

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

n. 50/1997 R.G. Es.

n. 400/2010 R.G. Es.

ITALFONDIARIO

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

**INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Integrazioni alla relazione di C.T.U. nelle Espropriazioni Immobiliari Riunite:

ITALFONDIARIO c/ [REDACTED]

(n. 50/1997 e n. 400/2010 R.G. Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Valentina Patti

All'udienza del 9.11.2017, la S.V. chiedeva al sottoscritto, sotto il vincolo del prestato giuramento " ... *di rideterminare il valore del Lotto E, mediante esclusione del beni censiti al **Fg. 5, p.lle 316, 500, 502, 327, 533 e 535.***"

INTEGRAZIONI RICHIESTE

Ritenendo valido tutto quanto riportato nelle mie precedenti **relazioni di perizia del 21.5.2014, nei chiarimenti del 10.2.2015** ed in ossequio a quanto richiesto all'udienza sopra riportata, ovvero l'esclusione dalla stima dei beni catastalmente riportati al **Foglio 5, p.lle 316, 500, 502, 327, 533 e 535**, si espone quanto segue:

LOTTO E

Terreni ad uso agricolo siti in agro di Margherita di Savoia, lungo la ex S.S. 159 (delle Saline). Censiti nel catasto terreni del Comune di Margherita di Savoia al foglio 5, particelle 289, 290, 291, 292, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439; foglio 6 particelle 20, 282, 283, 574, 837, 871, 873, 1325, 1327,

1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362; categorie: incolto sterile – orto; classe 22[^]; consistenza catastale complessiva 18.127 m²; rendite varie. Fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1, sub.2 e p.lla 1332. Intestati: [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940), [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938).

QUESITO N. 2 (rideterminato)

Terreni ad uso agricolo siti in agro di Margherita di Savoia, lungo la ex S.S. 159 (delle Saline). Censiti nel catasto terreni del Comune di Margherita di Savoia, come appresso specificati:

Beni di proprietà di [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	5	289		incolto sterile		11	senza redd.
terreno	5	290		incolto sterile		6	senza redd.
terreno	5	291		incolto sterile		6	senza redd.
terreno	5	292		incolto sterile		60	senza redd.
terreno	5	428		orto	22 [^]	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		orto	22 [^]	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		orto	22 [^]	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		orto	22 [^]	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		orto	22 [^]	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37
terreno	5	436		orto	22 [^]	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		orto	22 [^]	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		orto	22 [^]	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96
terreno	6	282		orto	22 [^]	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64
terreno	6	1325		orto	22 [^]	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99

terreno	6	1360		orto	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		orto	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1				0	
fabbr.rurale	6	1332				20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

Beni di proprietà di [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	6	20		orto	22^	4439	R.D. 50,44 - R.A. 34,39
terreno	6	283		orto	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		orto	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		incolto sterile		127	senza redd.
terreno	6	871		orto	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		orto	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		orto	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		orto	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		orto	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		orto	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		orto	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		orto	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
fabbr.rurale	6	1321/2				0	senza redd.

della **consistenza complessiva di 13.900 m²** oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e 2, p.lla 1332. Intestati:

[REDACTED]

QUESITO N. 3 (rideterminato)

Il presente lotto è costituito da una serie di terreni agricoli, posti lungo gli arenili della S.S. ex 159 (delle Saline), fra il mare e

l'arteria viabile stessa, nel tratto compreso fra Zapponeta e Margherita di Savoia, a pochi chilometri dall'abitato cittadino di Margherita di Savoia.

Gli stessi possono essere suddivisi in cinque gruppi, ovvero:

- 1) foglio 6, p.lle 20, 837, 871, 873, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a **4.800 m²**;
- 2) foglio 6, p.lle 282, 283, 574, 1325, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362, 1321 sub 1 e 2 (fabbricati rurali), 1332 (fabbricato rurale), di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a **5.786 m²**, oltre i fabbricati;
- 3) foglio 5, p.lle 289, 290, 291, 292, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a **3.314 m²**.

Il tutto della consistenza complessiva di 13.900 m² oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e 2, p.lla 1332.

L'utilizzo prevalente è "orto" o "incolto sterile".

Secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle di cui al:

- ***foglio 5***, p.lle 430, 433, 436, 439 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437 al 60%, sono in zona "***EA2 – Verde agricolo***";
- ***foglio 5***, p.lle 289, 290, 291, 292 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437 al 40%, sono in zona omogenea "***25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezzature portuali***";
- ***foglio 6***, p.lle 282, 283, 871, 873, 1356, 1359 al 100% e le p.lle 1360, 1354, 1357, al 40%, sono in zona "***EA2 – Verde agricolo***";
- ***foglio 6***, p.lle 1325, 1321 sub 1 e 2, 1332, 574, 837, 1327,

1328 al 100%, la p.lla 20 al 40% e le p.lle 1360, 1354, 1357 al 20%, sono in zona omogenea “**25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezzature portuali**”;

Per tutte si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, dal quale sono evincibili indici, vincoli e quant’altro.

QUESITO N. 4 (rideterminato)

Ai fini della determinazione del valore complessivo dei beni pignorati, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato agricolo del Comune di Margherita di Savoia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore “unitario” a metro quadrato di superficie, per le varie destinazioni dei terreni, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico “a corpo” e non “a misura”.

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla qualità dei terreni, dei vincoli, soprattutto riferiti a quanto riportato nelle osservazioni notarili sullo stato di proprietà o di semplice livello di alcuni beni, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Pertanto, sulla base di un valore a metro quadrato di € 10/m², abbiamo un valore sintetico a corpo (in c.t.) di **€ 139.000,00.**

QUESITO N. 5 (rideterminato)

Terreni agricoli, posti lungo gli arenili della S.S. ex 159 (delle Saline), fra il mare e l'arteria viabile stessa, nel tratto compreso fra Zapponeta e Margherita di Savoia, a pochi chilometri dall'abitato cittadino di Margherita di Savoia.

Gli stessi possono essere suddivisi in cinque gruppi, ovvero:

- 1) foglio 6, p.lle 20, 837, 871, 873, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a **4.800 m²**;
- 2) foglio 6, p.lle 282, 283, 574, 1325, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362, 1321 sub 1 e 2 (fabbricati rurali), 1332 (fabbricato rurale), di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a **5.786 m²**, oltre i fabbricati;
- 3) foglio 5, p.lle 289, 290, 291, 292, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a **3.314 m²**.

Il tutto della consistenza complessiva di 18.127 m² oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e 2, p.lla 1332.

L'utilizzo prevalente è "orto" o "incolto sterile".

Secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle di cui al:

- ***foglio 5***, p.lle 430, 433, 436, 439 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437 al 60%, sono in zona "***EA2 – Verde agricolo***";
- ***foglio 5***, p.lle 289, 290, 291, 292 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437 al 40%, sono in zona omogenea "***25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezzature portuali***";
- ***foglio 6***, p.lle 282, 283, 871, 873, 1356, 1359 al 100% e le p.lle 1360, 1354, 1357, al 40%, sono in zona "***EA2 – Verde agricolo***";

- **foglio 6**, p.lle 1325, 1321 sub 1 e 2, 1332, 574, 837, 1327, 1328 al 100%, la p.la 20 al 40% e le p.lle 1360, 1354, 1357 al 20%, sono in zona omogenea “**25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezzature portuali**”;

Per tutte si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, dal quale sono evincibili indici, vincoli e quant’altro.

Prezzo base: € 139.000,00.

QUESITO N. 9 (rideterminato)

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*

ad oggi gli immobili del presente lotto sono accatastati con i seguenti identificativi:

Beni di proprietà di [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)

qualità	foglio	p.la	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	5	289		incolto sterile		11	senza redd.
terreno	5	290		incolto sterile		6	senza redd.
terreno	5	291		incolto sterile		6	senza redd.
terreno	5	292		incolto sterile		60	senza redd.
terreno	5	428		Orto	22^	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		Orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		Orto	22^	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		Orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		Orto	22^	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37
terreno	5	436		Orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		Orto	22^	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		Orto	22^	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96

terreno	6	282		Orto	22^	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64
terreno	6	1325		Orto	22^	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99
terreno	6	1360		Orto	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		Orto	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1				0	
fabbr.rurale	6	1332				20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

Beni di proprietà di [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	6	20		Orto	22^	4439	R.D. 50,44 - R.A. 34,39
terreno	6	283		Orto	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		Orto	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		incolto sterile		127	senza redd.
terreno	6	871		Orto	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		Orto	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		Orto	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		Orto	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		Orto	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		Orto	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		Orto	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		Orto	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
fabbr.rurale	6	1321/2				0	

della **consistenza complessiva di 13.900 m²** oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1, sub. 2 e p.lla 1332.

b), c) e d) ... omissis.

Riassumendo le caratteristiche del:

LOTTO E - RIDETERMINATO

Terreni ad uso agricolo siti in agro di Margherita di Savoia, lungo la ex S.S. 159 (delle Saline). Censiti nel catasto terreni del Comune di Margherita di Savoia, come appresso specificati:

Beni di proprietà di [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940):

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	5	289		incolto sterile		11	senza redd.
terreno	5	290		incolto sterile		6	senza redd.
terreno	5	291		incolto sterile		6	senza redd.
terreno	5	292		incolto sterile		60	senza redd.
terreno	5	428		orto	22^	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		orto	22^	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		orto	22^	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37
terreno	5	436		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		orto	22^	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		orto	22^	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96
terreno	6	282		orto	22^	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64
terreno	6	1325		orto	22^	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99
terreno	6	1360		orto	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		orto	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1				0	
fabbr.rurale	6	1332				20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

Beni di proprietà di [REDACTED] (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938):

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	6	20		orto	22^	4439	R.D. 50,44 - R.A. 34,39
terreno	6	283		orto	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		orto	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		incolto sterile		127	senza redd.
terreno	6	871		orto	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		orto	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		orto	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		orto	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		orto	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		orto	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		orto	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		orto	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
fabbr.rurale	6	1321/2				0	

della **consistenza complessiva di 13.900 m²** oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1, sub 2 e p.lla 1332. Intestati: [REDACTED]

Prezzo base: € 139.000,00.

Tanto si doveva in adempimento delle integrazioni richieste.

Foggia, 9 dicembre 2017

ing. Amedeo Petronelli