

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**

**n. 134/2021 R.G.Es.**

promosso da

ISOLSUD DI STRAGAPEDE MICHELE & PASQUALE S.N.C.

- contro -

XXXXXX

**Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese**

Udienza del 18/6/2024

**PREMESSA**

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 285 della categoria 'Ingegneri', con provvedimento del 7/10/2022 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice con il provvedimento del 30 dicembre 2022 lo scrivente, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: *“giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi”*. Con il suddetto provvedimento l'Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

**ACCERTAMENTI PERITALI**

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di



causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore precedente e l'istanza di vendita dell'immobile pignorato. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare la proprietà oggetto della procedura esecutiva e le sue principali caratteristiche. In particolare venivano effettuate indagini presso:

- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ) Ufficio stato civile dei comuni di Corato (BA) e di Catania (CT);
- ) Ufficio Tecnico del comune di Orta Nova (FG);
- ) Ufficio Politiche delle Risorse Idriche - Approvvigionamento Idrico della Provincia di Foggia;
- ) Servizio Irrigazione Bonifica e Gestione della Risorsa Acqua - Regione Puglia;
- ) Ufficio Espropriazioni Struttura Territoriale Puglia ANAS di Bari.

Lo scrivente avviava regolarmente le operazioni peritali producendo le visure catastali e le ispezioni ipotecarie dei cespiti staggiti, mentre falliva il primo tentativo di accesso fissato per il giorno 11/2/2023 per assenza del debitore esecutato. Il sopralluogo veniva quindi differito, di comune accordo telefonico con il signor XXXX del 16 febbraio 2023 e se ne dava comunicazione all'avvocato del creditore precedente a mezzo pec del 14/2/2023 (vd. allegato n° 1). Il giorno del sopralluogo il debitore non si presentava, al suo posto, l'Esperto riscontrava la presenza di un signore, certo XXXX che permetteva l'accesso all'interno del fondo rustico ove venivano eseguiti un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni e dei fabbricati rurali su di essi insistenti. Si effettuava un accurato rilievo fotografico e planimetrico annotando su foglio a parte ogni misurazione e osservazione tecnica del caso. Nel corso delle operazioni il sig. XXXXX dichiarava di detenere il possesso e l'uso del bene e si rifiutava di firmare il verbale di sopralluogo.

Dall'analisi dei rilievi di campagna e dell'elaborato grafico in scala predisposto per l'esatta localizzazione dei terreni staggiti, lo scrivente constatava



che su 3 particelle pignorata con il procedimento de quo, e precisamente le particelle 59, 74 e 219 del foglio 6, insiste una porzione della carreggiata della strada statale 16 Cerignola – Foggia. A seguito delle indagini effettuate con il Responsabile dell'Ufficio Espropriazioni Struttura Territoriale Puglia ANAS di Bari si accertava quando su dedotto, e se ne dava immediatamente atto al Giudicante a mezzo di deposito di una nota con osservazioni preliminari del 12 marzo 2023. Il Giudice, dott.ssa Rignanese, del Tribunale di Foggia con il provvedimento del 12 novembre 2023 dichiarava estinta la procedura per le suddette particelle disponendo invece la ripresa delle operazioni di stima per le altre.

Per la produzione degli estratti dell'atto di matrimonio dell'esecutato e per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili lo scrivente inviava specifiche istanze a mezzo pec rispettivamente all'ufficio Stato Civile dei comuni di Corato (BA) e di Catania, e allo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Orta Nova (vd. allegati n° 2 e n° 3). Analogamente, per la produzione del certificato di destinazione urbanistica del terreno l'Esperto inoltrava la relativa domanda all'Ufficio Urbanistica del comune di Orta Nova (vd. allegato n° 3). Lo scrivente riusciva a recuperare la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Si rendeva altresì necessario, alla luce delle prescrizioni urbanistiche locali e dell'applicabile normativa nazionale, verificare con i tecnici del comune di Orta Nova la sanabilità di alcuni abusi edilizi rilevati. Infine, avendo constatato che nel fondo insiste un pozzo artesiano impiegato per usi irrigui, è stato necessario accertare sia presso l'Ufficio Politiche delle Risorse Idriche - Approvvigionamento Idrico della Provincia di Foggia che presso il Servizio Irrigazione Bonifica e Gestione della Risorsa Acqua della Regione Puglia l'eventuale regolarità del suddetto pozzo ovvero la sussistenza di concessioni di estrazione e di utilizzo di acque sotterranee e/o di denunce del pozzo con relative autorizzazioni all'uso (vd. allegato n° 4). Purtroppo, gli Enti hanno confermato che il pozzo rilevato in sede di sopralluogo non è stato assentito e/o regolarizzato (vd. allegato n° 5).

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo



aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Orta Nova per beni immobili aventi caratteristiche similari a quello pignorato, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

## 1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo di causa, così come rinnovati dal creditore precedente con il deposito del 2 agosto 2023 della certificazione notarile integrativa, è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipocatastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

## 1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

### *1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.*

L'immobile pignorato risulta censito nel catasto fabbricati e nel catasto terreni del comune di Orta Nova (FG) in ditta XXXXX nato a XXXX il XXX proprietario per 1000/1000, rispettivamente con i seguenti identificativi catastali (vd. allegato n° 6):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
6	6	6	2	C/2	3	21	21	50,97
6	495	1	2	C/2	5	35	43	115,69
6	495	2	2	C/2	4	19	26	53,97

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
6	6	2	Area fab. DM	---	---	---	---
6	6	4	Area fab. DM	---	---	---	---
6	6	7	Area fab. DM	---	---	---	---
6	6	8	Area fab. DM	---	---	---	---

Foglio	Particella	Por.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
6	4	---	Seminativo	1	00 32 45	19,27	10,89
6	38	---	Seminativo	1	00 56 61	33,62	19,00
6	39	---	Seminativo	1	00 28 70	17,05	9,63
6	54	---	Seminativo	1	00 33 22	19,73	11,15
6	55	---	Seminativo	1	00 63 70	37,83	21,38
6	57	---	Seminativo	1	00 52 55	31,21	17,64



6	76	---	Seminativo	1	00 28 28	16,80	9,49
6	147	---	Seminativo	1	00 55 41	32,91	18,60
6	150	---	Seminativo	1	00 23 00	13,66	7,72
6	170	---	Seminativo	1	00 28 13	16,71	9,44
6	203	---	Seminativo	1	00 24 88	14,78	8,35
6	494	---	Seminativo	1	00 55 11	32,73	18,50
6	429	---	Seminativo irriguo	U	00 15 87	10,25	5,33

**Ibis. 2) Attuali proprietari**

A tutto il 21 gennaio 2023 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 7) il bene immobile si appartiene a:

➤ XXXXX

come si evince dalla seguente **cronistoria**.

- In epoca anteriore al ventennio il fondo rustico per cui è causa si apparteneva ai coniugi Di Corato Francesco nato a Orta Nova (FG) il 20 maggio 1949 e Netti Donata nata a Cerignola (FG) il 16 ottobre 1949, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto fattone in virtù dei seguenti atti di compravendita o di donazione a firma di:
  - dott.ssa Ada Ruo di Cerignola del 29/2/1972 repertorio n° 144240 raccolta n° 8950, trascritto a Lucera il 15/3/1972 ai nn. 5867/276153 per il terreno censito in catasto alle particelle nn. 54, 203 (erroneamente indicata in atto come 303) e 53 (attuali particelle nn. 494 e 495) del foglio 6, unitamente a porzione di fabbricato rurale in comune censita in catasto alla particella 6 subalterno 2 dello stesso foglio;
  - dott.ssa Ada Ruo di Cerignola del 14/11/1972 repertorio n° 149217 raccolta n° 9216, trascritto a Lucera il 23/11/1972 ai nn. 23293/291483 per il terreno censito in catasto alla particella n° 147 del foglio 6;
  - dott. Alfonso Amorosa di Rocchetta Sant'Antonio del 26/3/1974 repertorio n° 1352 raccolta n° 109, trascritto a Foggia l'8/4/1974 ai nn. 5401/5109 per il terreno censito in catasto alle particelle nn. 4, 38, 39, 76, e 150 del foglio 6;
  - dott. Vincenzo Buonasorte di Orta Nova del 6/6/1974 repertorio n° 71773 raccolta n° 11483, trascritto a Foggia il 12/6/1974 ai nn.



8316/7779 per il terreno censito in catasto alla particella n° 55 del foglio 6, unitamente a porzione di fabbricato rurale in comune, ma già demolito, censita in catasto alla particella 6 subalterno 4 dello stesso foglio;

- dott. Vincenzo Buonasorte di Orta Nova dell'8/9/1980 repertorio n° 76443 raccolta n° 14477, trascritto a Foggia il 12/9/1980 ai nn. 14376-7/104468-9 per il terreno censito in catasto alla particella n° 170 del foglio 6;
  - dott. Francesco Paolo Pelosi di Cerignola del 18/2/1982 repertorio n° 236 raccolta n° 44, trascritto a Foggia il 18/3/1982 ai nn. 4287/132393 per il terreno censito in catasto alla particella n° 57 del foglio 6, unitamente a porzione di fabbricato rurale in comune, ma già demolito, censita in catasto alla particella 6 subalterno 6 dello stesso foglio;
  - dott. Francesco Paolo Pelosi di Cerignola del 17/3/1982 repertorio n° 273 raccolta n° 58, trascritto a Foggia il 7/4/1982 ai nn. 5570/133524 per il terreno censito in catasto alla particella n° 58 (attuali particelle nn. 429 e 430) del foglio 6, unitamente a porzione di fabbricato rurale in comune, ma già demolito, censita in catasto alla particella 6 subalterno 7 dello stesso foglio;
  - dott. Lorenzo Carusillo di Foggia del 13/11/1990 repertorio n° 35285 raccolta n° 12140, trascritto a Foggia il 13/12/1990 ai nn. 26004/21819 per la porzione di fabbricato rurale in comune, ma già demolito, censita in catasto alla particella 6 subalterno 8 del foglio 6.
- In virtù di verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Foggia il 12 gennaio 2006 repertorio n° 85, trascritto a Foggia il 7/3/2006 ai nn. 5489/3803, la curatela del Fallimento di XXXXXX acquisiva dai coniugi XXXXXX il fondo rustico in esame.
  - In base alla variazione catastale del 4/9/2008 n° 260790.1/2008 pratica n° FG0260790 per frazionamento l'originaria particella n° 58 del foglio 6



veniva soppressa e frazionata nelle attuali particelle nn. 429 e 430 dello stesso foglio (vd. allegato n° 9).

- In virtù di Ordinanza di Attribuzione di Beni emessa dal Tribunale di Trani – Sezione Fallimentare repertorio n° 4570/2015 del 5/7/2011 e del 26/2/2015 trascritte a Foggia rispettivamente in data 13 luglio 2011 ai nn. 16116/10948 e in data 17 marzo 2015 ai nn. 4123/3199, il debitore esecutato acquisiva la piena proprietà del bene (vd. allegato n° 8).
- In base alla variazione catastale per tipo mappale dell'1/4/2015 n° 78044.1/2015 pratica n° FG0078044 l'originaria particella n° 53 del foglio 6 veniva soppressa e frazionata nelle attuali particelle nn. 495 e 494 dello stesso foglio, e per costituzione di fabbricato rurale la particella n° 495 veniva trasferita al Catasto Fabbricati quale Ente Urbano (vd. allegato n° 9);
- In base alla variazione catastale del 4/8/2016 n° 999.1/2016 pratica n° FG0150378 per costituzione di unità immobiliari urbane e classamento alla particella n° 495 del foglio 6 venivano assegnati gli attuali subalterni 1 e 2 (vd. allegato n° 9).

### **1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI**

Fatto salvo quanto disposto dal Giudice dott.ssa Stefania Rignanese con il provvedimento del 12 novembre 2023, gli attuali dati catastali del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 23/4/2021 sotto i numeri 9050 R.G. e 7245 R.P.

### **1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE**

Alla data di produzione delle ispezioni ipotecarie l'immobile in esame risulta non gravato da altre procedure esecutive in corso.

### **1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE**

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Catania il 31 gennaio 2023, posto in allegato n° 10, risulta che il



signor XXXXX. Dalle annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si rileva che con atto del 23 marzo 1981 a firma del notaio dott. Domenico Capozza di Trani (BT) gli sposi stipularono la convenzione del regime patrimoniale della separazione dei beni.

## **2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Fondo rustico ubicato nell'agro del comune di Orta Nova (FG) alla contrada "Canneto" ricevente accesso diretto dalla strada statale 16 Cerignola – Foggia, esteso complessivamente circa 4 ettari 98 are e 60 centiare e composto da terreno agricolo adibito a seminativo irriguo, da entrostante fabbricato rurale costituito da due locali destinati a deposito per una superficie totale coperta di circa 69,4 mq, da vascone di raccolta per l'irrigazione, nonché da porzione di originario fabbricato rurale in comune con altri comproprietari oggi inesistente in quanto demolito, censito in catasto al foglio 6 particella n° 6, e sulla cui area di sedime risulta presente una struttura precaria abusiva, il tutto suddiviso in due corpi separati da un appezzamento di terreno di proprietà di terzi censito in catasto al foglio 6 particella n° 56, e confinante nel suo insieme con la complanare o strada di servizio della S.S. 16 Cerignola – Foggia, con canale di bonifica, con stradone interpodereale e con altro fondo di proprietà altrui censito in catasto al foglio 6 particella n° 211, salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto fabbricati e terreni del comune di Orta Nova (FG) in ditta a XXXXX proprietario per 1000/1000, così come meglio dettagliato nel paragrafo 1bis.1) che qui si intende integralmente trascritto (vd. allegati n° 6 e n° 11).

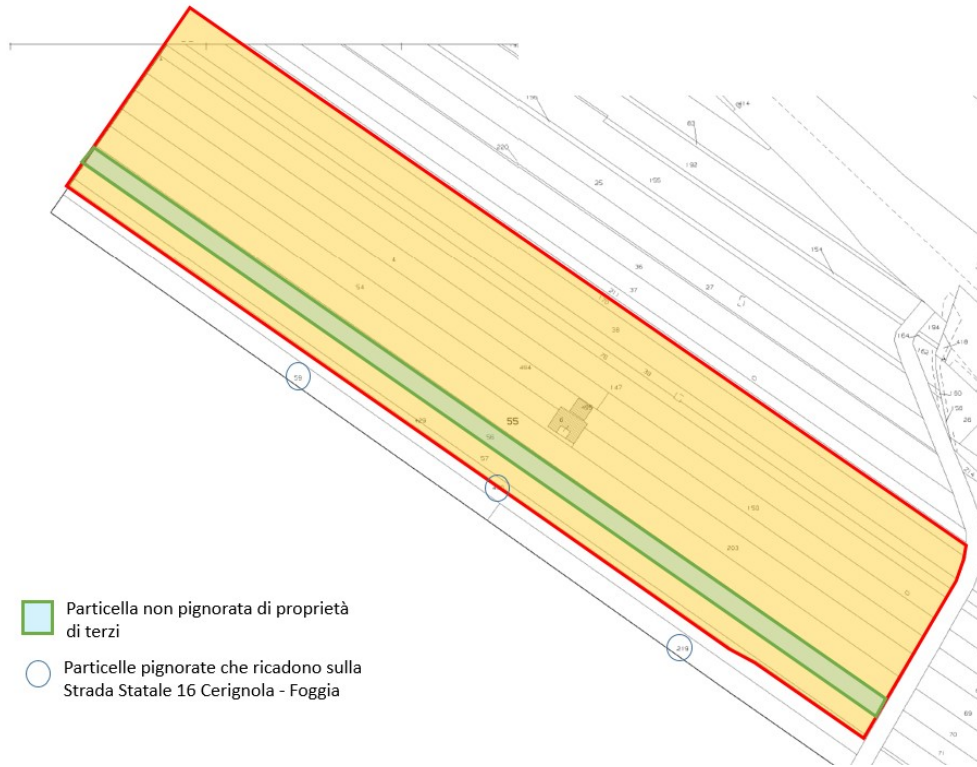
### **2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Al fine di individuare e localizzare il cespite oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala 1:2000, posto in allegato n° 12, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto





ricavata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1 e n° 2).



**Figura 1. Estratto del foglio di mappa 6 con indicazione del cespite staggito.**



**Figura 2. Fotografia aero-planimetrica del cespite staggito.**

### 3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

#### 3.1) *Descrizione degli immobili pignorati*



L'unità immobiliare in esame consiste in un fondo rustico ubicato nell'agro del comune di Orta Nova alla contrada "Canneto", ricevente accesso diretto dalla complanare o strada di servizio della strada statale 16 Cerignola – Foggia in corrispondenza della chilometrica 694 e 800 m, e confinante nel suo insieme con la succitata strada pubblica, con stradone interpodereale, con altro appezzamento di proprietà altrui e con canale di bonifica, salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 13 e n° 14). Il fondo distante circa 4,5 km dal centro abitato di Orta Nova, è raggiungibile percorrendo inizialmente la S.P. 80 da Orta Nova verso la S.S. 16 per circa 4 km dove si svolta a sinistra sulla strada di servizio della S.S. 16 in direzione verso Foggia, che percorsa per circa 500 m conduce direttamente al fondo posto sul lato destro della strada. Quest'ultima ha fondo asfaltato e versa in ottime condizioni. L'accesso al podere avviene tramite una sbarra metallica e uno stradone interno in terra battuta il quale immette nella corte che circonda il fabbricato rurale, anch'esso oggetto di pignoramento, nonché una struttura precaria, tipo baracca, che sorge sul suolo di sedime di un originario fabbricato rurale, in comune con altri comproprietari, oggi inesistente essendo stato demolito negli anni passati (vd. figura n° 3). Detto fabbricato risulta ancora censito in catasto con la particella 6, di cui alcuni subalterni sono stati pignorati con il presente procedimento, e precisamente i subalterni 2, 4, 6, 7 e 8 (vd. allegati n° 6, n° 11 e n° 13).

Il fondo rustico è costituito da due corpi di forma rettangolare allungata, separati da un appezzamento di terreno di proprietà di terzi censito in catasto al foglio 6 particella n° 56, ed ha una giacitura pianeggiante (vd. allegato n° 13). Esso non è servito dalle bocchette dell'impianto di irrigazione del consorzio di bonifica della Capitanata ma è dotato di corrente elettrica. Il fondo è dotato altresì di un pozzo artesiano con pompa di sollevamento impiegato per l'irrigazione delle coltivazioni praticate e che riempie un vascone di raccolta realizzato in terra e telone impermeabile di dimensioni pari a circa 11 m x 28 m (vd. figura n° 3).

Il fondo rustico è composto prevalentemente da terreno agricolo adibito a seminativo irriguo per una estensione di circa 4 ettari 98 are e 60 centiare e da entrostante fabbricato rurale adibito a deposito/magazzino nonché da vascone di



raccolta per l'irrigazione. La struttura precaria realizzata con materiali di varia natura è abusiva e non è conforme ai requisiti generali di sicurezza e di stabilità, pertanto deve essere rimossa (vd. figura n° 3).



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)



**Ing. Gianni Iagulli**

Via Cerulli 1<sup>a</sup> traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: [gianni.iagulli@libero.it](mailto:gianni.iagulli@libero.it); PEC: [gianni.iagulli@ingpec.eu](mailto:gianni.iagulli@ingpec.eu)



(f)

(g)

(h)





(i)

**Figura n° 3. Fotografie del fondo rustico sito nell’agro del comune di Orta Nova (FG) alla contrada “Canneto” S.S. 16 Cerignola - Foggia: (a destra) fronte strada su S.S. 16 (a); (a destra) fronte strada su stradone interpoderale (b); sbarra di accesso e stradone in terra battuta (c); struttura precaria su area di sedime dell’originario fabbricato rurale demolito (d); fabbricato rurale adibito a deposito e relativa corte (e); locali interni del fabbricato rurale (f); vascone per l’irrigazione (g); alberelli di ulivo (h); terreno seminativo (i).**

Complessivamente l’area occupata dal corpo di fabbrica adibito a deposito è di circa 69,4 mq lordi ed è circondato da una corte rurale in parte pavimentata con battuto di cemento e in parte realizzata in terra, ove insistono alcuni alberelli d’ulivo, in totale una decina ivi inclusi quelli presenti in prossimità del vascone (vd. figura n° 3). Il fabbricato rurale è stato costruito in data non certa in muratura portante e copertura a tetto spiovente a due falde. Esso è a semplice elevazione ed è composto da due locali con accessi autonomi dalla corte e un bagnetto. In figura n° 4 e nell’allegato n° 15 vengono riportate le planimetrie del fabbricato rurale. Dal confronto delle planimetrie del cespite rilevate in sede di sopralluogo e quelle catastali emerge la completa conformità, però presso l’ufficio tecnico comunale di Orta Nova non è stato ritrovato nessun permesso di costruire, pertanto trattasi di manufatto abusivo. Le facciate del fabbricato risultano intonacate e pitturate. Tutti gli infissi esterni sono realizzati in ferro e vetro singolo. I due portoni di accesso ai depositi sono in ferro a due ante battenti (vd. figura n° 3). La pavimentazione interna è realizzata con mattonelle di ceramica di media qualità. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura ducotone ad eccezione del bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo commerciale. La porta interna del bagno è realizzata in legno tamburato (vd. figura n° 3 e allegato n° 16). Il cespite è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico e di





Il fondo rustico è ubicato in zona extra-urbana a destinazione agricola. La sua posizione è privilegiata poiché risulta molto vicino al centro abitato ed è ben collegato allo stesso e a importanti vie di comunicazione stradale quale la S.S. 16. Il suo stato di manutenzione e conservazione generale, a meno della presenza della struttura precaria, è buono. Ottime, per la sua potenziale produttività, la capacità di reddito e la commerciabilità del fondo.

#### **4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI**

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e sulla base delle planimetrie redatte dallo scrivente (vd. allegato n° 15) è stato possibile calcolare la consistenza complessiva del compendio rurale così come di seguito dettagliato.

<b>Immobile</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>
Fondo rustico sito nell'agro del comune di Orta Nova alla contrada "Canneto" S.S. 16 Cerignola - Foggia	Terreno agricolo adibito a seminativo	49.860
	Fabbricato rurale	69,4
	Vascone per l'irrigazione	308

#### **4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

##### **4.1) Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei terreni agricoli, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni simili di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative



o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

Invece, il criterio di stima seguito per la determinazione del più probabile valore venale dei manufatti rurali è basato sulla considerazione che in loco non esiste un mercato di compravendita specifico per tali cespiti. Essi infatti non sono unità immobiliari indipendenti rispetto al terreno agricolo su cui sono realizzati poiché, essendo costruiti a servizio dello stesso, ne costituiscono pertinenza e parte integrante. Per questo motivo sono compravenduti insieme al fondo rustico su cui insistono. Alla luce di quanto detto e considerando la loro precipua natura, per determinare il valore venale si ritiene opportuno ricorrere al criterio di stima sintetico di tipo comparativo finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificata (da stimare come area a destinazione agricola) con l'aggiunta del valore di ricostruzione dei manufatti esistenti (fabbricati, capannoni, recinzioni,...) opportunamente abbattuto per tener conto del grado di vetustà degli immobili e dello stato di conservazione e di manutenzione in cui versano.

#### **4.2) Valore di mercato dei beni**

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità del fondo rustico in esame è buono in relazione alla zona in cui è ubicato, alla distanza dal centro urbano e dalle principali vie di comunicazione stradale, al buono stato di conservazione e manutenzione generale in cui versa, al tipo di coltura praticata, alla fertilità del terreno, alla presenza di fonti idriche, nonché alla sua consistenza (superficie complessiva).

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che per i terreni agricoli destinati a seminativo, della stessa fattispecie di quello in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 29.900,00 €/ha (agenzie immobiliari di Orta Nova, quotazioni novembre 2023, allegato n° 17),
- b) 30.000,00 €/ha (massimo del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli di Orta Nova - quotazioni anno 2018, allegato n° 17),





- c) 22.440,00 €/ha (valori agricoli medi zona agraria 10 - anno 2019 commissione provinciale espropri di Foggia – BURP n. 130 del 17- 9- 2020, allegato n° 17).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (ha) un valore unitario medio pari a 27.450,00 €/ha, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

Inoltre, in base a opportune indagini condotte in zona si è potuto determinare il costo medio di costruzione dei fabbricati e manufatti rurali similari a quelli in esame per tipologia, soluzioni tecniche e costruttive, dimensioni, qualità dei materiali e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore venale del cespite in considerazione, riferito alla superficie complessiva del terreno agricolo e al corrispondente valore unitario individuato, alle superfici lorde di ciascun manufatto rurale e ai relativi costi di costruzione cautelativamente deprezzati per la vetustà e le condizioni manutentive/conservative, viene riportato sinteticamente nel prospetto che segue.

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)
Fondo rustico sito nell'agro del comune di Orta Nova alla contrada "Canneto" S.S. 16 Cerignola - Foggia	Terreno agricolo adibito a seminativo	49.860	2,745	136.865,70
	Fabbricato rurale	69,4	500,00	34.700,00
	Vascone per l'irrigazione	308	30,00	9.240,00
<b>VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE D (€) (*) =</b>				<b>180.800,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che il bene è stato pignorato per i diritti di proprietà pari a 100/100 dell'intero, quindi non consiste in bene indiviso.

#### **4.3) Adeguali e correzioni della stima**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.



In sede di sopralluogo è emerso, però, che il bene presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base delle precedenti valutazioni, e precisamente:

- a) all'interno del fondo rustico insistono fabbricati e manufatti rurali realizzati recentemente e non risalenti all'epoca di costituzione del podere;
- b) il pozzo artesiano non è stato assentito e/o regolarizzato dagli Enti competenti e pertanto è abusivo e va rinterrato/rimosso (vd. allegato n° 5);
- c) l'impianto elettrico non è a norma;
- d) l'impianto idrico/fognante ha bisogno di un intervento di manutenzione;
- e) sul fondo grava una servitù di metanodotto interrato.

Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), e verifiche sismiche del caso. Per quanto attiene invece alla struttura precaria, essa va rimossa poiché non risponde ai requisiti generali di sicurezza e ai criteri di stabilità delle costruzioni.

Bisogna infine precisare che il bene non presenta caratteristiche estrinseche o estrinseche superiori a quelle dei fondi rustici ad uso agricolo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni simili presenti nel mercato di zona.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare ai valori di stima innanzi determinati.***

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	9.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Non applicabile	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00



Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	Impianto elettrico nuovo Manutenzione impianto idrico-fognante	2.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Servitù: metanodotto interrato e tralicci della corrente elettrica (5%)	9.040,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria del Fabbricato Rurale e del vascone - include onorari tecnici e sanzioni	5.000,00
	Demolizione e trasporto a rifiuto della struttura precaria	1.500,00
	Rinterro/chiusura e messa in sicurezza del pozzo artesiano	500,00
	Concessione e realizzazione di nuovo pozzo artesiano - include onorari tecnici	1.500,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEI VALORI DI STIMA (€) (*)</b>		<b>29.100,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dello Incremento (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni similari presenti nel mercato di zona	Non applicabile	0,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)</b>		<b>0,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

#### **4.4) Valore venale complessivo dei beni**

Esaminata la stima del bene e considerate le correzioni da apportare al valore di mercato così come determinato nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per il cespite in esame, nello stato di fatto in cui si trova e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a:

**Valore Venale Complessivo del BENE = 151.700,00 €**

#### **5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI**



## ESECUTATI

Atteso che la piena proprietà del bene appartiene al signor XXXXX e che non si tratta di pignoramento di beni indivisi, il valore della quota spettante all'esecutato coincide con il valore venale complessivo del bene così come determinato nel paragrafo che precede.

### 6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità dell'immobile pignorato consentono di includerlo in un lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà del fondo rustico ubicato nell'agro del comune di Orta Nova (FG) alla contrada "Canneto" ricevente accesso diretto dalla strada statale 16 Cerignola – Foggia, esteso complessivamente circa 4 ettari 98 are e 60 centiare e composto da terreno agricolo adibito a seminativo irriguo, da entrostante fabbricato rurale costituito da due locali destinati a deposito per una superficie totale coperta di circa 69,4 mq, da vascone di raccolta per l'irrigazione, nonché da porzione di originario fabbricato rurale in comune con altri comproprietari oggi inesistente in quanto demolito, censito in catasto al foglio 6 particella n° 6, e sulla cui area di sedime risulta presente una struttura precaria abusiva, il tutto suddiviso in due corpi separati da un appezzamento di terreno di proprietà di terzi censito in catasto al foglio 6 particella n° 56, e confinante nel suo insieme con la complanare o strada di servizio della S.S. 16 Cerignola – Foggia, con canale di bonifica, con stradone interpodereale e con altro fondo di proprietà altrui censito in catasto al foglio 6 particella n° 211, salvo altri e migliori confini, il tutto censito nel catasto fabbricati e terreni del comune di Orta Nova (FG) in ditta XXXXXX, proprietario per 1000/1000, rispettivamente con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
6	6	6	2	C/2	3	21	21	50,97
6	495	1	2	C/2	5	35	43	115,69
6	495	2	2	C/2	4	19	26	53,97



Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
6	6	2	Area fab. DM	---	---	---	---
6	6	4	Area fab. DM	---	---	---	---
6	6	7	Area fab. DM	---	---	---	---
6	6	8	Area fab. DM	---	---	---	---

Foglio	Particella	Por.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
6	4	---	Seminativo	1	00 32 45	19,27	10,89
6	38	---	Seminativo	1	00 56 61	33,62	19,00
6	39	---	Seminativo	1	00 28 70	17,05	9,63
6	54	---	Seminativo	1	00 33 22	19,73	11,15
6	55	---	Seminativo	1	00 63 70	37,83	21,38
6	57	---	Seminativo	1	00 52 55	31,21	17,64
6	76	---	Seminativo	1	00 28 28	16,80	9,49
6	147	---	Seminativo	1	00 55 41	32,91	18,60
6	150	---	Seminativo	1	00 23 00	13,66	7,72
6	170	---	Seminativo	1	00 28 13	16,71	9,44
6	203	---	Seminativo	1	00 24 88	14,78	8,35
6	494	---	Seminativo	1	00 55 11	32,73	18,50
6	429	---	Seminativo irriguo	U	00 15 87	10,25	5,33

**Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 151.700,00 €**

## 7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo, delle dichiarazioni rilasciate dal debitore esecutato e dal signor XXXXXX, nonché dalla documentazione reperita, è emerso che attualmente l'immobile risulta nella piena disponibilità del signor XXXXXX che lo occupa e conduce sine titulo grazie al possesso acquisito in virtù di contratto di comodato del 21 settembre 1994, mai registrato e comunque disdettato dal debitore esecutato nel 2011 (vd. allegato n° 18).

## 8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sull'immobile gravano le sotto elencate formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente nonché i seguenti diritti reali e personali a favore di terzi



(vd. allegato n° 7).

### **8.1) Trascrizioni**

- Servitù di metanodotto a favore della SNAM S.p.A. con sede a Milano – derivante da atti per notar Vassalli di Deliceto (FG) del 31/7/1967 e del 30/10/1967 registrati a Bovino (FG) il 20/11/1967 al n° 2011, trascritti a Lucera (FG) in data 28/11/1967 ai nn. 26220/169128.

Il cespite non è dichiarato d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non è soggetto alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

L'immobile non fa parte di un condominio.

## **9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sul bene gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 7).

### **9.1) Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria a favore della ISOLSUD di Stragapede Michele & Pasquale s.n.c. con sede in Ruvo di Puglia (BA), derivante da atto di riconoscimento di debiti commerciali per atto a rogito del notaio dott. Francesco Campi di Ruvo di Puglia del 9/10/2015 rep. n° 31217 racc. n° 14649, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5/11/2015 al n° 2333 Reg. Part. e al n° 20652 Reg. Gen..
- Ipoteca a favore della Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Bari, derivante da ruolo per conc. amministrativa/riscossione del 17/6/2019 rep. n° 6005/1419, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/6/2019 al n° 1835 Reg. Part. e al n° 13469 Reg. Gen..

### **9.2) Trascrizioni**

- Pignoramento immobiliare a favore della ISOLSUD di Stragapede Michele & Pasquale s.n.c. con sede in Ruvo di Puglia (BA) derivante da



atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 9/4/2021 Rep. n° 1344, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/4/2021 al n° 9050 Reg. Gen. e al n° 7245 Reg. Part..

## **10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI**

Dalle indagini esperite presso il comune di Orta Nova e dal certificato di destinazione urbanistica posto in allegato n° 19 è risultato che il bene ricade, in base alle previsioni del PRG – Piano Regolatore Generale – approvato in via definitiva giusta Delibera di Giunta Regionale n° 2012 del 10/12/2002, in zona E “Zona agricola o gerbida” che è regolata dalle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG qui di seguito trascritte:

---

**P.R.G. -> ZONA "E": area a prevalente destinazione agricola**

ZONA E - ZONA AGRICOLA O GERBIDA

Per gli interventi in dette zone agricole gli indici e parametri sono i seguenti:

- superficie minima del lotto = 10.000 mq;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria 0 0,03 mc/mq
- distanza minima dalla residenza dai ricoveri animali = ml 10,00;
- distanza delle strade = secondo quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada e successive modificazioni;
- distanza dai confini = ml 10,00;
- distanza minima da ogni edificio destinato ad abitazione = 20,00 ml;
- "US" - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza possono essere monetizzate in sede di determinazione del permesso di costruire.

Le suddette prescrizioni indicano che il terreno è suscettibile di ulteriore attività edificatoria poiché ad oggi è stata realizzata una cubatura complessiva di circa 280 mc che è inferiore a quella ammessa in virtù dell'indice di fabbricabilità di cui innanzi. La destinazione dell'immobile è conforme con quanto stabilito dal PRG.

In virtù delle dichiarazioni del responsabile del V settore del comune di Orta Nova del 2/2/2023, prot. n° 2037, e dell'8/3/2023, prot. n° 4129, è possibile asserire che i manufatti e i corpi di fabbrica rurali presenti nel fondo rustico sono stati costruiti in data non certa e senza le dovute autorizzazioni edilizie dell'autorità comunale (vd. allegato n° 20). Il fabbricato rurale e il vascone per l'irrigazione sono pertanto da considerarsi opere abusive anche se risultano conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti. Essi, quindi, sono suscettibili di sanatoria alla stregua della



vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85) e le verifiche sismiche del caso. In occasione del sopralluogo è stato accertato però che nel fondo insiste pure una struttura precaria, anch'essa realizzata abusivamente, che non è sanabile e pertanto va rimossa.

L'immobile risulta essere regolarmente accatastato con gli estremi attuali su riportati. Le planimetrie catastali del fabbricato rurale sono conformi allo stato dei luoghi.

Il suolo non è soggetto a edilizia convenzionata.

#### **11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO**

È stato accertato che il fabbricato rurale non risulta provvisto di Certificazione Energetica. Si assevera però che le stesse unità immobiliari, trattandosi di locali adibiti a deposito NON devono essere dotate di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

#### **12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199**

Per l'immobile pignorato non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-  
quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>><<<<<<<<

### **SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO** **DA PORRE IN VENDITA**

<b><u>LOTTO UNICO</u></b>
<b>Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni</b>





Piena proprietà del fondo rustico ubicato nell'agro del comune di Orta Nova (FG) alla contrada "Canneto" ricevente accesso diretto dalla strada statale 16 Cerignola – Foggia, esteso complessivamente circa 4 ettari 98 are e 60 centiare e composto da terreno agricolo adibito a seminativo irriguo, da entrostante fabbricato rurale costituito da due locali destinati a deposito per una superficie totale coperta di circa 69,4 mq, da vascone di raccolta per l'irrigazione, nonché da porzione di originario fabbricato rurale in comune con altri comproprietari oggi inesistente in quanto demolito, censito in catasto al foglio 6 particella n° 6, e sulla cui area di sedime risulta presente una struttura precaria abusiva, il tutto suddiviso in due corpi separati da un appezzamento di terreno di proprietà di terzi censito in catasto al foglio 6 particella n° 56, e confinante nel suo insieme con la complanare o strada di servizio della S.S. 16 Cerignola – Foggia, con canale di bonifica, con stradone interpodereale e con altro fondo di proprietà altrui censito in catasto al foglio 6 particella n° 211, salvo altri e migliori confini.

**Dati Catastali**

L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati e terreni del comune di Orta Nova (FG) in ditta aXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, rispettivamente con i seguenti identificativi catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Sup. Catastale (mq)	Rendita (€)
6	6	6	2	C/2	3	21	21	50,97
6	495	1	2	C/2	5	35	43	115,69
6	495	2	2	C/2	4	19	26	53,97
Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	
6	6	2	Area fab. DM	---	---	---	---	
6	6	4	Area fab. DM	---	---	---	---	
6	6	7	Area fab. DM	---	---	---	---	
6	6	8	Area fab. DM	---	---	---	---	
Foglio	Particella	Por.	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	
6	4	---	Seminativo	1	00 32 45	19,27	10,89	
6	38	---	Seminativo	1	00 56 61	33,62	19,00	
6	39	---	Seminativo	1	00 28 70	17,05	9,63	
6	54	---	Seminativo	1	00 33 22	19,73	11,15	
6	55	---	Seminativo	1	00 63 70	37,83	21,38	
6	57	---	Seminativo	1	00 52 55	31,21	17,64	
6	76	---	Seminativo	1	00 28 28	16,80	9,49	
6	147	---	Seminativo	1	00 55 41	32,91	18,60	
6	150	---	Seminativo	1	00 23 00	13,66	7,72	
6	170	---	Seminativo	1	00 28 13	16,71	9,44	
6	203	---	Seminativo	1	00 24 88	14,78	8,35	
6	494	---	Seminativo	1	00 55 11	32,73	18,50	
6	429	---	Seminativo irriguo	U	00 15 87	10,25	5,33	

**Attuali proprietari e Titolo di provenienza**

➤ XXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

-) Ordinanza di Attribuzione di Beni emessa dal Tribunale di Trani – Sezione Fallimentare repertorio n° 4570/2015 del 5/7/2011 e del 26/2/2015 trascritte a Foggia rispettivamente in data 13 luglio 2011 ai nn. 16116/10948 e in data 17 marzo 2015 ai nn. 4123/3199.

**Iscrizioni e Trascrizioni**



1) Servitù di metanodotto a favore della SNAM S.p.A. con sede a Milano – derivante da atti per notar Vassalli di Deliceto (FG) del 31/7/1967 e del 30/10/1967 registrati a Bovino (FG) il 20/11/1967 al n° 2011, trascritti a Lucera (FG) in data 28/11/1967 ai nn. 26220/169128.
2) Ipoteca volontaria a favore della ISOLSUD di Stragapede Michele & Pasquale s.n.c. con sede in Ruvo di Puglia (BA), derivante da atto di riconoscimento di debiti commerciali per atto a rogito del notaio dott. Francesco Campi di Ruvo di Puglia del 9/10/2015 rep. n° 31217 racc. n° 14649, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5/11/2015 al n° 2333 Reg. Part. e al n° 20652 Reg. Gen..
3) Ipoteca a favore della Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Bari, derivante da ruolo per conc. amministrativa/riscossione del 17/6/2019 rep. n° 6005/1419, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/6/2019 al n° 1835 Reg. Part. e al n° 13469 Reg. Gen..
4) Pignoramento immobiliare a favore della ISOLSUD di Stragapede Michele & Pasquale s.n.c. con sede in Ruvo di Puglia (BA) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 9/4/2021 Rep. n° 1344, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/4/2021 al n° 9050 Reg. Gen. e al n° 7245 Reg. Part..
<b>Stato di Occupazione</b>
L'immobile risulta nella piena disponibilità del signor XXXXXXXX che lo occupa e conduce sine titolo grazie al possesso acquisito in virtù di contratto di comodato del 21 settembre 1994, mai registrato e comunque disdettato dal debitore esecutato nel 2011.
<b>Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità</b>
Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: i manufatti e i corpi di fabbrica rurali sono stati costruiti in data non certa e senza le dovute autorizzazioni edilizie. Anche se il fabbricato rurale e il vascone per l'irrigazione sono da considerarsi opere abusive, essi risultano comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti e quindi, sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85) e le verifiche sismiche del caso. La struttura precaria, anch'essa realizzata abusivamente, non è sanabile e pertanto va rimossa.
<b>Certificazione Energetica</b>
Non applicabile
<b>Conformità catastale</b>
Accertata la conformità catastale dell'immobile. Le planimetrie catastali del fabbricato rurale sono conformi allo stato dei luoghi.
<b>PREZZO BASE D'ASTA = 151.700,00 €</b>

>>>>>>><<<<<<<

### **DOCUMENTI ALLEGATI**

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) comunicazioni di invito al sopralluogo;
- 2) istanze per estratti dell'atto di matrimonio;
- 3) istanze per accesso pratica edilizia e Certificato Destinazione Urbanistica;
- 4) accertamenti per verifica regolarità pozzo artesiano;
- 5) riscontro della Regione Puglia su irregolarità del pozzo;
- 6) visure catastali;
- 7) ispezioni ipotecarie;
- 8) Ordinanza di Attribuzione di Beni del 5/7/2011;
- 9) visure catastali particelle ex 58 ed ex 53;
- 10) estratto dell'atto di matrimonio;



- 11) planimetrie catastali;
- 12) elaborato grafico per la localizzazione dei beni;
- 13) estratto del foglio di mappa n° 6 del comune di Orta Nova;
- 14) fotografia aerea;
- 15) planimetria del fabbricato rurale;
- 16) rilievi fotografici;
- 17) quotazioni correnti del mercato immobiliare terreni;
- 18) contratto di comodato non registrato;
- 19) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 20) dichiarazioni del SUE di assenza pratica edilizia;
- 21) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 29 dicembre 2023

**L'Esperto**

**Ing. Gianni Iagulli**

