

**TRIBUNALE DI LUCERA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**Perizia di Stima**  
**nella procedura esecutiva immobiliare**  
**promossa da**  
**M.P.S. Gestione Crediti Banca S.p.A.**  
(avv. Valentina Landi)

- 1 Anno -

(R. Es. n. 131 e 226/2012)

G.E.: dott.ssa Giulia Stano  
ESPERTO: dott. agr. Gabriele Scalfarotto

n. 311/2006, indicando - ove ne rilevi l'inesistenza - se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

- d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G. E. ed indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G. E. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

3. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immo-

golarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni;
- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie;
- eventuali difformità catastali;

**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- eventuali cause in corso,
- la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acqui-

rente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, D.P.R. 380/01);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

**4. ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);**

**5. DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

**6. DEPOSITI** altresì il supporto informatico (floppy disk o cd), in tre esemplari distinti contenenti ciascuno i seguenti files:

- a. file contenente la perizia relativa al singolo lotto, **con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore** (indicaz.: Perizia);
- b. file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);
- c. file contenente le fotografie del singolo lotto (indicaz.: Foto);

**7. Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove**

possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.

**8. DEPOSITI in Cancelleria** l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.

**9. INVII** contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax o posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originare della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

**10. INTERVENGA** all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

**11. Acquisisca** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della re-



lazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici uffici (come, ad esempio, il comune, l'Ufficio del Registro, la conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T. U. sulla privacy.

**12.** Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

**13.** Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

**14.** Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità, di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in



sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del D.P.R. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.

16. Autorizza, fin d'ora, il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i carabinieri della Stazione del comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impedisca- no senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell' accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

***L'atto di pignoramento immobiliare.***

Trascritto a Lucera il 20 luglio 2012, ai nn. 5528 R.G. e 4536 R.P., per l'avv. Valentina Landi, contempla:

1.- Fabbricato sito in Castelnuovo della Daunia alla via XX Settembre, sviluppantesi in un piano terra adibito a deposito e in un primo piano, adibito ad abitazione; confinante nell'insieme con terreno circostante di proprietà della ditta individuale

"Fanelli Salvatore" per più lati; riportato nel NCEU di detto Comune al fol. 46, p.la 660 sub 1, p.t., cat. C/2, cl. 1ª, mq. 511, R.C. € 950,07 e p.la 660 sub 2, p.1, cat. A/4, cl. 2ª, vani 4,5, R.C. € 302,13;

2.- Fondo rustico sito in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso complessivamente Ha. 8.03.33, confinante con il canale "Fontana Miletto", con proprietà Palladino e altri. Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.la 24, Ha. 0.90.64, pascolo di 3ª, R.D. € 8,43 e R.A. € 4,21; p.la 26, Ha. 1.34.08, seminativo di 3ª, R.D. € 55,40 e R.A. € 34,62; p.la 37, Ha. 0.29.83, seminativo di 2ª, R.D. € 14,64 e R.A. € 8,47; p.la 38, Ha. 2.87.82, seminativo di 3ª, R.D. € 118,92 e R.A. € 74,32; p.la 162, Ha. 1.47.20, incolto produttivo cl. U, R.D. € 3,80 e R.A. € 2,28; p.la 163, Ha. 0.19.20, pascolo di 2ª, R.D. € 3,47 e R.A. € 1,59; p.la 110, Ha. 0.63.79, pascolo di 4ª, R.D. € 3,29 e R.A. € 1,65; p.la 72, Ha. 0.30.77, uliveto cl. U, R.D. € 15,89 e R.A. € 10,33;

3.- Fondo rustico sito in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", esteso complessivamente Ha. 3.05.68.- Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.la 176, Ha. 0.19.72, seminativo arborato di 3ª, R.D. € 9,17 e R.A. € 5,60; p.la 178, Ha. 0.67.72, seminativo di 3ª, R.D. €

27,98 e R.A. € 17,49; p.lla 180, Ha. 0.17.80, bosco alto di 2ª, R.D. € 1,65 e R.A. € 0,46; p.lla 182, Ha. 0.66.53, incolto produttivo cl. U, R.D. € 1,72 e R.A. € 1,03; p.lla 107, Ha. 0.13.70, seminativo arborato di 3ª, R.D. € 6,37 e R.A. € 3,89; p.lla 120, Ha. 0.36.50, bosco alto di 2ª, R.D. € 3,39 e R.A. € 0,94; p.lla 202, Ha. 0.33.74, seminativo di 2ª, R.D. € 16,55 e R.A. € 9,58; p.lla 244, Ha. 0.07.13, seminativo di 2ª, R.D. € 3,50 e R.A. € 2,03; p.lla 116, Ha. 0.11.26, seminativo arborato di 3ª, R.D. € 5,23 e R.A. € 3,20; p.lla 119, Ha. 0.31.58, bosco alto di 2ª, R.D. € 2,94 e R.A. € 0,82; confinante con le p.lle 202, 116, 244, 176 e 107, costituenti un unico corpo, confinano con il canale, con

per più lati ed altri;

4.- Fondo rustico sito in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso Ha. 1.46.07, confinante con il canale "Miletto", e altri. Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 6, p.lla 4, Ha. 0.10.26, pascolo cespugliato, cl. U, R.D. € 0,74 e R.A. € 0,37 e p.lla 5, Ha. 1.35.81, seminativo di 3ª, R.D. € 56,11 e R.A. € 35,07;

nonché quelli in comproprietà al 50% ciascuno a

1.- Fabbricato sito in Castelnuovo della Daunia, alla via Togliatti, sviluppantesi in un locale a uso garage posto in piano terra, e avente ingresso da via Togliatti, 31, e in un appartamento in 1° e 2° piano, con terrazzino a livello, avente ingresso da via Togliatti, 33, confinante nell'insieme con la detta via e altri. Riportato nel NCEU del detto Comune al fol. 32, p.lla 293 sub 1, via Ripa (ora via Togliatti), p.t., cat. C/6, cl. 2ª, mq. 68, R.C. € 203,69; p.lla 293 sub 3, via Ripa (ora via Togliatti), p.1, cat. A/4, cl. 2ª, vani 3, R.C. € 201,42; p.lla 293 sub 5, via Ripa (ora via Togliatti), p.2, cat. A/4, cl. 1ª, vani 3, R.C. € 170,43;

2.- Fabbricato sito in Castelnuovo della Daunia, posto in piano terra, adibito a garage, avente ingresso da via Togliatti, 35, con retrostante zona di terreno di esclusiva pertinenza di circa mq. 82, confinante con la detta via, salvo altri. Riportato nel NCEU di detto Comune al fol. 32, p.lla 293, sub 2, via Ripa Casalvecchio (ora via Togliatti), p.t. cat. C/6, cl. 2ª, mq. 68, R.C. € 203,69.-

#####

*I quesiti posti all'Esperto.*

**1. CONTROLLI** l'esperto la corrispondenza tra i/i beni/i pignorati e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; **accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente, per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.**

**Risposta:** *I beni pignorati corrispondono con la titolarità in capo ai debitori esecutati. La documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente è completa, riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

L'atto di pignoramento per l'avv. Valentina Landi è stato depositato in Cancelleria il 15 giugno 2012. **È stato trascritto il 20 luglio 2012** all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Fog-

gia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera, ai nn. 5528 R. G., e 4536 R. P.-

**Il ventennio quindi spira il 19 luglio 1992.**

1.- Unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla via XX Settembre, al piano terra adibita a deposito, riportata nel NCEU di detto Comune al fol. 46, p.lla 660 sub 1, p.t., cat. C/2, cl. 1<sup>a</sup>, mq. 511.-

È in ditta alla S.I.E.R.F.E.G. Service, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13564. Fu acquistata da \_\_\_\_\_ nato a Castelnuovo della Daunia il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000 fino al 28.3.2011, con atto del 25.10.1999 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 26348, contro la *Società Agricola Immobiliare Interconsorziale del Mezzogiorno*, che ne possedeva la proprietà sin dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Unità immobiliare in Castelnuovo della Daunia, alla via XX Settembre, al primo piano, adibita ad abitazione; riportata nel NCEU di detto Comune al fol. 46, p.lla 660 sub 2, p.1, cat. A/4, cl. 2<sup>a</sup>, vani 4,5;

È in ditta alla S.I.E.R.F.E.G. Service, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13564. Fu acquistata da Fanelli Salvatore, nato a Castelnuovo della Daunia il 25.10.1964, proprietario per 1000/1000 fino al 28.3.2011, con atto del 25.10.1999 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 26348, contro la *Società Agricola Immobiliare Interconsorziale del Mezzogiorno*, che ne possedeva la proprietà sin dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

2.- Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.lla 24, Ha. 0.90.64.-

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da Fanelli Salvatore, nato a Castelnuovo della Daunia il 25.10.1964, proprietario per 1000/1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro  
nata a Casalnuovo Monterotaro il



2 e 1 nato a Castelnuovo della Daunia il  
i quali lo avevano acquistato con atto del 15.3.1982  
per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da  
"Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2,  
p.lla 26, Ha. 1.34.08.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede  
in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in  
società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pa-  
scucci, rep. 13566. Fu acquisita da nato a Ca-  
stelnuovo della Daunia il proprietario per 1000/  
1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del  
4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, con-  
tro , nata a Casalnuovo Monterotaro il  
nato a Castelnuovo della Daunia il  
i quali lo avevano acquistato con atto del 15.3.1982  
per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da \_\_\_\_\_ nato a Castelnuovo della Daunia il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro \_\_\_\_\_ nata a Casalnuovo Monterotaro il \_\_\_\_\_ nato a Castelnuovo della Daunia il \_\_\_\_\_ i quali lo avevano acquistato con atto del **15.3.1982** per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro nato a \_\_\_\_\_ -

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.lla 162, Ha. 1.47.20.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, con-



**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.lla 110, Ha. 0.63.79.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da Fanelli Salvatore, nato a Castelnuovo della Daunia il 25.10.1964, proprietario per 1000/1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

il

il

I quali lo avevano acquistato con atto del **15.3.1982** per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.lla 72, Ha. 0.30.77, uliveto cl. U; variato in seminativo di 3°, con tabella di variazione del 12.12.2007 (prot. n. FG0441278).

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

proprietario per 1000/

1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

il

il

i quali lo avevano acquistato con atto del ~~3.5.1986~~ per Notar Renato Di Biase, rep. 11128, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

3.- Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lla 176, Ha. 0.19.72.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da Fanelli Salvatore, nato a Castelnuovo della Daunia il 25.10.1964, proprietario per 1000/

per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro l

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lla 180, bosco alto di 2ª, per Ha. 0.06.80 e seminativo di 3ª, per Ha. 0.11.00 (a partire dall'8.3.2007).

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

proprietario per 1000/

1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

i quali lo avevano acquistato con atto del **15.3.1982**

per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro  
nato a Morcone, il 15.6.1908.-

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lla 182, Ha. 0.66.53, incolto produttivo cl. U.  
A far data dall'8.3.2007, seminativo di 3°.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

proprietario per 1000/

1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

i quali lo avevano acquistato con atto del **15.3.1982** per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lla 107, Ha. 0.13.70, semin. arborato di 3°.



È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

proprietario per 1000/

1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

i quali lo avevano acquistato con atto del **15.3.1982** per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lla 120, Ha. 0.36.50, bosco alto di 2°. A far data dal 9.12.2010, pascolo arborato cl. U.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

proprietario per 1000/  
 per donazione accettata, con atto del  
 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396  
 contro

i quali lo avevano acquistato con atto del 15.3.1982  
 per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro i

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lia 202, Ha. 0.33.74, seminativo di 2ª, per Ha. 0.20.74 e uliveto cl. U, per Ha. 0.13.00.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

proprietario per 1000/  
 1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del  
 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

i quali lo avevano acquistato con atto del 15.3.1982 per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro Di Brino Antonio, nato a Morcone, il 15.6.1908.-

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lla 244, Ha. 0,07,13, seminativo di 2°. A far data dall'8.3.2007, uliveto cl. U.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in \_\_\_\_\_ cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

\_\_\_\_\_ proprietario per 1000/  
\_\_\_\_\_ per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

i quali lo avevano acquistato con atto del 15.3.1982 per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lla 116, Ha. 0.11.26, seminativo arborato di 3°. A far data dall'8.3.2007, uliveto cl. U.-

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da |

per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

i quali lo avevano acquistato con atto del 15.3.1982 per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Posta Puttana" o "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Co-

mune al fol. 5, p.lla 119, Ha. 0.31.58, bosco alto di 2°. A far data dal 9.12.2010, pascolo arborato cl. U.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

proprietario per 1000/

1000 fino al 28.3.2011, per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

i quali lo avevano acquistato con atto del **15.3.1982** per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spirò il 21 luglio 1992.**

4.- Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 6, p.lla 4, Ha. 0.10.26, seminativo di 2°, per ha. 0.05.00 e pascolo cespugliato, cl. U, per Ha. 0.05.26.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in

società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, contro

I quali lo avevano acquistato con atto del **15.3.1982** per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro ]

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", riportato nel NCT di detto Comune al fol. 6, p.lla 5, Ha. 1.35.81, seminativo di 3<sup>a</sup>.

È in ditta alla Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., con sede in Castelnuovo della Daunia, cui pervenne per conferimento in società stipulato con atto del 28.3.2011 per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566. Fu acquisita da

per donazione accettata, con atto del 4.2.2004 per Notar Orfina Scrocco di Lucera, rep. 38396, con-

tro

i quali lo avevano acquistato con atto del 15.3.1982 per Notar Sabuzi Giuliani, rep. 14122, contro

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

*Beni in comproprietà al 50% ciascuno a l*

1.- Fabbricato in Castelnuovo della Daunia, alla via Togliatti, sviluppantesi in un locale a uso garage posto in piano terra, e avente ingresso da via Togliatti, 31. Riportato nel NCEU del detto Comune al fol. 32, p.lla 293 sub 1, via Ripa (ora via Togliatti), p.t., cat. C/6, cl. 2ª, mq. 68, R.C. € 203,69.-

È in ditta a Società Agricola Fontana Miletto, con sede in Castelnuovo della Daunia, dal 28.3.2011, per conferimento in società, stipulato con atto per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566; fu acquistata da

3.2011, con atto dell'11.12.1995 per Notar Scrocco di Lucera,



rep. 17221, contro

che ne

posedevano la proprietà sin dall'impianto meccanografico del  
30.6.1987.

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Appartamento in 1° piano, con terrazzino a livello, avente ingresso da via Togliatti, 33, in catasto urbano al fol. 32, p.lla 293 sub 3, via Ripa (ora via Togliatti), p.1, cat. A/4, cl. 2ª, vani 3, R.C. € 201,42.-

È in ditta a Società Agricola Fontana Miletto, con sede in Castelnuovo della Daunia, dal 28.3.2011, per conferimento in società, stipulato con atto per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566; fu acquistata da

28.3.2011, con atto dell'11.12.1995 per Notar Scrocco di Lucera, rep. 17221, contro

che ne

posedevano la proprietà sin dall'impianto meccanografico del  
30.6.1987.

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

Appartamento in 2° piano, con terrazzino a livello, avente ingresso da via Togliatti, 33, in catasto urbano al fol. 32, p.lla p.lla 293 sub 5, via Ripa (ora via Togliatti), p.2, cat. A/4, cl. 1ª, vani 3, R.C. € 170,43.-

È in ditta a Società Agricola Fontana Miletto, con sede in Castelnuovo della Daunia, dal 28.3.2011, per conferimento in società, stipulato con atto per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566; fu acquistata da

in regime di comunione dei beni fino al  
con atto dell'11.12.1995 per Notar Scrocco di Lucera, rep. 17221, contro

che ne

posedevano la proprietà sin dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

**Il ventennio spira il 21 luglio 1992.**

2.- Fabbricato sito in Castelnuovo della Daunia, posto in piano terra, adibito a garage, avente ingresso da via Togliatti, 35, con retrostante zona di terreno di esclusiva pertinenza di circa mq. 82. Riportato nel NCEU di detto Comune al fol. 32, p.lla 293, sub 2, via Ripa Casalvecchio (ora via Togliatti), p.t. cat. C/6, cl. 2ª, mq. 68, R.C. € 203,69.-

È in ditta a Società Agricola Fontana Miletto, con sede in Castelnuovo della Daunia, dal 28.3.2011, per conferimento in società, stipulato con atto per Notar Fabrizio Pascucci, rep. 13566; fu acquistata da Fanelli Salvatore, nato a Castelnuovo della Daunia il 25.10.1964, in regime di comunione dei beni fino al 28.3.2011, con atto del 27.12.1995 per Notar Scrocco di Lucera, rep. 17342, contro Capone Nicola Maria, nato a Castelnuovo della Daunia il 16.7.1944, e Mastrangelo Antonio, nato a Ca-

stato sanato o dell'eventuale sanabilità in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- g. all'allegazione della certificazione energetica ex art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005 come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006, indicando - ove ne rilevi l'inesistenza - se è possibile ottenerla in considerazione dello stato dell'immobile e quali siano le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
- h. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo, previa autorizzazione del G. E. e indicazione dei relativi costi, le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, sempre previa autorizzazione del G. E. e indicazione dei relativi costi, alla sua

correzione o redazione.

**Risposta:** *L'esecuto si compone di immobili urbani, tutti nel tessuto urbano di Castelnuovo della Daunia, e di fondi rustici, tutti in agro di Castelnuovo Monterotaro. Si articola organicamente in 4 Lotti.*

#### **Lotto 1.-**

*Fabbricato sito in Castelnuovo della Daunia alla via XX Settembre, sviluppantesi in un piano terra adibito a deposito e in un primo piano, adibito ad abitazione; confinante nell'insieme con terreno circostante di proprietà della ditta individuale "Fanelli Salvatore" per più lati; riportato nel NCEU di detto Comune al fol. 46, p.lla 660 sub 1, via XX Settembre, 8, p.l., cat. C/2, cl. 1ª, mq. 511, R.C. € 950,07 e p.lla 660 sub 2, via XX Settembre, 10, p.1, cat. A/4, cl. 2ª, vani 4,5, R.C. € 302,13.*

#### **Lotto 2.-**

*Fabbricato sito in Castelnuovo della Daunia, alla via Ripa (ora via Togliatti), ai numeri civici 31, 33 e 35. Articolato in un locale in piano terra a uso garage, avente ingresso da via Togliatti, 31, e in un appartamento in 1° e 2° piano, con terrazzino a livello, avente ingresso da via Togliatti, 33; nonché in un locale in piano terra, adibito a garage, avente ingresso da via Togliatti, 35, con retrostante zona di terreno di esclusiva pertinenza, di circa mq. 82.-*

*Riportato alla via Ripa (ora via Togliatti), nel NCEU del detto Comune al fol. 32, p.lla 293*

*sub 1, via Togliatti 31, p.t., cat. C/6, cl. 2°, mq. 68;*

*sub 2, via Togliatti 35, p.t., cat. C/6, cl. 2°, mq. 68;*

*sub 3, via Togliatti 33, p.1, cat. A/4, cl. 2°, vani 3;*

*sub 5, via Togliatti 33, p.2, cat. A/4, cl. 1°, vani 3.-*

#### **Lotto 3.-**

*Fondo rustico sito in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso complessivamente Ha. 8.03.33, confinante con il canale "Fontana Miletto", con proprietà Palladino e altri. Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.lle 24, 26, 37, 38, 72, 110, 162 e 163.*

#### **Lotto 4.-**

*Fondo rustico sito in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso complessivamente Ha. 4.51.75.*

*Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lle 107, 116, 119, 120, 176, 178, 180, 182, 202 e 244, e, al fol. 6, p.lle 4 e 5.*

*Confina con Canale Miletto, Fanelli Mario per più lati, e altri.*

**3. REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- **Pesatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- la **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche



interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal **debitore** (indicando, in tal caso quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da **terzi** e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto o la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- i **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico

dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limitazioni d'uso di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni;
- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie;
- eventuali difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- eventuali cause in corso,
- la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, D.P.R. 380/01);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

# Lotto 1.-

*Fabbricato, in catasto in ditta S.I.E.R.F.E.G. SERVICE s.r.l., sito in Castelnuovo della Daunia alla via XX Settembre, sviluppantesi in un piano terra adibito a deposito e in un primo piano, adibito ad abitazione; confinante nell'insieme con terreno circostante di proprietà della ditta individuale "Panelli Salvatore" per più lati; riportato nel NCEU di detto Comune al fol. 46, p.lla 660 sub 1, via XX Settembre, 8, p.t., cat. C/2, cl. 1°, mq. 511, R.C. € 950,07 e p.lla 660 sub 2, via XX Settembre, 10, p.1, cat. A/4, cl. 2°, vani 4,5, R.C. € 302,13.*

Urbanisticamente ricade in Zona F (attrezzature e impianti di interesse generale) del vigente PRG, dove sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo.

È tutto raccolto in un unico immobile, isolato *(foto 1)*. È articolato come segue:

- ♦ piano seminterrato (sub 1), della superficie lorda di mq. 360, destinato a deposito materiali vari, avente accesso carrabile dal piazzale circostante la proprietà *(foto 2)*;
- ♦ piano terra (sub 1), della superficie lorda di mq. 360, avente accesso dal civico n. 8 di via XX Settembre, destinato ad attività commerciale, all'interno del quale è stato realizzato

un soppalco in struttura di ferro con ripiani calpestabili in legno, della superficie lorda di mq. 220, al quale si accede tramite rampa di scale in ferro;

- ♦ primo piano (sub 2) costituito da un appartamento per civile abitazione, di tre vani ed accessori, della superficie lorda di mq. 90, al quale si accede dal civico n. 10 di via XX Settembre tramite rampa interna di scale in cemento armato;
- ♦ terreno di manovra e deposito del materiale edile in vendita *(foto 3)*, della superficie di circa mq. 1.500, debitamente livellato e recintato *(foto 4)* per tutto il suo perimetro con muri di contenimento.

È costituito da struttura mista in muratura portante e in cemento armato, il tutto realizzato alla metà degli anni '50. I solai di calpestio sono in latero cemento armato, mentre la copertura risulta in parte a falda inclinata in latero c.a. (zona abitabile) e in parte a volta semicircolare prefabbricata in c.a. (zona commerciale) *(foto 5)*. Gli esterni sono finiti con intonaci lisci in malta cementizia, pitturati con quarzite, e parte con mattoni a faccia vista. Gli interni sono intonacati con malta cementizia e pitturati, pavimentati e rifiniti in ogni parte, compresi i servizi igienici, presenti sia in p.t., che nel primo piano abitabile, dota-

ti di tutti gli impianti tecnologici, realizzati secondo le vigenti normative CEI.

Per quanto attiene alle fonti di informazione utilizzate per conoscere il mercato fondiario della zona, si enfatizza in via preliminare che la personale esperienza del CTU, che vanta 52 anni di laurea e 45 anni di professione in Capitanata, potrebbe da sola far fede. A conforto delle proprie conoscenze tuttavia il sottoscritto ha consultato, separatamente e riservatamente, alcuni esperti operanti in zona. Ne è discesa la individuazione dei valori venali, articolati come segue:

<i>descrizione</i>	<i>superficie mq.</i>	<i>valore unitario, €/mq.</i>	<i>valore, €</i>
piano seminterrato	360	500,00	180.000,00
piano terra	360	700,00	252.000,00
soppalco	220	300,00	66.000,00
piano primo	90	600,00	54.000,00
area piazzale	1.500	50,00	75.000,00
<b>totale valore Lotto 1</b>			<b>627.000,00</b>

#### **Il Lotto 1:**

Il fabbricato insistente in Castelnuovo della Daunia alla via XX Settembre, 8 e 10, articolato in un piano terra adibito a deposito e in un primo piano, adibito ad abitazione, riportato nel NCEU di detto Comune al fol. 46, p.lla 660 sub 1, e p.lla 660 sub 2 vale € 625.000,00.-



**Lotto 2.-**

*Fabbricato, in catasto in ditta a Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., sito in Castelnuovo della Daunia, alla via Ripa (ora via Togliatti), ai numeri civici 31, 33 e 35. Articolato in un locale in piano terra a uso garage, avente ingresso da via Togliatti, 31, e in un appartamento in 1° e 2° piano, con terrazzino a livello, avente ingresso da via Togliatti, 33; nonché in un locale in piano terra, adibito a garage, avente ingresso da via Togliatti, 35, con retrostante zona di terreno di esclusiva pertinenza, di circa mq. 82.-*

*Riportato alla via Ripa (ora via Togliatti), nel NCEU del detto Comune al fol. 32, p.lla 293*

*sub 1, via Togliatti 31, p.t., cat. C/6, cl. 2°, mq. 68;*

*sub 2, via Togliatti 35, p.t., cat. C/6, cl. 2°, mq. 68;*

*sub 3, via Togliatti 33, p.1, cat. A/4, cl. 2°, vani 3;*

*sub 5, via Togliatti 33, p.2, cat. A/4, cl. 1°, vani 3.-*

Urbanisticamente ricade in Zona B<sub>1</sub> (residenziale di completamento) del vigente PRG, dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauri, ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione edilizia, di sopraelevazione e di ampliamento.



Tutte e quattro le unità immobiliari fanno parte di un unico fabbricato, insistente in posizione centrale del tessuto urbano (*foto c*). È articolato come segue:

- ♦ piano terra (sub 1), destinato a rimessa, avente accesso carrabile dal civico n. 31 di via Togliatti, della superficie complessiva lorda di mq. 80;
- ♦ piano terra (sub 2), destinato a rimessa, avente accesso carrabile dal civico n. 35 di via Togliatti, della superficie complessiva lorda di mq. 80;
- ♦ piano 1° (sub 3), destinato a civile abitazione, avente accesso dal civico n. 33 di via Togliatti, tramite vano scala in comune con proprietà altrui, costituito da 3 vani e accessori, con antistante balconata, per una superficie complessiva di mq. 85;
- ♦ piano 2° sottotetto (sub 5), posto al di sopra del sub 3, destinato a civile abitazione. Vi si accede dal vano scala in comune. È costituito da 3 vani e accessori, compreso antistante terrazzino. Per una superficie complessiva di mq. 80.-

Strutturalmente l'intero fabbricato è costituito da fondazioni continue in calcestruzzo con cordolo superiore in c.a., struttura in elevazione in muratura portante in blocchi di laterizi, con paramento esterno parte in mattoni a faccia vista, e parte in intonaco liscio protetto da quarzite. Solai piani di calpestio e in-

clinati di copertura in latero cemento armato, balconi e rampe di scale in solette piene in c.a.-

Gli interni delle due unità a piano terra (rimesse) sono finite con intonaci lisci del tipo civile, debitamente tinteggiati con idropittura lavabile, sono pavimentate con piastrelle di ceramica, hanno infissi interni in legno tamburato, ed esterni in legno pieno con antistanti tapparelle sono dotate di tutti gli impianti tecnologici previsti per la civile abitazione (idrico-fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento) realizzati in conformità alle vigenti normative CEI.

Per quanto attiene alle fonti di informazione utilizzate per conoscere il mercato fondiario della zona, si enfatizza in via preliminare che la personale esperienza del CTU, che vanta 52 anni di laurea e 45 anni di professione in Capitanata, potrebbe da sola far fede. A conforto delle proprie conoscenze tuttavia il sottoscritto ha consultato, separatamente e riservatamente, alcuni esperti operanti in zona. Ne è discesa la individuazione dei valori venali, articolati come segue:

<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore</i>	
	<i>m.q.</i>	<i>unitario, €/m.q.</i>	<i>valore, €</i>
p.t. via Togliatti, 31	80	600,00	48.000,00
p.t. via Togliatti, 35	80	600,00	48.000,00
piano primo	85	700,00	59.500,00
piano secondo	80	600,00	48.000,00
<b>totale valore Lotto 2</b>			<b>203.500,00</b>

## Il Lotto 2:

Il fabbricato sito in Castelnuovo della Daunia, alla via Ripa (ora via Togliatti), ai numeri civici 31, 33 e 35, articolato in un locale a uso garage posto in piano terra, e avente ingresso da via Togliatti, 31, e in un appartamento in 1° e 2° piano, con terrazzino a livello, avente ingresso da via Togliatti, 33; nonché in un locale a p.t., adibito a garage, avente ingresso da via Togliatti, 35, con retrostante zona di terreno di esclusiva pertinenza di circa mq. 82, vale € 200.000,00.-

## Lotto 3.-

*Fondo rustico, in catasto in ditta a Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso complessivamente Ha. 8.03.33, confinante con il canale "Fontana Miletto", con proprietà Palladino e altri. Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.lle 24, 26, 37, 38, 72, 110, 162 e 163.*

Urbanisticamente ricade in Zona E, (zona agricola semplice) del vigente PRG.

Catastalmente è costituito da circa 1,6 ettari di incolto produttivo, circa 1,6 ettari di pascolo, circa 3.000 mq. di uliveto, e di circa 4,5 ettari di seminativo. Tutto riunito in un solo corpo (*planimetria 1*), ad eccezione della p.lla 110 (*planimetria 2*), che se ne

distacca in modesta misura.

Confinano, il corpo grande, costituito dalle p.lle 24, 26, 162, 163, 37, 38 e 72, con Ciccone Carlo Michele e altri in p.lla 25 (*all. A*), con Palladino Giuseppina in p.lla 23 (*all. B*), con D'Arcangelo Teresa in p.lla 71 (*all. C*), con Albini Franco in p.lle 33 e 47 (*all. D*), salvo altri; il corpo piccolo, costituito dalla sola p.lla 110, con Gentile Anna Maria e altri in p.lla 53 (*all. E*), con Sanguiliano Maselli Michele in p.lla 54 (*all. F*), con Fanelli Mario e Salvatore in p.lla 69 (*all. G*), salvo altri.

Sono terreni freschi, di buona fertilità, ma hanno il grosso difetto di essere raggiungibili con notevole difficoltà, e mai con automezzi stradali ordinari (*artefatto da n. 1 a n. 8*).

Per quanto attiene alle fonti di informazione utilizzate per conoscere il mercato fondiario della zona, si enfatizza in via preliminare che la personale esperienza del CTU, che vanta 52 anni di laurea e 45 anni di professione in Capitanata, potrebbe da sola far fede. A conforto delle proprie conoscenze tuttavia il sottoscritto ha consultato, separatamente e riservatamente, alcuni professionisti operanti in zona. Ne è discesa la individuazione dei valori venali, articolati come segue:

descrizione	superficie Ha.	valore unitario, €/Ha.	valore, €
incolto produttivo	1,6000	10.000,00	16.000,00
pascolo	1,6000	10.000,00	16.000,00
uliveto	0,3000	16.000,00	4.800,00
seminativo	4,5000	14.000,00	63.000,00
<b>totale valore Lotto 3</b>			<b>99.800,00</b>

#### Il Lotto 3:

Il fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso complessivamente Ha. 8.03.33, confinante con il canale "Fontana Miletto", con proprietà Palladino e altri. Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 2, p.lie 24, 26, 37, 38, 72, 110, 162 e 163, vale € 100.000,00.-

Il Lotto 3 è concesso in fitto a Fanelli Fernando, nato a Castelnuovo della Daunia il 21.8.1971, c.f. FNL FNN 71M21 C222Q, fino al 25.10.2014 (all. H).-

#### Lotto 4.-

*Fondo rustico, in catasto in ditta a Società Agricola Fontana Miletto, s.r.l., sito in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso complessivamente Ha. 4.51.75.*

*Riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lie 107, 116, 119, 120, 176, 178, 180, 182, 202 e 244, e, al fol. 6, p.lie 4 e 5.*

*Confina con Canale Fontana Miletto, Fanelli Mario per più lati, e altri.*

Urbanisticamente ricade in Zona E, (zona agricola semplice) del vigente PRG.

Catastralmente è costituito da circa 6.000 mq. di incolto produttivo, circa 8.000 mq. di bosco alto, e di circa 3 ettari di seminativo. Tutto riunito in un solo corpo, ad eccezione delle p.lle 119 e 120, che se ne distaccano in modesta misura (*planimetria 3*), e delle p.lle 4 e 5 del fol. 6 (*planimetria 4*), anch'esse facenti corpo a parte.

Confinano, il corpo costituito sul fol. 5 dalle p.lle 176, 178, 180, 182, 107, 116, 202 e 244, con Canale Fontana Miletto, Fanelli Mario per più lati salvo altri; il corpo costituito sul fol. 5 dalle p.lle 119 e 120, con Fanelli Mario e Salvatore in p.lla 118 (*all. K*), con Panunzio Silvio Nicola e Santomarco Matteo in p.lla 32 (*all. L*), con Di Brino Giulia e Fanelli Antonio in p.lla 34 (*all. M*), salvo altri; il corpo costituito sul fol. 6 dalle p.lle 4 e 5, con Ruggi Pasquale in p.lla 15 (*all. N*), con Ruggi Pasquale e Ruggi Rosa in p.lla 6 (*all. P*), e con strada vicinale.

Sono terreni freschi, di buona fertilità, ma hanno il grosso difetto di essere raggiungibili con notevole difficoltà, e mai con

automezzi stradali ordinari (artefatto da n. 9 a n. 20).

Per quanto attiene alle fonti di informazione utilizzate per conoscere il mercato fondiario della zona, si enfatizza in via preliminare che la personale esperienza del CTU, che vanta 52 anni di laurea e 45 anni di professione in Capitanata, potrebbe da sola far fede. A conforto delle proprie conoscenze tuttavia il sottoscritto ha consultato, separatamente e riservatamente, alcuni esperti operanti in zona. Ne è discesa la individuazione dei valori venali, articolati come segue:

descrizione	superficie Ha.	valore unitario, €/Ha.	valore, €
incolto produttivo	0,6000	10.000,00	6.000,00
bosco alto	0,8000	12.000,00	9.600,00
seminativo	3,0000	14.000,00	42.000,00
<b>totale valore Lotto 4</b>			<b>57.600,00</b>

#### Il Lotto 4:

Il fondo rustico in agro di Casalnuovo Monterotaro alla c.da "Fontana Miletto", esteso Ha. 4.51.75, riportato nel NCT di detto Comune al fol. 5, p.lle 107, 116, 119, 120, 176, 178, 180, 182, 202 e 244, e, al fol. 6, p.lle 4 e 5, vale € 60.000,00.-

Il Lotto 4 è concesso in fitto a Fanelli Fernando, nato a Castelnuovo della Daunia il 21.8.1971, c.f. FNL FNN 71M21 C222Q, fino al 25.10.2014 (all. H).-



4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia del titolo abilitativo edilizio e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);

5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

6. **DEPOSITI** altresì il supporto informatico (floppy disk o cd), in tre esemplari distinti contenenti ciascuno i seguenti files:

- d. file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con l'epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);
- e. file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);
- f. file contenente le fotografie del singolo lotto (indicaz.: Foto);

7. **Fissi** l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove



possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.

**8. DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.

**9. INVII** contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax o posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originare della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

**10. INTERVENGA** all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

**11.** Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della re-

lazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici uffici (come, ad esempio, il comune, l'Ufficio del Registro, la conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

**12.** Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

**13.** Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

**14.** Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità, di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in

sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del D.P.R. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

\*\*\*\*\*

La presente relazione è stata, in data 1° agosto 2013, ore 17:25, trasmessa per posta elettronica certificata (*all. Q*) allo studio dell'avv. Valentina Landi, procuratore del Creditore Procedente, all'indirizzo di posta elettronica certificata

landi.valentina@avvocatifoggia.legalmail.it

e all'avv. Maria Criasia, procuratrice dei debitori esecutati, all'indirizzo di posta elettronica certificata

studiolegalecriasia@pec.it

Foggia, 2 agosto 2013

L'ESPERTO

(dott. agr. Gabriele Scalfarotto)

*Gabriele Scalfarotto*

DEPOSITO IN CANCELLERIA  
CSP *S-2-1*  
IL CANCELLIERE  
*Idrosc. Patrizio Salanti*