

I Lotti.

Il compendio pignorato è funzionalmente articolato in 4 lotti:

Lotto 1.

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 0.87.50 in agro di Vico del Gargano, alla località "Mannarelle", in catasto terreni di quel Comune come segue:

fol.	p.lla	sub	superficie		cl.	R.D., £.	R.A., £.
			Ha.	qualità di coltura			
28	8		0,7941	seminativo	3	35.735	31.764
28	239		0,0154	vigneto	3	1.386	924
28	240		0,0131	vigneto	3	1.179	786
28	266		0,0524	vigneto	3	4.716	3.144
			<u>0,8750</u>			<u>43.016</u>	<u>36.618</u>

Lotto 2

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 5.86.03 in agro di Vico del Gargano, alla località "Murge di Lauro" in catasto terreni di quel Comune come segue:

fol.	p.lla	sub	superficie		cl.	R.D., £.	R.A., £.
			Ha.	qualità di coltura			
51	155		0,6635	seminativo	4	23.223	23.223
51	187		5,1968	seminativo	4	181.888	181.888
			<u>5,8603</u>			<u>205.111</u>	<u>205.111</u>

Lotto 3.

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 6.10.33 in agro di Vico del Gargano, alla località "Coppa Calva" in catasto terreni di quel Comune come segue:

fol.	p.lla	sub	superficie		cl.	R.D., £.	R.A., £.
			Ha.	qualità di coltura			
51	145		0,9399	seminativo	4	32.897	32.897
51	146		1,1847	seminativo	4	41.464	41.464
52	4		0,0679	seminativo	2	4.413	3.055
52	9		0,0090	pascolo	1	360	180
52	11	1	0,0072	porz di F.R.	#	0	0
52	14		0,0303	pascolo	1	1.212	606
52	24		1,0357	seminativo	3	46.607	41.428
52	25		2,8011	seminativo	4	98.039	98.039
52	49		0,0275	pascolo	1	1.100	550
			<u>6,1033</u>			<u>226.091</u>	<u>218.218</u>

Lotto 4.

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 1.77.26 in agro di Vico del Gargano, alla località "Coppa Calva" in catasto terreni di quel Comune come segue:

fol.	p.lla	sub	superficie		cl.	R.D., £.	R.A., £.
			Ha.	qualità di coltura			
52	31		1,7726	seminativo	4	62.041	62.041
			<u>1,7726</u>			<u>62.041</u>	<u>62.041</u>

Quesito n. 1.

Preliminarmente, controlli la documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate.

Quesito n. 1 del lotto 1.-

I terreni individuati al Lotto 1 sono pervenuti alla debitrice, [redacted] quanto alle **p.lle 8, 239 e 240** del fol. 28, con atto di compravendita per Notar Giovanni Gentile del 14 giugno 1984, trascritto a Lucera il 22.6.84, ai nn. 4833 R.G. e 402346 R.P. contro [redacted] Costei lo aveva ricevuto con atto di divisione per Notar Nicola De Maio del 6 luglio 1948, trascritto a Lucera il 23.7.48 ai nn. 9951 R.G. e 711133 R.P., tutto raccolto sotto l'identificativo di p.lla 8, ma con la superficie di Ha. 0.82.26, pari alla attuale superficie della p.lla 8 (Ha. 0.79.41), più quella della p.lla 239 (Ha. 0.01.54), più quella della p.lla 240 (Ha. 0.01.31).

Il terreno individuato alla **p.lla 266** del fol. 28, è pervenuto alla debitrice [redacted] con atto di compravendita per Notar Giovanni Gentile del **29 agosto 1979**, trascritto a Lucera l' **11.9.1979**, ai nn. 6561 R.G. e 360462 R.P. contro [redacted]

I venti anni rituali sono trascorsi, e in questo intervallo l'unica proprietaria è stata la debitrice

Val tuttavia forse la pena di segnalare che, nella documentazione prodotta dal creditore precedente, si rinviene l'atto per Notar Giovanni Segalerba di Genova in data 21.5.77, trascritto a Lucera il 26.6.77 ai nn. 4190 R.G. e 343790 R.P., con il quale

dona al figlio Della

che accetta e ringrazia, la nuda proprietà di alcuni terreni, tra i quali il terreno in Vico del Gargano, alla contrada "Mennarella" in catasto al fol. 28, p.lla 266, superficie mq. 524, vigneto di 3^a.

Quesito n. 1 dal lotto 2.-

I terreni individuati al Lotto 2 sono pervenuti alla debitrice, con atto di compravendita per Notar Giovanni Gentile del 16 gennaio 1981, trascritto a Lucera il 4 febbraio 1981, ai nn. 1047 R.G. e 372692 R.P. contro

ciascuno essendo pieno pro-

prietario della metà di questi terreni. Costoro li avevano ricevuti con atto di donazione per Notar Francesco Di Bitonto del

24 gennaio 1965, trascritto a Lucera il **24.2.65** ai nn. 4384 R.G. e 101832 R.P., contro

Quesito n. 1 del lotto 3.-

I terreni individuati al Lotto 3 sono pervenuti alla debitrice, con atto di compravendita per Notar Giovanni Gentile del 16 gennaio 1981, trascritto a Lucera il 4 febbraio 1981, ai nn. 1047 R.G. e 372692 R.P. contro

ciascuno essendo pieno proprietario della metà di questi terreni. Costoro li avevano ricevuti con atto di donazione per Notar Francesco Di Bitonto del 24 gennaio 1965, trascritto a Lucera il **24.2.65** ai nn. 4384 R.G. e 101832 R.P., contro

Quesito n. 1 del lotto 4.-

I terreni individuati al Lotto 4 sono pervenuti alla debitrice, con atto di compravendita per Notar Giovanni Gentile del 16 gennaio 1981, trascritto a Lucera il 4 febbraio 1981, ai nn. 1047 R.G. e 372692 R.P. contro

ciascuno essendo pieno proprietario della metà di questi terreni. Costoro li avevano ricevuti con atto di donazione per Notar Francesco Di Bitonto del



$\sum_n V$ = sommatoria dei valori (di mercato, di costo, di trasformazione ecc.) degli n beni simili messi a confronto

$\sum_n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

I valori.

Considerata la natura dei beni pignorati, il contesto geografico e socioeconomico in cui sono inseriti, e il mercato fondiario corrente, è opportuno procedere mediante **valutazione sintetica per confronto**. Il parametro comune su cui si incerniera la valutazione è la superficie.

Quesito n. 2 del lotto 1.-

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 0.87.50 in agro di Vico del Gargano, alla località "Mannarelle", in catasto terreni di quel Comune come segue:

fol.	p.lla	sub	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D., £.	R.A., £.
28	8		0,7941	seminativo	3	35.735	31.764
28	239		0,0154	vigneto	3	1.386	924
28	240		0,0131	vigneto	3	1.179	786
28	266		0,0524	vigneto	3	4.716	3.144
			<u>0,8750</u>			<u>43.016</u>	<u>36.618</u>

Si articola in due corpi: uno più grande, costituito dalla p.lla 8, che fagocita la p.lla 239 e la p.lla 240, e uno più piccolo e poco distante, costituito dalla sola p.lla 266.

Il primo è un bel corpo di terra, di forma molto regolare. Un rettangolo, largo e lungo quanto basta per consentire, nelle due direzioni ortogonali, facili e rapide operazioni colturali con i mezzi meccanici. A giacitura dolcemente acclive, ospita un giovane uliveto specializzato, ed è circondato da manufatti urbani.

Catastalmente è qualificato seminativo; operativamente è ordinato a uliveto; sostanzialmente, in spregio alla destinazione urbanistica ufficiale, che lo vuole agricolo, è un suolo con notevoli velleità edificatorie.

Il secondo corpo è un piccolissimo vigneto. Tale la qualifica catastale, tale la destinazione colturale reale. Poco acclive, praticamente pianeggiante, molto regolare nella forma. Troppo piccolo per essere oggetto di una trattativa commerciale seria: 500 metri quadri si vendono soltanto a livello amatoriale. Condizione per la quale il principio essenziale della "ordinarietà" scompare e, con esso, la ragionevole ipotesi della individuazione di un valore venale oggettivo.

Il corpo piccolo, quello costituito dalla p.lla 266 del fol. 28, assume connotazione oggettiva realistica, soltanto se inteso come pertinenza del corpo grande, quello costituito dalla p.lla 8, che racchiude la p.lla 239 e la p.lla 240, sempre sul fol. 28.

La superficie catastale di Ha. 0.87.50 è congrua con quella che appare a colpo d'occhio.

Confinano: il corpo grande con per due parti, e con restante proprietà il corpo piccolo, con proprietà da tutti e quattro i lati.

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<u>Intestazione</u>				<u>titolo</u>			
<u>fol.</u>	<u>p.lla</u>	<u>sub</u>	<u>superficie</u> <u>Ha.</u>	<u>qualità di coltura</u>	<u>cl.</u>	<u>R.D., £.</u>	<u>R.A., £.</u>
28	8		0,7941	seminativo	3	35.735	31.764
28	239		0,0154	vigneto	3	1.386	924
28	240		0,0131	vigneto	3	1.179	786
28	266		0,0524	vigneto	3	4.716	3.144
			<u>0,8750</u>			<u>43.016</u>	<u>36.618</u>

In queste condizioni soggettive e oggettive, nel contesto socio economico rappresentato, con le possibilità di utilizzazione sia pure non immediata che offre, il valore venale del Lotto 1 si individua in poco meno di € 10 per mq.-

Per la superficie di mq. 8.750, il Lotto 1 vale € 85.000.-



Quesito n. 2 del lotto 2.-

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 5.86.03 in agro di Vico del Gargano, alla località "Murge di Lauro" in catasto terreni di quel Comune come segue:

fol.	p.lla	superficie		qualità di coltura	cl.	R.D., £.	R.A., £.
		sub	Ha.				
51	155		0,6635	seminativo	4	23.223	23.223
51	187		5,1968	seminativo	4	181.888	181.888
			<u>5,8603</u>			<u>205.111</u>	<u>205.111</u>

Un corpo di terra ben delimitato, di forma regolare, riportabile a un rettangolo, largo e lungo quanto basta per consentire, nelle due direzioni ortogonali, facili e rapide operazioni colturali con i mezzi meccanici. A giacitura dolcemente acclive, è un buon seminativo. Tale la qualifica catastale, tale la destinazione colturale reale. La assenza di risorse irrigue è compensata dalla freschezza del contesto microambientale: il fondo insiste ai margini della Foresta Umbra, nella area demaniale della Aeronautica Militare.

Piuttosto lontano dai centri abitati circostanti, è tuttavia ben collegato, e gode di buona viabilità interna.

La superficie catastale di Ha. 5.86.03 è congrua con quella che appare a colpo d'occhio.

Confina con

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<i>intestazione</i>						<i>titolo</i>	
						<i>proprietaria</i>	
<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
51	155		0,6635	seminativo	4	23.223	23.223
51	187		5,1968	seminativo	4	181.888	181.888
			<u>5,8603</u>			<u>205.111</u>	<u>205.111</u>

In queste condizioni soggettive e oggettive, nel contesto socio economico rappresentato, con le possibilità di utilizzazione che offre, il valore venale del Lotto 2 si individua in poco più di €/Ha. 15.000.

Per la superficie di Ha. 5.86.03, il Lotto 2 vale € 90.000.-

Quesito n. 2 del lotto 3.-

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 6.10.33 in agro di Vico del Gargano, alla località "Coppa Calva" in catasto terreni di quel Comune come segue:

<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
51	145		0,9399	seminativo	4	32.897	32.897
51	146		1,1847	seminativo	4	41.464	41.464
52	4		0,0679	seminativo	2	4.413	3.055
52	9		0,0090	pascolo	1	360	180
52	11	1	0,0072	porz di F.R.	#	0	0
52	14		0,0303	pascolo	1	1.212	606
52	24		1,0357	seminativo	3	46.607	41.428
52	25		2,8011	seminativo	4	98.039	98.039
52	49		0,0275	pascolo	1	1.100	550
			<u>6,1033</u>			<u>226.091</u>	<u>218.218</u>

Il Lotto 3 è articolato in più corpi di terra raccolti in poco spazio. A forma assolutamente irregolare, con giacitura dolcemente acclive, è in larga prevalenza un seminativo. Tale è almeno la qualifica catastale. La destinazione culturale reale prevalente è invece il pascolo, non tanto per la reale attitudine del terreno, quanto per le condizioni socio-economiche e microclimatiche, più adatte all'allevamento del bestiame, che non alla coltivazione dei cereali. Il lotto insiste ai margini della Foresta Umbra, nella area demaniale della Aeronautica Militare.

Piuttosto lontano dai centri abitati circostanti, è tuttavia ben collegato, e gode di buona viabilità interna.

La superficie catastale di Ha. 6.10.33 è congrua con quella che appare a colpo d'occhio.

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<i>intestazione</i>			<i>titolo</i>				
			<i>proprietaria</i>				
<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
51	145		0,9399	seminativo	4	32.897	32.897
51	146		1,1847	seminativo	4	41.464	41.464
52	4		0,0679	seminativo	2	4.413	3.055
52	9		0,0090	pascolo	1	360	180
52	11	1	0,0072	porz di F.R.	#	0	0
52	14		0,0303	pascolo	1	1.212	606
52	24		1,0357	seminativo	3	46.607	41.428
52	25		2,8011	seminativo	4	98.039	98.039
52	49		0,0275	pascolo	1	1.100	550
			<u>6,1033</u>			<u>226.091</u>	<u>218.218</u>

In queste condizioni soggettive e oggettive, nel contesto socio economico rappresentato, con le possibilità di utilizzazione che offre, il valore venale del Lotto 3 si individua in poco meno di €/Ha. 15.000.

Per la superficie di Ha. 6.10.33, il Lotto 3 vale € 90.000.-

Quesito n. 2 del lotto 4.-

100% della piena proprietà del 100%, del terreno di Ha. 1.77.26 in agro di Vico del Gargano, alla località "Coppa Calva" in catasto terreni di quel Comune come segue:

fol.	p.lla	sub	superficie Ha.	qualità di coltura	cl.	R.D., £.	R.A., £.
52	31		1,7726	seminativo	4	62.041	62.041
			<u>1,7726</u>			<u>62.041</u>	<u>62.041</u>

Un corpo di terra ben delimitato, di forma regolare, riportabile a un rettangolo, largo e lungo quanto basta per consentire, nelle due direzioni ortogonali, facili e rapide operazioni colturali con i mezzi meccanici. A giacitura dolcemente acclive, è un seminativo. Tale è almeno la qualifica catastale. La destinazione colturale reale prevalente è invece il pascolo, non tanto per la reale attitudine del terreno, quanto per le condizioni socio-economiche e microclimatiche, più adatte all'allevamento del bestiame, che non alla coltivazione dei cereali. Il fondo insiste ai margini della Foresta Umbra, nella area demaniale della Aeronautica Militare.



Piuttosto lontano dai centri abitati circostanti, è tuttavia ben collegato, e gode di buona viabilità interna.

La superficie catastale di Ha. 1.77.26 è congrua con quella che appare a colpo d'occhio.

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<i>intestazione</i>						<i>titolo</i>	
						<i>proprietaria</i>	
<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
52	31	.	1,7726	seminativo	4	62.041	62.041
			1,7726			62.041	62.041

In queste condizioni soggettive e oggettive, nel contesto socio economico rappresentato, con le possibilità di utilizzazione che offre, il valore venale del Lotto 4 si individua in poco meno di €/Ha. 15.000.

Per la superficie di Ha. 1.77.26, il Lotto 4 vale € 25.000.-

Quesito n. 3.

Accerti, per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e, per quale quota e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni, e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e allegghi copia della nota di trascr-

Quesito n. 8 del lotto 3.-

Il bene pignorato non è un edificio.

Quesito n. 8 del lotto 4.-

Il bene pignorato non è un edificio.

Quesito n. 9.

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo a base d'asta.

Quesito n. 9 del lotto 1.-

Suolo di mq. 8.750, articolato in due corpi, in agro di Vico del Gargano, alla c.da "Mannarelle", in catasto al fol. 28, p.lle 8, 239, 240, 266, molto vicino al centro urbano.

Confinano: il corpo grande con Parrocchia di S. Maria Assunta per due parti, e con proprietà di _____ il corpo piccolo, con proprietà di _____ da tutti e quattro i lati.

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<i>intestazione</i>					<i>titolo</i>		
					<i>proprietaria</i>		
<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
28	8		0,7941	seminativo	3	35.735	31.764
28	239		0,0154	vigneto	3	1.386	924
28	240		0,0131	vigneto	3	1.179	786
28	266		0,0524	vigneto	3	4.716	3.144
			<u>0,8750</u>			<u>43.016</u>	<u>36.618</u>

Somma proposta come prezzo base d'asta: € 85.000.-

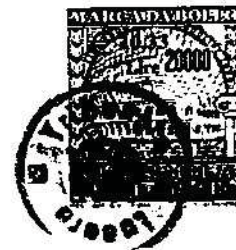
Quesito n. 9 del lotto 2.-

Corpo di terra di natura seminativo, della superficie di Ha. 5.86.03, in agro di Vico del Gargano, alla c.da "Murge di Lauroro".

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<i>intestazione</i>					<i>titolo</i>		
					<i>proprietaria</i>		
<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
51	155		0,6635	seminativo	4	23.223	23.223
51	187		5,1968	seminativo	4	181.888	181.888
			<u>5,8603</u>			<u>205.111</u>	<u>205.111</u>

Somma proposta come prezzo base d'asta: € 90.000.-

**Quesito n. 9 del lotto 3.-**

Terreno di natura seminativo, con piccole zone a pascolo, della superficie complessiva di Ha. 6.10.33, in agro di Vico del Gargano, alla c.da "Coppa Calva".

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<i>intestazione</i>						<i>titolo</i>	
						<u>proprietaria</u>	
<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
51	145		0,9399	seminativo	4	32.897	32.897
51	146		1,1847	seminativo	4	41.464	41.464
52	4		0,0679	seminativo	2	4.413	3.055
52	9		0,0090	pascolo	1	360	180
52	11	1	0,0072	porz di F.R.	#	0	0
52	14		0,0303	pascolo	1	1.212	606
52	24		1,0357	seminativo	3	46.607	41.428
52	25		2,8011	seminativo	4	98.039	98.039
52	49		0,0275	pascolo	1	1.100	550
			<u>6,1033</u>			<u>226.091</u>	<u>218.218</u>

Somma proposta come prezzo base d'asta: € 90.000.-

Quesito n. 9 del lotto 4.-

Corpo di terra di natura seminativo della superficie di Ha. 1.77.26, in agro di Vico del Gargano, alla c.da "Coppa Calva".

In catasto terreni del Comune di Vico del Gargano, come segue:

<i>intestazione</i>						<i>titolo</i>	
						proprietaria	
<i>fol.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i> <i>Ha.</i>	<i>qualità di coltura</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D., £.</i>	<i>R.A., £.</i>
52	31		1,7726	seminativo	4	62.041	62.041
			1,7726			62.041	62.041

Somma proposta come prezzo base d'asta: € 25.000.-

Foggia 4.7.2002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(dott. agr. Gabriele Scalfarotto)

