dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 10/2009 R.G. Es.

[redacted]

contro

[redacted]

IV^ RELAZIONE INTEGRATIVA PER CHIARIMENTI RICHIESTI NELL'AMBITO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[redacted]

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

4^ relazione integrativa di C.T.U. per chiarimenti richiesti nell'Espropriazione Immobiliare n. 10/2009 R.G.Es.

[redacted] **c/** [redacted]

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Stefania Rignanese

Premessa.

Con riferimento all'incarico conferitomi e preso atto di quanto osservato dal Notaio Delegato, Dott.ssa Daniel Trinastich:

a) *"Dalla perizia redatta dall'ing. Amedeo Petronelli in data 26 giugno 2012 risulta un valore del Lotto staggito di complessivi Euro 400.000,00. Se non sia opportuno che il perito proceda ad una rivalutazione degli immobili staggiti, considerato che la prima perizia risale al 26 giugno 2012.*

b) *Nella intestazione catastale delle particelle 26 e 65 del foglio 36, prima della voltura della sentenza traslativa ex articolo 2.392 del Codice Civile in data 21 luglio 2012, rep. n. 479/2012, che ha trasferito tutti gli immobili staggiti da* [redacted] *a* [redacted]*, risulta un livello con Diritto del Concedente a favore del Demanio dello Stato; tale livello è sparito dopo la voltura della detta Sentenza.*

Se non sia necessario ripristinare il livello a favore del Demanio dello Stato; a tale proposito sarebbe opportuno approfondire la natura del detto livello, considerato che è a favore del Demanio dello Stato ed

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

accertare se lo stesso sia affrancabile e determinare i relativi costi che l'aggiudicatario dovrebbe sostenere.

c) *Nella intestazione catastale delle particelle 55 del foglio 47, prima della voltura della sentenza traslativa ex articolo 2.392 del Codice Civile in data 21 luglio 2012, rep. n. 479/2012, che ha trasferito tutti gli immobili staggiti da* [redacted] *a* [redacted]*, risulta un livello con Diritto del Concedente a favore del Comune di San Marco in Lamis; tale livello è sparito dopo la voltura della detta Sentenza*
Se non sia necessario ripristinare il livello a favore del Comune di San Marco in Lamis e determinare i relativi costi che l'aggiudicatario dovrebbe sostenere.

[redacted]

in base al quale la S.V., con disposizione del 5.5.2023 e successiva integrazione dell'11.10.2023, disponeva che il sottoscritto C.T.U. prendesse posizione su dette osservazioni, si riferisce quanto segue.

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

Osservazione sub. a)

La stima aggiornata all'attualità, è stata eseguita sulla base dei listini dell'Osservatorio Valori Agricoli (O.V.A.).

I valori in questione, 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.

Infatti, in sede di applicazione del criterio sintetico - comparativo, spesso 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., ormai non più attendibili anche in sede di stima di terreni sottoposti ad espropio per pubblica utilità nell'ambito di lavori pubblici, 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.

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

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

SAN MARCO IN LAMIS

Abitanti : 14.218 Superficie: kmq 232,82 Altitudine: m.550 Classificazione climatica: z o n a D , 1 . 9 8 1 G G	

Fa parte del Parco Nazionale del Gargano Comune a vocazione prevalentemente agricola. Dista circa 37 km da Foggia.

VALORI UNITARI PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORINARIAMENTE RISCONTRABILI

Qualità di Coltura	Cod. tabella	Val. minimo	Val. Massimo
Seminativo	D643A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	D643A	12.000	24.000
Orto	D643A	14.000	27.000
Orto irriguo	D643A	15.000	30.000
Vigneto	D643B	8.000	26.000
Vigneto D.O.C. IGP	D643B	11.000	29.000
Uliveto	D643H	11.000	23.000
Bosco alto fusto	D643D	3.900	7.000
Bosco ceduo	D643I	1.500	4.000
Castagneto da frutto	D643D	3.300	6.000
Mandorleto	D643C	4.700	9.000
Incolto sterile	D643E	700	1.300

[redacted] alle valutazioni del 2012, basati essenzialmente sui V.A.M. (Valori Agricoli di Mercato), va rilevato una generale contrazione dei prezzi di

[redacted]

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

mercato degli immobili che ha investito sia i fabbricati, che i terreni agricoli, i quali non hanno più quell'attravità economica di un tempo, anche come beni di rifugio e ciò dovuto a varie componenti economiche, sulle quali non si ritiene dilungarsi ulteriormente.

Pertanto, sulla base delle colture effettivamente riscontate in loco (S.I.A.N.), si ritiene poter applicare per ciascuna particella i relativi valori attribuibili alla coltura, desunti dalla tabella sopra riportata:

FOGLIO	**P.LLA**	**COLTURA** secondo: Catasto Consorzio Bonif. S.I.A.N.	**SUPERFICIE** mq.	**V. OVA** secondo coltura **S.I.A.N.** €/mq.	**VALORE** €
10	8	pasc-pasc-bosco latifoglie	15.790	0,4500	€ 7.105,50
	10	pasc-pasc-bosco latifoglie	9.338	0,4500	€ 4.202,10
	11	pasc-pasc-pasc/bosco lat	109.520	0,4500	€ 49.284,00
	12	pasc-pasc-pasc/bosco	141	0,4500	€ 63,45
	13	~~fab rur~~-.....-bosco lat	68	0,4500	€ 30,60
	14	~~fab rur~~-.....-pasc	82	0,2500	€ 20,50
33	19	sem-sem-pascolo	14.233	0,2500	€ 3.558,25
[redacted]					
32	27	sem-sem-pascolo	116.235	0,2500	€ 29.058,75
35	20	pascolo-sem-pascolo	15.250	0,2500	€ 3.812,50
	23	sem-sem-pasc/bosco	49.554	0,4500	€ 22.299,30
	64	bosco ced-bosco-pasc	380	0,2500	€ 95,00
	66	sem-sem-bosco	960	0,4500	€ 432,00
36	26	pasc-pasc-bosco	6.997	0,4500	€ 3.148,65
	50	pasc-pasc-pasc/bosco	5.860	0,4500	€ 2.637,00
	65	pasc-pasc-bosco	45	0,4500	€ 20,25
37	81	pascolo-cast frut-bosco lat	7.560	0,4500	€ 3.402,00
	83	pasc-cast.frut-bosco/pasc	1.100	0,4500	€ 495,00
	92	pasc-pasc-pascolo	1.130	0,2500	€ 282,50
	93	pasc-cast.frut-pascolo	2.950	0,2500	€ 737,50

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

	94	pasc-pasc-bosco/pasc	3.150	0,4500	€ 1.417,50
38	105	sem-sem-pascolo	12.410	0,2500	€ 3.102,50
	107	sem-sem-bosco	1.100	0,4500	€ 495,00
	109	sem-sem-bosco	1.278	0,4500	€ 575,10
	111	pascolo-sem-cespuglieti	12.500	0,4500	€ 5.625,00
	112	pascolo-sem-pascolo	2.600	0,2500	€ 650,00
	114 AA	sem-sem-pascolo	612	0,2500	€ 153,00
	114 AB	pascolo-sem-pascolo	1.838	0,2500	€ 459,50
	118	sem-sem-pascolo	4.850	0,2500	€ 1.212,50
	121 AA	sem-sem-pascolo	150	0,2500	€ 37,50
	121 AB	pascolo-sem-pascolo	2.400	0,2500	€ 600,00
	123 AA	pascolo-sem-pasc/bosco	305	0,4500	€ 137,25
	123 AB	pascolo-sem-pasc/bosco	4.132	0,4500	€ 1.859,40
	129	sem-sem-pascolo	6.260	0,2500	€ 1.565,00
	130	seminativo-pasc-pascolo	1.130	0,2500	€ 282,50
	131	semin-pasc-cespuglieti	6.640	0,4500	€ 2.988,00
	138	pascolo-sem-pascolo	25	0,2500	€ 6,25
	141	pascolo-sem-pascolo	8.100	0,2500	€ 2.025,00
	146	sem-sem-pascolo	350	0,2500	€ 87,50
	148	sem-sem-pascolo	520	0,2500	€ 130,00
39	110	pascolo-bosco-pascolo	2.539	0,2500	€ 634,75
	120	sem-sem-pascolo	7.248	0,2500	€ 1.812,00
41	49	pascolo arb.-pasc-pascolo	55.327	0,2500	€ 13.831,75
	70	pascolo-sem-pasc/bosco	13.815	0,4500	€ 6.216,75
	74	pascolo-sem-pasc/bosco	4.877	0,4500	€ 2.194,65
47	55	pascolo-pasc-pasc/bosco	24.238	0,4500	€ 10.907,10
61	68	uliveto-uliv-pascolo/bosco	81.250	0,4500	€ 36.562,50
	97	uliveto-uliv-pascolo/bosco	3.400	0,4500	€ 1.530,00
			Mq. 620.789		**€ 228.031,25**

Legenda:

	Demanio dello Stato
	Uso Civico Comunale

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

Valore aggiornato dei terreni: <u>€ 228.031,25</u>

<u>Osservazione sub. b)</u>

A specifica richiesta, i competenti Uffici del Demanio dello Stato - Sezione di Bari, con PEC del 30.11.2023, prot. AGDPUB01_21193_2023_322 (di seguito allegata), hanno confermato che le particelle 26 e 65 del foglio 36, sono "*gravate dal diritto del livello, il cui concedente è il Demanio della Stato.*".

Poi viene aggiunto "*Il diritto di livello puo' essere estinto mediante la stipula di un atto di affrancazione, previo pagamento del prezzo di affrancazione e dei relativi canoni enfiteutici. Per poter procedere alla stipula dell'atto pubblico, nel caso di presenza di fabbricati … (*omissis. non è il nostro caso*). Nella fattispecie, non risultando atti pubblici attestanti l'avvenuta estinzione del diritto reale in capo al Demanio dello Stato, si potrà procedere in tal senso formulando istanza di affrancazione alla Scrivente, che provvederà a determinare il valore di affranco e i canoni enfiteutici ai sensi della Legge 607 del 22/07/1966 e ss.mm.ii., con oneri conseguenti (atto pubblico ed imposte conseguenti) a carico del soggetto istante."*

In sostanza dette particelle sono affrancabili dal soggetto che ne farà richiesta, pur se non viene precisato esattamente il canone, (come richiesto dal sottoscritto nell'istanza) limitandosi a citare solo la Legge di riferimento.

Comunque in base alla norma citata dallo stesso Demanio dello Stato e da colloqui intercorsi con i Funzionari dell'Ufficio, il canone dovrebbe essere:

Costo di affrancazione = Redd. Dom. x 2,34 (coefficiente) x 15 (anni) .

Per le due particelle interessate, abbiamo:

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

p.lla 26 – € 5,42 x 2,34 x 15 = € 190,24

p.lla 65 – € 0,03 x 2,34 x 15 = € 1,05

per complessivi **€ 191,29**.

Come lo stesso Ufficio ha precisato nella sua nota, oltre detti oneri demaniali, andranno considerate a parte, a carico del soggetto affrancante, le spese per l'atto pubblico e le imposte conseguenti (trascrizione e voltura catastale).

Osservazione sub. c)

In esito a detta osservazione è stata reinoltrata al Comune di San Marco in Lamis, una nuova nota con la richiesta sia dell'aggiornamento dei canoni comunicati nel 2018, sia circa l'esistenza della p.lla 55 del foglio 47, fra quelle gravate da uso civico.

Con nota del 17.11.2023, prot. 22256, il Settore Urbanistica – Uffico Usi Civici del Comune, oltre a confermare la presenza della particella 55 del foglio 47 (conteggiata anch'essa), ha comunicato che per l'affrancazione di tutti i terreni gravati da uso civico, occorrerà **una spesa di € 310,42**, oltre **€ 130,00 per spese di istruttoria**, **quindi per complessivi € 440,42**.

Oltre detti oneri comunali, andranno considerate a parte, a carico del soggetto affrancante, le spese dell'atto di trasferimento, la trascrizione e la voltura catastale dei terreni.

La spesa risulta pressoché in linea con quella comunicata dal Comune per analoga richiesta nel 2018 e rimane comunque molto bassa (a parere dello scrivente) per quelli che sono i canoni comunali per l'affrancazione da uso civico normalmente applicati e che ci si sarebbe aspettato.

L'elemento di novità, però, consiste nella circostanza, comunicata dal Comune **solo oggi nella suddetta nota**, che, per ogni particella, la superficie

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

[redacted]

realmente gravata da uso civico non corrisponde a tutta la superficie catastale, ma solo a una parte di essa; in alcuni casi porzioni molto esigue.

Tant'è che rispetto ad una superficie catastale di Ha. 31.89.90 formalmente interessata dal gravame, solo una superficie di Ha. 4.23.69 è realmente gravata da uso civico, quindi solo il 13% circa.

Nell'allegata nota comunale del 17.11.2023 viene chiarita tale circostanza e vengono esplicitati i relativi conteggi analitici.

[redacted]

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Foggia, 01 dicembre 2023

ing. Amedeo Petronelli

[redacted]

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866