



TRIBUNALE DI FOGGIA

Ill.mo dott. Michele Palagano



PROCEDURA ESECUTIVA N. 442/2022 R.G.E.

Promossa da **FARMAVERDE S.R.L.**

contro [REDACTED]

c/

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

📁 Premessa.....	pag 2
§ Le attività peritali espletate.....	pag 4
ALLEGATI	pag 5
§ Risposta al Quesito n. 1).....	pag 6
§ Risposta al Quesito n. 1)-bis.....	pag 6
§ Risposta al Quesito n. 1)-ter.....	pag 10
§ Risposta al Quesito n. 1)-quater.....	pag 11
§ Risposta al Quesito n. 1)-quinqies.....	pag 11
§ Risposta al Quesito n. 2).....	pag 12
§ Risposta al Quesito n. 2)-bis.....	pag 13
§ Risposta al Quesito n. 3).....	pag 14
§ Risposta al Quesito n. 4).....	pag 19
§ Risposta al Quesito n. 4)-bis.....	pag 25
§ Risposta al Quesito n. 5).....	pag 26
§ Risposta al Quesito n. 6).....	pag 26
§ Risposta al Quesito n. 7).....	pag 27
§ Risposta al Quesito n. 8).....	pag 27
§ Risposta al Quesito n. 9).....	pag 28
§ Risposta al Quesito n. 10).....	pag 28
§ Risposta al Quesito n. 11).....	pag 28
§ Risposta al Quesito n. 12).....	pag 31
RIEPILOGO LOTTO PRIMO	pag 32
RIEPILOGO LOTTO SECONDO	pag 34
RIEPILOGO LOTTO TERZO	pag 36

Foggia, 11/03/2024

L'Esperto
Geom. Giuseppe Masciopinto



§ Premessa.

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott. Michele Palagano con ordinanza dell'11/09/2023, con giuramento telematico del 14/11/2023 lo scrivente geom. Giuseppe Masciopinto con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incoronazione 16, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera al n.794 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Foggia accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli telematicamente con ordinanza del 12/11/2023:

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o 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 (1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) – **ter** alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile² (2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);
- 1) – **quater** alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) – **quinqies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) - all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) – **bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza



di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) - alla stima dei beni³ (³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione) in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 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 occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴ (⁴ Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) - all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) - alla verifica della regolarità edilizio urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;



11) - alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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, precisando diritto e quota."

Le attività peritali espletate dallo scrivente hanno consentito:



- ▶ di acquisire la documentazione catastale degli immobili presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio del Territorio (**cf. all. 2 e 3**);
- ▶ di rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili in oggetto con sopralluogo sul territorio (**cf. all.1**) con redazione di elaborati grafici e fotografici dei luoghi (**cf. all. vari 4, 5, 6 e 8**);
- ▶ di estrarre dal sito web SIT Provincia di Foggia lo stralcio di mappa catastale degli immobili in oggetto (**cf. all. vari 4**);
- ▶ di estrarre dal sito web GOOGLE EARTH anche l’ortofoto del terreno oggetto di E.I. (**cf. all. 8B**);
- ▶ di acquisire l’atto pubblico di provenienza degli immobili eseguiti e dell’APE di uno di essi allegato a tale titolo (**cf. all.1A e 1B**);
- ▶ di acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno (**cf. all.7**);
- ▶ di acquisire le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate su internet dall’Agenzia delle Entrate, relativa ad immobili simili **cf. all. 9**);
- ▶ di acquisire le quotazioni di immobili simili da agenzie immobiliari e studi tecnici operanti nel settore.

Il creditore precedente non ha nominato nessun proprio consulente tecnico di parte, solo uno degli eseguiti ha ritirato la raccomandata AR di comunicazione delle attività peritali, ma entrambi direttamente contattati dal CTU hanno pienamente collaborato, consentendo allo scrivente di svolgere tutti i rilievi necessari degli immobili in oggetto (**cf. verbale di A.P. di all. 1**).

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

- 1_ALL_1_VERBALI DI A.P. CTU RGE 442-2022__
- 1A_ALL_1A_ATTO VITALIZI ASSISTENZIALI BENI DI E.I. RG 442-2022__
- 1B_ALL_1B_APE CERIGNOLA F_202 p.lla_428 sub_13__
- 2_ALL_2_VISURA STORICA CATASTALE CERIGNOLA F_202 p_428 sub_13__
- 2A_ALL_2A_VISURA STORICA CATASTALE CERIGNOLA F_202 p_4102 sub_6__
- 2B_ALL_2B_VISURA STORICA CATASTALE CERIGNOLA F_391 p_74__
- 3_ALL_PLANIMETRIA CATASTALE CERIGNOLA F_202 p_428 sub_13__
- 3A_ALL_A_PLANIMETRIA CATASTALE CERIGNOLA F_202 p_4102 sub_6__
- 3B_ALL_B_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CERIGNOLA F_391 p_74__
- 4_ALL_4_STRALCIO DA SIT FOGGIA CERIGNOLA LOTTO PRIMO E SECONDO__
- 4A_ALL_4A_STRALCIO DA SIT FOGGIA CERIGNOLA LOTTO TERZO__
- 5_ALL_5_PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO LOTTO PRIMO CTU RGE 442-2022__
- 5A_ALL_5A_PLANIMETRIA SCHEMATICA DELLE SUPERFICI RILEVATE LOTTO PRIMO CTU RGE 442-2022__
- 6_ALL_6_PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO LOTTO SECONDO CTU RGE 442-2022__
- 6A_ALL_6A_PLANIMETRIA SCHEMATICA DELLE SUPERFICI RILEVATE LOTTO SECONDO CTU RGE 442-2022__
- 7_ALL_7_CERT DESTIN URBANISTICA TERRENO CERIGNOLA F_391 p_74__
- 8_ALL_8_FASCICOLO FOTO CTU EI 442-2022_LOTTO PRIMO_DEF_1__
- 8A_ALL_8A_FASCICOLO FOTO CTU EI 442-2022_LOTTO SECONDO__
- 8B_ALL_8B_FASCICOLO FOTO CTU EI 442-2022_LOTTO TERZO__
- 9_ALL_9_STRALCIO DA BANCA DATI OMI LOTTO PRIMO E SECONDO__



SULLA NECESSITA'-OPPORTUNITA' DI SUDDIVIDERE I BENI PIGNORATI IN PIU' LOTTI

I beni pignorati sono costituiti da un'abitazione, un deposito ed un terreno agricolo, consistenti in distinte unità immobiliari, pertanto lo scrivente li considera suddivisi in n. 3 (tre) lotti, LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO.

Risposta al quesito n. 1). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/2022 ai nn. 31497 R.G. e 24605 R.P., la FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avv.ti Michele e Luigi Argentino, con studio in Cerignola alla Via Roma n.18, ed elettivamente domiciliata presso lo stesso, ha sottoposto a pignoramento immobiliare, per crediti di cui all'atto di pignoramento medesimo, i seguenti beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

-APPARTAMENTO sito in Cerignola alla Via IV Novembre civico n.4, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 202 Particella 428 Sub 13;

nonché sui seguenti beni di proprietà del sig. [REDACTED]

- LOCALE ad uso deposito sito in Cerignola, piano T, alla Via Po n. 32, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 202 Particella 4102 Sub. 6;

- APPEZZAMENTO DI TERRENO agricolo riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Cerignola, Contrada Tavoletta, al Foglio 391, Particella 74, Ha 0.95.93, uliveto vigneto classe 2.

Lo scrivente ha effettuato un puntuale controllo della documentazione in atti, relativamente agli estratti del catasto, ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al bene pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ritenendola completa.

§ Risposta al quesito n. 1) bis. LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

Le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti di cui alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare



del 21/12/2022 nn. 31497 R.G. e 24605 R.P., sono le seguenti:

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

➤ **APPARTAMENTO** sito in Cerignola alla Via IV Novembre civico n.4, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 202 Particella 428 Sub 13 – LOTTO PRIMO

* All'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in proprietà 1/1, dell'immobile in Cerignola Foglio 202 p.lla 428 sub. 13 (gravata da diritto reale vitalizio di abitazione a favore dei propri genitori [REDACTED] con reciproco diritto di accrescimento), è pervenuta per atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo **trascritto** il 20/02/2017 ai nn. 3727/2766, dai propri genitori [REDACTED]

[REDACTED], con annotazione del 10/03/2021 ai nn. 5268/522 per inefficacia totale dell'atto di cui prima nei confronti del creditore procedente Farmaverde srl;

* Ad entrambi i coniugi [REDACTED] a per acquisto dalla signora [REDACTED] per atto di compravendita del 14/06/1985 rep. n.59881 Notaio Carbone di Cerignola, registrato a Cerignola il 3/07/1985 al n. 1633, trascritto a Foggia il 21/06/1985 ai nn.9762/189617.

N.B.: Si evidenzia che le variazioni catastali avvenute nel corso del tempo non hanno mai modificato la consistenza (ampiezza/dimensione) complessiva del bene de quo, individuato all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al Foglio 202 Particella 428 Sub. 13 cat. A/6 vani 1, con variazioni catastali successive relative ad aspetti secondari di tipo censuario, e con variazione del 31/01/2017 per diversa distribuzione degli spazi interni confermandosi quale Foglio 202 Particella 428 sub. 13 ma in Cat. A/4 vani 2,50 (cfr. **visura storica di all.2**).

➤ **LOCALE ad uso deposito** sito in Cerignola, piano T, alla Via Po n. 32, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 202 Particella 4102 Sub. 6 - LOTTO SECONDO

* All'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in proprietà 1/1, dell'immobile in Cerignola Foglio 202 p.lla 4102 sub. 6 (gravata da diritto reale vitalizio di abitazione a favore dei propri genitori [REDACTED] a con reciproco diritto di accrescimento), è pervenuta per atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo **trascritto** il 20/02/2017 ai nn. 3728/2767, dai propri genitori [REDACTED]

[REDACTED], con annotazione del 10/03/2021 ai nn. 5269/523 per inefficacia totale dell'atto di cui prima nei confronti del creditore procedente Farmaverde srl;



* Ad entrambi i coniugi [REDACTED] per acquisto dalla “Congregazione delle Suore Domenicane del SS. Sacramento” per atto di compravendita del 24/03/2000 rep. n.75621 Notaio Specchio di Cerignola, registrato a Cerignola il 5/04/2000 al n. 489, trascritto a Foggia il 6/04/2000 ai nn.6320/4597.

N.B.: Si evidenzia che le variazioni catastali avvenute nel corso del tempo non hanno mai modificato la consistenza (ampiezza/dimensione) complessiva del bene de quo, individuato all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al Foglio 202 Particella 4102 Sub. 1 cat. A/6 vani 1, con variazioni catastali successive relative ad aspetti secondari di tipo censuario, e con variazione del 31/01/2017 per variazione della destinazione d'uso da abitazione a deposito divenendo Foglio 202 Particella 4102 sub. 6 Cat. C/2 (cfr. visura storica di all.2A).

➤ **APPEZZAMENTO DI TERRENO** agricolo riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Cerignola, Contrada Tavoletta, al Foglio 391, Particella 74, Ha 0.95.93, uliveto vigneto classe 2. LOTTO TERZO

* All'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in proprietà 1/1, dell'immobile in Cerignola Foglio 202 p.lla 4102 sub. 6, è pervenuta per atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo **trascritto** il 20/02/2017 ai nn. 3728/2767, dai propri genitori [REDACTED] e [REDACTED], con annotazione del 10/03/2021 ai nn. 5269/523 per inefficacia totale dell'atto di cui prima nei confronti del creditore procedente Farmaverde srl;

* Al sig. [REDACTED] per i diritti pari a 6/30 (sei trentesimi) indivisi dell'intero, in virtù delle successioni legittime in morte dei propri genitori: [REDACTED], deceduta in [REDACTED], giusta denuncia n. 58 – volume 131, registrata a Cerignola il 6/07/1996; [REDACTED] giusta denuncia n. 16 – volume 160, registrata a Cerignola il 9/05/2000;

* Ad entrambi i coniugi [REDACTED] per i restanti diritti pari a 24/30 (ventiquattro trentesimi) indivisi dell'intero, per acquisto dai germani [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del 19/05/2000 rep. n.77367 Notaio Specchio di Cerignola, registrato a Cerignola il 5/06/2000 al n. 834, trascritto a Foggia il 1/06/2000 ai nn.10097/7274.

N.B.: Si evidenzia che non vi sono state variazioni catastali di sorta che abbiano modificato nel tempo la consistenza (ampiezza/dimensione) complessiva del bene de quo, individuato all'impianto meccanografico del 23/03/1978 al Foglio 391, Particella 74, Ha 0.95.93, uliveto



vigneto classe 2 (cfr. visura storica di all.2B).

CRONISTORIA DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Le formalità pregiudizievoli a carico degli immobili descritti, costituenti i Lotti Primo, Secondo e Terzo, sono le seguenti:

- **TRASCRIZIONE** NN. 13543/10258 del 19/06/2019 nascente da **Domanda Giudiziale** per atti soggetti a trascrizione **a favore** di **FARMAVERDE S.r.l.**, con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, **contro** [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** NN. 18057/14349 del 30/07/2021 nascente da verbale di **PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 28/07/2021 Numero di repertorio 2897 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia **a favore** di **FARMAVERDE S.r.l.**, con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, **contro** [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** NN. 25105/19927 del 4/11/2021 nascente da verbale di **PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 27/10/2021 Numero di repertorio 3986 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia **a favore** di **FARMAVERDE S.r.l.**, con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, [REDACTED]



da intendersi gravante invece sulla corretta p.lla 74.

- **TRASCRIZIONE** NN. 31497/24605 del 21/12/2022 nascente da verbale di **PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 13/12/2022 Numero di repertorio 5477 emesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA** Sede Foggia **a favore di FARMAVERDE S.r.l.**, con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]

§ Risposta al quesito n. 1) ter. LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

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

Dal controllo degli atti esaminati si può concludere che:

- a tutto il giorno 21/12/2022, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 1/1 risultava proprietario dell'abitazione sita nel comune di Cerignola alla Via IV Novembre civico n.4, riportato in Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 202 Particella 428 Sub 13, gravata da diritto reale vitalizio di abitazione a favore dei propri genitori [REDACTED] con reciproco diritto di accrescimento;

- a tutto il giorno 21/12/2022, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad 1/1 risultava proprietario del locale ad uso deposito sito in Cerignola, piano T, alla Via Po n. 32, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 202 Particella 4102 Sub. 6 e pieno proprietario 1/1 dell'appezzamento di terreno agricolo riportato nel Catasto dei Terreni del Comune di Cerignola, Contrada Tavoletta, al Foglio 391, Particella 74, Ha 0.95.93, uliveto vigneto classe 2, di cui il primo gravato da diritto reale d'uso a favore dei propri genitori [REDACTED] con reciproco diritto di accrescimento.

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

Tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione vi è corrispondenza totale.



Lo scrivente, con riferimento alle visure catastali storiche di allegati 2 varie, conferma quanto riportato in risposta al quesito precedente, ribadendo che non vi sono state modifiche di sorta nella consistenza degli immobili de quibus nel corso del tempo di riferimento.

§ Risposta al quesito n. 1) quater. LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

**VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI DELLA PRESENTE.**

Lo scrivente ha effettuato idonee ricerche accertando che non vi sono altre pendenze di procedure esecutive immobiliari su di essi gravanti.

§ Risposta al quesito n. 1) quinquies. LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

LOTTO PRIMO: IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE È DI PROPRIETÀ PER 1 / 1 DEL SIG.

L'immobile in oggetto, gravato da diritto reale vitalizio di abitazione a favore dei propri genitori [REDACTED] con reciproco diritto di accrescimento, è pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] per atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo trascritto il 20/02/2017 ai nn. 3727/2766, dai propri genitori [REDACTED]

N.B.: l'atto di cui prima è inefficace nei confronti del creditore procedente FARMAVERDE srl, giusta ordinanza del Tribunale di Foggia del 18/12/2021, di cui all'atto di pignoramento immobiliare della procedura esecutiva de qua, ad esso si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo.

LOTTO SECONDO: IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE È DI PROPRIETÀ PER 1 / 1 DEL SIG.

L'immobile in oggetto, gravato da diritto reale vitalizio d'uso a favore dei propri genitori [REDACTED] [REDACTED] con reciproco diritto di accrescimento, è pervenuto al sig. [REDACTED] [REDACTED] (allora celibe) per atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo trascritto il 20/02/2017 ai nn. 3727/2766, dai propri genitori [REDACTED]

N.B.: l'atto di cui prima è inefficace nei confronti del creditore procedente FARMAVERDE srl, giusta ordinanza del Tribunale di Foggia del 18/12/2021, di cui all'atto di pignoramento immobiliare della procedura esecutiva de qua, ad esso si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo.



**LOTTO TERZO: IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE È DI ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETÀ PER 1 / 1
DEL SIG. ██████████**

L'immobile in oggetto, libero da ogni gravame, è pervenuto al sig. ██████████ (allora celibe) per atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo trascritto il 20/02/2017 ai nn. 3727/2766, dai propri genitori ██████████
██████████

N.B.: l'atto di cui prima è inefficace nei confronti del creditore procedente FARMAVERDE srl, giusta ordinanza del Tribunale di Foggia del 18/12/2021, di cui all'atto di pignoramento immobiliare della procedura esecutiva de qua, ad esso si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo.

§ Risposta al quesito n. 2). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

• Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO PRIMO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Primo** risulta:

Piena proprietà della casa di abitazione a piano terra, composta da soggiorno-pranzo (che fa da ingresso e disimpegno), cucinino, camera da letto, bagno, e piccola zona soppalcata ad uso sgombero accessibile tramite scaletta interna in legno, avente accesso dalla Via IV Novembre n.4, censita in catasto fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 202 p.lla 428 sub. 13 Zona Cens. 1 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Cat.le Totale: 56 mq Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita Euro 213,04 Indirizzo Via IV Novembre n. 4 Piano T.

Confinante con Via IV Novembre, proprietà ██████████ e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

• Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO SECONDO

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Secondo** risulta:

Piena proprietà del locale ad uso deposito a piano terra, composto da unico vano con piccolo w.c. ed accesso carrabile dalla Via Po n. 32, censito in catasto fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 202 p.lla 4102 sub. 6 Zona Cens. 1 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 29 mq Sup. Cat.le 39 mq Rendita Euro 125,81 Indirizzo Via Po n. 32 Piano T.

Confinante con Via Po, ██████████/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

• Esatta identificazione del bene costituente il LOTTO TERZO



Il bene oggetto di pignoramento costituente il **LOTTO TERZO** risulta:

Piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito alla Contrada "Tavoletta", dalla forma planimetrica trapezoidale e con giacitura sud-nord con pendenza del 10 % circa, coltivato ad oliveto, interamente irriguo e servito da impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica di Capitanata, ha superficie catastale complessiva di Ha. 0,95.93 (ettari zero, are novantacinque e centiare novantatre, censito in catasto terreni del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 391 p.lla 74 Ha. 0,95.93 Uliveto Vigneto Classe 2 R.D. Euro 59,45 R.A. Euro 44,59.

Confinante con tratturo di accesso, proprietà Ciciretti Luciano e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

§ Risposta al quesito n. 2)-bis. LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

● Individuazione dei beni costituenti il LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO:

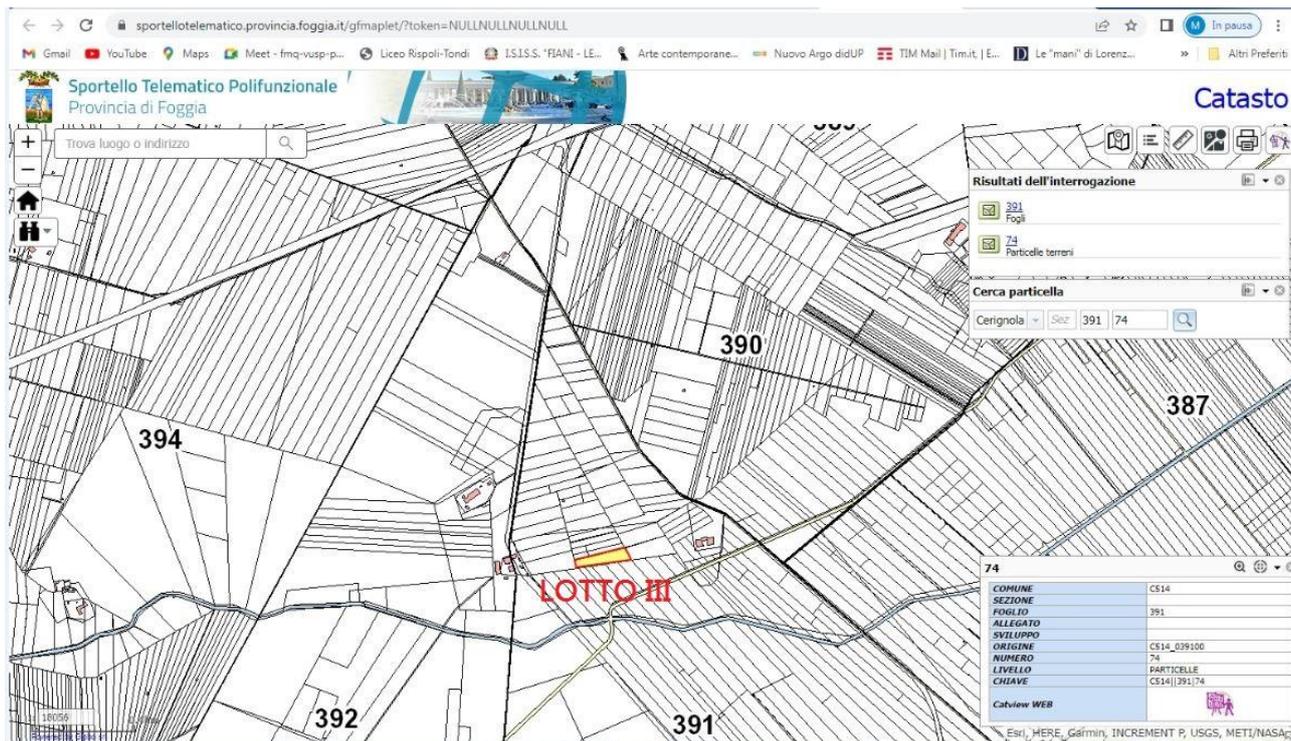
In risposta al quesito de quo, lo scrivente tramite il portale web SIT della Provincia di Foggia ha individuato idoneamente l'ubicazione territoriale dei beni in oggetto, riproducendo lo stralcio di mappa catastale ufficiale SOGEL, pertanto sono state redatte le grafiche che seguono, allegate altresì a questa relazione in scala adeguata (cfr. all. vari 4):

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATI DA SIT PROVINCIA DI FOGGIA



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE TERRENI DA SIT PROVINCIA DI FOGGIA





Tramite i rilievi metrici e fotografici dei luoghi e degli immobili de quibus, nonché dal riscontro con le documentazioni agli atti degli Uffici competenti, ha individuato esattamente gli immobili in oggetto, producendo le planimetrie degli stessi, pertanto sono state redatte varie grafiche tra cui le planimetrie di rilievo dello stato di fatto ed i fascicoli foto dei beni de quibus, che si allegano a questa relazione (cfr. all. vari 5, 8).

§ Risposta al quesito n. 3). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

● DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO PRIMO”

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Primo** risulta:

E' costituito da una casa di abitazione a piano terra, composta da soggiorno-pranzo (che fa da ingresso e disimpegno), cucinino, camera da letto, bagno, e piccola zona soppalcata ad uso sgombero accessibile tramite scaletta interna in legno, avente accesso dalla Via IV Novembre n.4, censita in catasto fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 202 p.lla 428 sub. 13 Zona Cens. 1 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Cat.le Totale: 56 mq Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita Euro 213,04 Indirizzo Via IV Novembre n. 4 Piano T.

Confinante con Via IV Novembre, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini (cfr. stralcio di mappa di all.4, planimetria di rilievo dello stato di fatto di all.5 e 5A, fascicolo foto di all.8).



La superficie commerciale vendibile dell'immobile de quo è pari a mq.48, determinata dettagliatamente in risposta al quesito n. 4bis.

Caratteristiche costruttive:

La casa d'abitazione de qua fa, facente parte di un isolato di costruzioni disposte a schiera ed addossate l'un l'altre e pressocchè della stessa tipologia strutturale, è stata edificata in epoca anteriore al 1/09/1967, ubicata su di un'area pianeggiante, costituita un tempo da un unico vano a piano terra, oggetto successivamente di un intervento edilizio di variazione degli spazi interni ed ammodernamento impiantistico e funzionale così come oggi è il suo stato di fatto.

Le caratteristiche dimensionali della abitazione de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici di dettaglio sono indicate anche in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale vendibile della u.i. in oggetto.

La struttura portante della casa de quo è costituita da setti perimetrali in muratura costituiti da mattoni e/o blocchi tufacei squadri e malta di calce aerea su fondazioni continue di materiali simili, volta di copertura unica costituita da mattoni e/o blocchi tufacei squadri e malta di calce aerea/gessosa con rinfianchi in cretoni tufacei/calcarei annegati in malta di calce aerea, copertura a tetto con tavolato di spianamento e manto impermeabile di tegole/coppi in cotto tradizionali.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati e malta cementizia, i setti murari perimetrali sono in parte dotati di contropareti in cartongesso, il locale terraneo originario è stato dotato di soppalco/controsoffitto in profilati metallici, piano di calpestio in legno e controsoffitto in cartongesso, il tutto ha portato alla realizzazione di una sorta di intercapedine accessibile con scaletta interna in legno, adibita in parte a sgombero, di ridotta altezza utile interna, avente anche funzione di controsoffittatura per i vani sottostanti.

Gli impianti tecnologici sono tradizionali, secondo gli attuali standard costruttivi e di discreta qualità esecutiva, tutti sottotraccia.

Essi sono essenzialmente costituiti da: impianto fognante in tubi in p.v.c. di idonei diametri, con scarico in pozzetto sifonato della rete fognaria cittadina, impianto idrico in tubi idonei per la potabilità, alimentato tramite contatore d'acqua potabile dell'Acquedotto Pugliese spa; impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia murale alimentata a gas metano installata internamente a parete nel bagno, circuito di alimentazione dei gruppi radianti in rame rivestito con guaina in pvc, gruppi radianti costituiti da radiatori in ghisa smaltati, il tutto dotato di valvole e detentori; impianto di acqua calda sanitaria da caldaia murale a gas metano senza accumulo; impianto elettrico del tipo sottotraccia con tubi corrugati in pvc e conduttori sfilabili in treccia di rame isolata da guaina in



materiale plastico, dipartentesi a valle del contatore Enel e dell'interruttore generale, le utenze sono servite da frutti (interruttori, deviatori, prese, ecc..) e sono dotate di idonee placchette.

Le finiture interne sono tradizionali e di ordinaria qualità come è possibile verificare dalla documentazione fotografica allegata, secondo gli standard costruttivi attuali, essenzialmente costituite da: intonaci del tipo civile lisci a stucco completati da tinteggiature murali, pavimentazioni in materiale ceramico e relativi battiscopa, struttura del soppalco e della scaletta interna di accesso allo stesso in profilati metallici con calpestio in tavolato di legno e controsoffittatura in cartongesso, strutture e ringhiera delle scaletta in ferro lavorato smaltato, pavimento e rivestimenti delle pareti del bagno ed angolo cottura in materiali ceramici; porte interne in legno del tipo tamburato con finitura effetto noce, con telaio, mostre e contro-mostre standard, e ferramenta tradizionale in metallo effetto ottone lucido; servizio igienico completato da apparecchiature igienico-sanitarie in gres porcellanato tutte dotate di rubinetterie ed accessori in ottone cromato così come da fascicolo foto.

La facciata prospiciente Via IV Novembre è rifinita da rivestimenti lapidei e ceramici, completati da pitture murali acril-silossaniche sugli elementi rifiniti con intonaci di malte cementizie.

Gli infissi esterni sono in elementi metallici verniciati a smalto e/o con vernici epossidiche con ante dotate di vetri a camera d'aria nonché, corredati per la porta d'accesso su strada da schermature oscuranti costituite da persiane e dotati di ferramenta d'uso standard.

Lo stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente è buono.

Tutti gli impianti sono stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti al momento della realizzazione, ma richiedono ai fini della sicurezza un intervento di verifica di rispondenza/adequamento alle norme vigenti in quanto non sono stati rilasciati idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 da parte delle imprese installatrici, dette verifiche ed attestati sono altresì necessari per via degli adeguamenti urbanistici di cui si dirà nel prosieguo, onde acquisirli agli atti comunali delle pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

N.B.: I costi della verifica di rispondenza/adequamento alle norme vigenti degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

● DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO SECONDO”

Il bene oggetto di pignoramento costituente il **Lotto Secondo** risulta:



E' costituito da un locale ad uso deposito a piano terra, composto da unico vano con piccolo w.c. ed accesso carrabile dalla Via Po n. 32, censito in catasto fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 202 p.lla 4102 sub. 6 Zona Cens. 1 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 29 mq Sup. Cat.le 39 mq Rendita Euro 125,81 Indirizzo Via Po n. 32 Piano T.

Confinante con Via Po, proprietà ██████████ e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

(cfr. stralcio di mappa di all.4, planimetria di rilievo dello stato di fatto di all.6 e 6A, fascicolo foto di all. 8A).

La superficie commerciale vendibile dell'immobile de quo è pari a mq.37, determinata dettagliatamente in risposta al quesito n. 4bis.

Caratteristiche costruttive:

Il locale deposito de quo, facente parte di un isolato di costruzioni disposte a schiera ed addossate l'un l'altre e pressoché della stessa tipologia strutturale, è stato edificato in epoca anteriore al 1/09/1967, ubicato su di un'area pianeggiante, costituito un tempo da un unico vano a piano terra, oggetto successivamente di un intervento edilizio di variazione della destinazione d'uso da abitazione a deposito e modifiche edili ed impiantistico-funzionali, così come oggi è il suo stato di fatto.

Le caratteristiche dimensionali del locale de quo sono dettagliatamente riportate negli elaborati sopra richiamati, le superfici di dettaglio sono indicate anche in risposta al quesito 4 bis, ove viene determinata la superficie commerciale vendibile della u.i. in oggetto.

La struttura portante del locale de quo è costituita da setti perimetrali in muratura costituiti da mattoni e/o blocchi tufacei squadrati e malta di calce aerea su fondazioni continue di materiali simili, solaio di copertura in latero cemento armato con cordoli perimetrali in c.a.

Le tramezzature interne sono limitate al piccolo w.c., realizzate in laterizi forati e malta cementizia, il locale è dotato di soppalco in latero-cemento armato accessibile con scaletta interna amovibile.

Dette opere sono state realizzate senza titoli edilizi di sorta, così come la variazione di destinazione d'uso, tutto abusivamente, il locale è altresì privo di dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Dal punto di vista strutturale il soppalco ha caratteristiche tali da escluderne la sanabilità strutturale a costi contenuti, conviene pertanto che venga demolito.

Il locale ha caratteristiche impiantistiche e di finitura molto limitate: impianto idrico fognante ed elettrico di qualità scadente e non rispondente a norme tecniche in materia, intonaci interni del tipo



rustico frattazzato, pavimentazione del tipo commerciale in mattonelle cementizie granigliate, infisso esterno sulla porta di accesso in profilati e lamiere metalliche, insomma finiture essenziali comunque appena idonee alla destinazione d'uso a deposito.

La facciata prospiciente Via Po è rifinita da intonaco completato da pittura murale acril-silossanica.

Lo stato di manutenzione e conservazione sia internamente che è scadente, così come emerge dalla documentazione fotografica stessa.

Gli impianti non sono stati realizzati a regola d'arte, secondo le norme vigenti in materia, occorre quindi la verifica di rispondenza/adequamento alle norme vigenti in quanto non sono stati rilasciati idonei attestati di conformità ex D.M. 37/2008 da parte delle imprese installatrici, dette verifiche ed attestati sono altresì necessari per via degli adeguamenti urbanistici di cui si dirà nel prosieguo, onde acquisirli agli atti comunali delle pratiche edilizie relative all'immobile de quo.

N.B.: I costi della verifica di rispondenza/adequamento alle norme vigenti degli impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 verranno determinati nel prosieguo in risposta al quesito 4) sulla stima dei beni, ed ai quesiti 10-11.

• DESCRIZIONE ANALITICA “LOTTO TERZO”

E' costituito da un'appezzamento di terreno agricolo sito alla Contrada “Tavoletta”, dalla forma planimetrica trapezoidale, della dimensione media longitudinale di circa 225 metri e media trasversale di circa 42 metri, con giacitura sud-nord con pendenza del 10 % circa, coltivato ad oliveto, interamente irriguo e servito da impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica di Capitanata, ha superficie catastale complessiva di Ha. 0,95.93 (ettari zero, are novantacinque e centiare novantatre, è censito in catasto terreni del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 391 p.lla 74 Ha. 0,95.93 Uliveto Vigneto Classe 2 R.D. Euro 59,45 R.A. Euro 44,59.

Confina con tratturo di accesso, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

Il fondo, che dista circa 9 Km dal comune di Cerignola, è raggiungibile percorrendo per un lungo tratto la Via Pantanella, e poi in prossimità dello stesso tramite tratturi interpoderali di servizio.

E' ubicato in una zona fertile ricadente nel bacino idrografico del fiume Ofanto da cui è poco distante, in zona pseudo pianeggiante.

Il terreno ha pendenze modeste, la sua giacitura consente un buon drenaggio delle acque meteoriche verso canali di scolo e corsi d'acqua vicini, è di medio impasto, dotato di fertilità



medio-alta in quanto contenente una idonea percentuale di sabbia tale da permettere una buona circolazione idrica, una sufficiente ossigenazione ed una facile penetrazione delle radici; ha una ottimale percentuale di argilla tale da mantenere un sufficiente grado di umidità nei periodi asciutti, tale da permettere la strutturazione e di trattenere i nutrienti.

La destinazione urbanistica del terreno è stata certificata dal comune previa richiesta dello scrivente, inoltre in risposta del quesito 11 è riportato stralcio dello stesso certificato (**cf. all.7**), ad essi si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo.

§ Risposta al quesito n. 4). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

● Stima del valore di mercato del “LOTTO PRIMO”

Si precisa che la stima del valore attuale di mercato deve necessariamente tenere conto dei costi per rendere conformi alle norme vigenti l'immobile de quo ai fini della commerciabilità, tutto come meglio si dettaglierà in appresso.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, adottando, quali utili riferimenti, i valori della *Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate* (**cf. all. 9**) perequati con i valori unitari di mercato, acquisiti tramite idonea ricerca presso operatori immobiliari, studi tecnici ed agenzie di intermediazione, praticati nel Comune di Cerignola per la compravendita di immobili con caratteristiche il più possibile “similari” a quello in esame. Per tener conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, sono stati utilizzati opportuni coefficienti **Re** (coefficiente delle caratteristiche estrinseche: ubicazione dell'immobile rispetto alle varie zone residenziali, la sua vicinanza o meno al centro urbano, l'importanza o meno delle strade da cui è servito, la presenza o meno di infrastrutture nelle vicinanze, ecc..) ed **Ri** (coefficiente delle caratteristiche intrinseche: configurazione, posizione di piano, accessibilità da sede stradale, infissi, impianti, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione come descritto in risposta al **quesito 3**).

L'applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato:

LOTTO PRIMO – ABITAZIONE

Valore pari ad €. **35.500 (diconsi euro trentacinquemilacinquecento)** come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:



$$V_m = (S_c \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{RE} - C_{RS} - C_{RA} - C_{RC} - C_{VCI}$$

= (mq 48 x €/mq 700 x 1,05 x 1,15) – €. 2700 – €. 1200 – €. 350,00 – €. 350 – €. 500 = €. 35.472 **che si arrotonda ad €. 35.500**, come da tabella di calcolo excel che segue:

VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 442-2022 LOTTO PRIMO E SECONDO										
Sc= Superficie Commerciale vendibile, mq	Vurif= valore unitario rif.to euro/mq	Re= coeff caratt. estrin	Ri= coeff caratt. intrin	Vml=valore di mercato lordo euro	CRE= costo regola- rizzazione edilizia euro	CRS = costo regola- rizzazione strutturale euro	CRA = costo regola- rizzazione agibilità euro	CRC = costo regola- rizzazione catastale euro	CVCI= costo verifica conformità impianti euro	Vm= valore di mercato stimato euro
48	700	1,05	1,15	40.572	2.700	1.200	350	350	500	35.472

dove i simboli rappresentano:

V_m: valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

V_{urif}: valore unitario di mercato di riferimento relativo ad immobili "ordinari" simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, assunto pari ad **700 €/mq**, quale valore medio dei valori rilevati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate;

R_e: coefficiente delle caratteristiche estrinseche del bene da stimare assunto pari a **1,05**, quale risultante tra il confronto delle peculiarità estrinseche positive dell'immobile e delle peculiarità estrinseche negative dello stesso: infatti trattasi di immobile in zona pressoché centrale, prospiciente su strada di discreta ampiezza, prossimo a strade della città che consentono di raggiungere celermente sia il centro urbano con le attività commerciali, professionali, ed i servizi pubblici in genere, che altre strade importanti che collegano Cerignola ad altri comuni della provincia;

R_i: coefficiente delle caratteristiche intrinseche assunto pari a **1,15**, quale risultante tra il confronto delle peculiarità intrinseche positive dell'immobile e delle peculiarità intrinseche negative dello stesso: infatti trattasi di u.i. con accesso agevole ed autonomo a piano terra, esposta ad est, ammodernata di recente con nuovi impianti e con finiture discrete, ma con ambienti con aerazione ed illuminazione ridotta;

S_c: superficie commerciale vendibile calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, pari a **mq. 48** così come dettagliato nella tabella riportata in calce alla risposta al quesito n. 4-bis che segue;

C_{RE}: **costo per la regolarizzazione edilizia**, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 10 e 11, ed è pari ad **euro 2.700**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{RS}: **costo regolarizzazione strutturale**, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 10 e 11, ed è pari ad **euro 1200**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;



C_{RA}: costo regolarizzazione agibilità, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 10 e 11 ed è pari ad **euro 350**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{RC}: costo regolarizzazione catastale, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 10 e 11 ed è pari ad **euro 350**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{VCI} = costo verifiche/adequamenti e dichiarazioni di **conformità impianti** tecnologici, stimato pari ad **euro 500** complessivi.

Valore di mercato dell'abitazione - LOTTO PRIMO

In conclusione, per quanto sopra relazionato, ne consegue che il valore di mercato complessivo dell'intero LOTTO PRIMO de quo risulta pari ad **€. 35.500 (diconsi euro trentacinquemilacinquecento), così come sopra dedotto e dettagliatamente riportato.**

• Stima del valore di mercato del "LOTTO SECONDO"

Si precisa che la stima del valore attuale di mercato deve necessariamente tenere conto dei costi per rendere conformi alle norme vigenti l'immobile de quo ai fini della commerciabilità, tutto come meglio si dettaglierà in appresso.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, adottando, quali utili riferimenti, i valori della *Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 9)* perequati con i valori unitari di mercato, acquisiti tramite idonea ricerca presso operatori immobiliari, studi tecnici ed agenzie di intermediazione, praticati nel Comune di Cerignola per la compravendita di immobili con caratteristiche il più possibile "similari" a quello in esame. Per tener conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, sono stati utilizzati opportuni coefficienti **Re** (coefficiente delle caratteristiche estrinseche: ubicazione dell'immobile rispetto alle varie zone residenziali, la sua vicinanza o meno al centro urbano, l'importanza o meno delle strade da cui è servito, la presenza o meno di infrastrutture nelle vicinanze, ecc..) ed **Ri** (coefficiente delle caratteristiche intrinseche: configurazione, posizione di piano, accessibilità da sede stradale, infissi, impianti, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione come descritto in risposta al **quesito 3**).

L'applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato:

LOTTO SECONDO – DEPOSITO

Valore pari ad **€. 24.000 (diconsi euro ventiquattromila)** come risulta dal seguente prospetto



riepilogativo:

$$V_m = (S_C \times V_{urif} \times R_e \times R_i) - C_{RE} - C_{RS} - C_{RA} - C_{RC} - C_{VCI} =$$

$$= (mq\ 37 \times \text{€}/mq\ 775 \times 1,00 \times 0,95) - \text{€}. 2000 - \text{€}. 700 - \text{€}. 350,00 - \text{€}. 0 - \text{€}. 250 = \text{€}. 23.941 \text{ che}$$

si arrotonda ad **€. 24.000**, come da tabella di calcolo excel che segue:

VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE OGGETTO DI CTU EI 442-2022 LOTTO SECONDO										
Sc= Superficie	Vurif= valore	Re= coeff	Ri= coeff	Vml=valore di	CRE = costo regola-	CPS = costo regola-	CRA = costo regola-	CRC = costo regola-	CLA = costo lavori	Vm= valore di
Commerciale	unitario rif.to	caratt. estrin	caratt. intrin	mercato lordo	rizzazione edilizia	rizzazione strutturale	rizzazione agibilità	rizzazione catastale	di adeguamento	mercato stimato
vendibile, mq	euro/mq			euro	euro	euro	euro	euro	euro	euro
37	775	1,00	0,95	27.241	2.000	700	350	0	250	23.941

dove i simboli rappresentano:

V_m: valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

V_{urif}: valore unitario di mercato di riferimento relativo ad immobili "ordinari" similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, assunto pari ad **775 €/mq**, quale valore medio dei valori rilevati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate;

R_e: coefficiente delle caratteristiche estrinseche del bene da stimare assunto pari a **1,00**, quale risultante tra il confronto delle peculiarità estrinseche positive dell'immobile e delle peculiarità estrinseche negative dello stesso: infatti trattasi di immobile in zona pressoché centrale, prospiciente su strada di discreta ampiezza, prossimo a strade della città che consentono di raggiungere celermente sia il centro urbano con le attività commerciali, professionali, ed i servizi pubblici in genere, che altre strade importanti che collegano Cerignola ad altri comuni della provincia;

R_i: coefficiente delle caratteristiche intrinseche assunto pari a **0,95**, quale risultante tra il confronto delle peculiarità intrinseche positive dell'immobile e delle peculiarità intrinseche negative dello stesso: infatti trattasi di u.i. con accesso agevole ed autonomo a piano terra, ma necessita di lavori di restauro vari;

S_C: superficie commerciale vendibile calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, pari a **mq. 37**, così come dettagliato in risposta al quesito n. 4-bis che segue;

C_{RE}: **costo per la regolarizzazione edilizia**, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 10 e 11, ed è pari ad **euro 2.000**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{RS}: **costo regolarizzazione strutturale**, è prevista la demolizione del soppalco così come riportato in risposta al quesito n. 10 e 11, ed è pari ad **euro 700**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;



C_{RA}: costo regolarizzazione agibilità, è dettagliatamente riportato in risposta al quesito n. 10 e 11 ed è pari ad **euro 350**, ad essi si rimanda per dettagli conoscitivi;

C_{RC}: costo regolarizzazione catastale, non ricorrente, essendo conforme previa demolizione del soppalco;

C_{VCI} = costo verifiche/adequamenti e dichiarazioni di **conformità impianti** tecnologici, stimato pari ad **euro 250**.

Valore di mercato del locale deposito - LOTTO SECONDO

In conclusione, per quanto sopra relazionato, ne consegue che il valore di mercato complessivo dell'intero LOTTO SECONDO de quo risulta pari ad **€. 24.000 (diconsi euro ventiquattromila)**, così come sopra dedotto e dettagliatamente riportato.

• Stima del valore di mercato del "LOTTO TERZO"

In via propedeutica occorre precisare che:

►-1) il terreno oggetto di E.I., censito in Catasto al Fg.391 p.lla 74, ricade in zona Omogenea "**E: AGRICOLA**" del P.R.G. vigente del comune di Cerignola, ha destinazione d'uso agricola con possibilità di edificazione di nuovi edifici per "*usi agricoli e zootecnici, ricettività e usi legati alla riqualificazione funzionale dell'Agro*", con gli indici, parametri, prescrizioni e vincoli riportati integralmente nel Certificato di destinazione urbanistica di **all.7**.

►-2) esso è ubicato in agro di Cerignola (FG) alla C.da "Tavoletta", dista circa 9 Km da detto comune, ad esso si giunge percorrendo per un lungo tratto la Via Pantanella, e poi in prossimità dello stesso tramite tratturi interpoderali di servizio.

►-3) il terreno ha una superficie catastale complessiva di ha. 0,95.93, risulta coltivato a oliveto per l'intera superficie, è servito da bocchetta d'irrigazione del Consorzio di Bonifica della Capitanata.

►-4) presenta forma planimetrica trapezoidale, della dimensione media longitudinale di circa 225 metri e media trasversale di circa 42 metri, con giacitura sud-nord con pendenza del 10 % circa che favorisce il drenaggio delle acque superficiali, il suolo è di medio impasto e di fertilità medio-alta;

►-5) la densità delle piante di olivo è nella media della tipologia di coltura, le piante hanno un'età di circa 75-80 anni, il sesto di impianto è come da prassi della zona.

Premesso che:

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



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

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, partendo da idonei valori unitari presi a riferimento (V_{urif} = acquisiti tramite idonea e mirata ricerca presso operatori del settore della intermediazione immobiliare, studi tecnici di agronomia, nonché da compravendite effettuate per il trasferimento di immobili ubicati nello stesso comprensorio e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile "similari" a quelli in esame) ed effettuando il confronto con quelli oggetto di stima mediante l'introduzione di idonei coefficienti parametrici di stima, per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Lo scrivente ha adottato dei coefficienti parametrici di stima relativi a terreni agricoli coltivati ad oliveto, pubblicati da EXEO EDIZIONI in merito all'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di FOGGIA, ed altri introdotti dal CTU per esigenze di stima, di cui si riportano in appresso i valori e le loro variabilità. L'applicazione della metodologia di stima su indicata ha consentito di pervenire alla determinazione del seguente valore di mercato del terreno de quo:

Valore di mercato Terreno LOTTO TERZO

Pertanto si stima il valore di mercato complessivo dell'intero fondo pari ad **euro 35.000,00 (trentacinquemila/00)**, arrotondando per eccesso l'importo ottenuto come risulta dall'applicazione dell'algorithmo di calcolo che si riporta: $V_m = (S_c \times V_{urif} \times K_{fer} \times K_{acc} \times K_{dp} \times K_{esp} \times K_{et}$
 $\times K_{irr} \times K_{gia} \times K_{ub} \times K_{for} \times K_{amp})$

dove i simboli rappresentano:

V_m = valore di mercato del terreno oggetto di stima;

V_{urif} = valore unitario di mercato di riferimento relativo a terreni ad oliveto simili "ordinari" per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con coefficienti parametrici di stima tutti pari ad 1,00: detto valore unitario è considerato pari ad euro **37.500/ha** per i terreni irrigui serviti dal servizio idrico pubblico erogato dal C.B.C.;

S_c = superficie catastale dei terreni;

Coefficienti parametrici di stima per oliveti, estratti sia dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di FOGGIA – che introdotti dal CTU per esigenze di stima:

K_{fer} = coeff.te di **Fertilità** con valori 1,00 ottima, 0,975 buona, 0,95 discreta;



K_{acc} = coeff.te di **Accesso** con valori 1,00 buono, 0,975 sufficiente, 0,95 insufficiente;

K_{d_p} = coeff.te di **Densità piante** con valori 1,00 alta, 0,80 ordinaria-bassa;

K_{esp} = coeff.te di **Esposizione** con valore 1,00 buona, 0,975 normale 0,95 carente;

K_{età} = coeff.te di **Età** con valore 1,00 1/3 dall'impianto, 0,90 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto, 0,80 oltre 2/3 dall'impianto;

K_{irr} = coeff.te di **Irrigabilità** con valori 1,00 sì, e 0,85 no;

K_{gia} = coeff.te di **Giacitura** con valori 1,00 pianeggiante, 0,95 acclive, 0,95 carente;

K_{u_b} = coeff.te di **Ubicazione** con valori 1,00 eccellente, 0,95 normale, 0,90 cattiva;

K_{for} = coeff.te di **Forma** con valori 1,00 regolare, 0,95 normale, 0,90 penalizzante, 0,85 molto penalizzante;

K_{amp} = coeff.te di **Ampiezza** con valori 1,00 medio app, 0,95 piccolo app, 0,90 grande app.

(N.B.: Per qualità intermedie a quelle di cui prima, si è proceduto a determinare il coefficiente parametrico di stima per interpolazione).

L'algoritmo di calcolo di cui sopra, è stato riportato puntualmente in un foglio di calcolo elettronico tipo Excel, che consente di evidenziare più chiaramente nella sua grafica sia i dati che i risultati, nonché il confronto tra gli stessi, ottenuti così con maggior precisione di calcolo, il tutto viene riportato nella sottostante tabella:

TABELLA DI CALCOLO ELETTRONICO DEI VALORI DI STIMA LOTTO TERZO													
coefficienti parametrici di stima												Vm	
SC	Vurif	Kfer	Kacc	Kdp	Kesp	Ketà	Kirr	Kgia	Kub	Kfor	Kamp	Valore stimato	
P.lla	Superficie	Valore Rif.	Fertilità	Accesso	Densità	Esposizione	Età	Irrigabilità	Giacitura	Ubicazione	Forma	Ampiezza	Euro
n.	ha	unk. E/ha			di piante								
74	0,9593	37500,00	1,050	1,000	1,025	1,050	0,950	1,000	1,025	1,000	0,925	0,950	34785,719
Sup. Totale	0,9593												35000,000
													€ = Valore Stimato
													Complessivo Arrof.to

In conclusione, per quanto sopra relazionato, ne consegue che il valore di mercato complessivo dell'intero **Lotto Unico Terzo** de quo risulta pari ad euro 34.785,719, che si arrotonda ad €. **35.000,00 (euro trentacinquemila/00).**

§ Risposta al quesito n. 4) – bis. LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

Precisando che le indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dati dell'OMI sono applicabili agli immobili urbani, nella tabella sottostante sono riportate le superfici rilevate in



accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dati dell'OMI, riportate schematicamente nella grafica di **allegato 5A e 6A** con i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze fino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile pari a 48 mq per il LOTTO PRIMO, mentre per il LOTTO SECONDO la superficie commerciale vendibile è pari a mq. 37,00, come da tabella riportata nella stessa planimetria di all. 6A:

TABELLA SUPERFICI COME DA MANUALE BANCA DATI OMI-CTU EI 442-2022 LOTTO PRIMO												
Sv=Sup. vani e acc. diretti, mq	Kv = coeff vani e acc. diretti	Svral=Sup. vani e acc. diretti ridotta aerazione e luminosità, mq	Kvral = coeff. vani e acc. diretti ridotta aerazione e luminosità	Sairh=Sup. acc. indiretti e con ridotta altezza h	Kairh= coeff. acc. indiretti e con ridotta altezza h	Sbt=Sup. escl. om. balconi-terrazzi comunicanti, mq	Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt<=25 mq (comunicanti)	Kabt = coeff. Balconi e terrazzi, Sbt>25 mq (comunicanti)	Sg=Sup. escl. om. giardini, mq	Kg = coeff. giardini con S<=Sv	Kg = coeff. giardini con S>Sv	Sc= Superficie Commerciale vendibile
23,33	1,00	28,86	0,75	12,03	0,25	0,00	0,30	0,10	0,00	0,10	0,02	47,98
											arrotondata all'unità	48

§ Risposta al quesito n. 5). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

La fattispecie prevista dal **quesito 5)** non ricorre in quanto I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEI SINGOLI ESECUTATI, IL LOTTO I DEL SIG.

PROPRIETÀ 1 / 1, ED I LOTTI II E III DEL SIG.

PROPRIETÀ 1 / 1.

§ Risposta al quesito n. 6). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

• Individuazione e descrizione del LOTTO PRIMO

Piena proprietà della casa di abitazione a piano terra, composta da soggiorno-pranzo (che fa da ingresso e disimpegno), cucinino, camera da letto, bagno, e piccola zona soppalcata ad uso sgombero accessibile tramite scaletta interna in legno, avente accesso dalla Via IV Novembre n.4, censita in catasto fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 202 p.lla 428 sub. 13 Zona Cens. 1 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Cat.le Totale: 56 mq Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita Euro 213,04 Indirizzo Via IV Novembre n. 4 Piano T.

Confinante con Via IV Novembre, proprietà e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro €. 35.500 (diconsi euro trentacinquemilacinquecento).

• Individuazione e descrizione del LOTTO SECONDO

Piena proprietà del locale ad uso deposito a piano terra, composto da unico vano con piccolo w.c. ed accesso carrabile dalla Via Po n. 32, censito in catasto fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 202 p.lla 4102 sub. 6 Zona Cens. 1 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 29 mq Sup. Cat.le 39 mq Rendita Euro 125,81 Indirizzo Via Po n. 32 Piano T.

Confinante con Via Po, proprietà e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro €. 24.000 (diconsi euro ventiquattromila).

• Individuazione e descrizione del LOTTO TERZO

Piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito alla Contrada "Tavoletta", dalla forma planimetrica trapezoidale e con giacitura sud-nord con pendenza del 10 % circa, coltivato ad oliveto, interamente irriguo e servito da impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica di Capitanata, della superficie catastale complessiva di Ha. 0,95.93 (ettari zero, are novantacinque e centiare novantatre), censito in catasto terreni del Comune di Cerignola come segue:

- Foglio 391 p.lla 74 Ha. 0,95.93 Uliveto Vigneto Classe 2 R.D. Euro 59,45 R.A. Euro 44,59.

Confinante con tratturo di accesso, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

Il prezzo base è pari ad euro €. 35.000 (diconsi euro trentacinquemila).

§ Risposta al quesito n. 7). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

• Stato di possesso del LOTTO PRIMO

Il LOTTO PRIMO è in possesso del sig. [REDACTED]

• Stato di possesso del LOTTO SECONDO

Il LOTTO SECONDO è in possesso del sig. [REDACTED]

• Stato di possesso del LOTTO TERZO

Il LOTTO TERZO è in possesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] già proprietario assieme alla moglie di detto bene, prima della cessione a favore del figlio [REDACTED] con atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo trascritto il 20/02/2017 ai nn. 3727/2766, atto dichiarato inefficace nei confronti del creditore procedente FARMAVERDE srl, giusta ordinanza del Tribunale di Foggia del 18/12/2021, di cui all'atto di pignoramento immobiliare della procedura esecutiva de qua, ad esso si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo.

§ Risposta al quesito n. 8). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

I beni non sono gravati da formalità, vincoli e/o oneri e/o diritti reali di terzi che limitano la piena fruibilità dei cespiti, salvo quelli derivanti dai proporzionali diritti di comproprietà sulle cose e sui



servizi ritenuti comuni ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile, nulla escluso e riservato.

§ Risposta al quesito n. 9). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

Non vi sono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che necessitano di essere cancellati, o che risultano non opponibili agli acquirenti, salvo tutte le formalità a favore della FARMAVERDE srl (creditore precedente) quali le annotazioni a margine delle trascrizioni nn.2766/3727 e 2667/3728, la trascrizione di domanda giudiziale ed i pignoramenti vari sui beni de quibus.

§ Risposta al quesito n. 10. LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

Lo scrivente al fine di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica dei manufatti edilizi facenti parte dei beni de quibus ha effettuato ricerche storiche degli atti d'ufficio comunali delle pratiche edilizie ad essi relative, rilevando l'assenza di documentazioni di sorta successive al 1/09/1967.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi degli immobili urbani di cui ai lotti I e II, oggetto di E.I., e gli atti catastali degli stessi (planimetrie e visure storiche) emergono alcune irregolarità edilizio-urbanistiche e strutturali e la inesistenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità, di ciò si riporteranno dettagli conoscitivi in risposta ai quesiti di cui al punto 11 successivo.

Il lotto III, terreno, non è interessato da nessun manufatto edile.

§ Risposta al quesito n. 11). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

• Risposta al quesito n. 11 per il LOTTO PRIMO

Vi è obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile de quo, ai sensi della normativa vigente, dalle ricerche effettuate dallo scrivente risulta esistente e tuttora in corso di validità.

Infatti il CTU ha reperito tale APE quale allegato "B" all'atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 a rogito dr. Notaio Cascavilla Donato di San Severo trascritto il 20/02/2017 ai nn. 3727/2766, lo stesso è stato emesso l'11/11/2016 con codice identificativo 004_2016.Cer in corso di validità con scadenza 2026 (cfr. all.1B).

In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia quanto segue:

- **a-b:** il bene immobile non è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali (cfr. **planimetria catastale di all. 3**) non è esattamente corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, mancando del tutto la rappresentazione della zona soppalcata e della scala di



accesso, la presentazione di una pratica di **regolarizzazione catastale ha un costo stimato di euro 350 circa complessivo**;

- **c, d, e:** la casa d'abitazione de qua è stata edificata in epoca antecedente il 1/09/1967, così come riporta anche l'atto di vitalizio assistenziale per notar Cascavilla del 10/02/2017 Rep. N. 5606 Racc. n. 5616 (**cf. all.1A**), costituita un tempo da un unico vano a piano terra, è stata oggetto successivamente e più recentemente di un intervento edilizio di variazione degli spazi interni, con realizzazione di una zona soppalcata con scala di accesso in metallo e legno, ammodernamento impiantistico e funzionale così come oggi è il suo stato di fatto. Dette opere sono state realizzate senza titoli edilizi di sorta, abusivamente, sono altresì prive di dichiarazione di agibilità/abitabilità, inoltre il vano letto è privo di areazione ed illuminazione diretta. Dal punto di vista strutturale la zona soppalcata necessita di regolarizzazione, previa verifica statica da parte di tecnico abilitato per legge e di idoneo fascicolo strutturale, con dichiarazione di "idoneità statica". Occorre pertanto, sotto il profilo edilizio-urbanistico, presentare al Comune di Cerignola una pratica con relativi elaborati tecnici allegati per **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria** per regolarizzare gli abusi commessi. Detta **SCIA in Sanatoria ha un costo stimato complessivo di euro 2700 circa**, di cui euro 1000 circa per sanzione amministrativa, euro 100 circa per diritti d'ufficio/segreteria, euro 800 circa per oneri concessori ed euro 800 circa per oneri tecnici. **Mentre la regolarizzazione strutturale ha un costo stimato complessivo di euro 1200 circa**. Infine, a conclusione dell'iter amministrativo relativo alla pratica edilizia innanzi detta, occorrerà presentare una **SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)**, detto adempimento ha **un costo stimato complessivo di euro 350**, di cui euro 100 circa per diritti d'ufficio/segreteria, ed euro 250 per oneri tecnici, oltre ad un **costo di euro 500,00 per verifiche/adequamenti e rilascio di certificazione di conformità sugli impianti tecnologici**;

- **f:** non ricorre, non è immobile oggetto di edilizia convenzionata.

• **Risposta al quesito n. 11 per il LOTTO SECONDO**

Non vi è alcun obbligo di produrre l'APE per l'immobile de quo ai sensi della normativa vigente, In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia quanto segue:

- **a-b:** il bene immobile è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali (**cf. planimetria catastale di all. 3**) non è esattamente corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo in quanto manca del tutto la rappresentazione della zona soppalcata, ma detto soppalco dovrà essere demolito così come si evidenzierà a seguire;



- **c, d, e: il locale deposito de quo è stato edificato in epoca antecedente il 1/09/1967, così come** riporta anche l'atto di vitalizio assistenziale per notar Cascavilla del 10/02/2017 Rep. N. 5606 Racc. n. 5616 (cfr. **all.1A**), costituito un tempo da un unico vano a piano terra, originariamente adibito ad abitazione è stato modificato nella destinazione d'uso a deposito e con la realizzazione altresì di un soppalco in materiali ferrosi e latero-cementizi ed altre modifiche varie. Dette opere sono stata realizzate senza titoli edilizi di sorta, abusivamente, il locale è altresì privo di dichiarazione di agibilità/abitabilità. Dal punto di vista strutturale il soppalco ha caratteristiche tali da escluderne la sanabilità strutturale a costi contenuti, conviene pertanto che venga demolito, **con un costo stimato in circa 700 euro per la regolarizzazione strutturale**. Occorre pertanto, sotto il profilo edilizio-urbanistico, presentare al Comune di Cerignola una pratica con relativi elaborati tecnici allegati per **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria** per regolarizzare gli abusi commessi. Detta **SCIA in Sanatoria ha un costo stimato complessivo di euro 2000 circa**, di cui euro 1000 circa per sanzione amministrativa, euro 100 circa per diritti d'ufficio/segreteria, euro 250 circa per oneri concessori ed euro 650 per oneri tecnici. Infine, a conclusione dell'iter amministrativo relativo alla pratica edilizia innanzi detta, occorrerà presentare una **SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)**, detto adempimento ha **un costo stimato complessivo di euro 350**, di cui euro 100 per diritti d'ufficio e di segreteria, ed euro 250 per oneri tecnici, oltre ad un **costo di euro 250,00 per verifiche/adequamenti e rilascio di certificazione di conformità sugli impianti tecnologici**.
- **f:** non ricorre, non è immobile oggetto di edilizia convenzionata.

• **Risposta al quesito n. 11 per il LOTTO TERZO**

Trattasi di un terreno, quindi escluso per sua natura dall'obbligo di produrre l'APE ai sensi della normativa vigente.

In riscontro ai punti **a, b, c, d, e** ed **f**, si evidenzia che trattandosi di terreno non ricorrono i quesiti ad essi relativi.

Il terreno de quo censito in Catasto al Foglio 391, particella 74 di ha. 0,95.93, è costituito da un fondo a destinazione agricola, oggi coltivato ad oliveto, ricadente in zona omogenea "E" del P.R.G. vigente del comune di Cerignola, per il quale è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **all.7**) di cui si riporta uno stralcio a seguire:

Secondo il vigente P.R.G.:

E: AGRICOLA (IN AGRO) - ART. 20

DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA			
FOGLIO MAPPA	PARTICELLA CATASTALE	ESTENSIONE (IN MQ)	ZONA DI PRG	ART. NTA	USO CONSENTITO	POSSIBILITÀ EDIFICATORIE
391	74	9.593	E (in tutto l'agro escluso l'ambito di rispetto urbano)	20	Usi agricoli e zootecnici (Art. 20.2.1), ricettività (Art. 20.2.2), usi legati alla riqualificazione funzionale dell'Agro (Art. 20.2.3)	L'edificazione è consentita mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici: Superficie minima del lotto: - mq 10.000 , per usi agricoli e zootecnici (art. 20.2.1); - mq 20.000 , per ricettività in zona agricola (art. 20.2.2); - mq 20.000 , per usi legati alla riqualificazione funzionale dell'agro (art. 20.2.3); • It max = 0,03 mc/mq per colture protette e serre fisse; • It max = 0,03 mc/mq per colture orticole e floricole speciali; • It max = 0,03 mc/mq per colture legnose viticole, olivicole e frutticole; • It max = 0,02 mc/mq per seminativo; • It max = 0,0010 mc/mq per pascolo; • It max = 0,0005 mc/mq per incolto; • Rc max = 25% • He max = 7,5 m; • Dc min = 5 m; 20 m per stalle e simili; • De min = 10 m; 50 m per stalle e simili. Quando l'estensione dei lotti sia inferiore alla superficie minima sono consentiti soltanto interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'edificazione di serbatoi idrici, di vasche di accumulo ad uso irriguo, di manufatti per il ricovero di attrezzi agricoli di volume non superiore a mc 40.



§ Risposta al quesito n. 12). LOTTO PRIMO, SECONDO E TERZO

Richiamato l'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008:

“Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.omissis....”.

Tenuto conto che con la

"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015",

l'art.10 comma 8 stabilisce che gli interventi per la realizzazione di alloggi sociali previsti dal comma 5 dell'articolo in esame non possono riguardare edifici:

- abusivi;
- siti nei centri storici;
- siti in aree ad inedificabilità assoluta.

• Risposta al quesito n. 12 per il LOTTO PRIMO

Si ritiene che nel caso di specie non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della Legge 18 dicembre 2008, u. 199, in quanto l'immobile de-quo non risulta occupato a titolo di abitazione principale da mutuatario insolvente, inoltre presenta profili di abusivismo edilizio.

• Risposta al quesito n. 12 per il LOTTO SECONDO

La fattispecie prevista dal quesito 12) non ricorre in quanto non si tratta di fabbricato urbano ad uso residenziale.

• Risposta al quesito n. 12 per il LOTTO TERZO

La fattispecie prevista dal quesito 12) non ricorre in quanto trattasi di terreno agricolo e non di fabbricato urbano ad uso residenziale.



	<p>emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>- TRASCRIZIONE NN. 25105/19927 del 4/11/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2021 Numero di repertorio 3986 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>- TRASCRIZIONE NN. 31497/24605 del 21/12/2022 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/12/2022 Numero di repertorio 5477 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<i>Stato di occupazione:</i>	<p>Il bene de quo è attualmente in possesso del sig. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] che quivi risiede e dimora con il proprio nucleo familiare per essere la propria abitazione.</p>
<i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i>	<p>La casa d'abitazione de qua è stata edificata in epoca antecedente il 1/09/1967, costituita un tempo da unico vano a piano terra, è stata poi oggetto di opere edilizie varie: variazione degli spazi interni, realizzazione di soppalco con scala interna di accesso, ammodernamento impiantistico e funzionale. Dette opere sono state realizzate senza titoli edilizi di sorta, abusivamente, inoltre il vano letto è privo di areazione ed illuminazione diretta.</p> <p>Occorre pertanto, sotto il profilo edilizio-urbanistico, presentare al Comune di Cerignola una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria con relativi elaborati tecnici, integrata per il soppalco e dal punto di vista strutturale da una pratica redatta da parte di tecnico abilitato per legge che verifichi/attesti la sua "idoneità statica", i costi di entrambe sono riportati in risposta dei quesiti n.10 e n.11, ove sono descritte in dettaglio le difformità rilevate.</p>
<i>Conformità catastale</i>	<p>Il bene immobile non è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali non corrisponde allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, manca il soppalco e la scala di accesso, i costi della regolarizzazione catastale sono riportati in risposta dei quesiti n.10 e n.11.</p>
<i>Abitabilità ed agibilità:</i>	<p>Non è stata riscontrata la presenza di nessun certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità, inoltre per via della SCIA in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare una SCA di agibilità, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.10 e n.11.</p>
<i>Valore del bene a base d'asta:</i>	<p>€ 35.500 (diconsi euro trentacinquemilacinquecento), diritti di proprietà 1/1.</p>



RIEPILOGO LOTTO SECONDO

<i>Tipologia del bene:</i>	Porzione di fabbricato urbano.
<i>Descrizione sommaria:</i>	Piena proprietà del locale ad uso deposito a piano terra, composto da unico vano con piccolo w.c. ed accesso carrabile.
<i>Comune di ubicazione:</i>	Cerignola (FG).
<i>Via o Località:</i>	Via Po n. 32.
<i>Confini:</i>	Il tutto confinante con Via Po, proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri e migliori confini.
<i>Estensione:</i>	Superficie commerciale vendibile 37,00 mq.
<i>Dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati comune di Cerignola-FG: - Foglio 202 p.lla 4102 sub. 6 Zona Cens. 1 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 29 mq Sup. Cat.le 39 mq Rendita Euro 125,81 Indirizzo Via Po n. 32 Piano T.
<i>Proprietario:</i>	Il bene oggetto di esecuzione è di proprietà esclusiva dell'esecutato sig. [REDACTED] proprietà 1/1, così come evidenziato in risposta al "quesito n. 1) quinquies. LOTTO I, II e III", ad esso si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo.
<i>Titolo di provenienza:</i>	* All'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in proprietà 1/1, dell'immobile in Cerignola Foglio 202 p.lla 4102 sub. 6 (gravata da diritto reale vitalizio d'uso a favore dei propri genitori [REDACTED] con reciproco diritto di accrescimento), è pervenuta per atto di vitalizio assistenziale del 10/02/2017, rep. n.7606 Notaio Cascavilla Donato di San Severo trascritto il 20/02/2017 ai nn. 3727/2766, dai propri genitori [REDACTED] N.B.: il gravame di cui prima è inefficace nei confronti del creditore procedente FARMAVERDE srl, giusta ordinanza del Tribunale di Foggia del 18/12/2021, di cui all'atto di pignoramento immobiliare della procedura esecutiva de qua, ad esso si rimanda per ogni dettaglio conoscitivo. * Ad entrambi i coniugi [REDACTED] per acquisto dalla "Congregazione delle Suore Domenicane del SS. Sacramento" per atto di compravendita del 24/03/2000 rep. n.75621 Notaio Specchio di Cerignola, registrato a Cerignola il 5/04/2000 al n. 489, trascritto a Foggia il 6/04/2000 ai nn.6320/4597. N.B.: Si evidenzia che le variazioni catastali avvenute nel corso del tempo non hanno mai modificato la consistenza (ampiezza/dimensione) complessiva del bene de quo, individuato all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al Foglio 202 Particella 4102 Sub. 1 cat. A/6 vani 1, modificatosi il 31/01/2017 per variazione della destinazione d'uso da abitazione a deposito in Foglio 202 Particella 4102 sub. 6 Cat. C/2.
<i>Stato di comproprietà:</i>	Non vi è nessuna comproprietà, il bene oggetto di esecuzione è di proprietà esclusiva dell'esecutato sig. [REDACTED]
<i>Inscrizioni e trascrizioni gravanti:</i>	- TRASCRIZIONE NN. 13543/10258 del 19/06/2019 nascente da <u>Domanda Giudiziale</u> per atti soggetti a trascrizione a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]



	<p>[REDACTED] Foglio 202 Particella 4102 Sub. 6 e Foglio 391 Particella 79.</p> <p>- TRASCRIZIONE NN. 18057/14349 del 30/07/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/07/2021 Numero di repertorio 2897 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>- TRASCRIZIONE NN. 25105/19927 del 4/11/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2021 Numero di repertorio 3986 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] neamente quale p.lla 79 e da intendersi gravante invece sulla corretta p.lla 74.</p> <p>- TRASCRIZIONE NN. 31497/24605 del 21/12/2022 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/12/2022 Numero di repertorio 5477 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<i>Stato di occupazione:</i>	<p>Il bene de quo è attualmente in possesso del sig. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] o utilizza quale deposito/autorimessa.</p>
<i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i>	<p>Il locale deposito de quo è stato edificato in epoca antecedente il 1/09/1967, costituito un tempo da un unico vano ad uso abitativo a piano terra, è stato poi modificato abusivamente sia con la variazione della destinazione d'uso in deposito che con la realizzazione di un soppalco latero-cementizio armato. Dette modifiche sono state effettuate senza titoli edilizi di sorta, si prevede pertanto la loro regolarizzazione edilizio-urbanistica e strutturale. Occorre pertanto, sotto il profilo edilizio-urbanistico, presentare al Comune di Cerignola una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria con relativi elaborati tecnici, mentre per la struttura del soppalco è prevista la sua demolizione, essendo più costoso un suo eventuale recupero. I costi di entrambe sono riportati in risposta dei quesiti n.10 e n.11, ove sono descritte in dettaglio le difformità rilevate.</p>
<i>Conformità catastale</i>	<p>Il bene immobile è regolarmente accatastato, la planimetria presente in atti catastali è quella del 31/01/2017, e con la demolizione integrale del soppalco sarebbe corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.</p>
<i>Abitabilità ed agibilità:</i>	<p>Non è stata riscontrata la presenza di nessun certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità, inoltre per via della SCIA in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare una SCA di agibilità, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n.10 e n.11.</p>
<i>Valore del bene a base d'asta:</i>	<p>€. 24.000 (diconsi euro ventiquattromila), diritti di proprietà 1/1.</p>



	<p>PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/07/2021 Numero di repertorio 2897 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>- TRASCRIZIONE NN. 25105/19927 del 4/11/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2021 Numero di repertorio 3986 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>- TRASCRIZIONE NN. 31497/24605 del 21/12/2022 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/12/2022 Numero di repertorio 5477 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA Sede Foggia a favore di FARMAVERDE S.r.l., con sede in Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.173, P.IVA 02053502710, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<i>Stato di occupazione:</i>	Il possesso è detenuto esclusivamente dal sig. [REDACTED]
<i>Regolarità urbanistico - edilizia:</i>	Non vi sono sul fondo in oggetto costruzioni edilizie di cui occorre verificare la regolarità, pertanto non ricorre/necessita.
<i>Conformità catastale</i>	Il bene immobile non è regolarmente censito in catasto, occorre aggiornare i dati di qualità e classe allo stato attuale di uliveto irriguo, pertanto occorre presentare idonea dichiarazione di variazione catastale colturale i cui costi sono irrilevanti, ben ricompresi nelle tolleranze di stima.
<i>Abitabilità ed agibilità:</i>	Non vi sono sul fondo in oggetto costruzioni edilizie di cui occorre verificare l'abitabilità/agibilità, pertanto non ricorre/necessita.
<i>Valore del bene a base d'asta:</i>	€. 35.000 (diconsi euro trentacinquemila), diritti di proprietà 1/1.

Tanto si rassegna in ossequio al gradito incarico ricevuto.

Foggia, 11/03/2024

Il CTU

Geom. Giuseppe Masciopinto

