

Ing. Carlo Salvemini

Via Trieste, 7

71100 Foggia

**TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto:

- consulenza tecnica d'ufficio;
- esecuzione: Banca Nazionale Lavoro c/ [REDACTED] [REDACTED];
- procedura: 493/2017 - III[^] sezione;
- giudice: dott. Michele Palagano.

RELAZIONE

L' ESPERTO

Ing. Carlo Salvemini

_____firmato digitalmente_____



Premessa e quesiti.

Il sottoscritto Ing. Carlo Salvemini, residente a Foggia in Via Trieste 7 e regolarmente iscritto al locale Ordine degli Ingegneri, su incarico del Giudice Dott. Michele Palagano, nell'udienza dell'8/ottobre/2019 è stato nominato Esperto d'Ufficio per il compimento di determinate indagini tecniche relative alla procedura esecutiva promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro contro il Sig. ██████████ ██████████. Tale procedimento, avente ad oggetto la riscossione di un credito, è pendente presso il Tribunale Ordinario di Foggia, Sezione 3[^], con il numero di procedura 493/2017.

Allo scrivente sono stati posti i seguenti numerosi e articolati quesiti che qui si riportano in riassunto essendo essi ben noti al Giudice e alle parti:

proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti segnalando quelli mancanti o inidonei;

1 bis) alla ricostruzione delle vicende traslative sulla base della documentazione già in atti dando atto delle eventuali variazioni catastali;

1 ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali specificando se le variazioni abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1 quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive;

1 quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore producendo l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;

2) all'identificazione dei beni, confini, dati catastali, accessi, pertinenze, accessori, millesimi, ecc...;

2 bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni mediante sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari con le mappe catastali;

3) alla analitica descrizione dei beni;



- 4) alla stima dei beni, specificando il criterio di stima adottato, specificando la presenza di oneri giuridici non eliminabili, spese condominiali insolute, ecc...;
- 4 bis) alla specificazione delle superfici di cui al Manuale OMI;
- 5) alla verifica, per i beni indivisi, della comoda separabilità;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (contratti luce, acqua, gas, ICI, IMU, ecc...), se occupati da terzi del titolo in base al quale sono occupati (registrazione, adeguatezza del canone, ecc...);
- 8) all'accertamento di eventuali formalità che resteranno a carico dell'acquirente;
- 9) all'accertamento di eventuali formalità che non resteranno a carico dell'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità acquisendo il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) alla verifica della sussistenza dell' APE (o predisponendolo);
- per gli immobili urbani:
- 11 a) accertare se risultano regolarmente accatastati;
- 11 b) verificare la conformità fra quanto rilevato e quanto desumibile dalle planimetrie catastali;
- 11 c) accertare se siano stati costruiti prima o dopo l'1/9/67 indicando gli estremi del titolo abilitativo, varianti e sanatorie;
- 11d) verificare il rispetto delle norme edilizie dell'epoca;
- 11 e) descrivere le opere abusive, possibili sanatorie o demolizioni, costi, valori con o senza opere;
- 11 f) per l'edilizia convenzionata accertare la proprietà del suolo;
- per gli immobili ad uso industriale:
- 11 g) la conformità degli impianti;



11 h) la presenza di rifiuti speciali o tossici con costi di smaltimento;

- per i terreni:

11 i) la destinazione edificatoria precisando indici, parametri e prescrizioni.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni per la cessione all'IACP.

Risposte ai quesiti.

Lo scrivente, per poter ottemperare all'incarico affidatogli, ha effettuato un sopralluogo e diverse indagini sia presso il Comune di Ortona e presso gli uffici territoriali statali. Le risultanze di tali visite hanno poi consentito di poter rispondere ai quesiti.

quesito 1 – I documenti previsti dall'art. 567, comma 1, del c.p.c. risultano completi ed idonei all'uopo.

quesito 1 bis – Le vicende traslative, dedotte sulla base della documentazione già in atti, possono così ricostruirsi:

- il 10/4/1972 il Sig. ██████████ ██████████ comprava dall'Ente di Sviluppo di Puglia, Lucania e Molise le particelle di terreno agricolo 100 e 163 del foglio 59 del Comune di Ortona. Atto del notaio Rizzi trascritto a Lucera ainn. 9751/279509. Essendo il Sig. ██████████ ██████████ coniugato con la Sig.ra ██████████ ██████████ in regime di comunione legale, la proprietà risultava per legge (dal 1975, col nuovo diritto di famiglia) 1/2 a ██████████ ██████████ e 1/2 a ██████████ ██████████.

- il 27/8/2006 si apre la successione del Sig. ██████████ ██████████ e gli immobili di cui al capoverso precedente passano in proprietà per 1/2 alla moglie ██████████ ██████████, e per 1/2 al figlio unico ██████████ ██████████. Successione trascritta a Foggia ai nn. 21355/14335.



- il 16/2/2008 si apre la successione della Sig.ra [REDACTED] che lascia tutta la sua proprietà al figlio unico [REDACTED] che così diventa unico proprietario dei suddetti immobili. Successione trascritta a Foggia ai nn. 4105/2917.

quesito 1 ter – I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento.

quesito 1 quater – Non esistono altre procedure esecutive gravanti sugli stessi immobili.

quesito 1 quinquies – Il debitore risulta separato dal 28/11/2007; nel periodo in cui è stato coniugato era in regime di separazione patrimoniale (allegato).

quesito 2 – I beni di cui ci occupiamo costituiscono, nel loro complesso, una azienda agricola oggi trasformata in agriturismo.

In dettaglio i beni risultano così identificati:

1°: fabbricato per attività agricole censito al N.C.E.U. del comune di Ortona al foglio 11, particella 273, sub. 6, cat. D/10, rendita € 5.742,00. In realtà la particella 273, tutta correttamente censita nel Catasto Edilizio, è un appezzamento di 7.538 mq lordi con sovrastanti varie costruzioni (allegato), per un totale di 486 mq coperti, che al catasto sono individuate con A (agriturismo), B-C-D (filiera-deposito-cantina), E (camera da letto esterna), G (recinzione) ed H (corte)¹.

La lettera A, denominata "agriturismo", è l’abitazione del Sig. [REDACTED]. Il piano terra, oggi, è dedicato all’agriturismo, infatti in essa si trovano la sala da pranzo, la cucina, un locale multiuso, altri locali dedicati all’accoglienza e agli uffici; al primo piano c’è l’alloggio del proprietario. Tutti dotati di impianti tecnologici. Ovviamente fra piano terra e primo piano c’è una scala di comunicazione.

¹ In catasto è presente anche una lettera "F" che rappresenta un’altra camera da letto esterna mai costruita.



Le lettere B, C e D, tutte riferentesi alla stessa costruzione (denominata "filiera, deposito, cantina"), costituita da un piano terra e da due piani sottostrada, rappresentano rispettivamente:

- B, piano terra, costituito da 3 alloggi (camere) per gli ospiti dell'agriturismo, tutti muniti di bagno autonomo, e di impianti tecnologici;
- C, primo piano sotto-strada con relativa rampa di discesa dal piano terra, costituito da garage per macchine agricole, cella frigorifera, locali cantina enologica, scala di comunicazione col piano terra e altra scala di comunicazione col secondo piano sotto-strada;
- D, secondo piano sotto-strada, costituito da un unico ambiente adibito a cantina enologica.

La lettera E, è una camera da letto esterna per ospiti dell'agriturismo, munito di bagno autonomo, di impianti tecnologici e di una piccola veranda.

La lettera G è la lunga recinzione della particella 273; è costituita da un muretto in pietra con copertina e sovrastante inferriata.

La lettera H è la corte esterna attrezzata con muretti, sedili, vialetti, piazzali e piantumazioni varie.

L'ingresso alla particella avviene dalla SP 85 tramite due portali muniti di cancelli.

Tutta la particella 273 confina con la SP 85, con proprietà del Sig. ██████████, e con le particelle 397 e 399 del Sig. ██████████, pure oggetto di pignoramento.

2°: terreno censito nel NCT di Ortona al foglio 11, particella 397, seminativo di 3^a classe, superficie 6 ettari, 36 are, 4 centiare, rendita dominicale € 213,52, rendita agraria € 164,24. Confina con le particelle 273 e 399 dello stesso Sig. ██████████, con proprietà dei Sigg. ██████████, della Sig.ra ██████████ e della Sig.ra ██████████.



3°: terreno censito nel NCT di Ortona al foglio 11, particella 399, uliveto di 2[^] classe, superficie 69 are, 79 centiare, rendita dominicale € 32,44, rendita agraria € 19,82. Confina con SP 85, con particelle 273 e 397 del Sig. [REDACTED] e con proprietà [REDACTED].

quesito 2 bis – La sovrapposizione della pianta catastale sull' ortofoto reperibile presso il sito della Provincia di Foggia mostra una loro "discreta" coincidenza (piante allegate). In particolare si notano:

- che la SP 85 risulta traslata verso est rispetto a quella reale;
- la particella 273 risulta traslata verso sud-est;
- i fabbricati risultano traslati verso sud;
- le particelle 397 e 399 risultano più piccole di quelle reali.

E' opportuno ricordare che il catasto italiano non è probatorio né nelle intestazioni e né nelle mappe.

quesito 3 – Seguono le descrizioni delle particelle 273, 397 e 399.

a) La particella 273, come già detto, è censita tutta nel Catasto Fabbricati e contiene tre distinti corpi di fabbrica: l'agriturismo, la filiera-deposito-cantina e la camera esterna. Ai suddetti corpi di fabbrica si devono aggiungere la recinzione e la corte.

"L'agriturismo" è una costruzione di due piani che costituisce l'alloggio del Sig. [REDACTED].

In essa, al piano terra, si trovano l'ingresso, la sala da pranzo, la cucina, un locale multiuso, un bagno e due piccoli locali dedicati all'accoglienza e agli uffici dell'agriturismo; al primo piano ci sono le camere da letto, con bagno, del proprietario.

Strutturalmente è un fabbricato in muratura di 45 cm di spessore, parte in mattoncini semipieni stilati a mano e lasciati a vista e parte in tufo. La copertura del portico è a tetto con orditura di travi in legno di tipo Trieste (legno pieno stagionato di castagno), tavole in laterizio, coibentazione in polistirene e ondulina con sovrastanti coppi antichi originali. La copertura del primo piano è a tetto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e sovrastanti



coppi originali. I pavimenti sono in cotto toscano. L'altezza interna alla gronda è di 2,75 m al piano terra e 3,00 m medi al primo piano. Gli infissi, interni ed esterni, sono in pvc+legno; le finestre dispongono di un doppio vetro 3+3 mm. La scala interna di comunicazione ha le pedate in pietra smussata a torello. Doppio bagno di cui quello superiore con cabina doccia. La struttura è allacciata all'AQP e dispone di bombolone di gas metano liquido per il riscaldamento interno (anche della filiera e della camera esterna) e per i servizi di cucina. L'impianto fognario è di tipo biologico con 2 fosse Imhoff. C'è l'impianto Wi Fi per i collegamenti internet. La struttura è protetta da un impianto di allarme di tipo volumetrico. Tutti gli impianti sono a norma secondo il DM 37/2008 e dispongono di dichiarazioni di conformità. Le finiture sono di pregio e tutto lo stabile è ben tenuto, non si notano macchie di umidità, rotture e rifacimenti e, secondo quanto dichiarato dal proprietario, è soggetto ad accurata manutenzione quando occorrente. All'esterno ed intorno allo stabile vi è una zona pavimentata (un largo marciapiede) parte in cotto e parte in pietra di Trani con cordone di chiusura costituito da un muretto in pietra viva e copertina pure in pietra che funge da sedile. Sono presenti anche tre mini-costruzioni, inferiori ad 8 mq (minimo accatastabile), per l'alloggiamento di impianti tecnologici (gruppo elettrogeno, impianti di filtrazione gas, contatori e quadri elettrici).

La "filiera-deposito-cantina" è una costruzione a tre piani, di cui uno è il piano terra e gli altri due sono sotto-strada. Il piano terra è destinato a camere per gli ospiti dell'agriturismo, il primo sotto-strada è garage e cantina enologica suddivisa in tre zone di cui quella centrale è adibita a deposito, il secondo sotto-strada è tutto cantina enologica.

Strutturalmente è un fabbricato in c.a. con tompagnature di 35 cm di spessore in mattoncini semipieni intonacati sia all'interno che all'esterno con cappotto interno. La copertura è a tetto con orditura di travi in legno di tipo Trieste (legno pieno stagionato di castagno), tavole in laterizio, coibentazione in polistirene e onduline e sovrastanti coppi originali anti-



chi. I pavimenti delle camere sono in cotto toscano, nel garage è una battuta di cemento, nel secondo sotto-strada è in mattoni antichizzati. L'altezza interna è variabile: al piano terra va da 2,10 m alla gronda fino a 3,40 m al colmo; nel primo sotto-strada è 3,40 m costanti; nel secondo sotto-strada è 2,40 m costanti. Gli infissi, interni ed esterni, sono in pvc+legno; le finestre dispongono di un doppio vetro 3+3 mm. Le scale interne di comunicazione fra i piani sono di tipo rustico in mattoni laterizi e in pietra. Le camere degli ospiti sono tutte dotate di bagno autonomo con cabina doccia e di riscaldamento/raffrescamento con condizionatori alimentati a gas. La struttura è allacciata all'AQP. L'impianto fognario è di tipo biologico con doppia fossa Imhoff. Sul tetto è installato un impianto fotovoltaico che contribuisce al rifornimento di energia per tutta l'azienda. Tutti gli impianti sono a norma secondo il DM 37/2008 e dispongono di dichiarazioni di conformità.

Il garage è pavimentato a cemento, le pareti sono intonacate bianche, il portone d'ingresso è tutto in ferro battuto, ed è dotato di impianto elettrico.

In tutto l'ambiente non si notano macchie di umidità, rotture e rifacimenti e, secondo quanto dichiarato dal proprietario, è soggetto ad accurata manutenzione quando occorrente. Il proprietario dichiara anche che tutto il garage è adeguatamente impermeabilizzato.

All'interno del garage è collocata una cella frigorifera.

La cantina enologica si sviluppa parte nel primo sotto-strada, e parte nel secondo sotto-strada. E' pavimentata con mattoni in cotto, le pareti sono in tufo, è intonacata, è dotata di impianto elettrico. E' attrezzata con strutture fisse in muratura per l'esposizione e per la degustazione dei vini. Le finiture sono di pregio e tutti gli ambienti sono ben tenuti, non si notano macchie di umidità, rotture e rifacimenti e, secondo quanto dichiarato dal proprietario, è soggetto ad accurata manutenzione quando occorrente. Il proprietario dichiara anche che tutta la cantina è adeguatamente impermeabilizzata.

All'esterno ed intorno allo stabile vi è una zona pavimentata (un marciapiede) in cotto.



La "camera da letto esterna" è un monocale con bagno e piccolo portico anteriore (tipo bungalow). Strutturalmente è un fabbricato in c.a. con compattatura di 35 cm di spessore con cappotto interno, in mattoncini semipieni intonacati sia all'interno che all'esterno. La copertura è a tetto con orditura di travi in legno di tipo Trieste (legno pieno stagionato di castagno), tavole in laterizio, coibentazione in polistirene e onduline con sovrastanti coppi antichi originali. I pavimenti sono in cotto toscano; il proprietario dichiara che i pavimenti poggiano su un vespaio aerato costituito da "granchi" di 20 cm d'altezza e 4 tubi d'aerazione che sfociano all'esterno. L'altezza interna è di m 3,15. Gli infissi, interni ed esterni, sono in pvc+legno; le finestre dispongono di un vetro camera da 3+3 mm. Il bagno è dotato di cabina doccia. Il riscaldamento/raffrescamento è garantito da un condizionatore elettrico. La struttura è allacciata all'AQP. L'impianto fognario è di tipo biologico con due fosse Imhoff. Tutti gli impianti sono a norma secondo il DM 37/2008 e dispongono di dichiarazioni di conformità.

Le finiture sono di pregio e tutto lo stabile è ben tenuto, non si notano macchie di umidità, rotture e rifacimenti e, secondo quanto dichiarato dal proprietario, è soggetto ad accurata manutenzione quando occorrente.

All'esterno ed intorno allo stabile vi è una zona pavimentata (un marciapiede) in cotto.

La "recinzione" della particella 273, è costituita da un lungo muretto di circa 480 m in pietra di Trani bianca a secco, poggiante su una fondazione in c.a. interrata, con copertina in pietra e sovrastante inferriata in ferro battuto zincato alta circa 1m. Della recinzione fanno parte 3 cancelli in ferro battuto, di cui 2 da 4,00 m, e 1 da circa 3,5 m, inseriti all'interno di portali in pietra. L'ingresso alla particella avviene dalla SP 85.

La "corte", di ben 7.052 mq, ha la sua ragione d'essere nel fatto che la particella 273 non è accatastata ai terreni ma all'urbano, per cui non viene coltivata ma funge tutta da cortile, giardino, arredo per i fabbricati principali; è dotata di varie strutture di arredo quali mu-



retti, sedili, archetti, strutture per il barbecue, vialetti ed ampie zone pavimentate con ghiaia per la movimentazione e per la sosta di autoveicoli. E' presente anche un impianto per l'illuminazione notturna della corte. La restante gran parte della particella 273 è dedicata a giardino con erba rasa (prato) e piantumazioni d'alto fusto sia antiche che recenti messe a dimora per ornamentare l'agriturismo.

b) La particella 397 è un terreno censito nel NCT di Ortona al foglio 11, particella 397, seminativo di 3^a classe, superficie 6 ettari, 36 are, 4 centiare, rendita dominicale € 213,52, rendita agraria € 164,24. Trattasi di un seminativo munito di pozzo artesiano profondo 12 m che, tramite un motore di 3,5 CV, riempie una grande vasca di accumulo (20x20) di 400 mq, profonda 6 m che poi, tramite una pompa da 6 CV ed un lungo sistema di tubi interrati, irriga tutto l'appezzamento.

La vasca, parte interrata e parte in rilevato, è realizzata con telo impermeabile da 6 mm, dispone di corde angolari e galleggianti (previsti per legge) per favorire il salvataggio di chi accidentalmente vi cade dentro, è munita di una doppia recinzione: una in alto, sul rilevato, di circa 24 m di lato e una in basso, alla base della scarpata, di circa 28 m di lato.

Dalla vasca partono/arrivano tre diversi impianti, tutti interrati di 1 m: l'impianto fotovoltaico per l'energia necessaria al funzionamento delle pompe, l'impianto d'irrigazione dell'azienda, e l'impianto per il trasporto dell'acqua del pozzo all'agriturismo per eventuali necessità e per l'irrigazione della corte.

La vasca è facilmente raggiungibile tramite un viale realizzato con stabilizzato, di circa 100 m x 5 m, contornato da 36 pini toscani d'alto fusto.

c) La particella 399 è un terreno censito nel NCT di Ortona al foglio 11, particella 399, uliveto di 2^a classe, superficie 69 are, 79 centiare, rendita dominicale € 32,44, rendita agraria € 19,82. Trattasi di un uliveto fornito di impianto di irrigazione proveniente dalla particella 397. L'uliveto è recintato con paletti in legno e rete metallica alta 2,5 m.



quesiti 4 e 4 bis – Tutto questo lavoro è finalizzato ad una possibile vendita dei beni pignorati e quindi l'unico valore utile è quello di mercato. Però, purtroppo, non esiste un mercato degli agriturismi, ossia di aziende agricole che siano anche e contemporaneamente irrigue ed attrezzate con camere per ospiti e con ristorante. Pertanto per ricavare il giusto valore di mercato dei beni in questione è necessario sommare al valore base del terreno i valori di tutte le opere aggiuntive presenti sul terreno stesso.

Esaminiamo separatamente le tre particelle.

Particella 273.

A – fabbricato "agriturismo"

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisori "Sd"	superficie lorda "Sl"	coefficient di omogen. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile lorda "Sul"
portico	97,31	16,625	0	113,935	1	113,935	97,31
ingresso	24,5	4,44	1,98	30,92	1	30,92	26,48
multiuso	16,32	3,72	1,66	21,7	1	21,7	17,98
WC	2	0	0,31	2,31	1	2,31	2,31
ufficio 1	12	4	0,2	16,2	1	16,2	12,2
ufficio 2	10,8	1,36	1,54	13,7	1	13,7	12,34
cucina	16,28	3,4	1,84	21,52	1	21,52	18,12
forno	3	1,1	0,14	4,24	0,5	2,12	3,14
scala	3,12			3,12	1	3,12	3,12
camera 1	11,74	5,2	0,46	17,4	1	17,4	12,2
camera 2	21	6,72	0,5	28,22	1	28,22	21,5
WC	5,2			5,2	1	5,2	5,2
corridoio	2,08			2,08	1	2,08	2,08
terrazza	23,4			23,4	0,3	7,02	23,4
totale	249					285	257

valore = 285 mq * 1.500 €/mq = 427.500 €

B – fabbricato esterno, zona "filiera"

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisori "Sd"	superficie lorda "Sl"	coefficient di omogen. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile lorda "Sul"
filiera 1	36,04	4,25	1,72	42,01	1	42,01	37,76
wc 1	4,8	0,48	0,48	5,76	1	5,76	5,28
wc 2	5,12	0,54	0,48	6,14	1	6,14	5,6
antibagno	2,52		0,5	3,02	1	3,02	3,02



filiera 2	28,5	5	1,53	35,03	1	35,03	30,03
filiera 3	30	1,68	1,57	33,25	1	33,25	31,57
filiera 4	22,8	5,04	1,14	28,98	1	28,98	23,94
wc 3	4,76		1,04	5,8	1	5,8	5,8
scala 1	10,46	2,13		12,59	1	12,59	10,46
totale	145					173	153

valore = 173 mq * 1.500 €/mq = 259.500 €

impianto fotovoltaico = 50.000 €

C – fabbricato esterno, zona "garage"

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisorii "Sd"	superficie lorda "Sl"	coefficient di omogen. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile lorda "Sul"
rampa	49,4	10,4	0	59,8	0,3	17,94	49,4
garage	97,5	11,64	0,625	109,765	1	109,765	98,125
totale	147					128	148

valore = 128 mq * 1.000 €/mq = 128.000 €

D – fabbricato esterno, zona "cantina enologica"

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisorii "Sd"	superficie lorda "Sl"	coefficient di omogen. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile lorda "Sul"
cant.en.sup.	50	8,52	0,625	59,145	1	59,145	50,625
scala 2	4,6				1	0	4,6
cant.en.inf.	59,29	12,96	0	72,25	1	72,25	59,29
totale	114					131	115

valore = 131 mq * 2.000 €/mq = 262.000 €

E – fabbricato "camera esterna"

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisorii "Sd"	superficie lorda "Sl"	coefficient di omogen. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile lorda "Sul"
camera	23,92	9,12		33,04	1	33,04	23,92
Wc	5,12		0,49	5,61	1	5,61	5,61
veranda	12,96			12,96	0,3	3,888	12,96
totale	42					43	42

valore = 43 mq * 1.500 €/mq = 64.500 €

G – recinzione

- muretto: = 480 ml * 250 €/ml = 120.000 €



- inferriata: = 73.450 €

$$480 \text{ ml} * 20 \text{ kg/ml} = 9.600 \text{ kg}$$

$$9.600 \text{ kg} * 7,00 \text{ €/kg} = 67.200 \text{ €}$$

$$\text{zincatura: } 480 \text{ mq} * 13,00 \text{ €/mq} = 6.250 \text{ €}$$

- cancelli in ferro battuto: valore = 3.500 €

$$2 * 200 + 1 * 150 \text{ kg} = 550 \text{ kg}$$

$$550 \text{ kg} * 7,00 \text{ €/kg} = 3.850 \text{ €}$$

- alloggiamenti per impianti: 3 * 3.000 € = 9.000 €

- generatore di corrente da 31 kw = 18.000 €

H – corte

- valore sistemazioni esterne = 20.000 €

- valore piantumazioni non spontanee = 30.000 €

- valore impianto illuminazione = 6.000 €

Valore della particella 273 (agriturismo) = 1.471.790 €

Particella 397. Seminativo

- valore base del terreno irriguo = 25.000 €/ha * 6,3604 ha = 159.000 €

- impianto d'irrigazione (vasca + tubi) = 200.000 €

- impianto acqua per agriturismo = 20.000 €

- vialetto: 500 mq *

$$\text{scavo } 5 * 100 * 0,50 = 250 \text{ mc}$$

$$250 \text{ mc} * 8 \text{ €/mc} = 2.000 \text{ €}$$

$$\text{stabilizzato } 250 \text{ mc} * 15 \text{ €/mc} = 3.750 \text{ €}$$

- pini toscani del vialetto: 36 * 1.600 €/cd = 57.600 €

Valore della particella 397 (seminativo) = 442.360 €

Particella 399. Uliveto



- valore base del terreno irriguo = 18.000 €/ha * 0,6979 ha = 12.600 €

- impianto d'irrigazione = 12.000 €

- recinzione: valore = 3.500 €

$$220 \text{ ml} * 4 \text{ kg/ml} = 880 \text{ kg}$$

$$880 \text{ kg} * 4 \text{ €/kg} = 3.500 \text{ €}$$

Valore particella 399 (uliveto) = 28.100 €

quesito 5 – I beni pignorati non risultano indivisi ma appartengono per intero, e solo, al Sig. ██████████ ██████████.

quesito 6 – I beni staggiti possono essere divisi in tre lotti:

- lotto 1: particella 399;

- lotto 2: particella 397;

- lotto 3: particella 273

I tre lotti sono così individuati:

lotto 1. – terreno censito nel NCT di Ortona al foglio 11, particella 399, uliveto di 2[^] classe, superficie 69 are, 79 centiare, rendita dominicale € 32,44, rendita agraria € 19,82.

Confina con SP 85, con particelle 273 e 397 del Sig. ██████████. La particella è recintata ma è da considerarsi non irrigua².

Valore del lotto: 16.100 €.

lotto 2. – terreno censito nel NCT di Ortona al foglio 11, particella 397, seminativo di 3[^] classe, superficie 6 ettari, 36 are, 4 centiare, rendita dominicale € 213,52, rendita agraria € 164,24. Confina con le particelle 273 e 399 dello stesso Sig. ██████████, con proprietà del

Sig. ██████████ e con proprietà del Sig. ██████████.

² Attualmente il lotto 1 ed il lotto 3 ricevono irrigazione dal lotto 2. Ma potendosi vendere i lotti anche separatamente, il lotto 1 deve essere considerato privo d'irrigazione.



Trattasi di un seminativo munito di pozzo a cielo aperto profondo 12 m che, tramite un motore di 3,5 HP, riempie una grande vasca di accumulo di 400 mq e che poi, tramite una pompa da 6 HP ed un lungo sistema di tubi interrati, irriga tutto l'appezzamento³.

Valore del lotto: 442.360 €.

lotto 3. – fabbricato per attività agricole censito al N.C.E.U. del comune di Ortona al foglio 11, particella 273, sub. 6, cat. D/10, rendita € 5.742,00. In realtà la particella 273, tutta correttamente censita nel Catasto Edilizio, è un appezzamento di 7.538 mq lordi con sovrastanti tre costruzioni, per un totale di 486 mq coperti, che al catasto sono individuate con A (agriturismo), B-C-D (filiera-deposito-cantina), E (camera da letto esterna), G (recinzione), H (corte esterna). Tutto il resto, 7.052 mq, è destinato a verde con giardini e piantumazioni non spontanee ma non è irrigua. La particella è recintata.

La lettera A, denominata "agriturismo", è una costruzione di due piani. In essa, al piano terra, si trovano un porticato chiuso, la cucina, 4 locali multiuso, un bagno e un piccolo forno; al primo piano c'è un piccolo alloggio costituito da 2 camere, bagno e terrazza.

Strutturalmente è un fabbricato in muratura di 35 cm di spessore, parte in mattoncini semipieni e parte in pietra viva, tutta stilata a mano e lasciata a vista. La copertura è a tetto con orditura di travi in legno di tipo Trieste (legno pieno stagionato di castagno), tavelle in laterizio, coibentazione in polistirene e onduline e sovrastanti coppi originali. I pavimenti sono parte in cotto toscano. L'altezza interna alla gronda è di 2,75 m al piano terra e 3,00 m al primo piano. Gli infissi, interni ed esterni, sono in pvc+legno; le finestre dispongono di un doppio vetro da 3+3 mm. La scala interna di comunicazione ha le pedate in pietra smussata a torelo. Doppio bagno di cui quello superiore con cabina doccia dotata di idromassaggi. La struttura è allacciata all'AQP e dispone di bombolone di gas metano liquido

³ Attualmente il lotto 2 riceve elettricità dal lotto 3. Ma potendosi vendere i lotti anche separatamente, il lotto 2 deve essere considerato privo di elettricità.



per il riscaldamento interno (anche della filiera e della camera esterna) e per i servizi di cucina. Tutti gli impianti sono a norma secondo il DM 37/2008 e dispongono di dichiarazioni di conformità. L'impianto fognario è costituito da due fosse biologiche Imhoff. Le finiture sono di pregio e tutto lo stabile è ben tenuto, non si notano macchie di umidità, rotture e rifacimenti. All'esterno ed intorno allo stabile vi è una zona pavimentata (un largo marciapiede) parte in cotto e parte in pietra con cordone di chiusura costituito da un muretto in pietra viva e copertina pure in pietra che funge da sedile. Sono presenti anche tre mini-costruzioni, inferiori ad 8 mq (minimo accatastabile), per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

Le lettere B, C e D, si riferiscono tutte alla stessa costruzione, denominata "filiera-deposito-cantina", costituita da un piano terra e da due piani sotto-strada. Il piano terra è costituito da camere residenziali, il primo sotto-strada è garage, il secondo sotto-strada è cantina enologica. Le lettere rappresentano:

- B, piano terra, costituito da 4 camere per gli ospiti dell'agriturismo, 3 bagni e scala per scendere al primo sotto-strada;
- C, primo piano sotto-strada con relativa rampa di discesa dal piano terra, costituito da garage per macchine agricole, piccolo deposito, cella frigorifera, scala di comunicazione col piano terra e altra scala di comunicazione col secondo piano sotto-strada;
- D, secondo piano sotto-strada, costituito da un unico ambiente adibito a cantina enologica.

Strutturalmente è un fabbricato in c.a. con tompagnature di 35 cm di spessore in mattoncini semipieni intonacati sia all'interno che all'esterno. La copertura è a tetto con orditura di travi in legno di tipo Trieste (legno pieno stagionato di castagno), tavelle in laterizio, coibentazione in polistirene ed onduline con sovrastanti coppi originali. I pavimenti sono in cotto toscano tranne che nel secondo sotto-strada ove sono in mattoni laterizi. L'altezza



interna è variabile: al piano terra va da 2,10 m alla gronda fino a 3,40 m al colmo; al primo sotto-strada è 3,40 m costanti; nel secondo sotto-strada è 2,40 m costanti. Gli infissi, interni ed esterni, sono in pvc+legno; le finestre dispongono di un doppio vetro da 3+3 mm. Le scale interne di comunicazione fra i piani sono di tipo rustico in mattoni laterizi e in pietra. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato con convettori a pompa di calore funzionanti a gas. I bagni sono dotati di cabina doccia. La struttura è allacciata all'AQP. Tutti gli impianti sono a norma secondo il DM 37/2008 e dispongono di dichiarazioni di conformità. L'impianto fognario è di tipo a doppia fossa biologica Imhoff. Le finiture sono di pregio e tutto lo stabile è ben tenuto, non si notano macchie di umidità, rotture e rifacimenti. All'esterno ed intorno allo stabile vi è una zona pavimentata (un marciapiede) in cotto.

La lettera E, denominata "camera da letto esterna" è un monocale con bagno e piccolo portico anteriore. Strutturalmente è un fabbricato in c.a. con compattatura di 35 cm di spessore in mattoncini semipieni intonacati sia all'interno che all'esterno. La copertura è a tetto con orditura di travi in legno di tipo Trieste (legno pieno stagionato di castagno), tavole in legno, coibentazione in polistirene e tegole portoghesi. I pavimenti sono in cotto toscano. L'altezza interna è di m 3,15. Gli infissi, interni ed esterni, sono in legno di rovere; le finestre dispongono di un vetro camera da 8 mm. Il bagno è dotato di cabina doccia e di riscaldamento. La struttura è allacciata all'AQP. Tutti gli impianti sono a norma secondo il DM 37/2008 e dispongono di dichiarazioni di conformità. L'impianto fognario è di tipo a doppia fossa biologica Imhoff. Le finiture sono di pregio e tutto lo stabile è ben tenuto, non si notano macchie di umidità, rotture e rifacimenti. All'esterno ed intorno allo stabile vi è una zona pavimentata (un marciapiede) in cotto.

La lettera G rappresenta la recinzione che strutturalmente è realizzata in pietra viva con sovrastante inferriata. La recinzione ha una lunghezza totale di m 480, e una altezza me-



dia di m 2,3. Sono presenti 3 cancelli, di cui uno largo 4 m sulla SP 85, uno largo 3,5 m sempre sulla SP 85, ed uno largo 4 m sul confine con l'uliveto. I cancelli sono in ferro battuto.

La lettera H rappresenta la corte esterna, per la gran parte tenuta a prato, attrezzata con muretti, sedili, strutture per il barbecue, vialetti e piazzali in ghiaia per la movimentazione ed il parcheggio dei veicoli.

Tutta la particella 273 confina con la SP 85, con proprietà del Sig. ██████████, e con le particelle 397 e 399 del Sig. ██████████, pure oggetto di pignoramento.

Valore del lotto = 1.471.790 €.

quesito 7 – I beni di cui ci occupiamo sono di proprietà del Sig. ██████████ ██████████ e sono da lui posseduti e gestiti.

quesito 8 – Non risultano esistenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sui lotti, che resterebbero a carico degli eventuali acquirenti.

quesito 9 – Attualmente risultano esistenti solo le formalità legate al presente pignoramento, ma queste non resterebbero a carico degli eventuali acquirenti.

quesito 10 – I fabbricati risultano regolarmente edificati, nel rispetto della normativa urbanistica comunale e di quelle nazionali sugli impianti e sulla sismica.

L'attestazione di agibilità è stata consegnata il 26/9/2014.

Il certificato di destinazione urbanistica, aggiornato, è allegato alla presente relazione.

quesito 11 – I tre Attestati di Prestazione Energetica, uno per ogni immobile, non sussistendo alla data del sopralluogo, sono stati predisposti dallo scrivente con l'ausilio di un tecnico certificatore competente: Geom. Michele De Angelis, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia.



quesito 11, terreni – I terreni oggetto della presente esecuzione cadono tutti in “zona agricola”. Per essi, essendo distanti alcuni chilometri dal centro abitato, non è prevedibile alcuna destinazione o vocazione edificatoria.

Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'agricoltura, alle foreste e sono ammesse le attività connesse con l'agricoltura, allevamenti e piccoli depositi di prodotti agricoli.

Gli indici sono:

- lotto minimo: 10.000 mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq;
- altezza massima: 7,50 ml salvo costruzioni speciali quali silos, ecc...;
- distanza dai confini: minima 10 ml;
- distanza dalle strade: minima 20 ml e comunque conformi al DM 1/4/1968.

In tali zone possono essere consentite costruzioni per industrie connesse con la trasformazione e le utilizzazioni di prodotti agricoli ed edifici connessi con l'attività turistico-alberghiera. In tal caso le norme di progettazione che dovranno essere rispettate sono le seguenti:

- lotto minimo: 5.000 mq per le industrie agricole;
- lotto minimo: 10.000 mq per le attività turistico-alberghiera;
- rapporto di copertura: 1/3;
- altezza massima: 14,50 ml per le industrie agricole, salvo contenitori speciali;
- altezza massima: 21,00 ml per le attività turistico alberghiere;
- distanza dai confini: pari ad H/2 con minimo di 8,00 ml;
- distanza dalle strade: conformi al DM 1/4/1968.

I terreni in questione:

- non rientrano nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);



- non ricadono tra le aree individuate e vincolate nel Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P);
- risultano compresi tra i siti di importanza comunitaria: Natura 2000; Important Bird Area (IBA); Man Area Biosphere, (MAB - UNESCO); Siti di Importanza Comunitaria (SIC); Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- non sono gravati da usi civici.

quesito 12 – Non sussistono le condizioni previste dall’art. 1-quater della L. 18/12/2008 n. 199 per l’eventuale cessione degli immobili pignorati all’ IACP.

La suddetta legge prevede che gli immobili pignorati abbiano “le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica”. Orbene degli immobili pignorati due sono terreni, ed il fabbricato è di categoria D10, non consono agli immobili di edilizia pubblica.

Lo scrivente ritiene di aver risposto a tutti i quesiti, spera in modo chiaro ed esaustivo.

Con osservanza.

Foggia, 8 gennaio 2020.

L’ ESPERTO

Ing. Carlo Salvemini

_____firmato digitalmente_____

