

Le operazioni di sopralluogo, dapprima fissate per il giorno 31.1.2023, si sono svolte in data 2.2.2023 alle ore 11,00, a seguito di problematiche metereologiche. Al sopralluogo era presente unicamente il sig. Antonio Amedeo, Amministratore della Società esecutata. Nessuno è comparso per la parte procedente.

LOTTO UNICO

Il presente lotto è costituito dalla piena proprietà dei seguenti immobili (terreni) siti in agro di San Paolo Civitate (FG), riportati al Catasto terreni del medesimo Comune, al:

- 1) *Foglio 10, p.lla 108, uliv-vigneto di 2[^] classe, superficie are 70, ca 50; R.D. 43,69, R.A. 39,23 (loc. Faugno);*
- 2) *Foglio 10, p.lla 124, uliv-vigneto di 2[^] classe, superficie are 67, ca 50; R.D. 41,83, R.A. 36,60 (loc. Faugno);*
- 3) *Foglio 10, p.lla 125, seminativo di 2[^] classe, superficie are 67, ca 00; R.D. 39,79, R.A. 20,76 (loc. Faugno);*
- 4) *Foglio 10, p.lla 135, AA seminativo di 2[^] classe, superficie are 05, ca 49; R.D. 3,26, R.A. 1,70 - AB vigneto di 2[^] classe, superficie are 61, ca 51; R.D. 50,83, R.A. 28,59 (loc. Faugno);*
- 5) *Foglio 10, p.lla 136, AA seminativo irrig. Classe U, superficie are 00, ca 91; R.D. 0,78, R.A. 0,31 - AB seminativo di 2[^] classe, superficie are 66, ca 59; R.D. 39,55, R.A. 20,63 (loc. Faugno);*
- 6) *Foglio 30, p.lla 54, seminativo di 1[^] classe, superficie are 39, ca 20; R.D. 29,36, R.A. 13,16 (loc. Laso);*

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@ingpcc.eu

7) Foglio 30, p.lla 55, seminativo di 2^a classe, superficie are 26, ca 70; R.D. 15,86, R.A. 8,27 (loc. Laso);

8) Foglio 30, p.lla 147, seminativo di 2^a classe, superficie are 02, ca 70; R.D. 1,60, R.A. 0,84 (loc. Laso).

tutte intestate alla _____ - Società Semplice, con sede in San Paolo Civitate (FG).

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 9.11.2021, redatta dal Dott. Michele Arena, Notaio in Manfredonia, prodotta in data 10.11.2021 dal Legale di parte procedente, Avv. Massimo Brunetti.

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.

La Società esecutata acquisì il terreno di cui al:

a) Foglio 10, p.lla 108, p.lla 124, p.lla 125, p.lla 135, dai sig.ri Di Virgilio Mario Vincenzo (nato a San Paolo Civitate il

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@ingpcc.eu

2.6.1960) prop. $\frac{12}{18}$, Di Virgilio Maria Giovanna (nato a San Giovanni Rot. il 7.9.1987) prop. $\frac{2}{18}$, Di Virgilio Nicla (nato a San Giovanni Rot. il 12.8.1988) prop. $\frac{2}{18}$ e Di Virgilio Luigi (nato a Torremaggiore il 14.1.1992) prop. $\frac{2}{18}$, con di atto di compravendita rogato dal Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo, del 4.4.2018, n. 172482/55117, trascritto a Lucera il 10.4.2018 ai n.ri 3105 Reg. Gen., 2527 Reg. Part..

a1) A loro volta i **diritti pari ad $\frac{1}{2}$ delle *p.lle 108, 124, 125 e 135*** pervennero a Di Virgilio Mario Vincenzo (già comproprietario per $\frac{1}{2}$), Di Virgilio Maria Giovanna, Di Virgilio Nicla, e Di Virgilio Luigi, come sopra identificati, **per la quota di $\frac{2}{18}$ ciascuno**, in virtù della successione legittima di Carretta Maddalena Maria (nata a Torremaggiore il 10.10.1964 e deceduta il 13.4.2007), registrata a San Severo l'11.4.2008 n. 429, vol. 197; trascritto a Lucera il 9.9.2008 ai n.ri 8456 Reg. Gen., 6051 Reg. Part.; voltura n. 7508.1./2008 (prat. FG0135675 del 22.4.2008).

Per quanto attiene la ***p.lla 108, i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno***, pervennero ai coniugi Di Virgilio Mario Vincenzo e Carretta Maddalena Maria, a seguito di atto di compravendita rogato dal Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo, del 3.3.2003 n. 113859 di rep., trascritto a Lucera il 19.3.2003, ai n.ri 2672 Reg. Gen., 2166 Reg. Part., da Di Giugno Caterina (nata a San Paolo Civ. il 12.8.1965) ed a quest'ultima tale cespite era pervenuto con atto di compravendita del Dott. Enrico Cassano, Notaio in Torremaggiore, del 5.11.1990 n. 185697 di rep., registrato a San Severo il 26.11.1990 al n. 4616, trascritto a Lucera il 12.11.1990, ai n.ri

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@ingpcc.eu

8883 Reg. Gen., 7643 Reg. Part., da Franchelli Michelina (nata a San Paolo Civitate il 18.11.1921) in qualità di livellaria.

Per quanto attiene le p.lle 124 e 125, i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno, pervennero ai coniugi Di Virgilio Mario Vincenzo e Carretta Maddalena Maria, a seguito di atto di compravendita rogato dal Dott. Renato di Biase, Notaio in Torremaggiore, del 12.9.2005, n.ri 44162/24256, trascritto a Lucera il 20.9.2005, ai n.ri 7819 Reg. Gen., 5469 Reg. Part., da Santangelo Pompeo (nato a San Paolo Civ. il 18.2.1954) per le quote di $\frac{19}{36}$ sulla p.lla 124 e $\frac{1}{2}$ sulla p.lla 125, e Cilla Angela (nata a San Paolo Civ. il 15.6.1959) per le quote di $\frac{17}{36}$ sulla p.lla 124 e $\frac{1}{2}$ sulla p.lla 125.

A loro volta la p.lla 124 pervenne a Santangelo Pompeo: per la quota di $\frac{17}{18}$ in regime di comunione legale dei beni con Cilla Angela, a seguito di atto di cessione rogato dal Dott. Enrico Casano, Notaio in Torremaggiore, dell'1.8.1989 n.ri 181953/25013, trascritto a Lucera l'11.8.1989 ai n.ri 6259 Reg. Gen., 38297 Reg. Part. ; per la quota di $\frac{1}{18}$ quale bene personale, a seguito di di successione in morte del padre Santangelo Francesco (nato a San Paolo Civit. il 19.8.1913, ivi deceduto il 3.1.1981) giusta denuncia presentata all'U.R. di San Severo n. 394, vol. 174, dell'1.8.1989 n.ri 181953/25013, certificato trascritto a Lucera il 5.3.1986 ai n.ri 1673 Reg. Gen., 8528 Reg. Part. .

Mentre la p.lla 125 pervenne a Santangelo Pompeo e Cilla Angela, con atto di compravendita del Dott. Renato Di Biase, Notaio in Torremaggiore dell'1.12.1980, n.ri 3566/2231, trascritto a Lucera il 16.12.1980 ai n.ri 10096 Reg. Gen., 371581 Reg. Part. .

Stampa D. n. PETRONELLI AMEDEO FOGGIA - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia - Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160 - e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

Per quanto attiene la **p.lla 135, i diritti pari ad ½ ciascuno**, pervennero ai coniugi Di Virgilio Mario Vincenzo e Carretta Maddalena Maria, a seguito di atto di compravendita rogato dal Dott. Renato Di Biase, Notaio in Torremaggiore, del 2.10.1997 n. 30333 di rep., trascritto a Lucera il 28.10.1997 ai n.ri 7961 Reg. Gen., 6609 Reg. Part. .

Si precisa che tutti i terreni di cui alle **p.lle 108, 124, 125 e 135 del foglio 10**, erano gravati sin dall'epoca da enfiteusi a favore del Comune di San Paolo Civitate e che tale vincolo veniva affrancato, solo successivamente con atto del responsabile dell'U.T.C. del 23.7.2013 e successiva Delibera del 28.8.2013, atto del Pubblico Ufficiale Dott. Luigi Cicchetti in San Paolo Civitate, rep. n. 61, registrato il 5.9.2013 a San Severo al n. 4408, vol. 3, Volturato a Foggia il 25.9.2013 (prat. n. FG0232408), trascrizione annotata da affrancazione del Demanio Civico Comunale del 23.9.2013 ai n.ri 7591 Reg. Gen. 846 Reg. Part., dai proprietari dell'epoca: Di Virgilio Mario Vincenzo, Di Virgilio Maria Giovanna, Di Virgilio Nicla, e Di Virgilio Luigi.

b) Foglio 10, p.lla 136, dal sig. Di Virgilio Mario Vincenzo (nato a San Paolo Civitate il 2.6.1960) prop. $\frac{1}{1}$, con di atto di compravendita rogato dal Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo, del 4.4.2018, n. 172482/55117, trascritto a Lucera il 10.4.2018 ai n.ri 3106 Reg. Gen., 2528 Reg. Part. .

A sua volta, Di Virgilio Mario Vincenzo aveva acquisito detto terreno con atto di compravendita rogato dal Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo, del 13.4.2010, n. 152391/41526, tra-

scritto a Lucera il 22.4.2010 ai n.ri 3369 Reg. Gen., 2564 Reg. Part., dal Comune di San Paolo Civitate, che lo deteneva già anteriormente al 1963.

c) Foglio 30, p.lla 54 da: Meola Maria Rosaria (nata a Napoli l'8.10.1932) prop. $\frac{1}{3}$, Palagano Maria Francesca (nata a Napoli il 5.9.1963) prop. $\frac{1}{3}$, Palagano Quirino Mariano (nato a Napoli il 27.4.1959) prop. $\frac{1}{3}$, con di atto di compravendita rogato dal Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo, del 26.6.2014, n. 163241/48572, trascritto a Lucera il 18.7.2014 ai n.ri 5697 Reg. Gen., 4633 Reg. Part. .

A sua volta, Meola Maria Rosaria, Palagano Maria Francesca e Palagano Quirino Mariano, avevano acquisito detta quota di proprietà in virtù di successione legittima di Palagano Michele (nato a San Paolo Civit. l'11.2.1926, deceduto il 3.11.2011) giusta dichiarazione di successione presentata all'U.R. di Napoli il 4.7.2012 al n. 3070, vol. 9990, certificato trascritto a Lucera l'11.10.2012 ai n.ri 7562 Reg. Gen., 6194 Reg. Part. .

Detto terreno era pervenuto a Palagano Michele per la quota di $\frac{5}{6}$ con atto di compravendita rogato dal Dott. Gaetano Maulucci, Notaio in Foggia del 13.2.1971, n.ri 95325/17122, trascritto a Lucera il 3.3.1971 ai n.ri 4880 Reg. Gen., 251588 Reg. Part. e per la quota di $\frac{1}{6}$ in virtù di successione di morte di Palagano Rosina (nata a San Paolo Civit. 16.2.1929, deceduto il 29.8.1970) giusta denuncia presentata all'U.R. di Torremaggiore il 4.2.1971 al n. 15, vol. 160, e Santangelo Maria (nata a San Paolo Civit.

24.4.1887, deceduto il 18.2.1967) giusta denuncia presentata all'U.R. di Torremaggiore il 4.2.1971 al n. 11, vol. 53.

d) Foglio 30, p.lle 55 e 147, da Palagano Maria Giovanna (nata a Serracapriola il 19.10.1959) con di atto di compravendita rogato dal Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo, del 26.6.2014, n. 163241/48572, trascritto a Lucera il 18.7.2014 ai n.ri 5698 Reg. Gen., 4634 Reg. Part. .

A sua volta dette particelle erano pervenute a Palagano Maria Giovanna in virtù di successione di morte di Palagano Elvira (nata a San Paolo Civit. 16.2.1929, deceduta a Chieuti l'8.11.1996) regolata con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Enrico Cassano in Torremaggiore, n. 755 di rep. del 18.11.1996, registrato a San Severo il 2.12.1996 al n. 1551, e denuncia di successione registrata a San Severo il 18.6.1997 al n. 186, vol. 526. **Successione non trascritta.**

d1) a Palagano Elvira il terreno di cui alla ***p.lla 55*** era pervenuto **nella sua consistenza originaria**, per la quota di $\frac{5}{6}$ con atto di compravendita rogato dal Dott. Gaetano Maulucci, Notaio in Foggia del 13.2.1971, n.ri 95325/17122, trascritto a Lucera il 3.3.1971 ai n.ri 4878 Reg. Gen., 251586 Reg. Part.; per la restante quota di $\frac{1}{6}$ in virtù di successione di morte di Palagano Rosina (nata a San Paolo Civit. 16.2.1929, deceduto il 29.8.1970) giusta denuncia presentata all'U.R. di Torremaggiore il 4.2.1971 al n. 15, vol. 160, e Santangelo Maria (nata a San Paolo Civit. 24.4.1887, deceduto il 18.2.1967) giusta denuncia presentata all'U.R. di Torremaggiore il 4.2.1971 al n. 11, vol. 53.

Si rappresenta che la p.lla 147 nella sua attuale consistenza (270 mq), nasce dal frazionamento della p.lla 55 di maggior consistenza (3.090 mq), dell'8.8.1978 in atti dal 29.12.1981 (prot. n. 86181).

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene attualmente è censito nel Catasto Terreni del Comune di San Paolo Civitate (FG), al:

- 1) Foglio 10, p.lla 108, uliv-vigneto di 2[^] classe, superficie are 70, ca 50; R.D. 43,69, R.A. 39,23 (loc. Faugno;*
- 2) Foglio 10, p.lla 124, uliv-vigneto di 2[^] classe, superficie are 67, ca 50; R.D. 41,83, R.A. 36,60 (loc. Faugno;*
- 3) Foglio 10, p.lla 125, seminativo di 2[^] classe, superficie are 67, ca 00; R.D. 39,79, R.A. 20,76 (loc. Faugno;*
- 4) Foglio 10, p.lla 135, AA seminativo di 2[^] classe, superficie are 05, ca 49; R.D. 3,26, R.A. 1,70 - AB vigneto di 2[^] classe, superficie are 61, ca 51; R.D. 50,83, R.A. 28,59 (loc. Faugno;*
- 5) Foglio 10, p.lla 136, AA seminativo irrig. Classe U, superficie are 00, ca 91; R.D. 0,78, R.A. 0,31 - AB seminativo di 2[^]*

renzo Cassano, in data 4.4.2018, a favore del Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio Emilia contro Società .
lia S.S., sugli immobili del presente lotto;

- **Iscrizione del 24.3.2021** ai n.ri 2545/169, di modifica e integrazione della precedente ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario, consistente nella modifica dell'importo concesso e integrazione (fra i soggetti contro) della sig.ra Corropoli Lucia Marta, quale terza datrice di ipoteca.
- **Decreto di asservimento (servitù) del 4.2.1992** emesso dalla Prefettura di Foggia, trascritto a Lucera il 24.6.1992 ai n.ri 5114/4282, sul terreno di cui al *foglio 10, p.lla 125*, a favore del Demanio Pubblico dello Stato;
- **Decreto di asservimento (servitù) del 4.2.1992** emesso dalla Prefettura di Foggia, trascritto a Lucera il 15.7.1992 ai n.ri 5115/4283, sul terreno di cui al *foglio 10, p.lla 124*, a favore del Demanio Pubblico dello Stato;
- **Decreto di asservimento (servitù) del 4.2.1992** emesso dalla Prefettura di Foggia, trascritto a Lucera il 24.6.1992 ai n.ri 5744/4806, sul terreno di cui al *foglio 10, p.lla 136*, a favore del Demanio Pubblico dello Stato;
- **Costituzione di servitù coattiva** giusto atto amministrativo in data 19.4.2000 emesso dalla Provincia di Foggia, trascritto a Lucera il 22.5.2000 ai n.ri 4910/4071, servitù di acquedotto per 30 mq sul terreno di cui al *foglio 10, p.lla 108*, a favore del Demanio Pubblico dello Stato;

- **Contratto preliminare di locazione e di diritto di superficie e delle relative servitù** giusta scrittura privata con sottoscrizione delle firme autenticate dal Notaio Renato di Biase del 19.1.2010, trascritta a Lucera il 17.2.2010 ai n.ri 1473/1117, con la quale Di Virgilio Mario Vincenzo, Maria Giovanna, Nicola e Luigi, dichiaravano di essere disposti a concedere alla Società Parco Eolico Lesina s.r.l., il diritto di superficie, la locazione e le necessarie servitù, sui terreni di cui al **foglio 10, p.lle 108, 124, 125 e 135**, con stipula del contratto definitivo che sarebbe dovuta avvenire entro tre anni dalla sottoscrizione di detto preliminare.

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.

La presente procedura riguarda beni di una Società semplice.

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 ubicati in agro di San Paolo Civitate, riportati nel catasto terreni del Comune stesso al:

gli 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 **San Paolo Civitate**, le cui caratteristiche identificate dal SIAN (Servizio informatico Agricolo Nazionale) sono le seguenti:

N°	fgl	p.lla	consistenza	mq	coltura catastale	coltura SIAN mq
1	10	108	70 are 50 centiare	7.050	uliveto-vigneto	3.697 sem. - 3.580 vign.
2	10	124	67 are 50 centiare	6.750	uliveto-vigneto	6.697 vign. - 114 arb.
3	10	125	67 are	6.700	seminativo	5.927 vign. - 763 sem.
4	10	135AA	05 are 49 centiare	549	seminativo	549 sem.
4bis	10	135AB	61 are 51 centiare	6.151	vigneto	6.151 vign.
5	10	136 AA	00 are 91 centiare	91	seminativo	91 sem.
5bis	10	136 AB	66 are 59 centiare	6.659	seminativo	6.677 vign.
6	30	54	39 are 20 centiare	3.920	seminativo	3.651 arb. - 71 sem. - 247 e.c.p.
7	30	55	26 are 70 centiare	2.670	seminativo	2.358 vign. - 130 sem. - 69 e.c.p.
8	30	147	2 are 70 centiare	270	seminativo	201 sem. - 51 e.c.p.
				40.810		

L'acronimo "e.c.p." introdotto dal SIAN (Coordinamento AGEA) riportato nella soprastante tabella corrisponde a "Elementi caratteristici del paesaggio".

Come si può notare dalla precedente tabella di raffronto, vi sono alcune difformità fra coltura catastale e coltura accertata dal

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

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

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

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 della Ditta eseguita sono stati utilizzati i dati rilevati nel 2015 dall'Osservatorio Valori Agricoli (OVA), unitamente alla metodologia indicata dallo stesso Osservatorio.

Il 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, alcune massime giudiziali che citano espressamente tali listini come fonte attendibile di valori: *«In sede di applicazione del criterio sintetico - comparativo, l'impossibilità di reperire un numero significativo di atti di compravendita, può valere a far ritenere asfittico il mercato dei fondi di cui è causa, non già a considerare insussistente "il valore di mercato dell'area in oggetto". In detta circostanza devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati forniti dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), rispetto a quelli delle c.d. tabelle V.A.M., trattandosi appunto di valori desunti sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie induttive da professionisti*

qualificati operanti sul territorio». Corte d'Appello di Napoli, sez. civ. I-bis n. 3833 del 29/9/2014.

«Al fine della valutazione dei suoli oggetto di esproprio, rispetto alle conclusioni del C.T.U. prive di pregio e sostanzialmente immotivate, non essendo supportate da un adeguato dataset probatorio (cessioni volontarie, perizie giudiziarie, accertamenti di valore di natura fiscale, pubblicazioni specializzate di settore, etc.) e risultando quindi sganciate da qualsivoglia riscontro fattuale, tanto da potersi definire sostanzialmente apodittiche ed arbitrarie, devono ritenersi sicuramente più attendibili e meno astratti i dati rinvenibili nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli" pubblicato dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore), trattandosi di tabelle differenziate per qualità di coltura e che raccolgono valori parametrizzati su un ventaglio assai ampio di caratteristiche del suolo, così consentendo di adattare le analisi alla specifica situazione» Trib. Reg. Acque Pubbliche Napoli n. 4271 del 27.10.2014.

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.

N°	fgl	p.lla	consistenza	mq	C.da	coltura accertata	R.D.	R.A.	€/ha
1	10	108	70 are 50 centiare	7.050	Faugno	vigneto	43,69	38,23	25.000
2	10	124	67 are 50 centiare	6.750	Faugno	vigneto	41,83	36,60	25.000
3	10	125	67 are	6.700	Faugno	vigneto	39,79	20,76	25.000
4	10	135AA	05 are 49 centiare	549	Faugno	vigneto	3,26	1,70	25.000
4bis	10	135AB	61 are 51 centiare	6.151	Faugno	vigneto	50,83	28,59	25.000
5	10	136 AA	00 are 91 centiare	91	Faugno	vigneto	0,78	0,31	25.000
5bis	10	136 AB	66 are 59 centiare	6.659	Faugno	vigneto	39,55	20,63	25.000
6	30	54	39 are 20 centiare	3.920	Laso	vigneto	29,36	13,16	25.000
7	30	55	26 are 70 centiare	2.670	Laso	vigneto	15,86	8,27	25.000
8	30	147	2 are 70 centiare	270	Laso	vigneto	1,60	0,84	25.000
				40.810					

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.

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

- Fertilità: buona coeff. = 1 (in quanto livello ottimo di fertilità della zona)
- Accesso: buono coeff. = 1 (è possibile l'accesso con mezzi agricoli)
- Esposizione: buona coeff. = 1 (i terreni sono pianeggianti);
- Densità: ordinaria/bassa coeff. = 0,90;
- Età: oltre 1/3 dall'impianto coeff. = 1.

Applicando la suddetta formula si ha:

$V_{\text{unitario}} = 25.000 \text{ €/ha} \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,9 \times 1 = 22.500 \text{ €/ha}$ (in c.t.).

Valore dei terreni: ha 4,0810 x € 22.500/ha = € 91.822,00

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 bene non è indiviso.

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) **siti in agro di San Paolo Civitate**, riportati al Catasto terreni del medesimo Comune, al:

- 1) Foglio 10, p.lla 108, uliv-vigneto di 2[^] classe, superficie are 70, ca 50; R.D. 43,69, R.A. 39,23, confinante con p.lle 107, 109, 110, 129, 130, 477 dello stesso foglio (loc. Faugno);
- 2) Foglio 10, p.lla 124, uliv-vigneto di 2[^] classe, superficie are 67, ca 50; R.D. 41,83, R.A. 36,60, confinante con p.lle 116, 118, 123, 125, 135, 136, 137, 373 dello stesso foglio (loc. Faugno);
- 3) Foglio 10, p.lla 125, seminativo di 2[^] classe, superficie are 67, ca 00; R.D. 39,79, R.A. 20,76, confinante con p.lle 114, 124, 126, 134, 135, 136, 373, 374 dello stesso foglio (loc. Faugno);
- 4) Foglio 10, p.lla 135, AA seminativo di 2[^] classe, superficie are 05, ca 49; R.D. 3,26, R.A. 1,70 - AB vigneto di 2[^] classe, superficie are 61, ca 51; R.D. 50,83, R.A. 28,59, confinante con p.lle 124, 125, 126, 134, 136, 140, 144, 145, 146 dello stesso foglio (loc. Faugno);
- 5) Foglio 10, p.lla 136, AA seminativo irrig. Classe U, superficie are 00, ca 91; R.D. 0,78, R.A. 0,31 - AB seminativo di 2[^] classe, superficie are 66, ca 59; R.D. 39,55, R.A. 20,63, confinante con p.lle 123, 124, 125, 135, 137, 140, 143, 145 dello stesso foglio (loc. Faugno);

ta.

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 precedono.

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed urba-

nistica 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) sono riportati al Catasto terreni del **Comune di San Paolo Civitate**, al:*

- 1) Foglio 10, p.lla 108, uliv-vigneto di 2^a classe, superficie are 70, ca 50; R.D. 43,69, R.A. 39,23, confinante con p.lle 107, 109, 110, 129, 130, 477 dello stesso foglio (loc. Faugno);*
- 2) Foglio 10, p.lla 124, uliv-vigneto di 2^a classe, superficie are 67, ca 50; R.D. 41,83, R.A. 36,60, confinante con p.lle 116, 118, 123, 125, 135, 136, 137, 373 dello stesso foglio (loc. Faugno);*

- 3) Foglio 10, p.lla 125, seminativo di 2[^] classe, superficie are 67, ca 00; R.D. 39,79, R.A. 20,76, confinante con p.lle 114, 124, 126, 134, 135, 136, 373, 374 dello stesso foglio (loc. Faugno);
- 4) Foglio 10, p.lla 135, AA seminativo di 2[^] classe, superficie are 05, ca 49; R.D. 3,26, R.A. 1,70 - AB vigneto di 2[^] classe, superficie are 61, ca 51; R.D. 50,83, R.A. 28,59, confinante con p.lle 124, 125, 126, 134, 136, 140, 144, 145, 146 dello stesso foglio (loc. Faugno);
- 5) Foglio 10, p.lla 136, AA seminativo irrig. Classe U, superficie are 00, ca 91; R.D. 0,78, R.A. 0,31 - AB seminativo di 2[^] classe, superficie are 66, ca 59; R.D. 39,55, R.A. 20,63, confinante con p.lle 123, 124, 125, 135, 137, 140, 143, 145 dello stesso foglio (loc. Faugno);
- 6) Foglio 30, p.lla 54, seminativo di 1[^] classe, superficie are 39, ca 20; R.D. 29,36, R.A. 13,16, confinante con p.lle 2, 41, 55, 58, 194, dello stesso foglio (loc. Laso);
- 7) Foglio 30, p.lla 55, seminativo di 2[^] classe, superficie are 26, ca 70; R.D. 15,86, R.A. 8,27 confinante con p.lle 2, 54, 135, 146, 148, 194 dello stesso foglio (loc. Laso);
- 8) Foglio 30, p.lla 147, seminativo di 2[^] classe, superficie are 02, ca 70; R.D. 1,60, R.A. 0,84 confinante con p.lle 145, 146, 148, 149, 193, 194 dello stesso foglio (loc. Laso).

tutte intestate alla Società – Società Semplice,
con sede in San Paolo Civitate (FG) – P.IVA 03948190719.

b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di soprall-*

zione;

Gli immobili oggetto della presente procedura, sono tutti terreni per i quali viene allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Paolo Civitate, i cui dati essenziali sono di seguito riportati.

• **Foglio 10, p.lle 108, 124, 125, 135 e 136:**

- A) in base alle previsioni di P.R.G. – Piano Regolatore Generale sono ubicate in “*Zona E - Zona Agricola*”;
- B) in base alle previsioni dell’A.d.B. - P.A.I., ricadono in “*Zona PGI*” *Aree a pericolosità geomorfologica media e moderata*;
- C) sono interessate dal *vincolo del P.P.T.R. 6.3.1 BP – Componenti Culturali e insediative – Zone gravate da usi civici validate.*

• **Foglio 30, p.lle 54, 55 e 147:**

- A) in base alle previsioni di P.R.G. – Piano Regolatore Generale sono ubicate in “*Zona E - Zona Agricola*”;
- B) in base alle previsioni dell’A.d.B. - P.A.I., ricadono in “*Zona PGI*” *Aree a pericolosità geomorfologica media e moderata*;
- C) sono interessate dal *vincolo del P.P.T.R. 6.1.2 BP – Componenti idrologiche – Fiumi e torrenti, acque pubbliche.*

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

- 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;*

Foglio 10, p.lle 108, 124, 125, 135 e 136; Foglio 30, p.lle 54, 55 e 147

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@ingpcc.eu

Il presente lotto è costituito unicamente da terreni.

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.

Il presente lotto è costituito unicamente da terreni.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 16 febbraio 2023

ing. Amedeo Petronelli

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria foglio 10;
- 4) Estratto di mappa censuaria foglio 30;
- 5) Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale fgl 10;
- 6) Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale fgl 30
- 7) Visura catastale storica fgl 10, p.lla 108;
- 8) Visura catastale storica fgl 10, p.lla 124;
- 9) Visura catastale storica fgl 10, p.lla 125;
- 10) Visura catastale storica fgl 10, p.lla 135;
- 11) Visura catastale storica fgl 10, p.lla 136;
- 12) Visura catastale storica fgl 30, p.lla 54;
- 13) Visura catastale storica fgl 30, p.lla 55;
- 14) Visura catastale storica fgl 30, p.lla 147;
- 15) Certificato di destinazione urbanistica;
- 16) Scheda di consultazione SIAN fgl 10, p.lla 108;
- 17) Scheda di consultazione SIAN fgl 10, p.lla 124;
- 18) Scheda di consultazione SIAN fgl 10, p.lla 125;
- 19) Scheda di consultazione SIAN fgl 10, p.lla 135;
- 20) Scheda di consultazione SIAN fgl 10, p.lla 136;
- 21) Scheda di consultazione SIAN fgl 30, p.lla 54;
- 22) Scheda di consultazione SIAN fgl 30, p.lla 55;
- 23) Scheda di consultazione SIAN fgl 30, p.lla 147.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 - Tipologia di stradina d'accesso comune a tutti i terreni



Foto n. 2 – Loc. Faugno – P.lla 108



Foto n. 3 – Loc. Faugno – P.lle 124 e 125



Foto n. 4 – Loc. Faugno - P.lla 124



Foto n. 7 – Loc. Laso – P.lle 54 e 55



Foto n. 8 – Loc. Laso – P.lle 54 e 55



Foto n. 5 – Loc. Faugno – P.lla 125



Foto n. 6 – Loc. Laso – P.lle 54 e 55