

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. PATTI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSADA SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A.**

**CONTRO**

**PROCURATORE Avv.**

**C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza**

**INTERVENUTI AGENZIA DELLE ENTRATE**

**EI 367/2021**

---

**RELAZIONE TECNICA**

**integrata con le risposte alle osservazioni del creditore**

---

**OGGETTO**

Esecuzione Immobiliare n. 367/2021 promossa da **SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A.**, società di gestione del Fondo d'investimento chiuso denominato "Odisseo", codice fiscale 91114210403, Partita IVA 04147920401, rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Amoruso con studio in Viale della Repubblica n. 90 a Rimini - contro

---

**INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO**

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominata C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Patti in data 22.12.2022 veniva incaricata di redigere la perizia di stima sui beni oggetto di pignoramento nella EI367/2021.

Nell'udienza del 06.03.2025 Il G.E. ha disposto che la sottoscritta renda dei chiarimenti in merito al diritto venduto dei lotti 4 e 7 e "*chiarire se siano gravati da livello*".



## **PREMESSA,**

Negli atti di pignoramento i beni immobili vengono così pignorati ed individuati:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

**NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO**

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

**NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657**

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

**NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399**

**NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,**

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

**NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 71, 79, 80**

**NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60**

- **PROPRIETA' 1/6 DI**

**NCT: Comune di APRICENA (FG), Foglio 55, mapp. 2087, 2806**

In merito a questi beni siti in Apricena, come desunto dalla relazione notarile e confermato dalle indagini effettuate dalla sottoscritta, essi non risultano in capo al signor non esistono catastalmente come descritti. Dall'indagine effettuata la sottoscritta presuppone che per un refuso siano stati erroneamente riportati in vece dei mappali 2806 e 2807 foglio 55 del NCT del comune di San Nicandro Garganico. Non avendo tuttavia elementi concreti in proposito che confermino tale circostanza, non possono essere stimati nella seguente relazione.

I lotti 4 e 7 sono stati così formati:

### **Lotto 4:**

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

**NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 79, 80**

**NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31,**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

32, 33, 60

**Lotto 7:**

- PROPRIETA' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 71,

---



**DESCRIZIONE CATASTALE****Lotto 4**

INTESTATARI:

per la quota di 1/1 del diritto di

livellario

**COMUNE DI SAN NICANDRO GARGANICO per la quota di 1/1 del diritto di concedente**

**Questa risultanza catastale relativa agli intestatari risulta errata e non corroborata da atti registrati alla CCRR. Nel paragrafo relativo alla provenienza di preciserà meglio le ragioni di questa considerazione.**

**NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO**

| Foglio | particella | Qualità e Classe           | Superficie<br>Mq | Reddito<br>dominicale<br>(€) | Reddito<br>agrario<br>(€) |
|--------|------------|----------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------|
| 49     | 56         | Pascolo 5<br>Pascolo arb U | 8597<br>7583     | 3,55<br>9,79                 | 3,11<br>7,83              |
| 49     | 58         | Pascolo arb U              | 6337             | 8,18                         | 6,55                      |
| 49     | 61         | Pascolo arb U              | 3536             | 4,57                         | 3,65                      |
| 49     | 62         | Pascolo cespug U           | 27853            | 28,77                        | 14,38                     |
| 49     | 63         | Pascolo 5<br>Pascolo arb U | 5632<br>69039    | 2,33<br>89,14                | 2,04<br>71,31             |
| 49     | 64         | Pascolo arb U              | 68               | 0,09                         | 0,07                      |
| 49     | 67         | Pascolo arb U              | 60               | 0,08                         | 0,06                      |
| 49     | 68         | Pascolo arb U              | 17740            | 22,90                        | 18,32                     |
| 49     | 79         | Pascolo arb U              | 1140             | 1,47                         | 1,18                      |
| 49     | 80         | Pascolo arb U<br>Pascolo 5 | 91<br>34         | 0,12<br>0,01                 | 0,09<br>0,01              |
| 50     | 9          | Pascolo arb U              | 9660             | 12,47                        | 9,08                      |
| 50     | 11         | Pascolo arb U              | 139              | 0,18                         | 0,14                      |
| 50     | 12         | Pascolo 5<br>Pascolo arb U | 1733<br>27633    | 0,72<br>35,68                | 0,63<br>28,54             |
| 50     | 13         | Pascolo arb U              | 7342             | 9,48                         | 7,58                      |
| 50     | 14         | Pascolo cespug U           | 1779             | 1,94                         | 0,92                      |
| 50     | 31         | Pascolo arb U              | 15674            | 20,24                        | 16,19                     |
| 50     | 32         | Pascolo 5<br>Pascolo arb U | 2506<br>5671     | 1,04<br>7,32                 | 0,91<br>5,86              |



|    |    |                              |          |      |      |
|----|----|------------------------------|----------|------|------|
| 50 | 33 | Pasc cespug U                | 9217     | 9,52 | 4,76 |
| 50 | 60 | Pascolo arb U<br>Area fab DM | 62<br>10 | 0,08 | 0,06 |

**Lotto 7**

INTESTATARI:

**per la quota di 1/1 del diritto di**

**livellario**

**COMUNE DI SAN NICANDRO GARGANICO per la quota di 1/1 del diritto di concedente**

**Questa risultanza catastale relativa agli intestatari risulta errata e non corroborata da atti registrati alla CCRR. Nel paragrafo relativo alla provenienza di preciserà meglio le ragioni di questa considerazione.**

**NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO**

| Foglio | particella | Qualità e Classe           | Superficie<br>Mq | Reddito<br>dominicale<br>(€) | Reddito<br>agrario<br>(€) |
|--------|------------|----------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------|
| 49     | 71         | Pascolo 5<br>Pascolo arb U | 3725<br>9798     | 1,54<br>12,65                | 1,35<br>10,12             |



## **CHIARIMENTI SULLA PROVENIENZA AD INTEGRAZIONE DELLA CTU DEPOSITATA**

Dalla ricostruzione ventennale si era desunto quanto segue.

riceveva la piena proprietà dei beni appartenenti al lotto 4 e 7, oltre ad altri beni, mediante compravendita del Notaio Rosa Giuliani del 04.08.1993 rep. 6811 e trascritta a Lucera ai NN 11139 il 12.08.199,3 dai signori

Al ventennio i beni risultano essere di proprietà di

**risulta essere piena proprietaria dei beni in oggetto** come di seguito si provvede a chiarire.

Nelle premesse dell'atto di compravendita del Notaio Giuliani del 1993 viene riportato quanto segue:

I venditori vengono dichiarati pieni possessori dei beni e trasferiscono il bene nel pieno diritto di proprietà come segue:

Inoltre, si fa presente che l'atto del Notaio Rosa Giuliani del 04.08.1993 rep. 6811 è accompagnato dall'allegato D. Questo allegato corrisponde al CDU rilasciato al momento della compravendita dal Comune di San Marco in Lamis. In questo documento non viene citato alcun uso civico gravante sui fondi. Sotto se ne riporta un estratto.



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Tel. e Fax (0882) 85.39.76  
Cod. Fisc. 84001190719

**CITTÀ DI SAN MARCO IN LAMIS**  
PROVINCIA DI FOGGIA

Prot. 1452 (46)

**UFFICIO TECNICO**

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la domanda presentata in data 29.04.1992, n.4452 di prot., dal  
Sig. D'Orsi Villani Siluliano, nato a S. Marco in Lamis il 07.04.1943, e domici-  
liato in Roma alla Via Pasquale Fiore n.24, tendente ad ottenere un certificato  
di destinazione urbanistica dei suoli siti in questo Comune:

Foglio 28 p.lle 7 -  
Foglio 49 p.lle 58-61-63-64-71-79-80-88-87-68-621  
Foglio 50 p.lle 3-40-61-7-11-12-13-14-31-32-33;  
Foglio 52 p.lle 4-5-7-19-23-62-65-72-150;  
Foglio 53 p.lle 17-7-15-25-27-29-30-31-34-36-37-38-39-40-43-44-45-46-49-51-56-  
57-60-62-32-33;  
Foglio 54 p.lle 47-61-77-92-93;

VISTO il vigente Programma di Fabbricazione;

VISTI gli atti esistenti in Ufficio Tecnico;

VISTO l'art.18 della legge 28.02.1985, n.47;

**CERTIFICA**

Che le particelle tutte su riportate ricadono nella ZONA RURALE del  
vigente Programma di Fabbricazione con gli indici e parametri in appresso  
riportati:

- DESTINAZIONE.....RURALE
- i.f.t.....=====
- DESTINAZIONE D'USO.....RURALE
- i.f.f.....0,03 mc/mq.
- ALTEZZA MASSIMA.....8,00 mt.
- NUMERO DEI PIANTI (compreso il piano terra).....2 (due)
- DISTACCO MINIMO:
- DAGLI EDIFICI
- in rapporto all'altezza.....=====
- in assoluto.....=====
- DAI CONFINI
- in rapporto all'altezza.....20/10
- in assoluto.....10,00 mt.

NOTE Nella zona in parola e' consentito solo ed unicamente la costru-  
zione di case coloniche ed annessi relativi servizi, depositi rurali, magazzini  
ecc...

Le suddette particelle sono soggette a vincolo idrogeologico e ricado-  
no nella perimetrazione provvisoria del Parco Nazionale del Gargano, inoltre le  
particelle n.62-65-72 del Foglio 52 sono vincolate della legge Galasso n.431  
dell'8.8.1985.

260

Si rilascia il presente certificato a richiesta dell'interessato con gli  
usi consentiti dalla legge, in data:

28 Feb 1994

S. Marco in Lamis, li:

IL RESPONSABILE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

28 Feb 1994

S. Marco in Lamis

Nelle visure catastali dei beni appartenenti ai lotti 4 e 7, di cui sotto si riporta uno stralcio, viene tuttavia citato un atto che attribuirebbe il diritto di livellario a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 e il diritto del concedente al Comune di San Marco in Lamis per la quota di 1/1. L'atto citato, di cui si allega alla presente relazione la trascrizione, è stato redatto dal Notaio Amendolare il 03.03.1993.



L'Atto Rep. 15445 del 03.03.1994 del Notaio Amendolare riguarda tuttavia un'altra compravendita e coinvolge beni appartenenti ad altri fogli estranei ai lotti in analisi. Si fa presente, in ogni caso, che le iscrizioni catastali non hanno valore di piena prova ai fini del riconoscimento della proprietà dei beni immobili.

Dovranno essere fatte le opportune correzioni nella sezione relativa agli intestatari della documentazione catastale per indicare il corretto diritto di piena proprietà in capo \_\_\_\_\_ Anche il CDU dovrà essere corretto.

**Da quanto si evince quindi dai documenti reperiti dalla sottoscritta il diritto venduto relativamente ai lotti 4 e 7 del presente procedimento è quello di piena proprietà in capo all'esecutata e di conseguenza si conferma il valore attribuito al lotto.**

---

#### **Allegati:**

1. Visure catastali dei lotti 4 e 7;
2. Copia titolo di provenienza, atto del Notaio Rosa Giuliani del 04.08.1993 rep. 6811 con relativi allegati (allegato D – CDU rilasciato il 28.05.1993);
3. Trascrizione atto Notaio Amendolare Rep. 15445 del 03.03.1993



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 13.05.2023



Il consulente tecnico  
(dott. Anna Frezza)

