



## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto perito IANNANTUONI Angelo, iscritto nel Collegio dei Geometri di LUCERA (FG) al n° 797, è stato incaricato, in data 10/4/2003, dal Giudice dell'Esecuzione, dott. E. CURCI, del Tribunale di LUCERA, di stimare i beni immobili pignorati, previa verifica ipotecaria e catastale, relativa alla procedura esecutiva immobiliare N.144/02 promossa da *BANCO DI NAPOLI S. p. a.* contro [redacted]

Il sottoscritto in pari data ha accettato l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito. In data 7/5/2003 il sottoscritto si è recato in Via S. Martino n.1 dell'abitato di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA, previo avviso con raccomandata del 29/4/2003 alle parti, per effettuare una prima sommaria ricognizione dei beni oggetti di pignoramento e rinviando le operazioni di rilievo ad altra data. In data 18/6/2003, previo avviso con raccomandata del 10/6/2003 alla parte, il sottoscritto ha eseguito un secondo sopralluogo in Via S. Martino n.1 dell'abitato di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA, sui beni oggetti di pignoramento, per completare le operazioni di rilievo. In data 30/6/2003, previo avviso fissato in data 18/6/03, è stato esperito un terzo sopralluogo per completare il rilievo dei fabbricati. In data 2/8/03, previo avviso telefonico del 1/8/03 e confermato dalla parte, è stato esperito un quarto sopralluogo ai terreni siti in agro di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA. In data 21/8/03, previo avviso telefonico del 20/8/03 e confermato dalla parte, è stato esperito un quinto sopralluogo ai terreni siti in agro di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA. In data 5/8/03 il sottoscritto ha richiesto, all'Ufficio Tecnico del Comune di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA, copia delle autorizzazioni edilizie dei fabbricati interessati, e il 4/9/03 ha ritirato copia conforme delle concessioni edilizie in sanatoria (non è stato

PER IL DEPOSITO IN  
75 SET. 2003



possibile ritirarle prima perché il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale è stato in ferie dall'1 al 30/8/2003) (vedasi allegati da A1 ad A3).

Prima di iniziare le operazioni di rilievo si sono esperite indagini e rilevazioni di mercato.

Si è proceduto al rilievo degli immobili, con l'ausilio dei presenti, consistenti in: -abitazione in Via Palmiro TOGLIATTI; - fabbricato in Via S. Martino n. 1/3 e 5 - terreni in località "Piana Misante o Marchione", "Pian Devoto", di "Via Togliatti" e "Ripa Casalvecchio o Fontana del Pelo".

In data 5/9/2003 il sottoscritto si recava in Lucera presso la Conservatoria dei RR. II., per eseguire visure degli atti notarili ai fini dell'accertamento della proprietà; ciò non è stato possibile perché a detta del funzionario alcuni atti sono stati oggetti di furto e per tale motivo, in pari data, la visura degli atti è stata effettuata presso lo studio del notaio Orfina SCROCCO in Lucera, Piazza Matteotti.

In data 19/5 c. a. il sottoscritto ha richiesto le planimetrie catastali dei fabbricati; in data 8/8 c.a. ha eseguito le visure catastali. (Vedasi allegati da C.1 a C.11).

#### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

##### A) TOZZI Pierina

- *Con atto di divisione* per notaio Vincenzo GRASSO del 23/4/1988, registrato il 28/4/1988 al n.487, alla sig. ra

stato attribuito il seguente bene: - terreno agricolo sito in agro di Castelnuovo della Daunia, contrada "Ripa Casalvecchio" dell'estensione di Ha 0.39.86, riportato in catasto con la consistenza di: "Foglio n.31, p.la n.135 di Ha 0.39.86, pascolo di 2° classe". - *Con atto di c/vendita* per notaio Sabuzi - Giuliani,

del 25/8/1966, reg. to a Troia il 9/9/1966, ha acquistato il terreno agricolo sito in agro di Castelnuovo della Daunia, contrada "Ripa Casalvecchio" riportato in catasto con la consistenza di: "Foglio n.32, p.la n.55 di Ha 0.02.89, seminativo arborato di 2° classe". - Con atto di c/vendita per notaio Sabuzi - Giuliani, del 30/12/1968, reg. to a Troia il 16/1/1969 al n.31, ha acquistato il terreno agricolo sito in agro di Castelnuovo della Daunia, contrada "Pian Devoto" riportato in catasto con la consistenza di: "Foglio n.13, p.la n.149 di Ha 1.04.40, seminativo di 3° classe, con livello a favore del Comune di Castelnuovo della Daunia". - Con atto di divisione per notaio Vincenzo GRASSO del 9/1/1988, registrato a Lucera il 20/1/1988 al n.98, alla sig sono stati attribuiti i seguenti beni: 1) - piena proprietà del fabbricato sito in abitato di Castelnuovo della Daunia, alla Via S. Martino n. 3, adibito a frantoio, e terraneo al n. 5, adibito a deposito del frantoio, nonché due appartamenti, con ingresso dal n. 1; l'intero fabbricato è riportato in catasto con la consistenza di: "Foglio n.46, p.la n.59 sub 1 - via S. Martino n.3 (ora civico n.5) - piano terra, categ. A/6, classe 4, vani 1,5; Foglio n. 46 p.la n. 650 - Via S. Martino n. 1 e 3- piano terra, categ. D/1; Foglio 46 p.la n.650 sub 1, vano scala; Foglio n. 46 p.la n. 650 sub 2 -Via S. Martino n. 3 - piano terra - frantoio categ. D/1; Foglio n. 46 p.la n. 650 sub 3 - Via S. Martino n. 1 - 1° piano - abitazione categ. A/3, classe 3, vani 5,5; Foglio n. 46 p.la n. 650 sub 4 - 2° piano - abitazione categ. A/3, classe 3, vani 5,5. 2) - fabbricato, costituito da seminterrato diviso da tramezzo, con sovrastanti tre vani, formante corpo unico, sito in abitato di Castelnuovo della Daunia, alla Via Togliatti n. 3, il fabbricato è riportato in catasto con la consistenza di: "Foglio n.32, p.la n.53 sub 2 - Via Togliatti n.3 - sottostrada -, categ. A/4, classe 2, vani 2,5. 3) - Metà del terreno, sito in agro di Castelnuovo della Daunia alla contrada "Piano Misante o

Marchione", con annesso fabbricato rurale, riportato in catasto con la consistenza di "Foglio n. 27 p.la n.93 di Ha 0.53.83, vigneto di 2° classe; p.la n. 156, fabbricato rurale di mq. 384 con corte. 4) - Terreno sito in agro di Castelnuovo della Daunia alla contrada "Ripa Casalvecchio", riportato in catasto con la consistenza di "Foglio n. 32 p.la n.460 di Ha 0.08.22, uliveto vigneto di 4° classe; p.la n. 461 di Ha 0.20.91, seminativo arborato di 3° classe.

#### VINCOLI

1)- In data 9/10/2002 è stato iscritto ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE con verbale di pignoramento immobili N.8366 / 6817, rep. n.539 del 7/10/2002, fino alla concorrenza di Euro 127.880,49, già pari a £ 247.611.156 oltre interessi e spese, a seguito di Atto di Pignoramento, notificato in data 7/10/2002, a favore del BANCO DI NAPOLI S. p. A., con sede in NAPOLI, sui seguenti beni:

- a.1)- fabbricato adibito a frantoio sito in abitato di CASTELNUOVO, alla Via S. Martino n.1 - 3, riportato in catasto urbano al foglio di mappa n.46 p.la n.650 (erroneamente indicato senza sub), categoria A e p.la n.59 sub 1, Via S. Martino n. 3 (ora n.5), categoria A/6 - classe 4, vani 1,5 composta da piano terra, RC Euro 89,09; - a.2)- appartamento sito in abitato di CASTELNUOVO, alla Via S. Martino n.1, riportato in catasto urbano al foglio di mappa n.46 p.la n.650 sub 3, categoria A/3 - classe 3, vani 5,5- primo piano, RC Euro 454,48; a.3)- appartamento sito in abitato di CASTELNUOVO, alla Via S. Martino n.1, riportato in catasto urbano al foglio di mappa n.46 p.la n.650 sub 4, categoria A/3 - classe 3, vani 5,5- secondo piano, RC Euro 454,48; a.4)- fabbricato sito in abitato di CASTELNUOVO, alla Via Palmiro Togliatti n.3, riportato in catasto urbano al foglio di mappa n.32 p.la n.53 sub 2, categoria A/4 - classe 2, vani 2,5-piano interrato e seminterrato, RC Euro 167,85; a.5)- fondo rustico in agro di CASTELNUOVO, in località "Piano



Misante o Marchione" – riportato sul foglio di mappa n. 27 p.la n.93, di Ha 0.53.83 con fabbricato rurale distinto dalla p.la n.156, di mq.384; a.6)- fondo rustico in agro di CASTELNUOVO, in località "Ripa Casalvecchio" – riportato sul foglio di mappa n. 32 p.la n. 460, di Ha 0.08.22, p.la n. 461, di Ha 0.20.91, formanti corpo unico; a.7)- fondo rustico in agro di CASTELNUOVO, in località "Ripa Casalvecchio" – riportato sul foglio di mappa n. 32 p.la n. 55, di Ha 0.02.89; a.8)- fondo rustico in agro di CASTELNUOVO, in località "Pian Devoto" – riportato sul foglio di mappa n. 13 p.la n. 149, di Ha 1.04.40; a.9) – fondo rustico in agro di CASTELNUOVO, in località "Piano Misante o Fontana del Pelo"- riportato sul foglio di mappa n. 31 p.la n.135, di Ha 0.39.86, tutti in di piena proprietà di

Ciò in conseguenza dell'atto di precetto, curato dall'avv. Giuseppe LOCE

- MANDES, in data 31/7- 1/8/2002 che intimò alla Sig. r[ ] di pagare la somma di Euro 127.880,49, già pari a £ 247.611.156 oltre gli interessi di mora e spese.

#### SITUAZIONE CATASTALE

I fabbricati sono riportati nel N.C.E.U. del comune di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA come segue: A) partita catastale n.1000403 in ditta [ ] nata a Castelnuovo della Daunia il 24/2/1925, proprietaria per ½ e DE [ ] nata a Bari il 11/11/1964, proprietaria per 1/2, con la consistenza di Foglio n.46 p.la n.59 sub 1, via San Martino n.1, piano terra, categ. A/6 classe 4, vani 1,5 rendita Euro 89,09; foglio n. 46 p.la n.650 sub 2, via San Martino n.3, piano terra, categ. D/1 rendita Euro 1.745,62; foglio n. 46 p.la n.650 sub 3, via S. Martino n. 1, primo piano, categ. A/3 classe 3, vani 5,5 rendita Euro 454,48; foglio n. 46 p.la n. 650 sub 4, categ. A/3 classe 3, vani 5,5 rendita Euro

454,48 (Vedasi allegato B.5). - B) partita catastale n.1001047 in ditta

comproprietaria per 2/4 dell'area,

comproprietaria per 2/4 dell'area

nata a Bari il 11/11/1964,

proprietaria per 1/2 del fabbricato e proprietaria per 1/4 dell'area,

proprietaria per 1/2 del fabbricato e proprietaria per 1/4 dell'area (ciò per inevasa  
voltura catastale dell'atto di c/vendita per notaio Vincenzo Grasso del 9/1/1988),

riportato in catasto al Foglio n.32 p.la n.53 sub 2, via Palmiro Togliatti n.3, piano  
seminterrato, categ. A/4, classe 2°, vani 2,5, rendita Euro 167,85. I terreni sono

riportati nel catasto rustico del comune di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA

come segue: C.1) partita catastale n.152922, ditta

ata a

Bari il 11/11/1964, proprietaria per 1/4 e

proprietaria per 3/4, con

la consistenza di foglio n.27 p.la n.93, vigneto di 2° classe, estesa Ha 0.53.83; p.la  
n. 156, fabbricato rurale di mq. 384 (vedasi allegato B.1); partita catastale n.

153117, ditti

proprietaria per 1/2 e

proprietaria per 1/2, foglio n. 32 p.la n.460, uliveto - vigneto, classe 4°, estesa Ha  
0.08.22; foglio n. 32 p.la n. 461, seminativo arborato di 3° classe, estesa Ha

0.20.91 (ciò per inevasa voltura catastale dell'atto di c/vendita per notaio Vincenzo

Grasso del 9/1/1988)(Vedasi allegato B.2). C.2) Partita catastale n.3611 in ditta

TOZZI Pierina, nata a Castelnuovo il 2/2/1927, proprietaria, con la consistenza di

foglio n.32 p.la n.55, seminativo arborato di classe 2°, estesa Ha 0.02.89 (Vedasi  
allegato B.2); foglio n.31 p.la n.135, pascolo di 2° classe, estesa Ha. 0.39.86

(Vedasi allegato B.3). C.3) Partita catastale n. 3794 in ditta

livellaria e Comune di Castelnuovo della Daunia diritto del concedente, con la

consistenza di foglio n. 13 p.la n.149, seminativo di 3° classe, estesa Ha 1.04.40

(Vedasi allegato B.4).

*DESCRIZIONE DEI LOTTI***LOTTO N. 1 - FRANTOIO OLEARIO in via San Martino n. 3 - 5**

L'unità immobiliare è un fabbricato d'angolo contiguo ad altri similari, sviluppatosi al solo piano terra. Il fabbricato è costruito con struttura mista di pietrame, mattoni ed elementi interni in c.a.; è dotato di impianto idrico, fognante ed elettrico. L'età dello stesso è di circa 80 anni. Esso ha ingresso da via S. Martino n. 3 - 5 ed è composto, da: vano principale adibito a frantoio (civico n. 3), locale attiguo per deposito della sansa, retrostante piccolo locale adibito ad ufficio, locale deposito olive (civico n. 5), W.c. di servizio e piccolo deposito per olio; i locali sono tutti comunicanti tra loro. La superficie coperta complessiva è di mq. 224,45 di cui utile mq. 180,40 (Vedasi tav. n. 1). I pavimenti sono in marmette di ceramica e battuto di cemento. Le pareti interne Ovest e Nord sono rivestite con marmette di ceramica bianche, di cm. 15x15, per tutta l'altezza, mentre le pareti Sud ed Est sono rivestite fino all'altezza di metri 1,90. I macchinari riscontrati sono i seguenti: n. 3 presse olearie della portata di quintali 2,5 marca "Jesi - Pieralisi"; piatto molitura olive; tramoggia - botola per carico olive; filtro separatore olio marca "Pieralisi"; pesa elettronica della portata di 20 quintali marca "Fascia".

Intonaci: è finito al civile con pittura a calcina. Infissi: in legno interni ed esterni. Tutto è in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato confina a Nord con fabbricato di proprietà NARDELLI Antonio, a Sud con via della Resistenza, ad Est con via S. Martino e ad Ovest con via P. Togliatti. Il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. del comune di CASTELNUOVO DELLA

DAUNIA come segue: partita catastale n. 1000403 in ditta nata a  
Castelnuovo il 24/2/1925, proprietaria per 1/2 e nata a  
Bari il 11/11/1964, proprietaria per 1/2, con la consistenza di Foglio n. 46 p. la n. 59

sub 1, via S.Martino n.3 (ora n.5), piano terra, categ. A/6 classe 4, vani 1,5 rendita Euro 89,09 e Foglio n. 46 p.la n. 650 sub 2, via S.Martino n.3, piano terra, categ.D/1 rendita Euro 1.745,62. L'immobile descritto è interamente di proprietà TOZZI Pierina acquistato, come già detto, con atto per notaio Vincenzo Grasso del 9/1/1988, registrato a Lucera il 20/1/1988 al n. 98.

**LOTTO N. 2 - ABITAZIONE in via S. Martino n.1 - 1° piano**

L'unità immobiliare è sita al 1° piano, sovrastante al frantoio descritto al Lotto n. 1 precedente, a cui si accede tramite una scala a rampa unica, di utilità comune con il Lotto n. 3. L'appartamento, in muratura continua di mattoni, è composto da: ingresso -corridoio, cucina, n.2 camere da letto, soggiorno, ripostiglio e bagno. Il fabbricato è dotato di impianto idrico, fognante, elettrico, telefonico e di riscaldamento. L'età dello stesso è di circa 40 anni. Esso ha ingresso da via S. Martino n.1. La superficie coperta è di mq. 132,55 di cui utile mq.93,05 (Vedasi Tav. n.2). I pavimenti sono in marmettoni di cemento e scaglie di marmo cm.40 x 40; il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per tutta l'altezza. Intonaci: è finito al civile con rivestimento con carta da parati. Infissi: in legno interni ed esterni con doppi infissi in plastica. Tutto è in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato confina a Nord con area libera di proprietà TOZZI Pierina, a Sud con via della Resistenza, ad Est con via S. Martino e ad Ovest con via P. Togliatti. Il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. del comune di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA come segue: partita catastale n.1000403 in ditta \_\_\_\_\_ proprietaria per ½ e DE \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2, con la consistenza di Foglio n.46 p.la n.650 sub 3, via S.Martino n.1, piano primo, categ.A/3, classe 3, vani 5,5 rendita Euro 454,48, L'immobile descritto è



L'unità immobiliare ha accesso tramite una scala esterna, con rampa unica ad

L. Il fabbricato, in muratura continua di tufo, è composto da piano terra e seminterrato. Il piano terra comprende: cucina, camera da letto, cameretta e bagno; il piano seminterrato comprende n. 2 locali adibiti a deposito e legnaia. Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, con scarico a cielo aperto nel terreno retrostante il fabbricato. L'età dello stesso è di circa 30 anni (Vedasi attestato rilasciato dal Comune). Esso ha ingresso da via P. Togliatti n.3. La superficie coperta è di mq. 116,80 (di entrambi i piani) di cui utile mq.84,95 (Vedasi Tav. n.4). I pavimenti sono in marmettoni di cemento e scaglie di marmo di cm.40 x 40; il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per metà altezza. Intonaci: è finito al civile con pittura a latte di calce. Infissi: in legno interni ed esterni. Tutto è in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato confina per tutti i lati con area libera di propriet[ ] esso è riportato nel N.C.E.U. del comune di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA come segue: partita catastale n.1001047 in ditta [ ] comproprietaria per 2/4 dell'area, [ ] comproprietaria per 2/4 dell'area, [ ] nata a Castelnuovo il 24/2/1925, proprietaria per 1/2 del fabbricato è proprietaria per 1/4 dell'area e [ ] nata a Bari il 11/11/1964, proprietaria per 1/2 del fabbricato e proprietaria per 1/4 dell'area, con la consistenza di Foglio n.32 p.la n.53 sub 2, via P.Togliatti n.3, piano interrato, categ.A/4, classe 2, vani 2,5 rendita Euro 167,85, L'immobile descritto è interamente di propriet[ ] acquistato, come già detto, con atto per notaio Vincenzo Grasso del 9/1/1988, registrato a Lucera il 20/1/1988 al n. 98.

**LOTTO n. 5 - Terreno in località "Piano Misante o Marchione"**

Il terreno è situato a Nord- Est del centro urbano e dista da esso circa 3 Km., in posizione pianeggiante. Allo stesso si arriva percorrendo, dal centro abitato, la strada provinciale, asfaltata, per San Severo. Confina a Nord con strada comunale "Pian Devoto" ad Ovest con terreno di D'Andrea Ida e a Sud con strada provinciale "Castelnuovo - S. Severo". Nel terreno, sul confine Ovest, insiste un fabbricato rurale ad un solo piano, costruito nel 1931 (iscrizione sul portale d'ingresso), in stato di abbandono, con corte circostante. Il terreno è individuato in catasto alla partita catastale n. 152922, foglio n.27 p.la n.93, vigneto, classe 2°, estesa Ha 0.53.83; il fabbricato è individuato con foglio n.27 p.la n.156, fabbricato rurale di mq.384. Il terreno è coltivato ad uliveto (e non a vigneto che risulta completamente estirpato); la lavorazione è soddisfacente con buona cura delle piante ivi insistenti; sono state rilevate n.108 piante di ulivi di varietà "Coratina, nera da olio ed Olivastro". Il fondo ricade nel Piano Regolatore del Comune di CASTELNUOVO in zona "E" a destinazione agricola; su di esso non è consentita l'edificazione in quanto non si possono rispettare le prescrizioni minime dettate dalla Norme di Attuazione quale la distanza dai confini a causa delle ridotte dimensioni geometriche; inoltre la volumetria ammissibile è già stata assorbita dal fabbricato ivi insistente.

**LOTTO n. 6 - Terreno in località "Ripa Casalvecchio"**

Il terreno è situato a Ovest del centro urbano ed alla periferia di esso. Allo stesso si accede da via Togliatti con ingresso dal cancello pedonale del civico n. 3, ove ha accesso il fabbricato descritto al precedente Lotto n.4. Il terreno è individuato in catasto alla partita catastale n.153117, in ditta proprietaria per  $\frac{1}{2}$ , e proprietaria per  $\frac{1}{2}$ , foglio n. 32 p.la n.460, uliveto-vigneto di 4° classe, estesa Ha 0.08.22 e p.la n. 461, seminativo

proprietà  
per intero

Atto di divisione  
23/1/1988

- arborato di 3° classe, estesa Ha 0.20.91. Il vigneto è inesistente e si riscontrano solo poche piante di ulivi sparse; esso è abbandonato, anche perchè la lavorazione con i mezzi meccanici agricoli è scomoda data la pendenza accentuata, con direzione Est - Ovest, verso il vallone denominato "Canale di Castelnuovo". Il fondo, che ha un fronte di metri 29 lungo il confine su via Togliatti, ricade nel Piano Regolatore del Comune di CASTELNUOVO in zona "VRB" a destinazione area di rimboschimento; sullo stesso non è consentita l'edificazione ma solo la manutenzione degli edifici esistenti (Vedasi allegato B.6).

**LOTTO n. 7 - Terreno in località "Ripa Casalvecchio o via Togliatti"**

Il terreno è situato a Ovest del centro urbano ed alla periferia di esso, con pendenza abbastanza accentuata, da via Togliatti verso Ovest. Allo stesso si accede lateralmente dal tombino di scarico delle acque piovane di via Togliatti. Il terreno è individuato in catasto alla partita catastale n.3611, in ditta \_\_\_\_\_ foglio n. 32 particella n.55, seminativo - arborato, classe 2°, estesa Ha 0.02.89; la particella dista dal terreno descritto al precedente Lotto n. 6 solo 20 metri. Il terreno non è coltivato, per gli stessi motivi descritti al precedente Lotto n.6, ed è abbandonato. Il fondo ricade nel Piano Regolatore del Comune di CASTELNUOVO in zona "VRB" a destinazione area di rimboschimento; sullo stesso non è consentita l'edificazione (Vedasi allegato B.6).

**LOTTO n. 8 - Terreno in località "Ripa Casalvecchio"**

Il terreno è situato a Ovest del centro urbano ed alla periferia di esso, con pendenza abbastanza accentuata, da Ovest verso Est. Allo stesso si accede dalla strada comunale, a fondo sterrato, "Casalvecchio Castelnuovo", e poi attraversando il canale di Castelnuovo. Il terreno è individuato in catasto alla partita catastale n.153479, in ditta \_\_\_\_\_ foglio n. 31 p.la n.135, pascolo, classe 2°, estesa



Ha 0.39.86. Il terreno non è coltivato, per gli stessi motivi descritti al precedente Lotto n.7, ed è abbandonato. Il fondo ricade nel Piano Regolatore del Comune di CASTELNUOVO in zona "E" a destinazione agricola, sullo stesso non è consentita l'edificazione. Da informazioni assunte all'Ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo, detto terreno rientra in un progetto di ampliamento del parco a verde attrezzato del perimetro delle Terme di Castelnuovo e quindi sarà oggetto di esproprio nel prossimo futuro (Vedasi allegato B.6).

**LOTTO n. 9 - Terreno in località "Pian Devoto"**

Il terreno è situato a Nord-Est del centro urbano e dista da esso circa 4 Km., in posizione pianeggiante. Allo stesso si arriva percorrendo, dal centro abitato, la strada provinciale, asfaltata, per San Severo. Confina a Nord con strada a Nord con strada provinciale "Castelnuovo - S. Severo" e a Sud con canale "Pian Devoto".

Allo stesso si accede, comodamente, dalla strada provinciale per S. Severo. Il terreno è individuato in catasto alla partita catastale n.3794, in ditta

foglio n. 13 p.la n.149, seminativo, classe 3°, estesa Ha 1.04.40. Il terreno è coltivato a seminativo ed è comodamente lavorabile con mezzi meccanici agricoli..

Il fondo ricade nel Piano Regolatore del Comune di CASTELNUOVO in zona "E" a destinazione agricola, sullo stesso non è consentita l'edificazione. Su detto terreno grava, inoltre, vincolo di "asservimento", rilasciato con atto del notaio Orfina SCROCCO del 6/10/1999 rep. n. 26191, a favore del Comune di Castelnuovo, per il rilascio di concessione in sanatoria per la costruzione di un capannone a nome di

nata a Bari il 11/11/1964, figlia della sig.r

**VALUTAZIONE**

Al fine di una corretta valutazione si sono scelti, come elementi di riferimento, immobili come quelli oggetto di stima compresi nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" in *regime di ordinarietà*.

Dalla situazione di mercato riscontrata e verificata dal sottoscritto si esegue la valutazione per paragone.

**FRANTOIO oleario in via S. Martino n.3 - 5 - LOTTO N.1-**

Considerata la particolare ubicazione dello stabile in zona semicentrale del centro urbano con strade comode ed ampio parcheggio; tenuto altresì conto delle particolari situazioni di mercato, *quasi completamente assente*, della richiesta di attività simili il prezzo è stato determinato in Euro 620 (+ £.1.200.000 al mq.).

**APPARTAMENTI in via S. Martino n.1 - LOTTI N.2 e 3-**

Considerata la particolare ubicazione dello stabile in zona semicentrale del centro urbano con strade ampie; tenuto conto della richiesta di abitazioni simili il prezzo è stato determinato in Euro 440 (+£.852.000 al mq.).

**FABBRICATO in via P.Togliatti n.3 - LOTTO N.4-**

Considerata la particolare ubicazione dello stabile in zona periferica del centro urbano con strade di comodo accesso, ma data la particolare posizione sottoposta di quasi 5 metri dal piano viabile di via Togliatti; tenuto conto della assenza di richiesta di abitazioni simili il prezzo è stato determinato in Euro 230 (+£.445.000 al mq.). A tale prezzo unitario va applicata la riduzione del 5% per le caratteristiche di tipo produttivo e la riduzione del 10% per le spese di manutenzione straordinaria; da ciò si ha Euro 230 - 15% = Euro 195,50 (+£.378.500) al mq.

**TERRENO in località "Piano Misante o Marchione" - LOTTO N.5-**

Considerato lo stato di buona coltivazione del terreno, la sua facile accessibilità, la richiesta di mercato, la sua comodissima posizione e la presenza del fabbricato, si è determinato il prezzo in Euro 23.240 ad Ha (+ £.45.000.000).

**TERRENO in località "Ripa Casalvecchio e via Togliatti" - LOTTI N.6 e 7-**

In virtù di quanto già esposto nel paragrafo "Descrizione dei Lotti", nonché lo stato di abbandono, ma la posizione periferica del terreno al centro urbano, le richieste di mercato piuttosto vivaci nella zona interessata, si è determinato il prezzo in Euro 3,00 (+£.5.800) al metro quadrato.

**TERRENO in località "Ripa Casalvecchio o Fontana del Pelo" - LOTTO N.8-**

In virtù di quanto già esposto nel paragrafo "Descrizione dei Lotti", nonché lo stato di abbandono, la posizione periferica del terreno al centro termale e la possibile futura espropriazione, si è determinato il prezzo in Euro 1500,00 (+£.2.900.000) ad ettaro.

**TERRENO in località "Pian Devoto" - LOTTO N.9-**

Considerato lo stato di buona coltivazione del terreno, la sua facile accessibilità, la richiesta di mercato, la sua comodissima posizione, si è determinato il prezzo in Euro 18.076 ad Ha (+ £.35.000.000).

**VALORI**

Lotto n. 1) mq.224,45x Euro 620 =	Euro	139.159
Lotto n. 2) mq.132,55 x Euro 440 =	Euro	55.322
Lotto n. 3) mq.132,55 x Euro 440 =	Euro	55.322
Lotto n. 4) mq.116,80 x Euro 195,50=	Euro	22.834
Lotto n. 5) Ha 0.53.83 x Euro 23.240/Ha =	Euro	12.510
Lotto n. 6) mq. 2913 x Euro 3,00/mq. =	Euro	8.739

Lotto n. 7) mq. 289 x Euro 3,00/mq. = Euro

867

Lotto n. 8) Ha 0.39.86 x Euro 1.500/Ha = Euro 598

Lotto n. 9) Ha 1.04.40 x Euro 18.076/Ha = Euro 18.871

TOTALE COMPLESSIVO: Euro 314.222

Diconsi Euro Trecentoquattodicimiladuecentoventidue = pari a £. 608.418.630.

#### RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

1) La documentazione relativa alle trascrizioni ed iscrizioni allegata al fascicolo riguardano tutti i beni pignorati e non sono state riscontrate carenze.

2) La descrizione dei lotti è stata fatta nei commi precedenti.

3) L'accertamento dei lotti è stata descritta nei commi precedenti.

5) I beni non sono gravati da usufrutto.

6) I dati catastali indicati, relativamente ai Lotti n.7, 8, e 9 risultano esatti, mentre per i Lotti n.1, 2, 3, 4, 5, 6 non risulta presentata la voltura catastale relativa all'atto di divisione del notaio Vincenzo Grasso del 9/1/1988, registrato a Lucera il 20/1/1988 al n.98.

8) La sopraelevazione del primo e secondo piano al fabbricato sito in via S. Martino n. 1 è stata condonata ed è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.29 del 5/6/1998; il fabbricato sito in via P. Togliatti n. 3 è stato realizzato con progetto approvato dalla commissione edilizia del 27/4/1967, e successiva concessione in sanatoria n. 33 del 4/9/1998.

9) Vedasi commi precedenti.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Carlantino, li 10/9/2003

Il C. T. U.