110 R.P., ha ricevuto da , la proprietà di 8/12 del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 27.8.2003, rep. 986, trascritta a Foggia il 5.10.2009 al n. 15603 R.P., hanno ricevuto da la proprietà di 1/24 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 18.2.2008, rep. 271, trascritta a Foggia il 8.9.2008 al n. 15101 R.P., anno ricevuto da la proprietà di 4/72 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 4.11.1994, rep. 826, trascritta a Foggia il 4.1.2006 al n. 248 R.P., hanno ricevuto da , la proprietà di 1/48 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 24.12.1996, rep. 827, trascritta a Foggia il 12.12.2005 al n. 18842 R.P., hanno ricevuto da , la proprietà di 1/144 ciascuno del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

Con successione apertasi il 20.2.2002, rep. 754, trascritta a Foggia il 1.12.2003 al n. 21487 R.P., ha ricevuto da la proprietà di 8/12 del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173. (La successione è



stata presentata e trascritta due volte vedi rep. 606, trascritta a Foggia il 28.8.2015 al n. 12110 R.P.)

Con successione apertasi il 25.6.1989, rep. 1094, trascritta a Foggia il 5.1.1993 al n. 119 R.P., per 1/12, per 1/12, per 8/12, per 1/12, per 1/12, hanno ricevuto da , l'intero della piena proprietà del terreno in San Severo censito al foglio 55 p.lle 118, 142 e 173.

A i beni erano pervenuti in data antecedente il 16.12.1977.

Quesito n. 1/ter.

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);

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1/quater.

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;

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario effettuato il 17.4.2021, non emergono altre procedure trascritte.

Quesito n. 1/quinqies.

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.

ha contratto matrimonio il

con , nell'estratto non vi è alcuna annotazione (si allega estratto di matrimonio).

I beni sono stati acquistati come bene personale (si allega titolo di acquisto)



Quesito n. 2.

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

Per natura, conformazione e ubicazione degli immobili si crea un solo lotto:

LOTTO UNICO -

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla contrada San Ricciardi, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58
sup. tot. Ha.		1,1062			

Il fondo raggiungibile da San Severo partendo dall'altezza del casello autostradale, si imbecca la Strada Statale 272 per San Marco in Lamis per 5 km., poi si svolta a destra imboccando la strada provinciale 27 e dopo circa 2 Km. si imbecca un tratturello sulla destra che conduce al fondo.

Il tratturello in terra battuta lambisce il lato Est delle p.lle 142 e 173 e il lato Nord della p.la 228.

Il fondo è di forma regolare con i lati dritti a formare una "T" distesa, con giacitura pianeggiante. Il suolo si presenta con poco scheletro e buona fertilità.

Coltivato ad uliveto con piante disetanee tra i 15 ed i 50 anni, con piante giovani trapiantate da poco a riempire le file.

Le piante sono ben curate e fitosanitariamente sane.

La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Il fondo confina: a nord con p.la 96; ad est con p.lle 252 e 105; a sud con p.la 107 ed a Ovest con p.la 117.

L'immobile è intestato a

per la piena dell'intero.



Quesito n. 2/bis.

esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggio/i.

Si allegano elaborati con la individuazione dei beni su aerofoto e rappresentazione delle particelle catastali.

Quesito n. 3.

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;

LOTTO UNICO -

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla contrada San Ricciardi censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58
sup. tot. Ha.		1,1062			

Il fondo è comodamente raggiungibile con strada asfaltata e poi si deve percorrere un tratto in terra battuta che costeggia il confine di diverse proprietà. Il tratturello è ben definito e lo si può percorrere anche in condizioni climatiche non del tutto favorevoli.



Di forma regolare, con giacitura pianeggiante. La zona è asservita dalle bocchette del Consorzio di Bonifica.

Si tratta di terreni fertili, adatti alla coltivazione degli olivi con buone produzioni.

Le coltivazioni prevalenti della zona sono vigneti ed oliveti,

La posizione è interessante sia per acquirenti provenienti da San severo che da San Marco in Lamis.

Quesito n. 4.

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;

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I valori.

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla contrada San Ricciardi.

La zona ha destinazione "zona agricola pregiata" di alto valore agronomico.

E' irrigabile, comodo da raggiungere.

Non si ravvedono problemi ostativi e vincoli per la vendita.

Terreni con queste caratteristiche, si possono valutare tra i 25.000 ed i 30.000 €/ha.

Nel nostro caso nelle condizioni in cui si trova è applicabile il valore di 30.000 €/ha.

La superficie totale ammonta a ha. 1.10.62 che moltiplicati per 30.000, forniscono un valore di € 33.186,00.

L'intero della piena proprietà del lotto è valutata 33.200,00 € (arrotondato).



Quesito n. 4/bis.

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;

Si tratta di terreni agricoli e la superficie valutata è quella catastale.

Quesito n. 5.

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;

L'immobile è intestato a *per la piena dell'intero.*

Quesito n. 6.

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

LOTTO UNICO -

Terreno olivetato di ha. 1.10.62, in agro di San Severo alla c.da San Ricciardi censito:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>	<u>R.D.</u>	<u>R.A.</u>
55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42
55	228	<u>0,7950</u>	uliveto	45,16	22,58
	sup. tot. Ha.	1,1062			

Il fondo confina: a nord con p.lla 96; ad est con p.lle 252 e 105; a sud con p.lla 107 ed a Ovest con p.lla 117.

L'immobile è intestato a *per la piena dell'intero.*

L'intero della piena proprietà del lotto è valutata 33.200,00 € (arrotondato).



Quesito n. 7.

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.

Durante il sopralluogo nessuno è stato incontrato, il fondo è però coltivato.

Non sono stati rilevati contratti.

L'immobile è nel possesso di

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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;

Non sono stati rilevati vincoli.

Quesito n. 9.

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

Sui beni grava:

- pignoramento immobiliare. del 30.4.2019 trascritto a Foggia l' 11.6.2019 al n. 9780 R.P. a favore della **ntro**

sul terreno in agro

di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.

Quesito n. 10.

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;



I terreni ricadono in zona "E" zona agricola pregiata con gli indici e limiti, descritti nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

Quesito n. 11.

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

In particolare omissis....

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;

Si tratta di terreni e si allega il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n. 12.

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;

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:



Lotto unico																																										
Comune di ubicazione	- San Severo																																									
Tipologia immobile	terreno agricolo olivetato																																									
Sommara descrizione	Piena proprietà dell'intero di terreno agricolo olivetato , asservito dal Consorzio di Bonifica.																																									
Confini	Il fondo confina: a nord con p.lla 96; ad est con p.lle 252 e 105; a sud con p.lla 107 ed a Ovest con p.lla 117.																																									
Estensione e dati catastali	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>foglio</i></th> <th style="text-align: left;"><i>p.lla</i></th> <th style="text-align: center;"><i>superficie</i> <i>ha.</i></th> <th style="text-align: left;"><i>qualità</i></th> <th style="text-align: center;"><i>R.D.</i></th> <th style="text-align: center;"><i>R.A.</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>55</td> <td>142</td> <td style="text-align: center;">0,1556</td> <td>uliveto</td> <td style="text-align: center;">8,84</td> <td style="text-align: center;">4,42</td> </tr> <tr> <td>55</td> <td>173</td> <td style="text-align: center;">0,1556</td> <td>uliveto</td> <td style="text-align: center;">8,84</td> <td style="text-align: center;">4,42</td> </tr> <tr> <td>55</td> <td>228</td> <td style="text-align: center;">0,7950</td> <td>uliveto</td> <td style="text-align: center;">45,16</td> <td style="text-align: center;">22,58</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">sup. tot.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Ha.</td> <td style="text-align: center;">1,1062</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42	55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42	55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58	sup. tot.						Ha.		1,1062			
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie</i> <i>ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>																																					
55	142	0,1556	uliveto	8,84	4,42																																					
55	173	0,1556	uliveto	8,84	4,42																																					
55	228	0,7950	uliveto	45,16	22,58																																					
sup. tot.																																										
Ha.		1,1062																																								
Attuale proprietario	<i>L'immobile è intestato a _____ per l'intero della piena proprietà.</i>																																									
Titolo di provenienza del bene	Atto notar _____ del 27.10.2016, rep. 2095, trascritto a Foggia il 4.11.2016 al n. 16455 R.P., _____ (come bene personale), il terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.																																									
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- pignoramento immobiliare. del 30.4.2019 trascritto a Foggia l' 11.6.2019 al n. 9780 R.P. a favore della _____ contro _____, nata a _____, sul terreno in agro di San Severo, censito al foglio 55 p.lle 142, 173 e 228.																																									
Stato di occupazione	Il bene è nel possesso del proprietario																																									
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il terreno ricade in zona "E" verde agricolo																																									
Conformità catastale	si tratta di terreni.																																									
Abitabilità e agibilità	si tratta di terreni.																																									



Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	La piena proprietà dell'intero è di € 33.200,00
--	--

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 17.4.2021

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)

