

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso

Espropriazione immobiliare
iscritta al n. 335/2019 R.G. Es.,

promossa da



RELAZIONE TECNICA

Stima di immobili siti in San Severo
alle contrade Postavecchia o Muschiacchio,



elaborata da

●
Giuseppe Dibisceglia - dottore agronomo
Via di Levante n. 67 - 71042 Cerignola (FG) Tel. 0885 449828
Via degli Artigiani n. 9 - 71121 Foggia (FG) Tel. 335 8386703
g.dibisceglia@epap.conafpec.it - giuseppedibisceglia@libero.it
C.F.:DBSGPP64E28C514O - P.IVA:02030690719 - C.U.:E06UCUD



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dottor Claudio Caruso

Espropriazione immobiliare iscritta al n. 335/2019 R.G. Es.,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

elaborata dal dr. agr. Giuseppe Dibisceglia, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Foggia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con studio tecnico in Cerignola al Viale di Levante n. 67, per l'espropriazione immobiliare in epigrafe.

GENERALITÀ

L'Ill.mo dott. Claudio Caruso, giudice della Esecuzione iscritta al n. 335/2019 R.G. Esec., promossa da [REDACTED]
[REDACTED] nell'udienza del 18/05/2020 nominava il sottoscritto dr. agr. Giuseppe Dibisceglia quale esperto di ufficio al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.; fissava l'udienza del 25.11.2020 per il giuramento dell'esperto, di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.. In data 19/11/2020 disponeva il rinvio della predetta udienza al 10/12/2020. In tale data, davanti all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico e recitava la seguente formula: *“Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”*.

Quindi il Giudice dell'esecuzione poneva all'esperto i seguenti quesiti:



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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹⁾) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo;¹⁾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 con potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.
- 1) - *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile^{2);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) - *quinquies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) -*bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione,



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

- 4) alla stima dei beni³ in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili del corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presentirifiuti tossici o nocivi;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 più 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.
- 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 ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali



usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;⁴ Indichi, in particolare, 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 due 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 le eventuali obbligazioni *propter rem*.

- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art.56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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



- occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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 ad 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, acquisendone presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-*quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano



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

Assegna all'esperto il termine sino al...90 giorni... per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di



competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisirne presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi⁵. All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere chiarimenti.

RISPOSTA AL PUNTO 1

1) Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.... omissis...

Il controllo preliminare conferma la completezza dei documenti contenuti nel fascicolo di causa, di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.. Infatti, dopo un attento esame degli atti allegati al fascicolo d'ufficio, il sottoscritto esperto verifica la presenza agli stessi di certificazioni notarili sostitutive dei certificati ipo-



catastali che, così come richiesto dall'art. 567 comma 2 c.p.c., riportano la descrizione catastale degli immobili e la storia ipotecaria a favore e contro nel ventennio antecedente il pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO 1bis

1)-bis Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti...omissis...

I beni immobili pignorati sono pervenuti [redacted] in virtù di atto pubblico di costituzione di società a responsabilità limitata per [redacted] stipulato in data 20.11.2008, rep. 7827 racc. 5740, trascritto in data 24.11.2008 ai nn. 19524 RP e 29471 RG. [redacted]

[redacted] con conferimento di beni immobili in natura. Si precisa che con sentenza n.870/2017 del Tribunale di Foggia, regolarmente annotata a margine del citato atto pubblico, quest'ultimo è stato dichiarato parzialmente inefficace nei confronti [redacted], nella parte in cui ha disposto il conferimento dei beni immobili in natura da parte di [redacted] odiernamente pignorati in danno della società [redacted]

[redacted] i beni pignorati sono pervenuti in virtù dei seguenti atti di provenienza:

- piena proprietà terreno alla c.daPostavecchia o Muschiacchio, al foglio 44, p.lla 63, pervenuto [redacted] in regime di separazione di beni, con atto di vendita per [redacted] del 16.11.1964, reg. a San Severo il 5.12.1964 al n. 943 e trascritto a Lucera il 07.12.1964 ai nn.



piccolo proprietà contadina per poter Cost
[redacted]

[redacted]

11.26.28
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

16/10/77
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



RISPOSTA AL PUNTO 1^{quater}

1)-quater Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile... omissis...

Nessuna.

RISPOSTA AL PUNTO 1^{quinquies}


1)-quinquies Verifica del regime patrimoniale del debitore... omissis...

Nessuna verifica in quanto la parte esecutata è una persona giuridica.

RISPOSTA AL PUNTO 2

2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali... omissis...

-a) **il primo appezzamento** è ubicato in agro di San Severo alla c.da Postavecchia o Muschiacchio ed è così catastalmente individuato:

Agro	Fog	Part	Porz	Ettari	RD	RA	Ditta	Diritti e oneri reali
San Severo	44	63	-	01.25.50	97,22	71,30		1/1

È esteso complessivamente per Ha 01.25.50 ed è interamente coltivato a seminativo.






























L'appezzamento confina:

- a Nord con Particelle 55-23, Foglio 44
- a Est con Particella 124, Foglio 46
- a Sud con Particelle 88-14, Foglio 44
- a Ovest con Particella 24, Foglio 44



b) 

c) 







N. 1 











































[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Cappuccini ed è così catastalmente individuato.

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

i) il bene ipotecario è ubicato in corso di

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

- [REDACTED];

- [REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO 2bis

2)-bis *Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento...omissis...*

Si allegano ortofoto sovrapposte a stralci planimetrici catastali.



RISPOSTA AL PUNTO 3

3) *alla analitica descrizione dei beni... omissis...*

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati raggruppati in N.6 fondi rustici ubicati in agro di San Severo.

- **Il primo fondo**, pignorato per la piena proprietà, coincidente con l'appezzamento indicato con la **lettera a) nel pignoramento**, è ubicato alla c.da Postavecchia o Muschiacchio. È esteso complessivamente Ha 01.25.50 ed ha forma pressoché rettangolare. È interamente coltivato a seminativo in asciutto, essendo privo di fonti idriche. Vi si accede, partendo dall'ingresso del cimitero di San Severo, percorrendo la SP per San Giovanni Rotondo 4,8 Km ca., per indi proseguire a sinistra di esso lungo la SP 29 Circumsanseverina per ca. 1,4 Km, per poi proseguire a destra di essa lungo la S.Vic. Zecchino per ca. 0,7 Km, per poi proseguire a destra lungo un tratturo interpoderale per ca. 0,2 Km e quindi proseguire a sinistra di esso lungo un altro tratturo per ca. 0,4 Km, con il quale il fondo confina per un vertice.

[REDACTED]

b)+c)+d) nel pignoramento pignorato [REDACTED]
proprietà è ubicato alla c.da Torre Picci [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO 4

4) alla stima dei beni³ in base al loro valore di mercato...omissis...

La ragion pratica della stima -determinazione del valore dei beni pignorati- porta a valutare gli stessi in base al loro valore di mercato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, in considerazione della situazione di mercato, delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene pignorato e della ragion pratica della stima, stimare i beni con procedimento sintetico, a mezzo di **stima sintetica per confronto diretto**.

L'indagine di mercato è stata espletata indirizzando la ricerca verso valori ordinari e si è incentrata nella ricerca di beni simili a quelli oggetti di stima, con questo comparabili, e nell'accertamento dei valori di scambio degli stessi.

Il parametro preso a base della presente stima è quello della superficie espressa in metri quadri.

Da tutte le indagini di mercato compiute sono scaturiti i seguenti valori.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Il valore stimato del primo fondo, coincidente con l'appezzamento indicato con la lettera a) nel pignoramento, è di € 30.663,85 che si arrotonda a € 30.660,00;
- [REDACTED]



indicati con le lettere b)+c)+

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Considerato che il pignoramento grava per la piena proprietà solo sul primo Fondo,

i valori dei beni pignorati sono i seguenti:

- **Il valore stimato del primo fondo, coincidente con l'intero appezzamento indicato con la lettera a) nel pignoramento, è di € 30.663,85 che si arrotonda a € 30.660,00;**

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] el

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO 4bis

4) - *bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate...*
omissis...

Non applicabile perché trattasi di terreni agricoli.

RISPOSTA AL PUNTO 5

5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità...* omissis...

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Per il Primo Fondo il problema della comoda divisibilità non si pone poiché in regime di piena proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO 6

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita... omissis...

Si è proceduto ad una valutazione circa la possibilità di raggruppare gli appezzamenti in fondi, al fine di creare dei lotti che potessero avere una migliore utilizzazione agraria nonché una maggiore appetibilità.

Il PRIMO LOTTO individuato è quello coincidente con il Primo Fondo, catastalmente individuato dalla P.lla 44 del Fgl.63 in agro di San Severo, corrispondente all'appezzamento indicato con la lettera a) nel pignoramento. È



[REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO 7

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni... omissis...

La totalità dei beni sottoposti a pignoramento risulta oggetto di contratto di locazione ultranovennale del 27.10.2017 [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia il 14.11.2017 ai nn. 17391 RP 23299 RG, a

[REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO 8

8) Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente... omissis...

- **atto di locazione ultranovennale**, del 27.10.2017 [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia il 14.11.2017 ai nn. 17391 RP 23299 RG [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti terreni, oggetto di pignoramento, in agro di San Severo: foglio 44, p.lla 63; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- **domanda giudiziale**, revoca atti soggetti a trascrizione, del 29.01.2009 trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Foggia il 12.02.2009 ai nn. 2804 RP 3753 RG [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti terreni in agro di San Severo, conferiti [REDACTED] foglio 44, p.lla 63, [REDACTED]

[REDACTED]. Si precisa che, dalla certificazione notarile sostitutiva, risulta che, a margine dell'atto di conferimento in società, riguardante tra gli altri i beni sottoposti a pignoramento, del 20.11.2018 [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR. II. Di Foggia il 24.11.2008 ai nn. 19524RP 29471 RG, è stato trascritto annotamento di inefficacia parziale form. 2108/25.07.2017 nel quadro D del quale è riportato quanto segue: Voglia l'Ill.mo Tribunale a seguito della sentenza n. 870 / 2017 dichiarare definitivamente pronunciando l'inefficacia nei confronti della parte attrice, [REDACTED]

dell'atto pubblico di costituzione di società a responsabilità limitata con atto [REDACTED], stipulato il 20/11/2008 rep. 7827 racc. 5740 intervenuto [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto la costituzione della SRL [REDACTED] nella parte in cui ha disposto il conferimento dei beni immobili in natura da parte [REDACTED]

- [REDACTED]



[Redacted text block containing multiple lines of obscured content]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO 9

9) *Vincoli od oneri non opponibili all'acquirente... omissis...*

Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. Di Foggia il 23.08.2019 ai nn. 14021 RP 18577RG a favore [REDACTED]

sui seguenti terreni in agro di San Severo:

- piena proprietà terreno foglio 44, p.lla 63;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RISPOSTA AL PUNTO10

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni... omissis...

Non applicabile perché trattasi di terreni agricoli.

RISPOSTA AL PUNTO 11

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore...omissis... Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria...omissis...

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Severo emerge che nessuno dei terreni pignorati è suscettibile di destinazione edificatoria.

RISPOSTA AL PUNTO 12

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199...omissis...

Non applicabile perché trattasi di terreni agricoli.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO	1
Tipologia del bene	Fondo rustico



Sommara descrizione	Seminativo di alto valore agronomico e di pregio ambientale e paesaggistico, posto in località Postavecchia o Muschiacchio	
Comune di ubicazione	San Severo (FG)	
Confini	a sud con Particelle 88-14 del Foglio 44 a est con la Particella 124 del Foglio 46 a nord con le Particelle 55-23 del Foglio44 a ovest con Particella 24 del Foglio44	
Estensione	Ha. 01.25.50	
Dati catastali	Comune	San Severo
	Foglio	44
	Particella	63
	Qualità	Seminativo irriguo
	Classe	U
	Superficie	1.25.50
	Reddito Dominicale	Euro 97,22
	Reddito Agrario	Euro 71,30
Attuale proprietario	[REDACTED]	
Provenienza del bene	Conferimento in società del 20.11.2008 per Nt [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia il 24.11.2008 ai nn.19524 RP 29471 RG.	



Eventuale stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti	<ul style="list-style-type: none">- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria RR. II. Di Foggia il 23.08.2019 ai nn. 14021 RP 18577RG [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] - atto di locazione ultranovennale, del 27.10.2017 [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia il 14.11.2017 ai nn. 17391 RP 23299 RG a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - domanda giudiziale, revoca atti soggetti a trascrizione, del 29.01.2009 trascritta presso la Conservatoria RR. II. di Foggia il 12.02.2009 ai nn. 2804 RP 3753 RG a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



	[REDACTED]
Stato di occupazione	Il terreno risulta oggetto di contratto di locazione ultranovennale del 27.10.2017 p [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia il 14.11.2017 ai nn. 17391 RP 23299 RG, [REDACTED]
Valore del bene da porre a base d'asta	€ 30.660,00 (euro trentamilaseicentosessanta/00)
Diritto e quota	Piena proprietà 1/1

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] nt
		[REDACTED]	[REDACTED] i
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]



	[REDACTED] p. [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>		
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	
<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p>	



	[REDACTED]
--	------------



	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] ul [REDACTED] o, [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		F [REDACTED]	[REDACTED]
		D [REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]



	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	



[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted] 2

[redacted] [redacted]	[redacted] [redacted]
[redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]	[redacted]



	[Redacted text]
[Redacted text]	[Redacted text]



	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Tanto si doveva, in adempimento dell’incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di n. 53 pagine oltre allegati.

Foggia, data deposito in Cancelleria

L’Esperto di Ufficio
(dr. agr. Giuseppe Dibisceglia)



ALLEGATI

- 1- verbale di sopralluogo;
- 2- fotografie;
- 3- visure catastali;
- 4- stralci planimetrici;
- 5- ortofoto su mappe catastali;
- 6- istanza richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- 7- certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo;
- 8- pec per sopralluogo alle parti;
- 9- richiesta termine per deposito perizia.

Foggia, data deposito in Cancelleria

L'Esperto di Ufficio
(dr. agr. Giuseppe Dibisceglia

