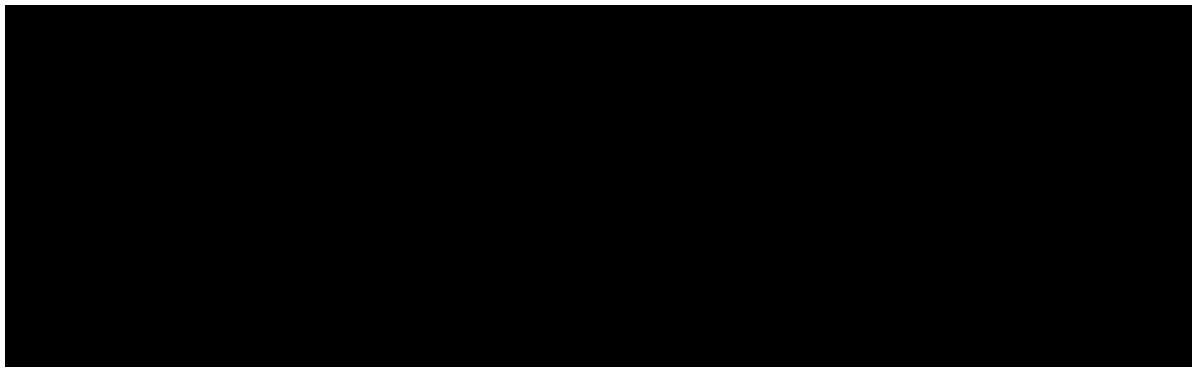


ing. G. Paride BOSCO
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 388-6268762
STUDIO TECNICO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

R. G. n. 297 / 2023 / EI



Oggetto: stima immobiliare.

RELAZIONE DI C.T.U.

Aprile 2025

Il C.T.U.

Il G.E.
dott.ssa Valentina PATTI



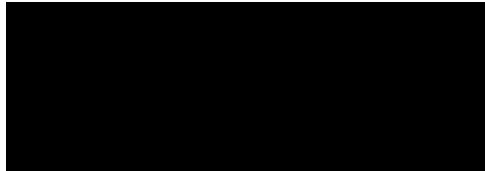
Consulenza tecnica a richiesta e per incarico dell'Ill.mo Sig.
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI nella
procedura esecutiva immobiliare:

- n. **297 /2023** Reg. G. Es. promossa da



Terzo intervenuto:

e per essa



C.T.U.: *ing. G. Paride Bosco.*

Atto giudiziario di pignoramento immobili del 30.08.2023 - nota
di trascrizione presso Direz. prov.le Foggia – Uff. prov.le –
Territorio - Serv. Pubblicità Immobiliare - in data 14.09.2023 ai
nn. 21346 reg. gen. e 16844 reg. part..

Immobili oggetto del pignoramento:

1. **Terreno agricolo** seminativo/uliveto/pascolo in agro di Rignano Garganico (FG), alla Contrada Ischia - Villanova, della superficie catastale complessiva di ha 3.16.70, in Catasto Terreni del comune di Rignano Garganico (FG) al foglio **32** particelle **18-77-109**;
2. **Terreno agricolo** seminativo irriguo, in agro di Rignano Garganico (FG), alla Contrada La Marchesa e Cavallo, della



superficie catastale ha 7.11.87, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio **23** part. **86**.

3. **Terreno agricolo** seminativo irriguo, in agro del Comune di Rignano Garganico (FG), alla Contrada Ischia, della superficie catastale ha 10.65.74, riportato in Catasto Terreni del comune di Rignano Garganico (FG) al foglio **32**, particella **311**.

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.ma G.E. dott.ssa Valentina PATTI, in data 09.12.2024, il sottoscritto ing. G. Paride Bosco era nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe e in data 05.02.2025 accettava l'incarico conferito prestando il giuramento di rito.

Quindi, il G.E. poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni peritali;*
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 contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
1. *ter - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando- per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*



- 1. quater - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1. quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2. bis - alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4. bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto*



dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;;

6. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
7. *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata , 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 condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell' art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell' attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali é necessaria;*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto*



- desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello 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 o concessione edilizia (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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota.

Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, lo scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed eseguiva la ricerca della documentazione ipocatastale riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione, riscontrando la certificazione notarile in atti.

Venivano anche richiesti il certificato di destinazione urbanistica dei vari terreni all'Ufficio Tecnico Comunale e il certificato di stato libero all'Ufficio Stato Civile comunale di Rignano Garganico. Successivamente, con p.e.c. e raccomandata A.R. del 07.03.2025, comunicava ai legali, al custode e all'esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.03.2025 ore 11:30 presso gli immobili predetti in Rignano Garganico. In detto sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti: [REDACTED] che consentiva l'accesso, e la custode giudiziaria avv. Ida Gabriele. Lo scrivente eseguiva rilievi fotografici dei terreni di interesse.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 12:00.



Quesito n. 1 – Documentazione in atti

In via preliminare, lo scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti per:

1. **Terreno agricolo** in agro di Rignano Garganico (FG), alla Contrada Ischia - Villanova, della superficie catastale complessiva di ha 3.16.70, in Catasto Terreni del comune di Rignano Garganico (FG) al foglio **32** part. **18-77-109**.
2. **Terreno agricolo** in agro di Rignano Garganico (FG), alla Contrada La Marchesa e Cavallo, della superficie catastale di ha 7.11.87, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio **23** part. **86**.
3. **Terreno agricolo** in agro del Comune di Rignano Garganico (FG), alla Contrada Ischia, della superficie catastale di ha. 10.65.74, riportato in Catasto Terreni del comune di Rignano Garganico (FG) al foglio **32**, particella **311**.

E' depositata agli atti la certificazione notarile di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 25.09.2023 dal notaio in Orta Nova [REDACTED]



Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative



Sed
Ufficio Se

CERTIFICAZIONE NOTARILE
AI SENSI DELL'ART. 567 comma 2° c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE - N. 297/2023 R.G. Es.
DEL TRIBUNALE DI FOGGIA

[REDACTED] con sede
[REDACTED] totale
del conferimenti 18.592,44 (diciottomilacinquecentono-
vantadue virgola quarantaquattro centesimi), iscritta
al Registro Imprese di Foggia con il numero REA
FG-161465, Partita Iva e codice fiscale: 02006880716,
società elettivamente domiciliata presso lo studio del-
l'Avvocato Michele Di Gaetano, a Stornara (FG) in via
Guglielmo Pepe n. 42, dal quale è rappresentata e dife-
sa;

in virtù di pignoramento trascritto presso l'Agenzia
del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immo-
biliare il dì 14 settembre 2023 ai nn. R.G./R.P.
21346/16844, Rep. n. 3718 del 30 agosto 2023.

Io sottoscritta [REDACTED] Notaio in Orta
Nova (FG), con studio ivi in via XXV Aprile n. 4, i-
scritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Fog-
gia e Lucera, esaminati i competenti registri catastali
ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla
trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTO QUANTO SEGUE

I BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE SONO I SEGUENTI:

A) appezzamento di terreno di natura agricola, posto in
agro del Comune di Rignano Garganico (FG), alla Contra-
da "Ischia - Villanova", della superficie catastale com-
plessiva di ha. 3.16.70 (ettari tre, are sedici e cen-
tiare settanta); confinante con: strada comunale da cui



riceve l'accesso,
del foglio 32) e
371 del foglio 32

Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rignano Garganico (FG) al

* foglio 32, particella 18, seminativo irriguo, classe U, ha. 1.18.97, R.D. Euro 86,02, R.A. Euro 36,87;

* foglio 32, particella 77, ha. 1.62.73 di cui:

- Porz. AA di ha. 1.59.77, seminativo, classe 3, R.D. Euro 49,51, R.A. Euro 41,26;

- Porz. AB di ha. 0.02.96, uliveto, classe 3, R.D. Euro 1,45, R.A. Euro 0,69;

per le particelle 18 e 77, entrambe del foglio 32, giusta verifica straordinaria in atti dal 06/04/1988 (n. 487);

* foglio 32, particella 109, ha. 0.35.00 di cui:

- Porz. AA di ha. 0.31.60, seminativo, classe 3, R.D. Euro 9,79, R.A. Euro 8,16;

- Porz. AB di ha. 0.02.38, uliveto, classe 3, R.D. Euro 1,17, R.A. Euro 0,55;

- Porz. AC di ha. 0.01.02, pascolo, classe 2, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,13;

B) appezzamento di terreno di natura agricola, posto in agro del Comune di Rignano Garganico (FG), alla Contrada "La Marchesa" e "Cavallo", della superficie catastale complessiva di ha. 7.11.87 (ettari sette, are undici e centiare ottantasette); confinante con: Strada Comunale Piccirella da cui riceve l'accesso, Strada di Bonifica Pedegarganica

137 del foglio 32

Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rignano Garganico (FG) al

* foglio 23, particella 86, seminativo irriguo, classe U, ha. 7.11.87, R.D. Euro 514,71, R.A. Euro 220,59;

C) appezzamento di terreno di natura agricola, posto in agro del Comune di Rignano Garganico (FG), alla Contrada "Ischia", della superficie catastale complessiva di ha. 10.65.74 (ettari dieci, are sessantacinque e centiare settantaquattro); confinante con: strada interpodera-

le da cui riceve l'accesso, proprietà [redacted] (proprietà 321 del foglio 32), proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO IDRICO (particella 308 del foglio 32) [redacted] particella 41 del foglio 32

Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rignano Garganico (FG) al

* foglio 32, particella 311, seminativo irriguo, classe U, ha. 10.65.74, R.D. Euro 770,57, R.A. Euro 330,25.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il dì 25 settembre 2023 gli immobili oggetto del pignoramento, risultano essere:

[REDACTED] (sopra generalizzato),
cronistoria ventennale e precisamente:

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
DESCRITTO ALLA LETTERA A)**

***** DALLA DATA DEL 23 GIUGNO 2003 *****

***** ALLA DATA DEL 12 APRILE 2012 *****

L'immobile sopra descritto alla lettera A) era nella titolarità della [REDACTED]

[REDACTED] già con sede a San Severo (FG), in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Emma La Monaca, già di San Severo, repertorio numero 60024, registrato nei termini, trascritto a Foggia il 5 luglio 2003 ai nn. R.G./R.P. 16052/12213.

***** DALLA DATA DEL 12 APRILE 2012 *****

***** ALLA DATA DEL 5 MARZO 2019 *****

L'immobile sopra descritto alla lettera A) era nella titolarità del [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto dal medesimo [REDACTED] operato, in regime di separazione dei beni, giusta Decreto di Trasferimento di Immobili, emesso dal Giudice Dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia, in data 12 aprile 2012, Rep. N. 630/2012, registrato nei termini, trascritto a Foggia il 23 aprile 2012 ai nn. R.G./R.P. 8431/6545.

***** DALLA DATA DEL 5 MARZO 2019 *****

***** ALLA DATA ODIERNA *****

L'immobile sopra descritto alla lettera A) è nella titolarità [REDACTED] (sopra generalizzato), in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Rizzo Corallo, di Foggia, del 5 marzo 2019, Rep./Racc. 6823/5580, registrato a Foggia il 13 marzo 2019 al numero 1398, trascritto a Foggia il 13 marzo 2019 ai nn. R.G./R.P. 5539/4122.

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
DESCRITTO ALLA LETTERA B)**

***** DALLA DATA DEL DI' 11 SETTEMBRE 1978 *****

***** ALLA DATA DEL 3 LUGLIO 2012 *****

L'immobile sopra descritto alla lettera B) era nella titolarità [REDACTED] nato a Rignano Garganico [REDACTED] fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita [REDACTED] già di San Severo, del [REDACTED]

di 11 settembre 1978, Rep. n. 688, registrato a San Severo il 26 settembre 1978 al numero 4889, trascritto a Foggia il 19 settembre 1978 ai nn. R.G./R.P.

[REDACTED]

al fine dell'esclusione del bene oggetto di compravendita dalla comunione legale.

*** DALLA DATA DEL 3 LUGLIO 2012 ***

*** ALLA DATA ODIERNA ***

L'immobile sopra descritto alla lettera B) è nella titolarità di [REDACTED] sopra generalizzato), in virtù di atto di compravendita a rogito del predetto Notaio Antonio Rizzo Corallo, di Foggia, del 3 luglio 2012, Rep./Racc. 3318/2671, registrato a Foggia il 5 luglio 2012 al numero 3284/1T, trascritto a Foggia il 6 luglio 2012 ai nn. R.G./R.P. 13429/10413.

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
DESCRITTO ALLA LETTERA C)**

*** DALLA DATA DEL 7 AGOSTO 1968 ***

*** ALLA DATA DEL 13 FEBBRAIO 2007 ***

L'immobile sopra descritto alla lettera C) era nella titolarità del [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico Giuliani, già di Foggia, del 7 agosto 1968, registrato e trascritto nei termini.

*** DALLA DATA DEL 13 FEBBRAIO 2007 ***

*** ALLA DATA DEL 7 GENNAIO 2015 ***

L'immobile sopra descritto alla lettera C) era nella titolarità della [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

cio del Registro di Foggia, in data 18 luglio 2007 ed ivi classificata al numero 802, Vol. 2007, trascritta a Foggia il 20 agosto 2008 ai nn. R.G./R.P. 21023/14001, con precisazione che è stata eseguita la relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità a Foggia, in data 8 novembre 2007, ai nn. R.G./R.P. 27442/18087.

*** DALLA DATA DEL 7 GENNAIO 2015 ***

*** ALLA DATA DEL 25 MARZO 2019 ***

L'immobile sopra descritto alla lettera C) era nella titolarità [REDACTED]
il 9 marzo [REDACTED]

[REDACTED]

gennaio 2015), giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia, in data 3 giugno 2015 ed ivi classificata al numero 757, Vol. 9990, trascritta a Foggia il 15 aprile 2016 ai nn. R.G./R.P. 7405/5584, con precisazione che è stata eseguita la relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità a Foggia, in data 27 giugno 2016, ai nn. R.G./R.P. 12678/9528.

*** DALLA DATA DEL 25 MARZO 2019 ***

*** ALLA DATA ODIERNA ***

L'immobile sopra descritto alla lettera C) è nella titolarità [REDACTED] sopra generalizzato) [REDACTED] rogito del predetto [REDACTED] 25 marzo 2019, Rep./Racc. 6864/5603, registrato a Foggia il 27 marzo 2019 al numero 1687, trascritto a Foggia il 27 marzo 2019 ai nn. R.G./R.P. 6716/5060.



NEL VENTENNIO IN ESAME I BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA'

PREGIUDIZIEVOLI

*** in ordine alle particelle 18, 77 e 109,
tutte del foglio 32 ***

- costituzione di servitù coattiva (di acquedotto), a carico della particella 18 del foglio 32, nascente da atto amministrativo del 14 dicembre 2010, repertorio 2, a favore della Regione Puglia - Demanio Ramo Bonifiche, con sede a Bari (codice fiscale: 80017210727), per metri quadri 210 (duecentodieci), trascritta a Foggia il dì 11 gennaio 2011 ai nn. R.G./R.P. 615/532;
 - ipoteca volontaria, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25 marzo 2019 per il predetto [REDACTED] Rep./Racc. 6865/5604, iscritta a Foggia il 27 marzo 2019 ai nn. R.G./R.P. 6717/902.
- [REDACTED]

generalizzato
virgola zero
novantamila
zia di un ca
virgola zero
(quindici);



-- verbale di pignoramento immobiliare a favore della
società [REDACTED]
con sede [REDACTED]
IVA 0200 [REDACTED]
Antonio [REDACTED]
zia del [REDACTED]
Immobili [REDACTED]
21346/16 [REDACTED]

*** in ordine alla particella 86
del foglio 23 ***

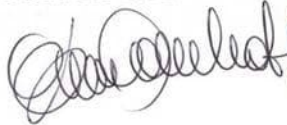
-- costituzione di servitù coattiva (di canale), nascente da atto amministrativo del 21 ottobre 2010, repertorio 35, a favore della Regione Puglia - Demanio Ramo Bonifiche, con sede a Bari (codice fiscale: 80017210727) e contro il predetto signor TANCREDI Salvatore (sopra generalizzato), per metri quadri 100 (cento), trascritta a Foggia il 18 novembre 2010 ai nn. R.G./R.P. 24732/16698;
-- trascrizione di domanda giudiziale per accertamento simulazione atti, del 28 febbraio 2022, repertorio [REDACTED]

società [REDACTED]
trascritt [REDACTED]
21346/168 [REDACTED]

*** in ordine alla particella 311
del foglio 32 ***

-- ipoteca volontaria, iscritta a Foggia il 27 marzo 2019 ai nn. R.G./R.P. 6717/902, sopra meglio indicata;
-- verbale di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]

Orta Nova, li 25 settembre 2023.





Lo scrivente ha riscontrato positivamente detta ricostruzione ipo-catastale ed ha verificato l'assenza di variazioni nella consistenza catastale degli immobili.



Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali

Non sono intervenute variazioni della consistenza degli immobili in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile

Lo scrivente ha verificato con ispezione ipotecaria che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale

Come da certificato dello Stato Civile (all. n. 6), l'esecutato è celibe.



Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di beni, descrizione, accertamenti e stima

I beni staggiti possono essere vantaggiosamente venduti se suddivisi nei seguenti n. 3 lotti di vendita:

LOTTO n. 1

1. **Terreno agricolo** seminativo/uliveto/pascolo in agro di Rignano Garganico (FG), alla Contrada Ischia - Villanova, della superficie catastale complessiva di ha 3.16.70.

Dati catastali – L'immobile è censito in Catasto Terreni del comune di Rignano Garganico al foglio **32**:

- part. **18**, semin. irr. cl. U ha 1.18.97 R.D. € 86,02 R.A. € 36,87;

- part. **77** di ha 1.62.73 di cui:

porz. AA ha 1.59.77 semin. cl. 3 R.D. € 49,51 R.A. € 41, 26;

porz. AB ha 0.02.96 uliveto cl. 3 R.D. € 1,45 R.A. € 0,69;

- part. **109** di ha 0.35.00 di cui:

porz. AA ha 0.31.60 semin. cl. 3 R.D. € 9,79 R.A. € 8,16;

porz. AB ha 0.02.38 uliveto cl. 3 R.D. € 1,17 R.A. € 0,55;

porz. AC ha 0.01.02 pascolo cl. 2 R.D. € 0,24 R.A. € 0,13.

Confini – Il terreno confina a Sud-Ovest con strada comunale, da cui riceve accesso, a SE con part. 91, 372 e 371 del medesimo foglio 32, a NE con part. 211 e ad O con part. 123 del foglio 23,



salvo altri.

Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (all. n. 1.D).

Millesimi parti comuni – Non risultano beni di natura condominiale a servizio del terreno.

Descrizione del terreno – L’appezzamento è ubicato nella zona pianeggiante centrale del Tavoliere ai piedi del promontorio del Gargano. Esso è in leggera ed uniforme pendenza ed ha un ampio fronte sulla strada provinciale n. 28 Pedegarganica (v. foto all. n. 1.A ed estratto di mappa catastale all. n. 1.D).

Il terreno è moderatamente frammisto a pietre di piccole dimensioni. Lo strato di terreno vegetale ha uno spessore tale da garantire buone rese per uso seminativo.

Le porzioni delle particelle 77 e 109 individuate dall’Agenzia del Territorio come uliveto e pascolo sono di piccola estensione e non trovano riscontro nello stato di fatto (v. ortofoto all. n. 1.D) dove è evidente che i confini di fatto sono spostati rispetto a quelli della mappa catastale in sovrapposizione e che il fondo che è destinato interamente a seminativo e a seminativo irriguo.

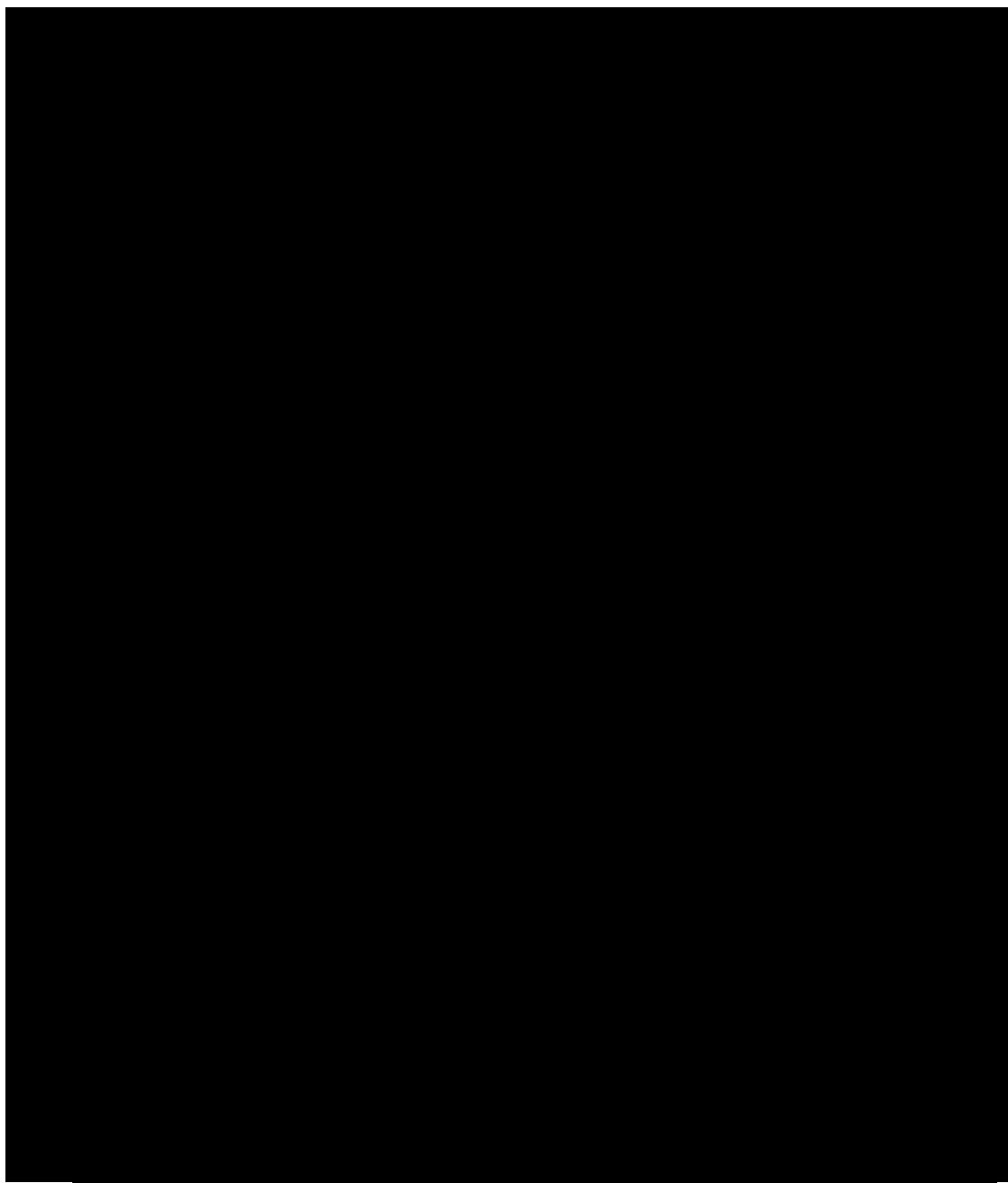
Stato di possesso – Il terreno è nel possesso dell’esecutato.

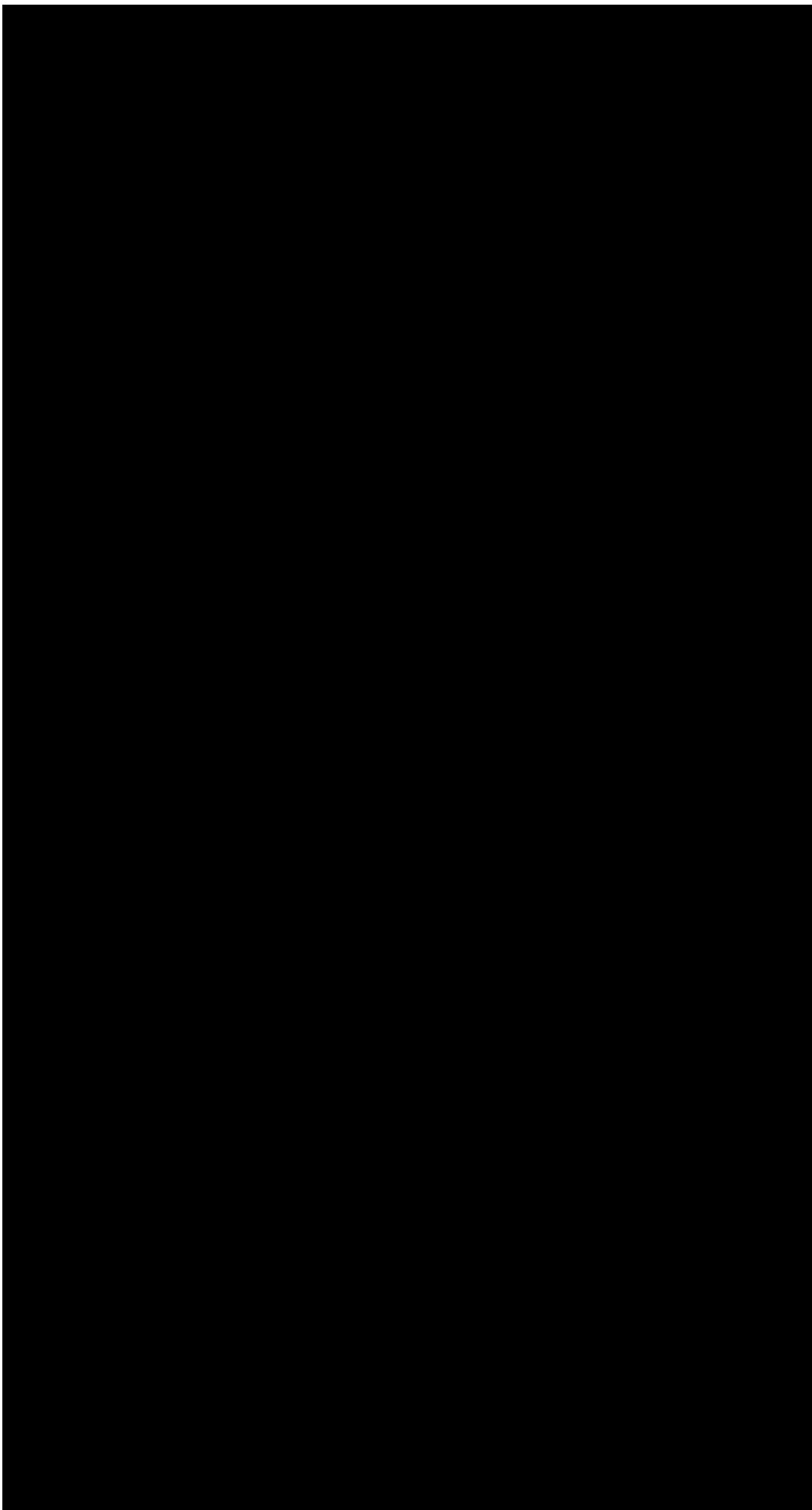
Formalità, vincoli ed oneri – A carico della particella 18 del foglio 32 risulta la costituzione di servitù coattiva (di acquedotto), derivante da atto amministrativo del 14 dicembre 2010, repertorio



2, a favore della Regione Puglia - Demanio Ramo Bonifiche, con sede in Bari (codice fiscale: 80017210727), per una superficie di mq 210, trascritta a Foggia l'11 gennaio 2011 ai nn. 615 R.G. e 532 R.P.. Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sugli altri immobili (v. all. n. 1.C).

Destinazione urbanistica del terreno – Come da certificato di destinazione urbanistica (all. n. 5), il terreno ricade in Zona Agricola Rurale E1 del piano di fabbricazione comunale vigente.





LOTTO n. 3

3. **Terreno agricolo** in agro del Comune di Rignano Garganico (FG), alla Contrada Ischia, della superficie catastale di ha. 10.65.74.

Dati catastali – L’immobile è identificato in Catasto Terreni del comune di Rignano Garganico (FG) al foglio **32**, particella **311**, seminativo irriguo, classe U, superficie ha 10.65.74, R.D. € 770,57, R.A. € 330,25.

Confini – Il terreno confina a Nord-Ovest e a Sud-Ovest con strade interpoderali, a Nord-Est con canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica, a Sud-Est con strada interpoderale, da cui riceve accesso, part. 308 e part. 41 dello stesso foglio 32, salvo altri (v. estratto di mappa all. n. 3.D).

Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (all. n. 3.D)

Millesimi parti comuni – Non risultano beni di natura condominiale a servizio del terreno salvo le strade interpoderali di accesso.

Descrizione del terreno – L’appezzamento è ubicato nella zona pianeggiante Est del Tavoliere immediatamente ai piedi del promontorio del Gargano. Il fondo è perfettamente pianeggiante



ed è servito da due strade interpoderali in buone condizioni di manutenzione, che permettono un facile accesso dalla strada provinciale n. 28 Pedegarganica (che dista 250 metri dal fondo) (v. foto all. n. 3-A ed estratto di mappa catastale all. n. 3-D).

Il terreno è esente da pietre e lo strato di terreno vegetale ha uno spessore tale da garantire buone ottime per uso seminativo.

Stato di possesso – Il terreno è nel possesso dell'esecutato.

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull'immobile (v. all. n. 3.C). Dall'estratto di mappa catastale (v. catastale all. n. 3-D), risulta tuttavia rappresentata una servitù di passaggio a favore della confinante particella 41 dello stesso foglio, che parte della base sud del ponte del consorzio di bonifica part. 308 e raggiunge perpendicolarmente il confine con la part. 41 predetta. All'atto del sopralluogo, tale passaggio non è rilevabile.

Destinazione urbanistica del terreno – Come da certificato di destinazione urbanistica (all. n. 5), il terreno ricade in Zona Agricola Rurale E1.



Valutazioni di mercato e stima dei terreni agricoli – La zona agraria di Rignano Garganico è al limite Est della pianura di pregio del Tavoliere.

I tre terreni sono tutti utilizzati come seminativi, con buon spessore di terreno vegetale e praticamente pianeggianti, salvo le particelle 18-77-109, che sono in leggera e uniforme pendenza.

Tutti i terreni hanno uno o due ampi fronti strada. La sola differenza tra i tre fondi consiste: per la part. 311, nell'assenza di pietrisco; per la part. 86 nella presenza sporadica di pietrisco; per le particelle 18-77-109, nella presenza moderata di pietrisco.

La presenza di detto pietrisco condiziona poco la resa delle coltivazioni estensive eventualmente praticate su di essi, con una perdita percentuale che lo scrivente stima pari al -5% e al -10% rispettivamente per i due fondi interessati, perdita che si riflette in una pari diminuzione del loro valore di mercato.

Da informazioni assunte con continuità dallo scrivente negli anni presso imprenditori agricoli locali, terreni simili, anche per posizione, alla part. 311, negli ultimi tre anni hanno visto un leggero aumento delle quotazioni unitarie di mercato e possono raggiungere quotazioni unitarie di mercato *pari a 25.000 € per ettaro*.

Tale quotazione è superiore di circa il 18% rispetto alla quotazione media, pari a 21.200 €/ettaro, dei terreni seminativi della pianura del Tavoliere, come rilevata e pubblicata dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), che si occupa di effettuare annualmente indagini sul mercato fondiario agricolo italiano (v. tabella che segue).



Regione	Pro	Provincia	Zona	Zone	Tipo	Coltura	2023
PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	14	Seminativi e ortofloricole	21,2
PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	17	Vigneti	30,1
PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	8	Oliveti	22,0
PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	16	Frutteti e agrumeti	34,8
PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	15	Prati permanenti e pascoli	2,5
PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	18	SAU	21,4
PUGLIA	71	FOGGIA	5	Pianura	99	SAT	21,3

Poiché i terreni dovranno essere venduti all'asta, si ritiene di dover abbassare detta quotazione del 20% circa, pervenendo ad una quotazione unitaria pari a 20.000 €/ettaro per la particella 311, di 19.000 € per la particella 86 (riduz. 5% c.s. anticipata) e di 18.000 €/ettaro per le particelle 18-77-109 (riduz. 10% c.s. anticipata), ottenendo i seguenti **valori di stima**:

lotto n.	fgl.	part.	uso effettivo	superf. [mq]	prezzo unit. [€/ha]	valore di stima [€]
1	32	18-77-109	seminativo	31 670	20 000	63 340
3	32	311	seminativo	106 574	18 000	191 833

valori che vengono arrotondati come segue, per ottenere i rispettivi valori a base d'asta dei vari lotti:

- lotto n. 1 - valore a base d'asta € 63.000;

- lotto n. 3 - valore a base d'asta € 192.000;

(rispettivamente euro sessantatremila/00; centotrentacinquemila/00; centonovantaduemila/00).



Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Asseverazione – Il sottoscritto C.T.U., consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per gli immobili staggit non è necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013.

Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199

Per gli immobili esaminati **non** sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. e/o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 30 aprile 2025.

Il C.T.U.

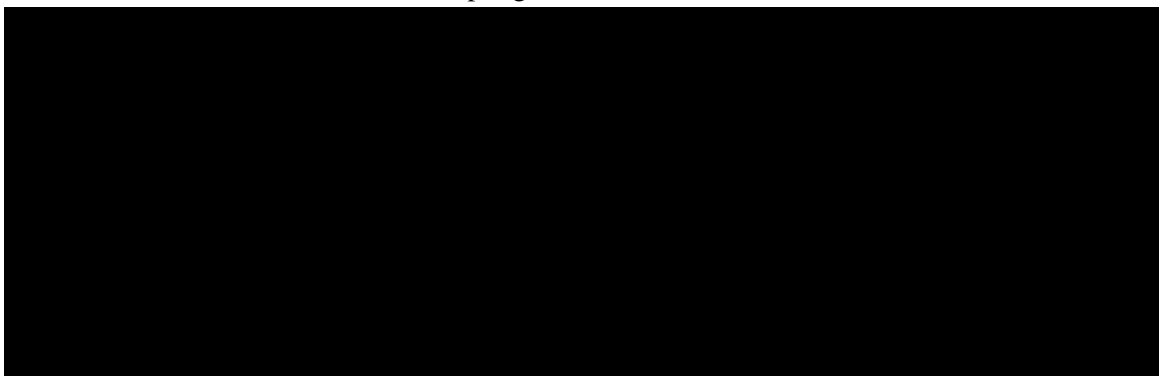
f.to ing. G. Paride BOSCO



ALLEGATI

LOTTO n. 1 – Terreno agricolo in Rignano Garganico (FG) alla Contrada Ischia –
Villanova fgl. **32** part. **18-77-109**

- 1.A. FOTO dell'immobile
- 1.B. Visure storiche catastali
- 1.C. Ispezione ipotecaria
- 1.D. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
- 1.E. Scheda sintetica riepilogativa – LOTTO n. 1



LOTTO n. 3 – Terreno agricolo in Rignano Garganico (FG) alla Contrada Ischia
fgl. **32** part. **311**

- 3.A. FOTO dell'immobile
 - 3.B. Visure storiche catastali
 - 3.C. Ispezione ipotecaria
 - 3.D. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
 - 3.E. Scheda sintetica riepilogativa – LOTTO n. 3
-
- 4. Nota di trascrizione del pignoramento
 - 5. Certificato di destinazione urbanistica
 - 6. Certificato di stato civile
 - 7. Verbale di sopralluogo.
 - 8. Pec e raccomandate alle parti

