

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 157/2022 R.G. Es.

GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.

contro



**RELAZIONE PER
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

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

GROUPAMA ASSICURAZIONI S.p.a. C/ [REDACTED]

(n. 157/2022 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Valentina Patti

PREMESSA

In data 10.1.2024, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 21.2.2024 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nella data sopracitata, prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda i terreni siti in agro di **Castelnuovo della Daunia (FG)**, catastalmente individuati al:

- 1) *foglio 12 - p.lle 23, 30, 243;*
- 2) *foglio 22 – p.lle 8, 115, 116 (oggi 144), 117 (oggi 145), 136 (oggi 146);*
- 3) *foglio 23 – p.lle 5, 32, 33;*
- 4) *foglio 24 – p.lle 6, 12, 56, 71, 72.*

I suddetti immobili risultano attualmente in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED])

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in data 9.4.2024 alle ore 9,00. Al sopralluogo era presente il sig. [REDACTED]. Nessuno è comparso per la parte procedente.

Il presente lotto è costituito dal **diritto di proprietà per la quota di ½** dei seguenti immobili (**terreni e fabbricati rurali**) siti in **agro di Castelnuovo della Daunia (FG)**, riportati al Catasto Terreni e Fabbricati del medesimo Comune, al:

- 1) Foglio 12, p.lla 23, seminativo di 1^a classe, superficie ha 3, are 15, ca 91; R.D. 171,31, R.A. 97,89;
- 2) Foglio 12, p.lla 30, uliveto di 1^a classe, superficie are 52, ca 71; R.D. 34,03, R.A. 19,06;
- 3) Foglio 12, p.lla 243, AA uliveto di 1^a classe, superficie ca 18; R.D. 0,12, R.A. 0,07 – AB seminativo di 3^a classe, are 39, ca 26; R.D. 15,21, R.A. 10,14;
- 4) Foglio 22, p.lla 8, AA seminativo di 2^a classe, superficie are 44, ca 84; R.D. 20,84, R.A. 12,74 - AB uliveto di 1^a classe, superficie are 03, ca 37; R.D. 2,18, R.A. 1,22;
- 5) Foglio 22, p.lla 115, seminativo di 2^a classe, superficie are 22, ca 40; R.D. 10,41, R.A. 6,36;

- 6) Foglio 22, p.lla 116 (oggi p.lla 144), ente urbano, superficie 50 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 144, C/2, cl. 2, cons. 36 mq, sup. cat. 46 mq, rendita € 78,09;**
- 7) Foglio 22, p.lla 117 (oggi p.lla 145), ente urbano (fabbricato rurale), superficie 230 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 145, F/6 (in attesa di dichiarazione);**
- 8) Foglio 22, p.lla 136 (oggi p.lla 146), seminativo di 2^a classe, superficie are 64, ca 39; R.D. 29,93, R.A. 18,29.**

All'interno della particella è presente un fabbricato rurale accatastato come foglio 22, p.lla 138, sub 1, cat. C/6, cl. 3, sup. 70 mq, piano T, C.da Paolucci; attualmente tale fabbricato non risulta più presente come tale in quanto l'elaborato planimetrico è stato annullato e non ancora ripresentato, sicché la rendita è stata attribuita in maniera presuntiva dal Catasto.
- 9) Foglio 23, p.lla 5, superficie 20 mq, pascolo di 3^a classe, superficie ca 20; R.D. 0,02, R.A. 0,01;**
- 10) Foglio 23, p.lla 32, seminativo di 3^a classe, superficie are 26 ca 38; R.D. 10,22, R.A. 6,91;**
- 11) Foglio 23, p.lla 33, seminativo di 3^a classe, superficie are 27 ca 35; R.D. 10,59, R.A. 7,06;**
- 12) Foglio 24, p.lla 6, seminativo di 2^a classe, superficie are 95 ca 17; R.D. 44,24, R.A. 27,03;**

13) Foglio 24, p.lla 12, seminativo di 2^a classe, superficie ca 12; R.D. 0,17, R.A. 0,10;

14) Foglio 24, p.lla 56, seminativo di 2^a classe, superficie are 33 ca 68; R.D. 15,65, R.A. 9,57;

15) Foglio 24, p.lla 71, seminativo di 2^a classe, superficie ha 01 are 34 ca 39; R.D. 62,47, R.A. 38,17;

16) Foglio 24, p.lla 72, seminativo di 1^a classe, superficie ha 02 are 58 ca 58; R.D. 140,22, R.A. 80,13.

tutte intestate a:

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

Le particelle sono così riportate nell'atto di pignoramento eseguito a cura a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 26.4.2022, rep. 1934, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 19.5.2022 ai n.ri 4889/4055.

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la relazione notarile del 28.7.2022, redatta dal Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN), depositata dal Legale di parte procedente.

Per quanto è stato possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

I Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], acquisirono gli immobili in questione come segue:

a) ai Sig.ri [REDACTED] per la quota di $\frac{2}{6}$ della piena proprietà) e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ della piena proprietà, pervennero in forza della successione n. 179598, vol. 88888/20 presentata all'U.R. di Foggia il 23.6.2020 e trascritta a Lucera il 26.6.2020 ai n.ri 3121/3926, della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], testamento pubblico con verbale del Notaio Lorenzo Cassano del 27.8.2019, registrato il 30.8.2019, serie 1T, n. 3375;

b) al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà), pervennero in forza della denuncia di successione n. 26, vol. 261 presentata all'U.R. di Lucera il 30.11.1995 e trascritta a Lucera il 6.6.1996 ai n.ri 2852/3535, del sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], nell'eredità devoluta rientravano i beni oggetto del pignoramento.

L'accettazione tacita di eredità venne trascritta il 14.1.2008 ai n.ri 273/364 e il 4.8.2009 ai n.ri 4948/7462. Le [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], rinunciarono all'eredità con atto

rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo del 31.10.1995 n. 65694 di rep., trascritto a Lucera il 7.12.1995 ai n.ri 6529/7991.

c) Ai **Sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] detti immobili pervennero con:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppina Fortunati in Castelnuovo della D. del 18.10.1963, trascritto a Lucera il 18.11.1963 ai n.ri 69037/25381;
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppina Fortunati in Castelnuovo della D. del 17.10.1963, trascritto a Lucera il 16.11.1963 ai n.ri 68985/25328.

Circa le **variazioni catastali**, nel ventennio, abbiamo:

- la particella dei terreni di cui al **fgl. 12, p.lla 243**, è stata originata con frazionamento del 28.11.1987, in atti dal 21.1.1992 (prot. n. 15.2/1987), dalla p.lla 29 del foglio 12 di 12.708 mq.
- le particelle dei terreni di cui al **fgl. 12, p.lla 23 e p.lle 30**, sono stati originate anteriormente all'impianto meccanografico del 23.9.1974.
- la particella dei fabbricati di cui al **fgl. 22 p.lla 138, sub. 1**, è un edificio originato giusta costituzione del 24.11.2011 (Pratica n. FG0326246 in atti dal 24.11.2011 - costituzione prot. n. 8097.1/2011) e risulta edificato sull'Ente Urbano fgl. 22, p.lla 138 di 354 mq.

- le particelle dei fabbricati di cui al **fgl. 22 p.lla 144 e p.lla 145**, sono stati originati giusta costituzione del 17.6.2022 (Pratica n. FG0094464 in atti dal 17.6.2022 - prot. n. 94462.1/2022) e risultano edificati rispettivamente sugli Enti Urbani p.lla 144 di 50 mq e p.lla 145 di 230 mq.
- l'Ente Urbano **fgl. 22, p.lla 138 e p.lla 146** sono stati originati, a seguito di Tipo Mappale del 17.6.2022 (Pratica n. FG0094462 in atti dal 17.6.2022 - presentato il 17.6.2022 prot. n. 94462.1/2022), dalla seguente particella:
 - Catasto Terreni, fgl. 22 p.lla 136 di 6.439 mq, a sua volta originata con frazionamento del 28.11.1987 in atti dal 7 marzo 1990 (prot. n. 15.3/1987) dalla particella dei terreni di cui al fgl. 22, p.lla 19 di mq. 12.878.
- l'Ente Urbano di cui al **fgl. 22, p.lla 144**, a sua volta, è stato originato, a seguito di Tipo Mappale del 17 giugno 2022 (Pratica n. FG0094462 in atti dal 17.6.2022 - presentato il 17.6.2022 prot. n. 94462.1/2022), dalla particella di cui al fgl. 22, p.lla 116 di 48 mq, immobile, quest'ultimo, con diritto alla corte della particella di cui al fgl. 22 p.lla 57.
- l'Ente Urbano di cui al **fgl. 22, p.lla 145**, a sua volta è stato originato, a seguito di Tipo Mappale del 17.6.2022 (Pratica n. FG0094462 in atti dal 17.6.2022 - presentato il 17.6.2022 prot. n. 94462.1/2022), dalla particella dei terreni di cui al fgl. 22, p.lla 117 di 226 mq, immobile quest'ultimo con diritto alla corte della particella di cui al fgl 22, p.lla 59.

- le particelle di cui al **fgl. 22, p.lle 8 e p.lla 115**, sono state originate in data anteriore all'impianto meccanografico del 23.9.1974.
- la particella dei terreni di cui al **fgl. 23, p.lla 5**, ha diritto alla corte della particella di cui al foglio 23, p.lla 9.
- la particella dei terreni di cui al **fgl. 23, p.lla 32** è stata originata con frazionamento del 28.11.1987, in atti dal 7 marzo 1990 (prot. n. 15.7/1987) dalla particella dei terreni di cui al fgl. 23, p.lla 23 di 5.275 mq.
- la particella dei terreni di cui al **fgl. 23, p.lla 33** è stata originata con frazionamento del 28.11.1987, in atti dal 7.3.1990 (prot. n. 15.8/1987) dalla particella dei terreni di cui al fgl. 23, p.lla 24 di 5.470 mq.
- la particella dei terreni di cui al **fgl. 24 p.lla 71** è stata originata con frazionamento del 28.11.1987 in atti dal 21.1.1992 (prot. n. 15.9/1987) dalla particella dei terreni di cui al fgl. 24, p.lla 10 di 26.201 mq.
- la particella dei terreni di cui al **fgl. 24 p.lla 72** è stata originata con frazionamento del 28.11.1987 in atti dal 7.3.1990 (prot. n. 15.10/1987) dalla particella dei terreni di cui al fgl. 24, p.lla 11 di 50.985 mq.
- le particelle dei terreni di cui al **fgl. 24, p.lla 6, p.lla 12 e p.lla 56**, sono state originate anteriormente all'impianto meccanografico del 23.9.1974.

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati ca-

tastali 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I bene attualmente sono censiti nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Castelnuovo della Daunia (FG), al:

- 1) Foglio 12, p.lla 23, seminativo di 1^a classe, superficie ha 3, are 15, ca 91; R.D. 171,31, R.A. 97,89;**
- 2) Foglio 12, p.lla 30, uliveto di 1^a classe, superficie are 52, ca 71; R.D. 34,03, R.A. 19,06;**
- 3) Foglio 12, p.lla 243, AA uliveto di 1^a classe, superficie ca 18; R.D. 0,12, R.A. 0,07 – AB seminativo di 3^a classe, are 39, ca 26; R.D. 15,21, R.A. 10,14;**
- 4) Foglio 22, p.lla 8, AA seminativo di 2^a classe, superficie are 44, ca 84; R.D. 20,84, R.A. 12,74 - AB uliveto di 1^a classe, superficie are 03, ca 37; R.D. 2,18, R.A. 1,22;**
- 5) Foglio 22, p.lla 115, seminativo di 2^a classe, superficie are 22, ca 40; R.D. 10,41, R.A. 6,36;**
- 6) Foglio 22, p.lla 116 (oggi p.lla 144), ente urbano, superficie 50 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 144, C/2, cl. 2, cons. 36 mq, sup. cat. 46 mq, rendita € 78,09;**
- 7) Foglio 22, p.lla 117 (oggi p.lla 145), ente urbano (fabbricato rurale), superficie 230 mq; tale immobile risulta accatastato**

anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 145, F/6 (in attesa di dichiarazione);

- 8) Foglio 22, p.lla 136 (oggi p.lla 146), seminativo di 2^a classe, superficie are 64, ca 39; R.D. 29,93, R.A. 18,29.*

All'interno della particella è presente un fabbricato rurale accatastato come foglio 22, p.lla 138, sub 1, cat. C/6, cl. 3, sup. 70 mq, piano T, C.da Paolucci; attualmente tale fabbricato non risulta presente come tale in quanto l'elaborato planimetrico è stato annullato e non ancora ripresentato, sicché la rendita è stata attribuita in maniera presuntiva dal Catasto;

- 9) Foglio 23, p.lla 5, pascolo di 3^a classe, superficie ca 20; R.D. 0,02, R.A. 0,01;*

- 10) Foglio 23, p.lla 32, seminativo di 3^a classe, superficie are 26 ca 38; R.D. 10,22, R.A. 6,91;*

- 11) Foglio 23, p.lla 33, seminativo di 3^a classe, superficie are 27 ca 35; R.D. 10,59, R.A. 7,06;*

- 12) Foglio 24, p.lla 6, seminativo di 2^a classe, superficie are 95 ca 17; R.D. 44,24, R.A. 27,03;*

- 13) Foglio 24, p.lla 12, seminativo di 2^a classe, superficie ca 12; R.D. 0,17, R.A. 0,10;*

- 14) Foglio 24, p.lla 56, seminativo di 2^a classe, superficie are 33 ca 68; R.D. 15,65, R.A. 9,57;*

- 15) Foglio 24, p.lla 71, seminativo di 2^a classe, superficie ha 01 are 34 ca 39; R.D. 62,47, R.A. 38,17;*

**16) Foglio 24, p.lla 72, seminativo di 1^a classe, superficie ha
02 are 58 ca 58; R.D. 140,22, R.A. 80,13.**

tutte intestate a:

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

Dette particelle sono così riportate nell'atto di pignoramento eseguito a cura a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 26.4.2022, rep. 1934, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 19.5.2022 ai n.ri 4889/4055.

QUESITO N. 1 quater

Proceda l'esperto 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.

Dalle verifiche effettuate è emerso che a carico del medesimo esecutato non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

Si rappresenta che su tali immobili, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, si rileva:

- **Iscrizione del 14.4.2017 ai n.ri 2949/207**, di ipoteca giudiziale a seguito di **Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma** dell'8.1.2016, n. 510 di rep., contro [REDACTED] per la quota di ½ sugli immobili della presente procedura, a favore della stessa GROUPAMA Assicurazioni S.p.a. con sede in Roma.

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto 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.

Il Sig. [REDACTED], come da Certificazione allegata "RISULTA DI STATO LIBERO".

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Terreni e fabbricati rurali ubicati in agro di Castelnuovo della Daunia, riportati nel catasto terreni e fabbricati del Comune stesso al:

- 1) Foglio 12, p.lla 23, seminativo di 1^a classe, superficie ha 3, are 15, ca 91; R.D. 171,31, R.A. 97,89; confina con p.lle 22, 140 e 242 dello stesso foglio, p.lla 115 del foglio 22;*
- 2) Foglio 12, p.lla 30, uliveto di 1^a classe, superficie are 52, ca 71; R.D. 34,03, R.A. 19,06; confina con p.lle 29, 223 e 244 dello stesso foglio, p.lla 16 del foglio 23;*
- 3) Foglio 12, p.lla 243, AA uliveto di 1^a classe, superficie ca 18; R.D. 0,12, R.A. 0,07 – AB seminativo di 3^a classe, are*

39, ca 26; R.D. 15,21, R.A. 10,14; confina con p.lle 29 e 244 dello stesso foglio, p.lla 8 del foglio 22;

4) Foglio 22, p.lla 8, AA seminativo di 2^a classe, superficie are 44, ca 84; R.D. 20,84, R.A. 12,74 - AB uliveto di 1^a classe, superficie are 03, ca 37; R.D. 2,18, R.A. 1,22; confina con p.lle 86 dello stesso foglio, p.lla 243, 244 del foglio 12, S.C. Crocetta;

5) Foglio 22, p.lla 115, seminativo di 2^a classe, superficie are 22, ca 40; R.D. 10,41, R.A. 6,36; confina con p.lle 54, 137, 97 dello stesso foglio, p.lla 23 del foglio 12;

6) Foglio 22, p.lla 116 (oggi p.lla 144), ente urbano, superficie 50 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 144, C/2, cl. 2, cons. 36 mq, sup. cat. 46 mq, rendita € 78,09; confina con p.lle 139 e 140 (fabbricati) dello stesso foglio, p.lla 57 dello stesso foglio;

7) Foglio 22, p.lla 117 (oggi p.lla 145), ente urbano (fabbricato rurale), superficie 230 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 145, F/6 (in attesa di dichiarazione); confina con p.lle 141 e 118 (fabbricati) dello stesso foglio, p.lla 57 dello stesso foglio, S.C. Crocetta;

8) Foglio 22, p.lla 136 (oggi p.lla 146), seminativo di 2^a classe, superficie are 64, ca 39; R.D. 29,93, R.A. 18,29; confina con p.lle 18, 19, 57 e 113 dello stesso foglio.

All'interno della particella è presente un fabbricato rurale accatastato come foglio 22, p.lla 138, sub 1, cat. C/6, cl. 3, sup. 70 mq, piano T, C.da Paolucci; attualmente tale fabbri-

cato non risulta presente come tale in quanto l'elaborato planimetrico è stato annullato e non ancora ripresentato, sicché la rendita è stata attribuita in maniera presuntiva dal Catasto;

- 9) Foglio 23, p.lla 5, pascolo di 3^a classe, superficie ca 20; R.D. 0,02, R.A. 0,01; confina con p.lla 9 dello stesso foglio;*
- 10) Foglio 23, p.lla 32, seminativo di 3^a classe, superficie are 26 ca 38; R.D. 10,22, R.A. 6,91; confina con p.lle 4, 23 e 24 dello stesso foglio, S.C. Crocetta;*
- 11) Foglio 23, p.lla 33, seminativo di 3^a classe, superficie are 27 ca 35; R.D. 10,59, R.A. 7,06; confina con p.lle 4, 24 e 25 dello stesso foglio, p.lla 71 del foglio 24;*
- 12) Foglio 24, p.lla 6, seminativo di 2^a classe, superficie are 95 ca 17; R.D. 44,24, R.A. 27,03; confina con p.lle 4, 5, 56, e 69 dello stesso foglio;*
- 13) Foglio 24, p.lla 12, seminativo di 2^a classe, superficie ca 12; R.D. 0,17, R.A. 0,10; confina con p.lla 72 dello stesso foglio;*
- 14) Foglio 24, p.lla 56, seminativo di 2^a classe, superficie are 33 ca 68; R.D. 15,65, R.A. 9,57; confina con p.lle 6, 46 e 70 dello stesso foglio*
- 15) Foglio 24, p.lla 71, seminativo di 2^a classe, superficie ha 01 are 34 ca 39; R.D. 62,47, R.A. 38,17; confina con p.lle 11 e 71 dello stesso foglio, p.lle 33 e 12 del foglio 23;*
- 16) Foglio 24, p.lla 72, seminativo di 1^a classe, superficie ha 02 are 58 ca 58; R.D. 140,22, R.A. 80,13; confina con p.lle*

10 e 72 dello stesso foglio, p.lla 12 e del foglio 23, canale Rocchione.

tutte intestate a:

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

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.

Il presente lotto è costituito esclusivamente da terreni in **agro di Castelnuovo della Daunia**, le cui caratteristiche identificate dal SIAN (Servizio informatico Agricolo Nazionale) sono le seguenti:

N°	fgl	p.lla	consistenza	mq	cultura catastale	cultura SIAN mq
1	12	23	3 ha 15 are 91 centiare	31.591	seminativo	31.028 seminativo
2	12	30	52 are 71 centiare	5.271	uliveto	5.242 uliveto
3	12	243AA	18 centiare	18	uliveto	18 uliveto
3bis	12	1243AB	39 are 26 centiare	3.926	seminativo	3.674 seminativo
4	22	8AA	44 are 84 centiare	4.484	seminativo	4.528 seminativo
4bis	22	8AB	03 are 37 centiare	337	uliveto	340 uliveto
5	22	115	22 are 40 centiare	2.240	seminativo	2.176 seminativo
6	22	144 (ex 116)	50 centiare	46	ente urbano (fabbr. rurale)	n.c.
7	22	145 (ex 117)	02 are 30 centiare	230	ente urbano (fabbr. rurale)	n.c.
8	22	146	60 are 85 centiare	6.085	seminativo	n.c.
8bis	22	138 sub 1 (ex 136)	---	354	ente urbano (fabbr. rurale)	n.c.
9	23	5	20 centiare	20	pascolo	n.c.
10	23	32	26 are 38 centiare	2.638	seminativo	2.487 seminativo
11	23	33	27 are 35 centiare	2.735	seminativo	2.741 seminativo
12	24	6	95 are 17 centiare	9.517	seminativo	9.043 seminativo
13	24	12	36 centiare	36	seminativo	n.c.
14	24	56	33 are 68 centiare	3.368	seminativo	3.226 seminativo
15	24	71	01 ha 34 are 39 centiare	13.439	seminativo	12.656 seminativo

16	24	72	02 ha 58 are 58 cen- tiare	25.858	seminativo	25.475 seminativo
----	----	----	----------------------------------	--------	------------	-------------------

Come si può notare dalla precedente tabella di raffronto, non vi difformità significative fra coltura catastale e coltura accertata dal SIAN; vi sono solo discordanze a livello di superficie utile coltivabile, ma ciò è normale se si tiene conto che il SIAN individua esclusivamente la superficie effettivamente coltivabile, escludendo stradine di accesso e/o aree di servizio. A riguardo si rimanda alle schede di consultazione SIAN allegate.

Da quanto si è potuto evincere in sede di sopralluogo, la coltura prevalente è il “*seminativo*” con alcune particelle (o parti di esse) dedicate a “*uliveto*”, mentre per quanto attiene la presente procedura, si farà riferimento unicamente alle superfici catastali accertate e validate dall’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale del Territorio.

QUESITO N. 4

Proceda l’esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.

QUESITO N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Per la stima del più probabile valore di mercato dei **terreni agricoli** dell'esecutato sono stati utilizzati i dati rilevati nel 2021 dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA), unitamente alla metodologia indicata dallo stesso Osservatorio.

I valori O.V.A., di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, professionisti e pubbliche amministrazioni, di uso comune quindi in ambiti professionali ed istituzionali e sono accreditati in sede giuridica.

Si riportano di seguito i valori desunti dalle recenti pubblicazioni dell'O.V.A. riferiti alla zona in cui sono ubicati i terreni oggetto di stima.

CASTELNUOVO DELLA DAUNIA

Abitanti :	1.609	
Superficie:	kmq 60,95	
Altitudine:	m. 543	
Classificazione climatica:		
z o n a D , 1 . 9 5 8 G G		

Territorio in prevalenza collinare montuoso, presenta una economia di tipo rurale. Dista circa 41 km da Foggia.

VALORI UNITARI PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORINARIAMENTE RISCONTRABILI

Qualità di Coltura	Cod. tabella	Val. minimo	Val. Massimo
Seminativo	D643A	6.000	12.000
Seminativo irriguo	D643A	10.000	20.000
Orto	D643A	10.000	20.000
Orto irriguo	D643A	11.000	22.000
Vigneto	D643B	6.000	21.000
Vigneto D.O.C. IGP	D643B	9.000	24.000
Uliveto	D643H	10.000	20.000
Pascolo	D643E	1.400	2.500
Bosco alto fusto	D643D	3.300	6.000
Bosco ceduo	D643I	1.500	4.000
Canneto	D643E	6.000	10.000
Mandorleto	D643C	4.700	9.000
Incolto sterile	D643E	700	1.200

Sulla base delle colture effettivamente riscontrate in loco, si ritiene poter applicare per ciascuna particella i relativi valori attribuibili alla coltura, desunti e riportati nella sopra riportata tabella.

Per quanto attiene i fabbricati rurali, in base alla loro effettiva consistenza, nonché alla loro regolarità edilizia e fiscale, si sono stimati in base al loro valore di mercato depurato dei costi necessari alle varie regolarizzazioni.

N°	fgl	p.lla	consisten- za	mq	coltura catastale	coltura SIAN mq
1	12	23	3 ha 15 are 91 centiare	31.591	seminativo	31.028 seminativo
2	12	30	52 are 71 centiare	5.271	uliveto	5.242 uliveto
3	12	243AA	18 centiare	18	uliveto	18 uliveto
3bis	12	243AB	39 are 26 centiare	3.926	seminativo	3.674 seminativo
4	22	8AA	44 are 84 centiare	4.484	seminativo	4.528 seminativo
4bis	22	8AB	03 are 37 centiare	337	uliveto	340 uliveto
5	22	115	22 are 40 centiare	2.240	seminativo	2.176 seminativo
6	22	144	50 centiare	46	ente urbano (fabbr. rurale)	n.c.
7	22	145	02 are 30 centiare	230	ente urbano (fabbr. rurale)	n.c.
8	22	146	60 are 85 centiare	6.085	seminativo	n.c.
8bis	22	138 sub 1	---	354	ente urbano (fabbr. rurale)	n.c.
9	23	5	20 centiare	20	pascolo	n.c.
10	23	32	26 are 38 centiare	2.638	seminativo	2.487 seminativo
11	23	33	27 are 35 centiare	2.735	seminativo	2.741 seminativo
12	24	6	95 are 17 centiare	9.517	seminativo	9.043 seminativo
13	24	12	36 centiare	36	seminativo	n.c.
14	24	56	33 are 68 centiare	3.368	seminativo	3.226 seminativo
15	24	71	01 ha 34 are 39 cen- tiare	13.439	seminativo	12.656 seminativo
16	24	72	02 ha 58 are 58 cen- tiare	25.858	seminativo	25.475 seminativo
			TOTALE	112.193		

Per la stima del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni, come detto è stata applicata la metodologia nella Banca Dati

delle Quotazioni O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) ed EXEO S.r.l. soddisfatti in modo ottimale i presupposti per la determinazione del loro valore.

Come indicato dallo stesso O.V.A., per la stima sono stati considerati particolari coefficienti che mettono in relazione le principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli (**fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza, ecc.**) con il valore di mercato. Tale strumento, note le suddette caratteristiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo mediante un apposito algoritmo operante nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo dei valori O.V.A.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 \dots K_n$$

Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K = coefficiente numerico inferiore ad “ 1 ” determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono.

Per i terreni con coltura “seminativo”:

Tabella D643A– Seminativo, orto asciutto ed irriguo - - Tutti i Comuni					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,925	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,85	mediocri	0,90	insufficiente	0,9
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

Si ritiene, pertanto, che per detti terreni tutti riscontrati con coltura “seminativo” e oggetto di valutazione, possano competere i seguenti livelli di qualità:

- Fertilità: ottima = 1,00;
- Giacitura: pianeggiante = 1,00
- Accesso: buono coeff. = 1,00
- Forma: regolare = 1,00;
- Ubicazione: eccellente = 1,00;
- Ampiezza: medio app. = 1,00.

Applicando la suddetta formula si ha:

$V_{unitario} = 12.000 \text{ €/ha} \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 12.000 \text{ €/ha}$.

Valore dei terreni a seminativo: ha 10,5917 x € 12.000/ha = € 127.100,40.

Per i terreni con coltura “uliveto”:

Uliveto

Tabella D643H - Uliveto– Tutti i comuni					
Accesso		Esposizione		Densità piante	
buono	1,00	buona	1,00	Alta	1,00
sufficiente	0,975	normale	0,975	Ordinaria-bassa	0,90
insufficiente	0,95	carente	0,95		
Età		Densità piante			
1/3 dall'impianto	1,00	Alta	1,00		
tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,90	Ordinaria-bassa	0,80		
oltre 2/3 dall'impianto	0,80				
I valori tengono conto del soprassuolo					

Si ritiene, pertanto, che **per detti terreni tutti riscontrati con coltura "uliveto"** e oggetto di valutazione, possano competere i seguenti livelli di qualità:

- Accesso: buono coeff. = 1,00
- Esposizione: buona = 1,00;
- Densità di piante: ordinaria = 0,90;
- Età: 1/3 dall'impianto = 1,00.

Applicando la suddetta formula si ha:

$V_{unitario} = 20.000 \text{ €/ha} \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,9 \times 1 = \mathbf{18.000 \text{ €/ha.}}$

Valore dei terreni a seminativo: ha 0,5626 x € 18.000/ha = € 10.126,80.

Per quanto attiene i **fabbricati rurali**, si sono riscontrati:

- ***Foglio 22, p.lla 144 (ex 116)***, si tratta di un deposito della consistenza di 36 mq e superficie catastale di 46 mq, di epoca remota pur se accatastato nel 2022; in considerazione della natura prettamente rurale del cespite, si è ritenuto congruo un valore di € 100,00/mq, che moltiplicato per la superficie catastale lorda fornisce un valore di € **4.600,00**;
- ***Foglio 22, p.lla 145 (ex 117)***, si tratta di un immobile posto all'interno di un comparto rurale disabitato e in stato d'abbandono. Attualmente le rifiniture interne lo collocano nella fascia residenziale, pur se lo stesso è privo degli impianti idrico-fognante, elettrico, di riscaldamento e telefonico; praticamente è privo dell'agibilità sia in senso normativo, che sostanziale e non risulta accatastato. In considerazione di quanto

sopra, si è ritenuto congruo un valore di € 300,00/mq, anche per tenere conto delle finiture che comunque sono presenti.

Per cui moltiplicando per la superficie catastale lorda abbiamo € 69.000,00.

- **Foglio 22, p.lla 138 sub 1**, si tratta di una tettoia metallica aperta, collocata sulla p.lla 146 (ex 136), non ancora accatastata definitivamente e con rendita attribuita presuntivamente dal catasto. La destinazione d'uso è di ricovero mezzi e materiale agricolo. In considerazione di quanto sopra, si è ritenuto congruo un valore di € 50,00/mq, che rappresenta quantomeno il costo di costruzione di una siffatta costruzione.

Moltiplicando tale valore per la superficie catastale lorda abbiamo € 17.700,00.

In definitiva il valore dei fabbricati rurali ascende complessivamente ad € 91.300,00, da cui andranno però dedotti € 28.500,00 per le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, quindi per un valore netto di € 62.800,00 .

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore 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.

Come già descritto precedentemente, il lotto è costituito esclusi-

vamente da terreni e fabbricati rurali, alquanto frazionati sia per posizione, sia per la natura dei fabbricati stessi, i quali sono a servizio di uno o più terreni.

Per cui, considerata la quota di proprietà dell'esecutato (pari a 1/2), sarebbe complesso qualsiasi ipotesi divisionale.

Un eventuale frazionamento per individuare esattamente la quota di spettanza dell'esecutato, finirebbe inevitabilmente per danneggiare (in termini di valore) anche i proprietari delle altre quote, oltre alla difficoltà di posizionare i cespiti con quote di proprietà equivalenti (per posizione e destinazioni d'uso) dei vari comproprietari; la qual cosa danneggerebbe in definitiva tutti, oltre alla circostanza che andrebbe instaurato un giudizio divisionale.

Pertanto, si ritiene opportuno che la vendita avvenga in un unico lotto senza divisioni di sorta e che venga messa a base d'asta la quota di spettanza dell'esecutato di tutti i beni.

QUESITO N. 6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.

Piena proprietà dei seguenti immobili (terreni e fabbricati) **siti in agro di Castelnuovo della Daunia (FG)**, riportati al Catasto Terreni e Fabbricati del medesimo Comune, al:

1) Foglio 12, p.lla 23, seminativo di 1^a classe, superficie ha 3, are 15, ca 91; R.D. 171,31, R.A. 97,89; confina con p.lle 22, 140 e 242 dello stesso foglio, p.lla 115 del foglio 22;

- 2) Foglio 12, p.lla 30, uliveto di 1^a classe, superficie are 52, ca 71; R.D. 34,03, R.A. 19,06; confina con p.lle 29, 223 e 244 dello stesso foglio, p.lla 16 del foglio 23;
- 3) Foglio 12, p.lla 243, AA uliveto di 1^a classe, superficie ca 18; R.D. 0,12, R.A. 0,07 – AB seminativo di 3^a classe, are 39, ca 26; R.D. 15,21, R.A. 10,14; confina con p.lle 29 e 244 dello stesso foglio, p.lla 8 del foglio 22;
- 4) Foglio 22, p.lla 8, AA seminativo di 2^a classe, superficie are 44, ca 84; R.D. 20,84, R.A. 12,74 - AB uliveto di 1^a classe, superficie are 03, ca 37; R.D. 2,18, R.A. 1,22; confina con p.lle 86 dello stesso foglio, p.lla 243, 244 del foglio 12, S.C. Crocetta;
- 5) Foglio 22, p.lla 115, seminativo di 2^a classe, superficie are 22, ca 40; R.D. 10,41, R.A. 6,36; confina con p.lle 54, 137, 97 dello stesso foglio, p.lla 23 del foglio 12;
- 6) Foglio 22, p.lla 116 (oggi p.lla 144), ente urbano, superficie 50 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 144, C/2, cl. 2, cons. 36 mq, sup. cat. 46 mq, rendita € 78,09; confina con p.lle 139 e 140 (fabbricati) dello stesso foglio, p.lla 57 dello stesso foglio;
- 7) Foglio 22, p.lla 117 (oggi p.lla 145), ente urbano (fabbricato rurale), superficie 226 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 145, F/6 (in attesa di dichiarazione); confina con p.lle 141 e 118 (fabbricati) dello stesso foglio, p.lla 57 dello stesso foglio, S.C. Crocetta;

8) Foglio 22, p.lla 136 (oggi p.lla 146), seminativo di 2^a classe, superficie are 64, ca 39; R.D. 29,93, R.A. 18,29; confina con p.lle 18, 19, 57 e 113 dello stesso foglio.

All'interno della particella è presente un fabbricato rurale accatastato come foglio 22, p.lla 138, sub 1, cat. C/6, cl. 3, sup. 70 mq, piano T, C.da Paolucci; attualmente tale fabbricato non risulta presente come tale in quanto l'elaborato planimetrico è stato annullato e non ancora ripresentato, sicché la rendita è stata attribuita in maniera presuntiva dal Catasto;

9) Foglio 23, p.lla 5, pascolo di 3^a classe, superficie ca 20; R.D. 0,02, R.A. 0,01; confina con p.lla 9 dello stesso foglio;

10) Foglio 23, p.lla 32, seminativo di 3^a classe, superficie are 26 ca 38; R.D. 10,22, R.A. 6,91; confina con p.lle 4, 23 e 24 dello stesso foglio, S.C. Crocetta;

11) Foglio 23, p.lla 33, seminativo di 3^a classe, superficie are 27 ca 35; R.D. 10,59, R.A. 7,06; confina con p.lle 4, 24 e 25 dello stesso foglio, p.lla 71 del foglio 24;

12) Foglio 24, p.lla 6, seminativo di 2^a classe, superficie are 95 ca 17; R.D. 44,24, R.A. 27,03; confina con p.lle 4, 5, 56, e 69 dello stesso foglio;

13) Foglio 24, p.lla 12, seminativo di 2^a classe, superficie ca 12; R.D. 0,17, R.A. 0,10; confina con p.lla 72 dello stesso foglio;

14) Foglio 24, p.lla 56, seminativo di 2^a classe, superficie are 33 ca 68; R.D. 15,65, R.A. 9,57; confina con p.lle 6, 46 e 70 dello stesso foglio

- 15)** Foglio 24, p.lla 71, seminativo di 2^a classe, superficie ha 01 are 34 ca 39; R.D. 62,47, R.A. 38,17; confina con p.lle 11 e 71 dello stesso foglio, p.lle 33 e 12 del foglio 23;
- 16)** Foglio 24, p.lla 72, seminativo di 1^a classe, superficie ha 02 are 58 ca 58; R.D. 140,22, R.A. 80,13; confina con p.lle 10 e 72 dello stesso foglio, p.lla 12 e del foglio 23, canale Rocchione.

Tutte intestate a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il valore totale è di € **228.532,20**, da cui detraendo € 28.500,00 per le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, di cui si è già riferito e si dirà avanti (*Quesito n. 11/e*), il valore netto scende ad € **200.000,00, in cifra tonda.**

Considerata la quota di proprietà dell'esecutato, pari ad 1/2 del totale, il prezzo a corpo a base d'asta è di € 100.000,00.

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito, sia o meno adeguato ai sensi

dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

Attualmente i terreni, come risulta dalle schede di consultazione del SIAN, sono condotti da uno dei comproprietari, sig. [REDACTED].

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto 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 sull'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, ecc.) 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.

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti precedenti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica, per cui si rimanda all'allegato C.D.U. per maggiori specificazioni in merito.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per tale quesito, ci si rifà a quanto già esposto nei punti che pre-

cedono.

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

QUESITO N. 11

Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;*

Ad oggi tutti gli immobili, terreni e fabbricati, sono riportati al Catasto del **Comune di Castelnuovo della Daunia (FG)**, al:

- 1)** Foglio 12, p.lla 23, seminativo di 1^a classe, superficie ha 3, are 15, ca 91; R.D. 171,31, R.A. 97,89; confina con p.lle 22, 140 e 242 dello stesso foglio, p.lla 115 del foglio 22;

- 2) Foglio 12, p.lla 30, uliveto di 1^a classe, superficie are 52, ca 71; R.D. 34,03, R.A. 19,06; confina con p.lle 29, 223 e 244 dello stesso foglio, p.lla 16 del foglio 23;
- 3) Foglio 12, p.lla 243, AA uliveto di 1^a classe, superficie ca 18; R.D. 0,12, R.A. 0,07 – AB seminativo di 3^a classe, are 39, ca 26; R.D. 15,21, R.A. 10,14; confina con p.lle 29 e 244 dello stesso foglio, p.lla 8 del foglio 22;
- 4) Foglio 22, p.lla 8, AA seminativo di 2^a classe, superficie are 44, ca 84; R.D. 20,84, R.A. 12,74 - AB uliveto di 1^a classe, superficie are 03, ca 37; R.D. 2,18, R.A. 1,22; confina con p.lle 86 dello stesso foglio, p.lla 243, 244 del foglio 12, S.C. Crocetta;
- 5) Foglio 22, p.lla 115, seminativo di 2^a classe, superficie are 22, ca 40; R.D. 10,41, R.A. 6,36; confina con p.lle 54, 137, 97 dello stesso foglio, p.lla 23 del foglio 12;
- 6) Foglio 22, p.lla 116 (oggi p.lla 144), ente urbano, superficie 50 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 144, C/2, cl. 2, cons. 36 mq, sup. cat. 46 mq, rendita € 78,09; confina con p.lle 139 e 140 (fabbricati) dello stesso foglio, p.lla 57 dello stesso foglio;
- 7) Foglio 22, p.lla 117 (oggi p.lla 145), ente urbano (fabbricato rurale), superficie 226 mq; tale immobile risulta accatastato anche ai Fabbricati al foglio 22, p.lla 145, F/6 (in attesa di dichiarazione); confina con p.lle 141 e 118 (fabbricati) dello stesso foglio, p.lla 57 dello stesso foglio, S.C. Crocetta;

8) Foglio 22, p.lla 136 (oggi p.lla 146), seminativo di 2^a classe, superficie are 64, ca 39; R.D. 29,93, R.A. 18,29; confina con p.lle 18, 19, 57 e 113 dello stesso foglio.

All'interno della particella è presente un fabbricato rurale accatastato come foglio 22, p.lla 138, sub 1, cat. C/6, cl. 3, sup. 70 mq, piano T, C.da Paolucci; attualmente tale fabbricato non risulta presente come tale in quanto l'elaborato planimetrico è stato annullato e non ancora ripresentato, sicché la rendita è stata attribuita in maniera presuntiva dal Catasto;

9) Foglio 23, p.lla 5, pascolo di 3^a classe, superficie ca 20; R.D. 0,02, R.A. 0,01; confina con p.lla 9 dello stesso foglio;

10) Foglio 23, p.lla 32, seminativo di 3^a classe, superficie are 26 ca 38; R.D. 10,22, R.A. 6,91; confina con p.lle 4, 23 e 24 dello stesso foglio, S.C. Crocetta;

11) Foglio 23, p.lla 33, seminativo di 3^a classe, superficie are 27 ca 35; R.D. 10,59, R.A. 7,06; confina con p.lle 4, 24 e 25 dello stesso foglio, p.lla 71 del foglio 24;

12) Foglio 24, p.lla 6, seminativo di 2^a classe, superficie are 95 ca 17; R.D. 44,24, R.A. 27,03; confina con p.lle 4, 5, 56, e 69 dello stesso foglio;

13) Foglio 24, p.lla 12, seminativo di 2^a classe, superficie ca 12; R.D. 0,17, R.A. 0,10; confina con p.lla 72 dello stesso foglio;

14) Foglio 24, p.lla 56, seminativo di 2^a classe, superficie are 33 ca 68; R.D. 15,65, R.A. 9,57; confina con p.lle 6, 46 e 70 dello stesso foglio

- 15)** Foglio 24, p.lla 71, seminativo di 2^a classe, superficie ha 01 are 34 ca 39; R.D. 62,47, R.A. 38,17; confina con p.lle 11 e 71 dello stesso foglio, p.lle 33 e 12 del foglio 23;
- 16)** Foglio 24, p.lla 72, seminativo di 1^a classe, superficie ha 02 are 58 ca 58; R.D. 140,22, R.A. 80,13; confina con p.lle 10 e 72 dello stesso foglio, p.lla 12 e del foglio 23, canale Rocchione.

Tutte intestate a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

- 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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) *verificare se essi 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;*

Gli immobili oggetto della presente procedura, sono tutti terreni per i quali viene allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelnuovo della Daunia (FG), i cui dati essenziali sono di seguito riportati.

- **Foglio 12, p.lle 23 – 243 - 30;**
- **Foglio 22, p.lle 8 – 115 - 144 (ex 116) - 145 (ex117) - 146 (ex 136);**
- **Foglio 23, p.lle 5 – 32 – 33;**
- **Foglio 24, p.lle 6 – 12 – 56 – 71 – 72;**

in base alle previsioni di P.R.G. – Piano Regolatore Generale sono ubicate in “**Zona E1 – destinata a verde agricolo**”.

Per maggiori dettagli sulle specifiche tecnico – amministrative, si rimanda al “*Certificato di Destinazione Urbanistica*” allegato.

In merito alla presenza di usi civici, enfiteusi o altro, il certificato non riporta alcunché, per cui si ritiene che detti terreni non ne siano gravati.

Per quanto attiene i fabbricati rurali presenti: **foglio 22 p.lla 144 (ex 116), p.lla 145 (ex 117) e p.lla 138 sub 1, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito indicazioni circa eventuali titoli abilitativi.**

Per quanto riguarda gli immobili di cui **foglio 22, p.lle 144 (deposito) e 145 (residenziale)**, gli stessi risultano alquanto datati dal punto di vista strutturale, per cui vi è ragionevolmente da supporre che siano di epoca anteriore all'1.9.1967, pur se le loro costituzioni catastali risultano del 2022.

Per quanto attiene l'immobile di cui al **foglio 22, p.lla 138, sub 1 (tettoia metallica)**, non può affermarsi che esso, pur se nella sua precarietà, sia di epoca anteriore all'1.9.1967. La sua costituzione catastale risale al 2011, con variazione d'Ufficio nel 2022, mai completata, per cui nell'ambito delle varie regolarizzazioni, si è anche valutato l'ipotesi di una sanatoria edilizia con i relativi costi già decurtati dal valore complessivo dei cespiti.

Si riferisce, inoltre, che l'immobile presente sul **foglio 23, p.lla 5**, che originariamente era un fabbricato rurale, attualmente non è più tale ed è stato rettificato d'Ufficio a "pascolo", per la medesima superficie (20 mq), con variazione del 2.5.2017 (pratica FG0072681) – ATTIVITA' DI BONIFICA FONDI RURALI (n. 3325.1/2017).

Si precisa, che tutti i fabbricati presenti, pur conservando la loro ruralità, dovevano essere trasferiti al *Catasto Fabbricati* come previsto dal D.L 201/2011 e solo per uno di essi: **foglio 22, p.lla 138, sub 1**, sembra che sia stato eseguito tale passaggio, pur se non ancora completato con il deposito della relativa planimetria catastale, tant'è che la rendita catastale è stata attribuita d'Ufficio in maniera presunta.

Conseguentemente il presumibile costo per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale è stato stimato in € 28.500,00, ivi comprese le spese tecniche. Tale valore è stato detratto dal valore complessivo a base d'asta.

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;

Il presente lotto è costituito solo da terreni e fabbricati rurali.

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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.

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

Il presente lotto è costituito unicamente da terreni e fabbricati rurali, le cui caratteristiche non rendono applicabile la norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

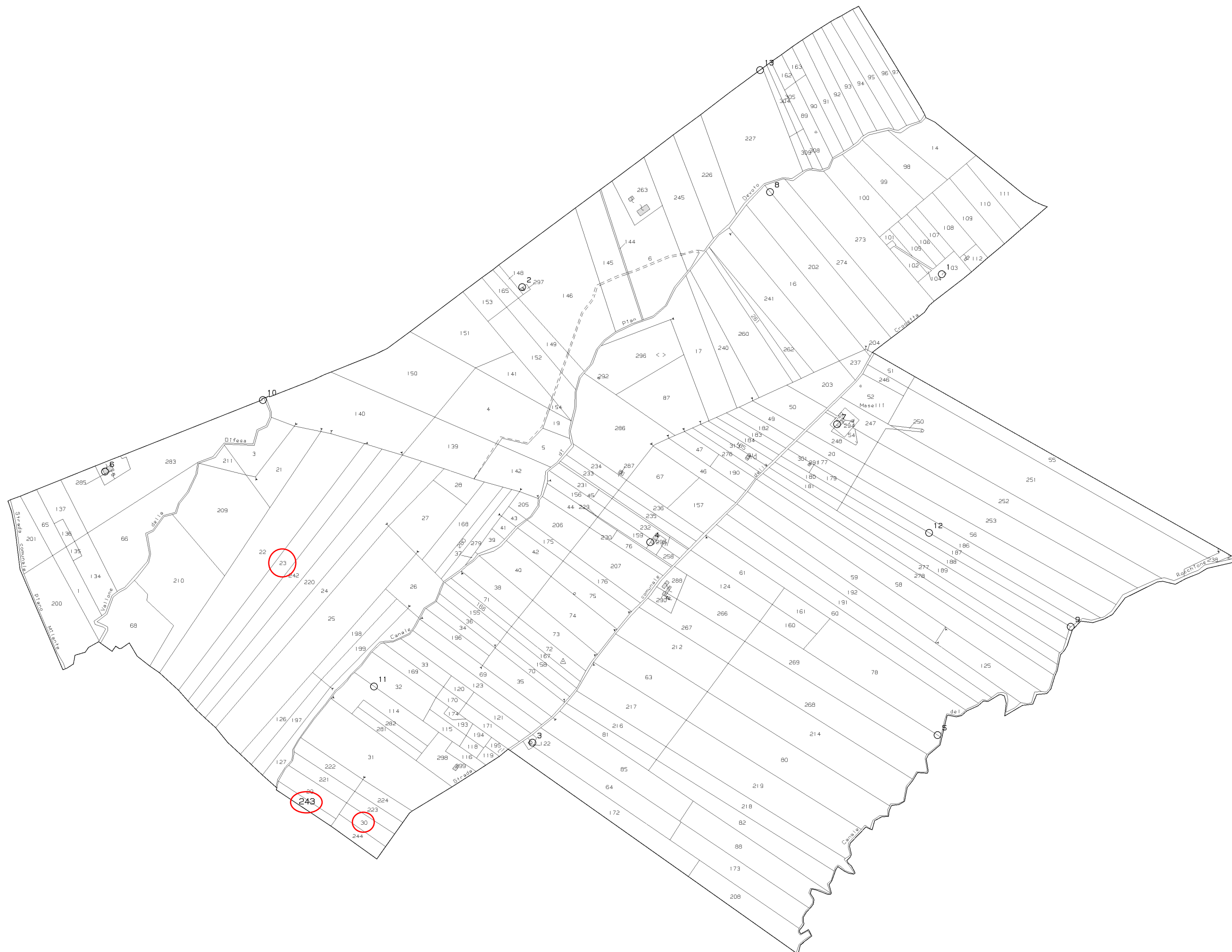
Foggia, 11 aprile 2024

ing. Amedeo Petronelli

ALLEGATI

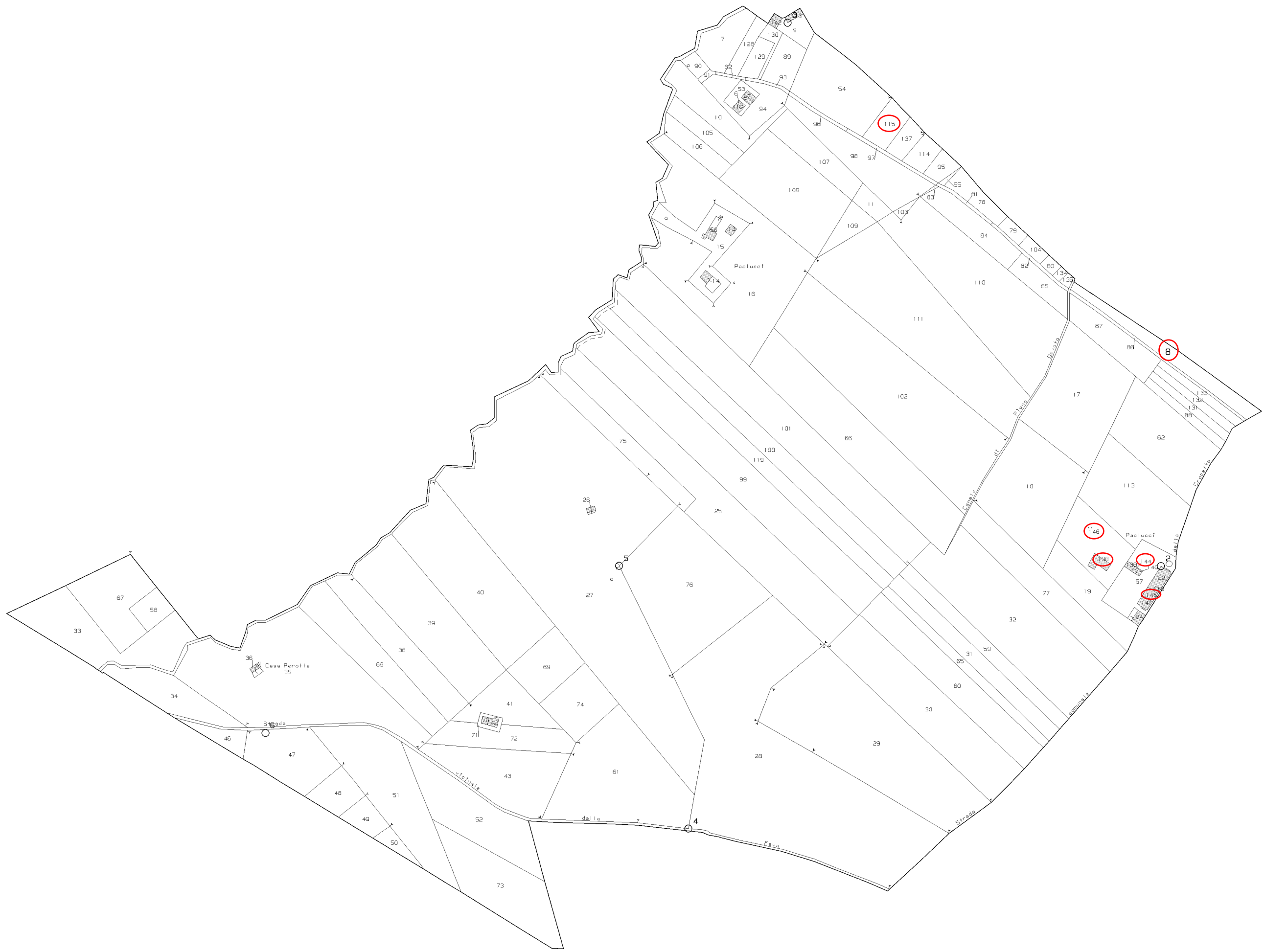
- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria foglio 12;
- 4) Estratto di mappa censuaria foglio 22;
- 5) Estratto di mappa censuaria foglio 23;
- 6) Estratto di mappa censuaria foglio 24;
- 7) Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappe catastali;
- 8) Visura catastale storica fgl 12, p.lla 23;
- 9) Visura catastale storica fgl 12, p.lla 30;
- 10) Visura catastale storica fgl 12, p.lla 243;
- 11) Visura catastale storica fgl 22, p.lla 8;
- 12) Visura catastale storica fgl 22, p.lla 115;
- 13) Visura catastale storica fgl 22, p.lla 138;
- 14) Visura catastale storica fgl 22, p.lla 144;
- 15) Visura catastale storica fgl 22, p.lla 145;
- 16) Visura catastale storica fgl 22, p.lla 146;
- 17) Visura catastale storica fabbricato fgl 22, p.lla 138, sub. 1;
- 18) Visura catastale storica fabbricato fgl 22, p.lla 144;
- 19) Visura catastale storica fabbricato fgl 22, p.lla 145;
- 20) Visura catastale storica fgl 23, p.lla 5;
- 21) Visura catastale storica fgl 23, p.lla 32;
- 22) Visura catastale storica fgl 23, p.lla 33;
- 23) Visura catastale storica fgl 24, p.lla 6;
- 24) Visura catastale storica fgl 24, p.lla 12;
- 25) Visura catastale storica fgl 24, p.lla 56;

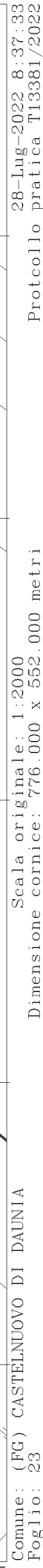
- 26) Visura catastale storica fgl 24, p.lla 71;
- 27) Visura catastale storica fgl 24, p.lla 72;
- 28) Planimetria catastale fgl 22, p.lla 138, sub. 1;
- 29) Planimetria catastale fgl 22, p.lla 144;
- 30) Scheda di consultazione SIAN fgl 12, p.lla 23;
- 31) Scheda di consultazione SIAN fgl 12, p.lla 30;
- 32) Scheda di consultazione SIAN fgl 12, p.lla 243;
- 33) Scheda di consultazione SIAN fgl 22, p.lla 8;
- 34) Scheda di consultazione SIAN fgl 22, p.lla 115;
- 35) Scheda di consultazione SIAN fgl 23, p.lla 32;
- 36) Scheda di consultazione SIAN fgl 23, p.lla 33;
- 37) Scheda di consultazione SIAN fgl 24, p.lla 6;
- 38) Scheda di consultazione SIAN fgl 24, p.lla 56;
- 39) Scheda di consultazione SIAN fgl 24, p.lla 71;
- 40) Scheda di consultazione SIAN fgl 24, p.lla 72;
- 41) Certificato di destinazione urbanistica;
- 42) Certificato di Stato Civile.



N=-8300

E=2300







N=9000

E=3100

1 Particella: 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Strada Comunale Crocetta di accesso alle particelle di cui ai fogli 22, 23 e 24



Foto n. 2 – Foglio 24, p.lle 6 e 56



Foto n. 3 – Foglio 23, p.lle 5, 32 e 33



Foto n. 4 – Foglio 23, p.lla 5



Foto n. 5 – Foglio 23, p.lle 32 e 33 (confinante con la p.lla 71 del fgl 24)



Foto n. 6 – Foglio 24, p.lle 12, 71 (confinante con la p.lla 33 del fgl 23) e 72



Foto n. 7 – Foglio 22, p.la 8 – Foglio 12, p.lle 30 e 243



Foto n. 8 – Foglio 22, p.la 8 – Foglio 12, p.la 30



Foto n. 9 – Foglio 12, p.lla 30



Foto n. 10 – Foglio 12, p.lla 30



Foto n. 11 – Foglio 24, p.lle 6 e 56



Foto n. 12 – Foglio 24, p.lle 6 e 56



Foto n. 13 – Foglio 22, p.lla 144 (ex 116) – deposito



Foto n. 14 – Foglio 22, p.lla 146 (ex 136) con vista sul fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 15 – Foglio 22, p.lla 146 (ex 136) con vista sul fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 16 – Foglio 22, p.lla 146 (ex 136) con vista sul fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 17 – Particolari del fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 18 – Particolari del fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 19 – Particolari del fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 20 – Particolari del fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 21 – Particolari strutturali del fabbricato fgl 22, p.la 138 sub 1



Foto n. 22 – Particolari strutturali del fabbricato fgl 22, p.la 138 sub 1



Foto n. 23 – Particolari strutturali del fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1



Foto n. 24 – Prospetto del fabbricato fgl 22, p.lla 138 sub 1

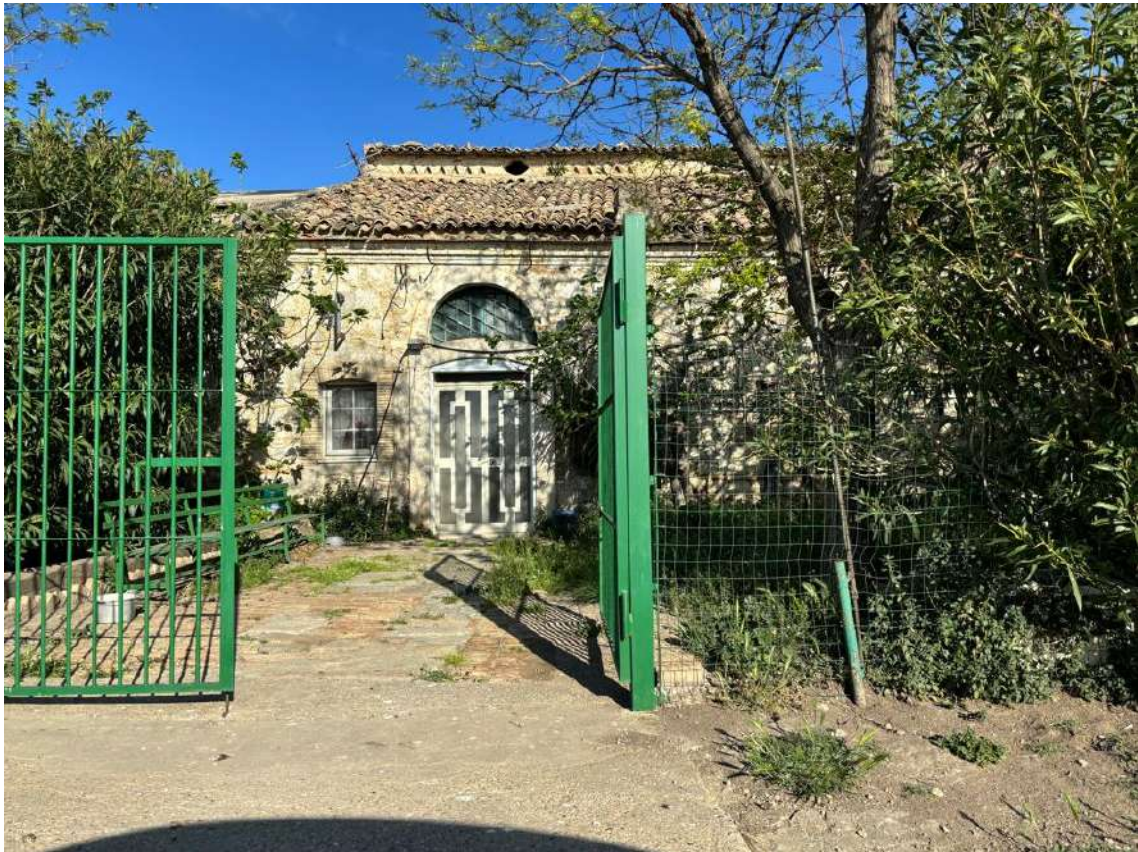


Foto n. 25 – Prospetto dell'immobile di cui al fgl 22, p.lla 145 (ex 117)



Foto n. 26 – Prospetto dei fabbricati di cui al fgl 22, lungo la S.C. Crocetta



Foto n. 27 – Prospetto dei fabbricati di cui al fgl 22, lungo la S.C. Crocetta



Foto n. 28 – Prospetto posteriore dei fabbricati di cui fgl 22 e porta di accesso posteriore all'immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117)



Foto n. 29 – Vano interno dell'immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117)



Foto n. 30 – Vano interno dell'immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117)



Foto n. 31 – Vano interno dell'immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117)



Foto n. 32 – Corridoio-disimpegno dell'immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117)



Foto n. 33 – Vano interno dell'immobile fgl 22, p.la 145 (ex 117) con vista dell'entrata



Foto n. 34 – Particolare interno dell'immobile fgl 22, p.la 145 (ex 117)



Foto n. 35 – Corridoio-disimpegno dell'immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117)



Foto n. 36 – Corridoio-disimpegno dell'immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117) con vista verso l'entrata e porte di accesso alle tre camere interne



Foto n. 37 – Corridoio-disimpegno dell’immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117) con vista verso l’entrata e porte di accesso alle tre camere interne



Foto n. 38 – Servizio igienico dell’immobile fgl 22, p.lla 145 (ex 117)