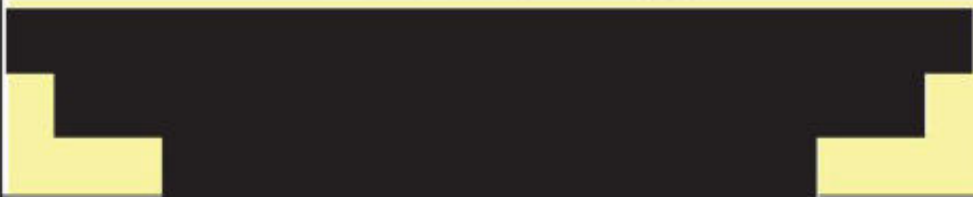


TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 20/99



G.D. dott. Rossella VOLPE

C.T.U. ing. Antonio PERROTTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

MANUFATTI EDILIZI 2

Abitazioni:

- via Bernini n. 3 - Piano Terra, 1° e 2° piano
- largo IV Novembre n. 4 – 1° piano

Locali commerciali:

- negozio largo IV Novembre n. 2 - Piano Terra
- locale/deposito via M. delle Grazie n° 9 - Piano Terra e Piano Seminterrato

Indice dei capitoli

(0.0)	:	Premessa	Pag. 2
(1.0)	:	Risposte ai quesiti	Pag. 6
(1.1)	:	Individuazione dei beni immobili	Pag. 6
(1.2)	:	Trascrizione della sentenza	Pag. 15
(1.3)	:	Documentazione ipotecaria	Pag. 15
(1.4)	:	Elenco dei creditori	Pag. 19
(1.5)	:	Ispezione	Pag. 20
(1.6)	:	Rilievi fotografici	Pag. 41
(1.7)	:	Planimetrie	Pag. 41
(1.8)	:	Verifica dell'appartenenza della prop.tà al fallito	Pag. 42
(1.9)	:	Usufrutto	Pag. 43
(1.10)	:	Consistenza dei beni	Pag. 43
(1.11)	:	Valori beni mobili	Pag. 46
(1.12)	:	Certificazione di destinazione urbanistica	Pag. 47
(1.13)	:	Valore, consistenza e dati catastali	Pag. 47
(1.14)	:	Verifica dei dati catastali e delle vulture	Pag. 58
(1.15)	:	Valore iniziale ai fini dell'INVIM	Pag. 59

(1.16)	:	Verifica della regolarità edilizia	Pag. 59
(1.17)	:	Conclusioni	Pag. 61
(2.0)	:	Indice degli allegati	Pag. 66

(0.0): Premessa.

Su richiesta del Curatore Fallimentare, dr. Michele VENDITTI, il G.D. del Tribunale di Lucera, in data 16.12.1999, nominava lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11, esperto per la stima dei beni del fallimento n. 20/99 R. Fall. a carico di [REDACTED]

All'udienza del 09.03.2000, dopo aver prestato il giuramento di rito il G.D. disponeva che l'esperto nominato:

1. Coadiuvare il curatore nella individuazione dei beni immobili da acquisire alla massa fallimentare mediante le opportune indagini presso gli Uffici competenti;
2. Trascrivere la sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II;
3. Controllare la documentazione ipo-catastale storica ventennale esistente in atti o acquisisca la stessa, ove mancante; accerti - ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la competente Conservatoria dei RR.II.- se essa riguardi tutti i beni immobili acquisiti al fallimento e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il fallimento, comunicando immediatamente all'ufficio le

- eventuali carenze riscontrate. Qualora detti beni siano pervenuti al fallito in data anteriore al ventennio, acquisisca il titolo di provenienza o la relativa nota di trascrizione;
4. Rediga l'elenco dei creditori ipotecari, sequestranti, pignoranti e di eventuali altre trascrizioni contro;
 5. Ispezioni il compendio acquisito al fallimento e coadiuvi il curatore nella individuazione dei beni mobili da acquisire alla massa fallimentare;
 6. Proceda ai rilievi fotografici;
 7. Acquisisca l'estratto di mappa censuario e rediga le planimetrie;
 8. Accerti se gli immobili appartengono al fallito e, nel caso di pluralità di proprietari, a quali di essi appartengono i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote di spettanza di ciascuno;
 9. Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto;
 10. Determini la consistenza dei beni;
 11. Valuti singolarmente i beni mobili acquisiti alla massa fallimentare determinandone il presunto valore di realizzo;
 12. Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica (per i terreni);
 13. Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle, e determini per ogni lotto: valore, consistenza nonché gli attuali ed esatti confini e dati catastali;

14. Indichi gli attuali dati catastali degli immobili acquisiti al fallimento; verifichi la regolarità di eventuali vulture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del fallito;
 15. Determini, per ogni lotto, il valore iniziale ai fini dell'INVIM;
 16. Accerti se le costruzioni presenti nella massa fallimentare siano state realizzate abusivamente in relazione alla vigente normativa edilizia; indichi le irregolarità eventualmente riscontrate e se le medesime siano o meno sanabili con riferimento alla legge sul condono edilizio (legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche);
 17. A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso e alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.
- In data 02.05.2001 lo scrivente, nella sua qualità di C.T.U., stante i numerosi adempimenti ancora da espletare relativamente agli altri immobili, chiedeva al G.D. di poter stralciare dall'incarico e trattare con una esplicita relazione l'impianto molitorio;
 - Il G.D. in data 08.05.2001 autorizzava quanto richiesto dallo scrivente;
 - In data 01.03.2002 lo scrivente depositava relazione inerente l'impianto molitorio;
 - In data 04.04.2002 veniva depositata relazione inerenti i soli

automezzi;

- In data 16.06.2004 veniva depositata relazione inerente i fabbricati ubicati in via Bernini n. 5, corso R. Margherita n. 27, largo Mazzini n. 3 e via La Marmora n. 52, facenti parte la massa fallimentare;
- L'inventario dei beni caduti nel fallimento è stato iniziato il 16.12.1999 ed è proseguito fino al 01.03.2003;
- L'Agenzia del Territorio di Foggia, in risposta a formale richiesta inoltrata dallo scrivente il 02.10.2003, con nota n. 283983/03 del 16.02.2004, ha comunicato che per gli immobili di cui alle particelle nn. 221 sub 1, 223 sub 2-3-4, 225 sub 1, non sono state presentate e quindi non risultano disponibili le relative planimetrie catastali;

Gli accertamenti del caso sono stati compiuti presso i seguenti

Uffici pubblici:

- Ufficio Tecnico Comunale di Celenza Valfortore;
- Agenzia del Territorio di Foggia (ex UTE);
- Ufficio del Territorio di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);
- Agenzia delle Entrate di Lucera (ex Ufficio del Registro)

TUTTO CIÒ PREMESSO

Sulla scorta di quanto inventariato, delle ispezioni e delle verifiche fatte nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, lo scrivente redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SI PREMETTE CHE NELLA PRESENTE RELAZIONE "LARGO

**FONTANA" SI IDENTIFICA CON L'ATTUALE LARGO "IV
NOVEMBRE"**

(1.0) RISPOSTE AI QUESITI

**1.1) "Coadiuvare il curatore nella individuazione dei beni immobili da
acquisire alla massa fallimentare mediante le opportune
indagini presso gli Uffici competenti":**

Preliminarmente lo scrivente ha acquisito presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera tutta la certificazione del caso relativamente ai cinque soggetti [REDACTED] Le richieste venivano effettuate nelle seguenti date:

- 19.02.2000 per il periodo storico che va dal 01.01.1961 al momento del ritiro;
- 06.07.2001 per il periodo che va dal 01.01.1931 al 31.12.1960;
- 23.08.2001 veniva effettuata una ulteriore richiesta, per la sola [REDACTED], inerente il periodo dal 01.01.1961 al 04.09.2001^(*).

A. La prima riguarda la [REDACTED]

Dalla lettura dei certificati emerge che tutti i beni intestati alla [REDACTED] fanno parte del complesso industriale trattato in precedenza nella relazione-stralcio sul complesso molitorio.

B. La seconda riguarda il signor [REDACTED].

^(*) Tutte le certificazioni, tranne quella effettuata in data 23.08.2001, sono allegate in originale alla perizia relativa all'impianto molitorio depositata in data 01.03.2002. Alla presente verranno allegate le copie fotostatiche di quanto concerne i beni qui trattati.

Dalla lettura dei Certificati n. 863/2 e n. 263 (allegati alla perizia relativa all'impianto molitorio del 01.03.2002) rilasciati dalla Conservatoria dei RR. II. di Lucera è emerso che:

1. Con atto del notaio Lorenzo CARUSILLO del **18.06.1960** i signori [REDACTED]
[REDACTED] "terreno semi= di 2° classe sito in agro di Celenza V.re alla C.da Quoto, della superficie di are 1.22 a staccarsi dalla maggiore superficie di are 7.94 ... in catasto Fgl 23 p.lla 222confina con via Madonna delle Grazie, residua estensione dei venditori, terreno di proprietà [REDACTED] e proprietà di [REDACTED]. Avrà come nuovi dati catastali: **fgl 23, p.la 222/a are 1.22..**"
2. Con atto del notaio Lorenzo CARUSILLO del **18.06.1960** la signora [REDACTED] trasferiva al signor [REDACTED] "terreno seminativo arborato, di 1° classe sito in agro di Celenza V.re alla C.da Quoto, della superficie di are 2.92 a staccarsi dalla maggiore estensione di are 9.64 ... ," Riportato in catasto foglio 23 nella maggiore estensione della p.la 223. La particella a staccarsi confina con terreno di [REDACTED] [REDACTED], residua estensione della venditrice, via Bernini, altra proprietà dell'acquirente e prop. [REDACTED]; avrà i seguenti nuovi dati catastali **Fgl 23 p.la 223/a are 2.92;**

Si tratta dei terreni su cui è stato edificato l'impianto molitorio

nonché le abitazioni riportate in catasto con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	2	va Bemn 3 P.1	A/2	1	4.5 van	€ 302.13
23	223	3	va Bemn 3 P.2	A/2	1	7 van	€ 469.98

C. La terza riguarda la signora [REDACTED].

Dalla lettura del Certificato **n. 863 del 06.07.2001** (allegato alla perizia relativa all'impianto molitorio del 01.03.2002) **e 1023 del 23.08.2001** rilasciati dalla Conservatoria dei RR. II. di Lucera è emerso che:

1. Con atto di donazione del 24.10.1948, rogato dal dr. Mario

TROJANO, i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] trasferivano [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] il "terreno sito in agro di Celenza Valfortore alla

C.da "Serra" o Costa del mulino" di circa ettari 1.20.62

confinante con [REDACTED]

viottolo e via del Molino ... in catasto nel foglio 19 p.lla 55".

Con lo stesso atto il signor [REDACTED] donava alla

[REDACTED] i seguenti immobili:

- Terreno in agro di Celenza V.re di circa ha 2.79.40 in catasto al foglio 19 p.lla 80;

- Casa sita in abitato di Celenza V.re al Largo Fontana14 composta di un terraneo e corrispondente soprano confinante con donante, detto Largo, orto a secco di [REDACTED]; riportati in catasto nel **foglio 23 p.lla**

225/2 e 225/3.

2. Con atto del notaio Arturo SALERNO del **09.09.1967** la [REDACTED], vendeva, in proprio e quale legale rappresentante delle figlie ... alla signora [REDACTED] "casa per abitazione di vecchia costruzione sita in abitato di Celenza Valfortore alla via Fontana n. 4, in primo piano composta di tre vani oltre gli accessori, confinante con coniugi [REDACTED], soprastante a [REDACTED] ed affacciante sulla piazza Alessandro MASI in catasto alla partita 1034, intestata alle venditrici, via Fontana n° 4 al **foglio 23 n. 219/4** e n. 219/5 piano I, categoria A/3-I, vani 4,5 col reddito di £. 531.
3. A seguito di trascrizione dell'eredità del signor [REDACTED] deceduto in Celenza il giorno 20.08.1972, alla signora [REDACTED] veniva trasferita la proprietà, con l'usufrutto a favore del coniuge superstite [REDACTED], dei due seguenti immobili:
- Terreno sito in agro di Celenza V.re dell'estensione complessiva di Ha 05.52.42. In catasto alla partita 2083 F. 21 p.lla 10, p.lla 14 mq 37, ed alla partita 2362 F. 26 p.lla 242 p.lla 243, 244 e 245.
 - Fabbricato in Celenza V.re al largo Fontana di vecchissima costruzione costituito da un terraneo con accessorio, da un terraneo di due vani e da altro terraneo con sovrastante 1° piano. In catasto alla partita 622

foglio 23 p.IIa 219/1, p.IIa 219/3 e p.IIa 224.

4. Con atto di compravendita del **22.05.1995** per notar DI BIASE la [REDACTED] vendeva in parti uguali ai sig.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

in regime di separazione di beni, la piena proprietà dei seguenti immobili urbani nel centro urbano di Celenza Valfortore, riportati in catasto urbano come di seguito:

- **Foglio 23 p.IIa 219/1** cat A/4 n. 2 vani;
- **Foglio 23 p.IIa 219/3** cat A/6 n. 2,5 vani;
- **Foglio 23 p.IIa 219/4** cat A/3 n. 4,5 vani;

D. La quarta riguarda il [REDACTED].

Dalla lettura dei certificati emerge che i beni trattati nella presente perizia non sono intestati al signor [REDACTED].

E. La quinta riguarda la [REDACTED].

Dalla lettura del Certificato n. **263/3** (allegato alla perizia relativa all'impianto molitorio del 01.03.2002) rilasciato dalla Conservatoria dei RR. II. di Lucera è emerso che:

1. Con atto di compravendita del **22.05.1995** per notar DI BIASE la [REDACTED] vendeva in parti uguali ai sig.

- [REDACTED]
- [REDACTED]

in regime di separazione di beni, la piena proprietà dei

seguenti immobili urbani nel centro urbano di Celenza Valfortore, riportati in catasto urbano come di seguito:

- ➔ **Foglio 23 p.IIIa 219/1** cat A/4 n. 2 vani;
- ➔ **Foglio 23 p.IIIa 219/3** cat A/6 n. 2,5 vani;
- ➔ **Foglio 23 p.IIIa 219/4** cat A/3 n. 4,5 vani;

Ulteriori ricerche sono state fatte presso L'Ufficio del Territorio di Foggia. Per i beni de quo sono state individuate le seguenti partite catastali.

1. [REDACTED]

Partita n. 1000002 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] per 1000/1000

Con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	2	va Bemn 3 P.1	A/2	1	4,5 van	€ 302,13
23	223	3	va Bemn 3 P.2	A/2	1	7 van	€ 469,98

2. [REDACTED]

Partita n. 787 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Prop. per 1000/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	225	2	Vco Bemn 3 P.T.	A/3	2	3,5 van	€ 198,84

Partita n. 622 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Prop. per 1000/1000
- [REDACTED] – Usufruttuaria

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	224	-	Largo IV Novembre 28 P.T. e P.1	A/4	2	4,5 van	€ 209,17

3.

Partita n. 1000973 comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000
- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000

Con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	1	argo Fontana 2 P.T.	A/4	1	2 van	€ 79,53
23	219	3	vco o M. de e Graze 9 P.T.	A/6	2	2,5 van	€ 87,80
23	219	4	argo Fontana 4 P.1	A/3	1	4,5 van	€ 218,46

Altre ricerche sono state eseguite presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Celenza V.re da cui, relativamente ai beni trattati nella presente relazione, sono stati riscontrate le seguenti informazioni:

- 1) Il 18.02.1975 veniva presentato il Progetto a firma dell'ing. Franco ONORATO relativo ai lavori di "rammodernamento fabbricato sito nel comune di Celenza Valfortore in via IV Novembre 28" composto da Relazione illustrativa, Progetto architettonico (piante stato attuale e futuro, prospetto e sezione);
- 2) Il 17.04.1975, prot. n. 293C l'Ufficio del Genio Civile di Foggia rilasciava il Nulla Osta del Genio Civile di Foggia per i lavori di

cui sopra;

- 3) Il 15.10.1994 il comune di Celenza Valfortore rilasciava alla [REDACTED] l'Autorizzazione edilizia n° 16 per l'esecuzione dei lavori di "sostituzione solaio di copertura e modifica prospetti casa per civile abitazione", inerenti il fabbricato di largo Fontana n° 4.

In base alle ricerche fatte e a seguito di ispezione dei luoghi allora, in risposta al presente quesito (Coadiuvare il curatore nella individuazione dei beni immobili da acquisire alla massa fallimentare mediante le opportune indagini presso gli Uffici competenti), risulta che una parte dei beni immobili acquisiti al fallimento (quelli analizzati nella presente C.T.U.) sono i seguenti:

FABBRICATI

- Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 122 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 piano rialzato, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 225 sub 2 e p.lla 224. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;
- Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 133 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 primo piano, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 2. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;
- Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 133 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 secondo piano, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 3. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;

- Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 120 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al largo Fontana n° 4 primo piano e sottotetto, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 219 sub 4. Quota di possesso del fallito $\frac{1}{2}$ in diritto di proprietà;
- Locale commerciale costituito da un vano terraneo della superficie netta complessiva di circa mq 29 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al Largo Fontana n° 2, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 219 sub 1. Quota di possesso del fallito $\frac{1}{2}$ in diritto di proprietà;
- Locale adibito a deposito della superficie netta complessiva di circa mq 87 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al vicolo M. delle Grazie n° 9 piano seminterrato e piano interrato, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 219 sub 3. Quota di possesso del fallito $\frac{1}{2}$ in diritto di proprietà.

Una descrizione più dettagliata del compendio immobiliare verrà eseguita nel successivo § 1.5.

1.2) "Trascriva la sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II";

In data 12.02.2004, n. 1826 del Registro Generale e n. 1506 del Registro Particolare, lo scrivente procedeva alla trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Lucera (l'originale é allegato alla perizia "MANUFATTI EDILIZI 1" del 16.06.2004).

1.3) "Controlli la documentazione ipo-catastale storica ventennale esistente in atti o acquisisca la stessa, ove mancante; accerti -

ove occorra, anche a mezzo di verifiche presso la competente Conservatoria dei RR.II.- se essa riguardi tutti i beni immobili acquisiti al fallimento e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il fallimento, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate. Qualora detti beni siano pervenuti al fallito in data anteriore al ventennio, acquisisca il titolo di provenienza o la relativa nota di trascrizione“;

Lo scrivente ha acquisito la documentazione ipocatastale inerente i beni di cui si parla presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR. II.) di Lucera e Foggia e presso l'Ufficio del Territorio di Foggia.

Dopo aver attentamente analizzato tutta la documentazione ipotecaria rinvenuta, inerente i proprietari che si sono succeduti negli ultimi 20 anni relativamente ai beni immobili acquisiti al fallimento, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal presente quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:

1. [REDACTED]

Dalla lettura dei Certificati n. 863/2 del 06.07.2001 e n. 263 del 19.02.2000 rilasciati dalla Conservatoria dei RR. II. di Lucera è emerso che, relativamente al detto nominativo, per i beni trattati nella presente relazione, si sono avute le seguenti formalità:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
------------------------------	----------------------	----------------------	--------------------

TRASCRIZIONE	n. 441357 de		
c/vendita de 18.06.1960	01(?).07.1960		
Nota o L. CARUSILLO.			
<p>S r f e r s c e a d u n t e r r e n o n C e e n z a V. r e c o n f a n t e c o n v a M a d o n n a d e e G r a z e, r e s d u a e s t e n s i o n e d e v e n d i t o r, t e r r e n o d p r o p r e t à d e [REDACTED] e p r o p r e t à d e [REDACTED]. I t e r r e n o è e s t e s o m q 122. I n c a t a s t o f o g o 23 p. a 222/a.</p>			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE	n. 441358 de		
c/vendita de 18.06.1960	01(?).07.1960		
Nota o L. CARUSILLO			
<p>S r f e r s c e a d u n t e r r e n o n C e e n z a V. r e c o n f a n t e c o n t e r r e n o d e [REDACTED], r e s d u a e s t e n s i o n e d e a v e n d i t r e c e, v a B e r n i, a t r a p r o p r e t à d e ' a c q u i r e n t e e p r o p r e t à d e [REDACTED]. I t e r r e n o è e s t e s o m q 292. I n c a t a s t o f o g o 23 p. a 223/a.</p>			

2. [REDACTED].

Dalla lettura dei Certificati n. 863 del 06.07.2001, n. 263/1 del 19.02.2000 e n. 1023 del 23.08.20001 rilasciati dalla Conservatoria dei RR. II. di Lucera è emerso che, relativamente al detto nominativo, per i beni trattati nella presente relazione, si sono avute le seguenti formalità:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE	n. 15744/216694 de		
Donazione de 24.10.1948	24.11.1948		
de nota o TROIANO			
<p>S r f e r s c e a e s e g u e n t p a r t e e:</p> <p>Catasto terreni fog o 19 p. e n. 55 e 80</p> <p>Catasto urbano fog o 23 p. e 225 sub. 2 e 22(?) sub. 3.</p>			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
---------------------------	-------------------	-------------------	-----------------



Studio Tecnico
PERROTTA

Dr. Ing. Antonio PERROTTA Via E. Cavalli 11 ☎0881/522015 71036 LUCERA (FG) E Mail ANTONIO.PERROTTA@VIRGLO.IT

TRASCRIZIONE	n. 25136/316497 de		
Successione	de 03.12.1973		
20.08.1972			
S r f e r s c e a e s e g u e n t p a r t c e e: Catasto Terreni ne fog o 21 p. a 10 e 14 fog o 26 p. e 242, 243, 244 e 245 Catasto Urbano fog o 23 p. a 219 sub. 1, 3 e p. a 224.			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE	n. 22478/166071 de		
c/vend ta de 09.09.1967	12.10.1967		
de nota o SALERNO			
S r f e r s c e a e s e g u e n t p a r t c e e: Catasto urbano ne fog o 23 p. e 219 sub. 4 e 5.			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE	n. 3529/2845 de		
c/vend ta de 02.05.1995	22.05.1995		
de nota o DI BIASE R.			
S r f e r s c e a e s e g u e n t p a r t c e e: Catasto urbano ne fog o 23 p. e 219 sub. 1, 3 e 4.			

3.

Dalla lettura del Certificato n. 263/3 del 19.02.2000 rilasciato dalla Conservatoria dei RR. II. di Lucera è emerso che, relativamente al detto nominativo, per i beni trattati nella presente relazione, si sono avute le seguenti formalità:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
------------------------------	----------------------	----------------------	--------------------

TRASCRIZIONE	n. 3529/2845 de		
c/vendita de 02.05.1995	22.05.1995		
de nota o DI BIASE R.			
S r f e r s c e a e s e g u e n t p a r t c e e: Catasto urbano ne fog o 23 p. e 219 sub. 1, 3 e 4.			

Da quando sopra riportato si è verificato che, relativamente ai beni immobili analizzati nella presente, la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni riguarda tutti i beni acquisiti al fallimento, ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la dichiarazione di fallimento.

Come già riportato sopra, sono stati acquisiti i titoli di proprietà dei beni dei falliti pervenuti in data anteriore al ventennio.

1.4) "Rediga l'elenco dei creditori ipotecari, sequestranti, pignoranti e di eventuali altre trascrizioni contro".

A seguito di visura ipotecaria ed in genere dalle verifiche fatte presso i pubblici uffici è emerso che i creditori ipotecari, sequestranti e pignoranti sono i seguenti:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE	n. 497/5468 de	ISVEIMER	
f n a n z a m e n t o de	03.08.1993	NAPOLI	
23.07.1993 de nota o			
BUQUICCHIO			
S r f e r s c e a ' p o t e c a p o s t a a c a r c o d e g m m o b n d v d u a t n c a t a s t o n e a m a n e r a s e g u e n t e: Catasto urbano ne fog o 23 p. e 652, 221, 223, 651, 223/1, 223/2 e 223/3. N.B. a d e t t a s c r z o n e è s t a t a c a n c e l a t a t o t a m e n t e c o n v a r e a n n o t a z o n .			



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE	n. 746/66 de	BANCO di Napoli	
Concessione a Garanzia	03.02.1998	S.p.a.	
de 30.01.1998 de nota o			
FONTANA M.			

S r f e r s c e a e s e g u e n t p a r t e e:

Catasto urbano ne fog o 23 p. e 224, 225 sub. 1 e 2.

N.B. a detta scr z one è stata cance ata totalmente con annotaz one n. 2732/209 de 28.04.1998.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE Ipoteca giudiziale seguito dal decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Lucera del 15.03.1999	n. 2128/253 del 18.03.1999	BANCO DI NAPOLI	<div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 75%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 65%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 40%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 45%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 30%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 55%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 25%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 70%;"></div> <div style="background-color: black; height: 15px; width: 15%;"></div>

Si riferisce agli immobili individuati nel catasto nella maniera seguente:

Catasto urbano nei fog. 23 p. a 223 sub. 2 e 3, p. a 219 sub. 1, 3 e 4 , p. a 224 e p. a 225 sub 2

NONCHE' AD ALTRI IMMOBILI CHE NON SONO INTERESSATI DALLA PRESENTE RELAZIONE.

Dalla documentazione ipotecaria estratta dall'Ufficio del Territorio di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.) non si riscontrano altri **creditori ipotecari, sequestranti e pignoranti.**

1.5) "Ispezioni il compendio acquisito al fallimento e coadiuvi il curatore nella individuazione dei beni mobili da acquisire alla massa fallimentare":

Si è già detto che i beni oggetto della presente relazione sono costituiti da:

1. Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 122 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 piano rialzato, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 225 sub 2 e p.lla 224. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;
2. Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 133 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 primo piano, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 2. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;
3. Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 133 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 secondo piano, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 3. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;
4. Abitazione della superficie netta complessiva di circa mq 120 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al largo Fontana n° 4 primo piano e sottotetto, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 219 sub 4. Quota di possesso del fallito 1/2 in diritto di proprietà;
5. Locale commerciale costituito da un vano terraneo della superficie netta complessiva di circa mq 29 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al Largo Fontana n° 2, riportata in

catasto al foglio 23 p.lla 219 sub 1. Quota di possesso del fallito
½ in diritto di proprietà:

6. Locale adibito a deposito della superficie netta complessiva di
circa mq 87 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al
vicolo M. delle Grazie n° 9 piano seminterrato e piano interrato,
riportata in catasto al foglio 23 p.lla 219 sub 3. Quota di
possesso del fallito ½ in diritto di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI

- 1) Abitazione sita nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via
Bernini n° 3 piano rialzato, alla partita 787 foglio 23 p.lla 225 sub
2 cat. A/3 cl 2 vani 3,5 rendita € 198,84 e partita 622 foglio 23
p.lla 224 cat. A/4 cl 2 vani 4,5 rendita € 209,17. Quota di
possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà.

**Dal punto di vista catastale l'abitazione é composta da due
distinte particelle del fgl. 23 (nn. 225/2 e 224) per le quali non é
mai stata presentata richiesta di fusione al competente Ufficio
del Territorio (ex UTE).**

L'abitazione, posta a confine con il mulino descritto nella perizia
depositata in data 01.03.2002, é situata al piano rialzato ed é
prospiciente largo IV Novembre.

All'appartamento pignorato si perviene tramite scala
condominiale, ricevente accesso da via Bernini n. 3, che é utilizzata
da altre due unità immobiliari che non si trovano sulla verticale dello
stesso.

Il fabbricato, di vecchia realizzazione, é stato ristrutturato nel

1975.

La struttura portante dell'immobile è costituita da muratura in mattoni e in pietrame con orizzontamenti con putrelle in ferro.

Originariamente l'abitazione era collegata con gli uffici della [REDACTED] posti al piano inferiore, tramite una porta di accesso, attualmente murata, che dava su una scala interna (denominata ripostiglio sulla pianta di cui all'allegato n. 24).

L'unità immobiliare, **che pur essendo dotata di mobili attualmente risulta disabitata**, è costituita da cinque vani adibiti rispettivamente a cucina-pranzo, soggiorno-pranzo, studiolo e due camere da letto, oltre gli accessori (corridoio, due bagni e ripostiglio). I vani destinati a cucina-pranzo e soggiorno-pranzo si affacciano su un ampio balcone, lo studiolo ed un bagno si affacciano su Via Bernini, mentre due delle tre camere da letto ed un WC ricevono aria e luce da un'intercapedine vetrata.

Attualmente in corrispondenza delle due camere da letto e del bagno si registrano copiose infiltrazioni di acqua piovana attraverso l'intercapedine vetrata che hanno compromesso gli intonaci dei soffitti.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono costituiti da due serramenti, quello esterno in alluminio anodizzato bronzato e quello interno in legno douglas, gli stessi sono dotati di tapparelle in plastica. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburrato con rivestimento in noce e vetro stampato. Il portoncino d'ingresso, posto nella scala che dà accesso anche alle abitazione

del primo e secondo piano, è in legno. Nella zona cucina-pranzo è presente un caminetto completo di rivestimento in mattoncini e pietre decorative.

La produzione di acqua calda per scopi sanitari è assicurata da scaldabagni elettrici installati in corrispondenza dei Servizi Igienici.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato mediante la presenza di elementi radianti in ghisa facenti capo ad un impianto di riscaldamento a gasolio di tipo centralizzato ubicato in un locale posizionato al piano seminterrato del mulino.

Sono regolarmente installati e funzionanti gli impianti idrico, fognante ed elettrico.

Gli elementi di finitura dell'abitazione sono diversificate tra i vari ambienti, in particolare:

- Cucina-pranzo

La pavimentazione dell'ambiente è costituita da piastrelle in ceramica di tipo "monocottura" di colore scuro con disegni geometrici, aventi dimensioni di cm 25x25. Le pareti sono trattate con pittura a tempera esclusa la zona "angolo cottura" dove sono rivestite con piastrelle in ceramica, di colore chiaro, aventi dimensioni di cm 20x30.

- Pranzo-soggiorno

La pavimentazione dell'ambiente è costituita da piastrelle in ceramica, delle dimensioni di cm 40x40, di colore chiaro e completi di battiscopa. Le pareti sono rivestite con carta da parati di color chiaro.

- Studiolo

La pavimentazione dell'ambiente è costituita da parquet in legno composto da listelli posti in opera a spina di pesce, completo di battiscopa. Le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro e con motivi floreali.

- Camera matrimoniale

La pavimentazione dell'ambiente è costituita da parquet in legno composto da listelli in opera a spina di pesce completo di battiscopa. Le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro.

- Cameretta

La pavimentazione dell'ambiente è costituita da parquet in legno composto da listelli posti in opera a spina di pesce completo di battiscopa. Le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro.

- Bagno

Il bagno principale è pavimentato con piastrelle in cotto di cm 20x20 mentre le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica decorata con dimensione 20x20 di colore chiaro. Nel bagno sono presenti vaso igienico, lavabo, bidet e vasca da bagno tutti dotati di rubinetteria di tipo miscelatore monocomando.

- Bagno di servizio

Il bagno secondario è pavimentato con piastrelle in cotto di cm 20x20 mentre le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica decorata con dimensione 20x20 di colore scuro. Nel bagno

sono presenti vaso igienico e lavabo dotato di rubinetteria di tipo miscelatore monocomando.

▪ Corridoio

La pavimentazione del corridoio è costituita da piastrelle in ceramica di colore chiaro poste in opera a "spaccamattoni". Le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro con motivo verticale.

▪ Ripostiglio

Con il ripostiglio si è identificato il vano scala che originariamente serviva per il collegamento tra gli uffici della [REDACTED] e l'appartamento.

Nel complesso, lo stato di manutenzione dell'abitazione è da ritenersi buono, anche se dopo gli eventi sismici del 31/10 e 01/11/2002 si sono verificate varie lesioni e relative infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato la carta da parati e gli intonaci.

Per l'unità immobiliare in questione è stata predisposta dallo scrivente, previa autorizzazione da parte del GD, la pratica tecnico-amministrativa per la concessione dei contributi previsti dalla Direttiva Commissariale del 28.03.2003 e successive direttive di attuazione, che è stata presentata dal Curatore Fallimentare al Comune di Celenza Valfortore il 15.03.2004, prot. n. 1175.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa 180 mq, per una superficie interna netta di circa mq 122. Il balcone è esteso circa mq 8.

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna

all'abitazione e del grado di finitura si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica, entrambi predisposti dallo scrivente (all. nn. 24 e 38).

L'abitazione confina con il mulino descritto nella perizia depositata in data 01.03.2002, via Bernini, largo IV Novembre, spazio privato e vano scala condominiale che, oltre all'abitazione in questione, serve anche gli appartamenti ubicati al 1° e 2° piano e la terrazza piana di copertura degli stessi. **Per tale motivo l'utilizzo della terrazza di copertura rimane di esclusivo godimento delle due abitazioni poste al primo e secondo piano.**

oo

2) Abitazione sita nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 primo piano, alla partita 1000002 - foglio 23 p.la 223 sub 2 cat. A/2 cl 1 vani 4,5 rendita € 302,13. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà.

L'abitazione é situata al primo piano di un immobile, posto a confine con il mulino descritto nella perizia depositata in data 01.03.2002, che riceve accesso da via Bernini n° 3.

Il fabbricato, di vecchia realizzazione, si affaccia, oltre che su via Bernini, per due lati (su cui si affacciano delle finestre) sullo spazio interno del mulino e per un lato sull'immobile posto al piano rialzato di via Bernini n. 3.

La struttura portante dell'intero immobile è in calcestruzzo armato con orizzontamenti in laterocemento e copertura piana praticabile accessibile dal vano scala condominiale.

Esteriormente il fabbricato si presenta in cattive condizioni con evidenti distacchi di intonaci e mancanza di manutenzione ordinaria. All'appartamento pignorato si perviene tramite scala condominiale ricevendo accesso da via Bernini n. 3.

L'unità immobiliare è ultimata ed attualmente è abitata dalla famiglia del sig. [REDACTED]

L'appartamento è costituito da due camere da letto, un soggiorno, una camera di pranzo, una cucina, oltre gli accessori (ingresso, corridoio, bagno e lavanderia).

Annesso esclusivamente all'appartamento vi è un ampio balcone prospiciente via Bernini.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del corridoio, sono aerati ed illuminati dall'esterno.

L'appartamento, nel tempo, è stato oggetto di interventi di ammodernamento che hanno riguardato la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento della pavimentazione dell'ingresso e del corridoio, la ristrutturazione completa dei servizi igienici.

All'appartamento si accede mediante un portoncino in legno a due ante.

Gli infissi interni sono in legno tamburrato completi di vetro.

Gli infissi esterni per balconi e finestre sono in plastica pesante completi di vetrocamera e tapparelle in plastica.

Per quanto riguarda il livello delle finiture, essendo lo stesso diversificato a seconda degli ambienti, si riportano, qui di seguito, per ogni ambiente, le rifiniture esistenti:

- Ingresso-corridoio:

La pavimentazione dell'ingresso e del corridoio é costituita da piastrelle di granito chiaro delimitato da una fascia, della larghezza di circa 30 cm, di granito di colore più scuro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

- Camera da pranzo:

La pavimentazione della camera da pranzo é realizzata in marmettoni dimensioni cm 40x40 di colore nero striato di bianco, lucidato in opera e completo di battiscopa dello stesso materiale. All'attacco delle pareti con i soffitti é presente una cornice prefabbricata. Le pareti sono intonacate e trattate con stucco tipo "veneziano".

- Soggiorno

La pavimentazione del soggiorno é realizzato in marmettoni dimensioni cm 40x40 di colore nero striato di bianco, lucidato in opera e completo di battiscopa dello stesso material. All'attacco delle pareti con i soffitti é presente una cornice prefabbricata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a ducotone.

- Camere da letto:

Le due camere da letto presentano delle rifiniture simili costituite da pavimentazione composta da marmettoni dimensioni cm 40x40 a grana grossa completi di battiscopa in marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

- Cucina:

Il locale destinato a cucina si presenta con pavimenti in

marmettoni dimensioni cm 40x40 a grana grossa completa di battiscopa in marmo, pareti intonacate e tinteggiate. In corrispondenza dell'angolo cottura la parete é rivestita con piastrelle di ceramica smaltata ed é presente un abbassamento di soffitto con inserimento di faretti alogeni.

- Bagno:

Il locale destinato a bagno presenta una pavimentazione di ceramica tipo "monocottura" e un rivestimento dell'altezza di circa m 2,60 realizzato per circa cm. 60 con piastrelle uguali a quelle utilizzate per il pavimento ed in parte con piastrelle di ceramica smaltata.

Sono presenti le seguenti apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria con miscelatore di tipo monocomando: water, bidet, lavabo da incasso su mobile con ripiano in granito, doccia completa di box.

- Lavanderia:

Il locale lavanderia presenta un pavimento in marmette di ceramica tipo "monocottura" completa di zocchetto battiscopa di gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre quella su cui insistono la lavatrice e la vaschetta lavapanni risulta essere rivestita con piastrelle di ceramica smaltata.

Sono regolarmente installati e funzionanti gli impianti idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento, questo ultimo caratterizzato da elementi radianti in alluminio.

Nel complesso, lo stato di manutenzione dell'appartamento é da



La superficie lorda dell'appartamento è di circa 160 mq, per una superficie interna netta di circa 133 mq. I balconi sono estesi complessivamente circa mq 10.

L'appartamento, unitamente a quello posto al secondo piano dello stesso immobile, ha in uso esclusivo la terrazza piana praticabile di copertura della superficie di circa mq. 132.

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna all'appartamento e del grado di finitura si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica, entrambi predisposti dallo scrivente (all. nn. 25 e 38).

L'appartamento confina con spazio scoperto privato per tre lati, con proprietà di [REDACTED] o suoi aventi causa e vano scala condominiale.

.....

3) Abitazione sita nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 secondo piano, alla partita 1000002 foglio 23 p.lla 223 sub 3 cat. A/2 cl 2 vani 7 rendita € 469,98. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà.

L'abitazione è situata al secondo piano di un immobile, posto a confine con il mulino descritto nella perizia depositata in data 01.03.2002, che riceve accesso da via Bernini n° 3. Il fabbricato, di vecchia realizzazione, si affaccia, oltre che su via Bernini, per due lati (su cui si affacciano delle finestre) sullo spazio interno del mulino e per un lato sull'immobile posto al piano terra di via Bernini

n. 3.

La struttura portante dell'intero immobile è in calcestruzzo armato con orizzontamenti in laterocemento e copertura piana praticabile accessibile da vano scala condominiale. Esteriormente il fabbricato si presenta in cattive condizioni con evidenti distacchi di intonaci e mancanza di manutenzione ordinaria. All'appartamento pignorato si perviene tramite scala condominiale ricevendo accesso da via Bernini n. 3.

L'unità immobiliare, **pur essendo dotata di mobili, attualmente risulta disabitata.**

L'appartamento è costituito da due camere da letto, un soggiorno, una camera da pranzo, un cucinino, uno studiolo, oltre gli accessori (ingresso, corridoio, bagno e lavanderia). Annesso esclusivamente all'appartamento vi è un ampio balcone prospiciente via Bernini.

Attualmente, in corrispondenza delle due camere da letto, del Soggiorno e della camera da pranzo si registrano delle copiose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura del fabbricato che hanno compromesso gli intonaci dei soffitti.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del corridoio, sono aerati ed illuminati dall'esterno.

Gli infissi interni sono in legno tamburrato completi di vetro.

Gli infissi esterni per balconi e finestre sono parte in legno e parte in acciaio verniciato completi di vetro e tapparelle in plastica.

Per quanto riguarda il livello delle finiture, essendo lo stesso

diversificato a seconda degli ambienti, si riportano, qui di seguito, per ogni ambiente, le rifiniture esistenti:

- Ingresso-corridoio:

La pavimentazione dell'ingresso e del corridoio é costituita da marmettoni dimensioni cm. 40x40 a grana grossa completa di battiscopa in marmo. Le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati.

- Camera da pranzo -Soggiorno:

I locali sono resi intercomunicanti tramite un'ampia porta a tutt'altezza di legno completa di vetri. La pavimentazione dei due locali é realizzata in marmettoni dimensioni cm 40x40 di colore nero striato di bianco, lucidato in opera e completo di battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati. Nel soggiorno é ubicato un caminetto ad angolo completo di rivestimento in pietra.

- Camere da letto:

Le due camere da letto presentano delle rifiniture simili costituite da pavimentazione composta da marmettoni dimensioni cm 40x40 a grana grossa completa di battiscopa in marmo e pareti intonacate e rivestite con carta da parati.

- Cucinino:

Il locale destinato a cucinino riceve accesso direttamente dalla camera da pranzo. Esso si presenta con pavimenti in marmettoni dimensioni cm 40x40 a grana grossa e pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltata a disegni geometrici.

- Studiolo:

il locale destinato a studiolo é caratterizzato da pavimentazione costituita da in marmettoni dimensioni cm 40x40 a grana grossa completa di battiscopa in marmo e pareti intonacate e rivestite con carta da parati tipo "sughero"

- Bagno:

Il locale destinato a bagno presenta una pavimentazione di ceramica tipo "monocottura" e un rivestimento dell'altezza di circa m 2,60 realizzato con piastrelle di ceramica smaltata.

Sono presenti le seguenti apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria: water, bidet, vasca da bagno e lavabo su colonna.

- Lavanderia:

Il locale lavanderia presenta un pavimento in marmettoni di cemento a grana grossa completa di battiscopa in marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

Sono regolarmente installati e funzionanti gli impianti idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento, questo ultimo caratterizzato da elementi radianti a colonne in ghisa.

La produzione di acqua calda per scopi sanitari è assicurata mediante scaldabagni elettrici.

Nel complesso, lo stato di manutenzione dell'appartamento è da ritenersi sufficiente.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 160 mq, per una superficie interna netta di circa 133 mq. I balconi sono estesi

complessivamente mq 10. A tali superfici occorre aggiungere quella relativa ad un ripostiglio (circa 6 mq) ubicato a livello della terrazza condominiale (vedi allegato n. 27). La terrazza di copertura, della superficie di circa mq. 132, é in uso congiunto con l'appartamento posto al primo piano.

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna all'appartamento e del grado di finitura si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica, entrambi predisposti dallo scrivente (all. nn. 26 e 38).

L'appartamento confina con spazio scoperto privato per tre lati, con proprietà di [REDACTED] o suoi aventi causa e vano scala condominiale.

oo

4) Appartamento ubicato in CELENZA VALFORTORE al Largo IV Novembre n. 4, piano primo, alla partita 1000973 nel foglio 23 p.lla 219 sub 4 cat. A/3 cl 1 vani 4,5 rendita € 218,46. Quota di possesso del fallito 1/2 in diritto di proprietà.

L'immobile é ubicato nel centro dell'abitato di CELENZA V.re, infatti questo si affaccia direttamente sulla piazza principale del paese.

La struttura portante dell'immobile é in muratura con solai costituiti da putrelle in ferro e laterizio (SAAP).

La scala di accesso ha struttura in muratura con gradi e sottogradi in marmo.

L'immobile é ultimato ed attualmente viene utilizzato come

abitazione dalla [REDACTED].

All'appartamento, avente accesso dal civico n. 4 di Largo IV Novembre, si accede mediante un portoncino di tipo "semibblindato" ed una scala privata rivestita in marmo.

Esso è costituito da un primo piano in cui sono ubicati un ampio vano adibito a cucina-soggiorno, una camera da letto, oltre gli accessori (disimpegno, armadio a muro e bagno con lavanderia) ed un sottotetto in cui è stata ricavata un' ulteriore camera con annesso bagno e locale di sgombero.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno e della lavanderia, sono aerati ed illuminati dall'esterno.

I locali del sottotetto, ad eccezione del locale di sgombero, prendono luce ed aria da lucernari di piccole dimensioni posizionati sulla copertura.

Il locale cucina-soggiorno è dotato di tre affacci, su largo IV Novembre e su via M. delle Grazie.

Il bagno affaccia su largo IV Novembre mentre la camera da letto è prospiciente via M. delle Grazie.

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato completamente.

La pavimentazione dell'appartamento è prevalentemente costituito da mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm 40x40 completo di battiscopa di gres ceramico.

I pavimenti ed i rivestimenti delle pareti del bagno e della lavanderia sono realizzati con piastrelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburrato, quelli esterni per porte balconi e finestre in alluminio anodizzato completi di vetri e persiane alla romana dello stesso materiale.

Nel bagno sono installate le seguenti apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria di tipo monocomando: vasca da bagno, water, bidet e lavabo.

Ai locali posti nel sottotetto si accede mediante una scala interna rivestita con lastre di marmo.

I pavimenti dei locali del sottotetto sono in piastrelle gres porcellanato completo di battiscopa di gres ceramico.

I pavimenti ed i rivestimenti delle pareti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni sono realizzati in legno laccato, quelli esterni per lucernari in alluminio anodizzato completi di vetri.

Nel bagno sono installate le seguenti apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria di tipo monocomando: doccia completa di box, water, bidet e lavabo.

Sono regolarmente installati gli impianti idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento.

Tutti gli impianti tecnologici sono a norma e sono collegati alle reti cittadine.

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna all'abitazione e del grado di finitura si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica, entrambi predisposti dallo scrivente (all. nn. 28 e 38).

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 80 circa, per piano, con una superficie scoperta a balcone di mq 3 circa.

La superfici nette interne del primo piano e del piano sottotetto sono rispettivamente di mq 62 circa e mq 60.

In considerazione della limitata altezza dei locali posti nel sottotetto, gli stessi risultano poco sfruttabili.

Il locale di sgombero occupa, al piano sottotetto, una superficie di circa mq 20.

oo

5) Locale adibito a negozio ubicato in CELENZA VALFORTORE al Largo IV Novembre n. 2 piano terra, alla partita 1000973 nel foglio 23 p.lla 219 sub 1 cat. A/4 cl 1 vani 2 rendita € 79,53 quota di possesso del fallito 1/2 in diritto di proprietà;

Il locale in questione, avente accesso dal civico n. 2 di largo IV Novembre, al momento dell'ispezione è risultato essere adibito ad attività commerciale (vendita di generi alimentari) da parte di terzi affittuari.

L'accesso al locale avviene mediante una porta metallica munita di saracinesca di modesta dimensione in considerazione dell'attività commerciale che vi si svolge.

Il locale è pavimentato con battuto di cemento e le pareti sono

trattate con pittura a tempera.

La superficie netta interna del locale è di circa 29 mq, quella lorda di circa 38.

Il locale è dotato di un unico affaccio costituito da un balcone, della superficie di circa mq 1.5, prospiciente piazza IV Novembre.

Adiacente al locale, alla fine della scala che porta ai locali descritti al successivo punto 6), è posizionato un piccolo vano dotato di lavabo ed in pessime condizioni.

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna del locale e del grado di finitura si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica, entrambi predisposti dallo scrivente (all. nn. 29 e 38).

oo

6) Immobile adibito a deposito ubicato in CELENZA VALFORTORE alla via M. delle Grazie n. 9 piano terra, alla partita 1000973 foglio 23 p.lla n. 219 sub 3, cat. A/6 cl. 2 Rendita € 87,80 quota di possesso del fallito 1/2 in diritto di proprietà;

L'immobile in questione attualmente viene utilizzato come deposito a servizio dell'attività commerciale di cui al precedente punto n. 5.

L'accesso ai locali che costituiscono l'immobile avviene sia mediante un'apertura di circa 2,5 m munita di saracinesca metallica affacciante su via M. delle Grazie che mediante una scomoda scala interna che lo collega al locale posto al piano sovrastante e

descritto al precedente punto n.5).

Complessivamente il locale è composto da 4 differenti vani tra di loro comunicanti tramite aperture di porte nei muri divisorii.

Il locale è pavimentato in parte con battuto di cemento ed in parte è completamente privo di pavimentazione. Le pareti sono trattate con pittura a tempera. La superficie netta interna del locale è di circa 70 mq, quella lorda di circa 82 mq. Il locale è dotato di affaccio su largo IV Novembre costituito da due piccole finestre che servono due dei quattro vani già menzionati. Una delle quattro stanze è completamente priva sia di illuminazione naturale che di aerazione. Da detto locale si accede, tramite una piccola scala interna, ad un altro vano della superficie di circa mq 22.

Quest'ultimo locale, totalmente interrato, è adibito a locale caldaia, deposito gasolio, riserva idrica e autoclave ad esclusivo servizio dell'appartamento di cui al punto 4). Tutti i vani sono forniti di impianto elettrico di tipo a vista.

Per una migliore visualizzazione della distribuzione interna dell'immobile e del grado di finitura si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica, entrambi predisposti dallo scrivente (all. nn. 30 e 38).

oo

1.6) "Proceda ai rilievi fotografici".

In occasione delle varie visite di sopralluogo e di inventario si è proceduto alla esecuzione di una copiosa documentazione

fotografica che si allega alla presente relazione (all. n. 38).

1.7) "Acquisisca l'estratto di mappa censuario e rediga le planimetrie";

In data 11.01.2000 lo scrivente eseguiva visure presso l'Agenzia del Territorio di Foggia. Ulteriori verifiche venivano effettuate in data 23.08.2001. Da tali ricerca si sono rintracciati i beni di via Bernini n. 3, largo IV Novembre nn. 2 e 4 e di via M. delle Grazie n. 9. In data 26.10.2001 si richiedevano, tramite raccomandata, planimetrie catastali non riscontrate nelle proprie ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Foggia. Le visure e le planimetrie rinvenute sono allegate alla presente con i nn. 1, 2, 3, 4, 16, 17, 18, 19, 20;

Si fa rilevare che per gli appartamenti di via Bernini n° 3, posti al primo e secondo piano, non si sono rinvenute planimetrie in quanto non presenti agli atti del catasto. (allegato n° 22)

Varie visite sono state fatte ai vari piani dell'immobile di via Bernini n. 3, ed in tali circostanze si effettuavano gli accertamenti ed i rilievi del caso. Dalle misurazioni fatte in loco è stato possibile redigere le planimetrie dei luoghi, così come si presentano allo stato attuale. Le stesse si allegano alla presente relazione.

1.8) "Accerti se gli immobili appartengono al fallito e, nel caso di pluralità di proprietari, a quali di essi appartengono i singoli beni, e quali siano eventualmente le quote di spettanza di ciascuno";

[REDACTED]

Dall'analisi della documentazione ipocatastale sopra riportata nel § 1.1 risulta che i beni immobili acquisiti alla massa fallimentare, compresi quelli trattati nel presente stralcio, sono tutti di proprietà dei falliti.

Si precisa che i beni riportati nella seguente tabella appartengono solo per ½ al fallimento.

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	1	argo Fontana 2 P.T.	A/4	1	2 van	€ 79.53
23	219	3	vcoo M. d. Graze 9 P.T.	A/6	2	2.5 van	€ 87.80
23	219	4	argo Fontana 4 P.1	A/3	1	4.5 van	€ 218.46

1.9) "Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto".

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale acquisita è emerso che i beni di Via Bernini n. 3 (Piano rialzato, Primo e Secondo Piano), Largo IV Novembre n. 2, Largo IV Novembre n. 4 e Via M. delle Grazie n. 9 (Piano terra), facenti parte del fallimento non sono gravati da usufrutto.



Si intende integralmente richiamata la descrizione dei beni immobili fatta in precedenza. Di seguito, pertanto, ci si limita alla individuazione della sola consistenza dei beni intendendo con ciò la "grandezza del bene". In sintesi, in tal senso, i beni sono i seguenti:

Abitazione di cinque vani ed accessori sita nell'abitato di Celenza Valfortore al via Bernini n° 3 piano rialzato, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 225 sub 2 e p.lla 224. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà, avente superficie netta interna di circa 122 mq e lorda di circa 180 mq. L'appartamento è costituito da n. 5 vani destinati a Cucina-Pranzo(mq. 22,30), Pranzo-soggiorno (mq 24,43), Camera da letto (mq 24,93), Cameretta (mq 9,85), Studio (mq 10,76) oltre ad un corridoio (mq 16,87), due bagni (mq 4,50 e mq 4,18) e ripostiglio (mq 6.31). I locali hanno un'altezza interna di m 3,20. (Allegato n. 24)

.....

Abitazione di cinque vani ed accessori sita nell'abitato di Celenza Valfortore al via Bernini n° 3 piano primo, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 2. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà, avente superficie netta interna di circa 133 mq e lorda di circa 160 mq. L'appartamento é costituito da n. 5 vani destinati a Cucina (mq 17,60), Soggiorno (mq 24,15), Camera da Pranzo (mq 26,93), Camera da letto (mq 20,10), Cameretta (mq 13,43) oltre ad ingresso (mq 6,35), corridoio (mq 11,53), bagno (mq 7,11) e lavanderia (mq 5,61). L'appartamento dispone dell'uso



.....

000

Fa mento n.20/99



.....

000

Pagina 44 di 69

1.11) "Valuti singolarmente i beni mobili acquisiti alla massa fallimentare determinandone il presunto valore di realizzo";

I beni mobili rinvenuti ed inventariati negli appartamenti trattati nella presente relazione, saranno trattati con perizia a parte vista la loro molteplicità. I beni mobili rinvenuti nel negozio sito al piano terra di largo IV Novembre n. 2 PT e nel locale/deposito sito al piano terra di via M. delle Grazie n. 9 e sottostante piano interrato, attualmente tenuti in fitto, sono di proprietà degli attuali affittuari.

1.12) "Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica (per i terreni)";

Trattandosi solo di fabbricati non è necessario rispondere al presente quesito.

1.13) "Proceda alle necessarie lottizzazioni, evitando frazionamenti di particelle, e determini per ogni lotto: valore, consistenza, nonché gli attuali ed esatti confini catastali";

In considerazione dell'ubicazione, dello sviluppo plano-altimetrico e della destinazione d'uso dei beni trattati nel presente stralcio di consulenza, lo scrivente ritiene si debba procedere alla formazione di lotti che siano totalmente indipendenti sia dal punto di vista funzionale che economico. In base a questi principi i lotti individuati risultano essere pertanto i seguenti:

LOTTO 1.

Abitazione sita in abitato di Celenza alla via Bernini n. 3 piano rialzato. In catasto fabbricati nel comune di Celenza con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	225	2	V.co Bern n 3 P.T.	A/3	2	3,5 van	€ 198,84
23	224	-	Largo IV Novembre 28 P.T. e P.1	A/4	2	4,5 van	€ 209,17

LOTTO 2.

Abitazione sita in abitato di Celenza alla via Bernini n. 3 piano primo. In catasto fabbricati nel comune di Celenza con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	2	va Bern n 3 P.1	A/2	1	4,5 van	€ 302,13

LOTTO 3.

Abitazione sita in abitato di Celenza alla via Bernini n. 3 piano secondo. In catasto fabbricati nel comune di Celenza con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	3	va Bern n 3 P.2	A/2	1	7 van	€ 469,98

LOTTO 4.

Allo scopo di procedere alla formazione di un lotto che fosse indipendente sia dal punto di vista funzionale che economico sono state inglobate nello stesso lotto le seguenti unità immobiliari:

- Appartamento sito al primo piano di Largo IV Novembre n.4

con relativo sottotetto di cui alla descrizione n. 4 riportata a pag. 35 della presente relazione.

In catasto fabbricati nel comune di Celenza con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	4	argo Fontana 4 P.1	A/3	1	4,5 van	€ 218,46

- Parte dell'immobile di cui alla descrizione n. 6 riportata a pag. 39 della presente relazione, costituita da due locali intercomunicanti, di cui il primo avente accesso da Via M. delle Grazie n. 9, e dal locale interrato in cui sono ubicati gli impianti di riscaldamento e di sollevamento idrico.

In catasto fabbricati nel comune di Celenza con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	3	vico M. de e Grazie 9 P.T.	A/6	2	2,5 van	€ 87,80

LOTTO 5.

Allo scopo di procedere alla formazione di un lotto che fosse indipendente sia dal punto di vista funzionale che economico sono state inglobate nello stesso lotto le seguenti unità immobiliari:

- Locale sito in abitato di Celenza al largo IV Novembre n. 2 piano terra. In catasto fabbricati nel comune di Celenza con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	1	argo Fontana 2 P.T.	A/4	1	2 van	€ 79,53

- Parte dell'immobile di cui alla descrizione n. 6 riportata a pag. 39 della presente relazione, costituita da due locali intercomunicanti, ricevanti accesso tramite scala interna da locale posto a piano terra di Largo IV Novembre n. 2. In catasto fabbricati nel comune di Celenza con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	3	vcoo M. de e Graze 9 P.T.	A/6	2	2,5 van	€ 87,80

1.13.1) Criteri di stima beni immobili

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto preliminare per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da considerare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da vagliare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

Trattandosi di unità immobiliari urbane di **media-piccola** consistenza, la attribuzione di valori verrà effettuata applicando il criterio **sintetico-comparativo** con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

I valori dei fabbricati dipenderanno dall'effettiva condizione statico-strutturale, dalle caratteristiche edilizie generali, dalla vetustà, dagli interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, dallo stato di manutenzione generale, dal grado di

finimento, dalle caratteristiche tipologiche e di destinazione, ubicazione, esposizione, accessibilità ed orientamento, dall'eventuale dimensionamento non ordinario, dallo stato di efficienza e/o completezza dei servizi e del corredo impiantistico, ed in generale da tutti i condizionamenti esterni (redditività presumibile dall'investimento immobiliare, commerciabilità dell'immobile, condizionamenti urbanistici, trend generale del mercato immobiliare locale, eventuali condizionamenti fiscali, normativi e legislativi, eventuale illegittimità o irregolarità nei confronti delle normative edilizie e urbanistiche).

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali edifici di paragone, ipotizzati nuovi o perfettamente ristrutturati, con medesime destinazioni degli edifici paragonati, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (settembre 2005).

Il valore totale sarà approssimato per € 50.

1.13.2) Valore dei beni immobili

In ragione dell'indagine di mercato, effettuata direttamente sui luoghi raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato, nella zona interessata, da beni simili a quelli della massa fallimentare, lo scrivente ha ritenuto di assegnare ai singoli beni di seguito elencati, i valori unitari che hanno poi consentito di determinare quello totale degli immobili.

Lotto n. 1 costituito da

Abitazione di 5 vani e 4 accessori sita nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 piano rialzato, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 225 sub 2 e p.lla 224.

Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;

L'immobile ha una superficie lorda di circa 180 mq ed un balcone di circa mq 8,00.

Valutazione:

▪ Abitazione: mq 180 x € 650,00 =	€	99.000,00
▪ Balcone mq 8 x € 300,00 =	€	2.400,00
Valore	€	101.400,00

Valore da attribuire alla massa fallimentare:

€ 101.400,00 (diconsi euro centounmilaquattrocento/00)

- Partita n. 787 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Prop. per 1000/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	225	2	Vco Bern n 3 P.T.	A/3	2	3.5 van	£ 385.000

- Partita n. 622 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Prop. per 1000/1000

- [REDACTED] – Usufruttuaria

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	224	-	Largo IV Novembre 28 P.T. e P.1	A/4	2	4.5 van	€ 209.17



.....

Abitazione di 5 vani e 4 accessori sita nell'abitato di
CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 primo piano,
riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 2.

L'immobile ha una superficie lorda di circa 160 mq, un balcone della superficie di circa 10 mq e l'uso congiunto con l'appartamento posto al secondo piano di una terrazza piana della superficie di circa 132 mq.

▪ Abitazione: mq 160 x € 650,00 =	€	104.000,00
▪ Balcone mq 10 x € 300,00 =	€	3.000,00
▪ Terrazza ½ x mq. 132 x € 275,00 =	€	18.150,00
Valore	€	125.150,00

Con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	2	va Berni n 3 P.1	A/2	1	4.5 van	€ 302.13

L'immobile confina con via Bernini su un lato e per gli altri lati con proprietà del fallimento [REDACTED]

oo

Lotto n. 3 costituito da

Abitazione di 5 vani e 5 accessori sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 3 secondo piano, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 3.

Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;

L'immobile ha una superficie lorda di circa 160 mq, un balcone della superficie di circa 10 mq, un ripostiglio posto a livello della terrazza della superficie di circa 6 mq e l'uso congiunto con l'appartamento posto al primo piano di una terrazza piana della superficie di circa 132 mq.

Valutazione:

▪ Abitazione: mq 160 x € 550,00 =	€	88.000,00
▪ Balcone mq 10 x € 300,00 =	€	3.000,00
▪ Ripostiglio terrazza mq 6 x € 300,00 =	€	1.800,00
▪ Terrazza ½ x mq 132 x € 275,00 =	€	18.150,00
Valore	€	110.950,00

Valore da attribuire alla massa fallimentare:

€ 110.950,00

(diconsi euro centodiecimilanovecentocinquanta/00)



n. 9, oltre a balconi per una superficie complessiva di circa 3 mq.

Valutazione:

▪ Primo Piano: mq 80 x € 750,00 =	€	60.000,00
▪ Balconi: mq 3,00 x € 300,00	€	900,00
▪ Sottotetto: mq 77 x € 350,00 =	€	26.950,00
▪ Autorimessa e deposito: mq 47 x € 450,00=	€	21.150,00
▪ Interrato: mq 22 x € 200,00 =	€	4.400,00
Valore	€	113.400,00

Valore da attribuire alla massa fallimentare:

€ 113.400,00 (diconsi euro centotredicimilaquattrocento/00)

Si è attribuito un valore inferiore al sottotetto, all'autorimessa e all'interrato per la loro più bassa appetibilità commerciale e per la minore luminosità.

- Partita n. 10000973 comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000
- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000

Con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDIT A
23	219	4	argo Fontana 4 P.1	A/3	1	4,5 van	€ 218,46
23	219	3	Vcoo M. de e Graze n. 9 P.T.	A/6	2	2,5 van	€ 87,80

L'immobile confina con Largo IV Novembre, Via M. delle Grazie,

[REDACTED] salvo altri o loro aventi



.....

- Locale di un vano terraneo sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al Largo IV Novembre n° 2, riportata in catasto al foglio 23 p.la 219 sub 1.
- Parte dell'immobile di cui alla descrizione n. 6 riportata a pag. 39 della presente relazione, costituita da due locali intercomunicanti, ricevanti accesso tramite scala interna da locale posto a piano terra di Largo IV Novembre n. 2, riportata in catasto al foglio 23 p.la 219 sub 3.

L'immobile ha una superficie totale lorda di circa 84 mq di cui 44 mq al Piano Terra con ingresso da Largo IV Novembre n. 4 e 40 mq al piano seminterrato.

Valutazione:

▪ Piano terra: mq 44 x € 650,00 =	€	28.600,00
▪ Seminterrato: mq 40 x € 450,00 =	€	18.000,00
Valore	€	46.600,00

Valore da attribuire alla massa fallimentare:

€ 46.600,00 (diconsi euro quarantaseimilaseicento/00)

Si è attribuito un valore inferiore al seminterrato per la sua più bassa appetibilità commerciale e per la minore luminosità.

- Partita n. 10000973 comune censuario di Celenza V.re intestata a:
 - [REDACTED] – Proprietario per 500/1000
 - [REDACTED] – Proprietario per 500/1000

Con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	1	largo Fontana 2 P.T.	A/4	1	2 van	€ 79,53
23	219	3	Vico M. delle Grazie n. 9 P.T.	A/6	2	2,5 van	€ 87,80

L'immobile confina con Largo IV Novembre, Via M. delle Grazie,

_____ salvo altri o loro aventi

causa.

1.14) "Indichi gli attuali dati catastali degli immobili acquisiti al fallimento; verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del fallito";

I dati catastali in possesso dello scrivente individuano esattamente i beni di via Bernini n° 3 di largo IV Novembre nn. 2 e 4 e di via M. delle Grazie n° 9. In particolare gli attuali dati catastali inerenti gli immobili, qui trattati, acquisiti al fallimento de quo sono i seguenti:

comune censuario di Celenza V.re intestato a:

- Partita n. 787 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:
 - _____ – Prop. per 1000/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	225	2	Vico Bern n 3 P.T.	A/3	2	3.5 van	£ 385.000

- Partita n. 622 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Prop. per 1000/1000
- [REDACTED] – Usufruttuaria

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	224	-	Largo IV Novembre 28 P.T. e P.1	A/4	2	4.5 van	€ 209.17

- Partita n. 1000002 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Proprietario per 1000/1000

Con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	2	va Bem n 3 P.1	A/2	1	4.5 van	€ 302.13
23	223	3	va Bem n 3 P.2	A/2	1	7 van	€ 469.98

- Partita n. 10000973 comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000
- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000

Con i seguenti identificativi:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	1	argo Fontana 2 P.T.	A/4	1	2 van	€ 79.53
23	219	3	v co o Madda ena de e Graze 9 P.T.	A/6	2	2,5 van	€ 87,80
23	219	4	argo Fontana 4 P.1	A/3	1	4,5 van	€ 218,46

1.15) "Determini, per ogni lotto, il valore iniziale ai fini dell'INVIM";

Lo scrivente ritiene non necessario rispondere al presente

quesito in quanto l'I.N.V.I.M. è stata abrogata da recenti dispositivi di legge.

1.16) "Accerti se le costruzioni presenti nella massa fallimentare siano state realizzate abusivamente in relazione alla vigente normativa edilizia; indichi le irregolarità eventualmente riscontrate e se le medesime siano o meno sanabili con riferimento alla legge sul condono edilizio (legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche)";

Lo scrivente, relativamente ai beni di cui innanzi, ha accertato la regolarità edilizia dei fabbricati.

In particolare presso gli uffici comunali di Celenza Valfortore, si è riscontrata la seguente documentazione:

Per il lotto nr. 1 (Abitazione via Bernini n. 3 piano rialzato):

1. Progetto del 18.10.1975 per "rammodernamento fabbricato" composto da:
 - a) Relazione illustrativa;
 - b) Pianta stato attuale e futuro;
 - c) Prospetto;
 - d) Sezione.
2. N.O. del Genio Civile di Foggia per i lavori di cui sopra rilasciato in data 28.05.79;

Per i lotti n. 2 e 3 (Abitazioni via Bernini, 3 – 1° e 2° piano):

1. Denuncia preventiva di lavori edilizi del 20.07.1962, assunta al prot. del Comune di Celenza Valfortore al n. 2450 del

- 06.08.1962, relativa ai lavori di "Ampliamento del complesso industriale [REDACTED] – Panificio – Oleificio" completa di progetto a firma del geom. Gino Bortone e ing. Giuseppe Schirone;
2. Copia estratto della deliberazione n. 15 del 12.08.1962 della Commissione Edilizia con la quale si è provveduto ad approvare il progetto presentato dalla [REDACTED] [REDACTED] il 06.08.1962;
 3. Copia N.O. Genio Civile di Foggia n. 25944/26138/3^A del 21.09.1967 relativo ai lavori di "completamento opere da realizzare limitatamente al livello del piazzale";
 4. Copia N.O. Genio Civile di Foggia n. 22636/3^A del 02.11.1967 relativo ai lavori di "Costruzione per il completamento del Complesso industriale [REDACTED]";
 5. Copia Relazione Tecnica Illustrativa a firma dell'ing. Andrea Monti relativa ai lavori di "completamento complesso industriale" munita del visto relativo al N.O. del Genio Civile di Foggia n. 22636 del 02.11.1967 e del visto di approvazione da parte della Commissione Edilizia nella seduta del 30.08.1968;

Per i lotti n. 4 e 5 (immobili Largo IV Novembre n. 2 e 4):

1. Autorizzazione edilizia n° 16 del 15.10.1994 per "sostituzione solaio di copertura e modifica prospetti casa per civile abitazione".

Da tale documentazione si è potuto riscontrare la regolarità

edilizia dei beni che costituiscono i lotti n. 1 – 2 - 3 - 4 e 5.

1.17) "A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso e alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta".

Lotto n. 1 costituito da:

Abitazione di 5 vani e 4 accessori sita nell'abitato di Celenza Valfortore alla via Bernini n° 3 piano rialzato, avente superficie netta interna di circa 124 mq e lorda di circa 180. I locali hanno un'altezza di m 3,20. (Allegato n. 31)

Quota di spettanza al fallimento 1/1

Il lotto è individuato in Catasto Urbano nel Comune censuario di Celenza V.re:

- Partita n. 787 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:
 - [REDACTED] – Prop. per 1000/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	225	2	Vco Berni 3 P.T.	A/3	2	3.5 van	£ 385.000

- Partita n. 622 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:
 - [REDACTED] – Prop. per 1000/1000
 - [REDACTED] – Usufruttuaria

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA



Valore lotto 1 € 101.400,00
(diconsi euro centounmilaquattrocento/00)

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	2	va Bern 3 P.1	A/2	1	4.5 van	€ 302.13



.....



.....

- Abitazione di 3 vani e 3 accessori sita nell'abitato di Celenza Valfortore al largo IV Novembre n° 4 primo piano e sottotetto, avente superficie netta interna complessiva di circa 120 mq e lorda complessiva di circa 157. I locali al primo piano hanno un'altezza di m 3,00, quelli posti nel sottotetto hanno un'altezza minima di m. 0,60 e massima di m 2,40.
- Autorimessa-deposito con accesso da Via M. delle Grazie n. 9 della superficie complessiva netta di circa mq 39 e superficie complessiva lorda di circa mq 47 e locale interrato della superficie netta di mq 22. I locali al piano seminterrato hanno un'altezza di m 3,30, quelli posti al piano interrato hanno un'altezza di m 2,05. (Allegato n. 34)

Quota di spettanza al fallimento $\frac{1}{2}$

- Partita n. 10000973 comune censuario di Celenza V.re intestata a:

- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000
- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
-----	-----	-----	------------	-----	----	------	---------



23	219	4	argo Fontana 4 P.1	A/3	1	4,5 van	€ 218,46
23	219	3	V. M. de e Graz e n. 9 PT	A/6	2	2,5	€ 87,80

L'immobile confina con Largo IV Novembre, Via M. delle Grazie,

salvo altri o loro aventi causa

Valore lotto 4 € 113.400,00
(diconsi euro centotredicimilaquattrocento/00)

.....

Lotto n. 5 costituito da:

- Locale di un vano terraneo sito nell'abitato di Celenza Valfortore al Largo IV Novembre n° 2 avente superficie netta interna di circa 28 mq e lorda di circa 44 mq. Il locale ha un'altezza di m 3,15.
- Deposito costituito da due locali intercomunicanti, riceventi accesso tramite scala interna da locale posto al piano seminterrato di Largo IV Novembre n. 2 avente superficie netta complessiva interna di circa 26 mq e lorda complessiva di circa 40 mq. I locali hanno un'altezza di m 2,40. (Allegato n. 35)

I beni sono riportati in catasto al foglio 23 p.lla 219 sub 1 e sub 3.

Quota di spettanza al fallimento $\frac{1}{2}$

Il lotto è individuato in Catasto Urbano nel Comune censuario di
Celenza V.re alla partita:

- Partita n. 10000973 comune censuario di Celenza V.re intestata a:
 - [REDACTED] – Proprietario per 500/1000

- [REDACTED] – Proprietario per 500/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	219	1	argo Fontana 2 P.T.	A/4	1	2 van	€ 79,53
23	219	3	V. M. de e Grazie n. 9 PT	A/6	2	2,5	€ 87,80

L'immobile confina con Largo IV Novembre, Via M. delle Grazie,
salvo altri o loro aventi causa.

Valore lotto 5 € 46.600,00
(diconsi euro quarantaseimilaseicento/00)

(2.0): Indice degli allegati.

Così come di seguito riportati nel fascicolo.

1. Visure catastali del 11.01.2000 (alcuni originali sono allegati alla perizia del mulino del 01.03.2002);
2. Visura catastale del 19.02.2000 (l'originale è allegata alla perizia del mulino del 01.03.2002);
3. Visura catastale del 20.07.2001 (l'originale è allegata alla perizia del mulino del 01.03.2002);
4. Visure catastali del 23.08.2001;
5. Copia Nota di Trascrizione del 12.02.2004, n. 1826 del Registro generale e n. 1506 del Registro Particolare a favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED]
- (l'originale é allegato alla perizia dei manufatti edilizi 1 del 16.06.2004)
6. Copia della Nota di Trascrizione di reg. gen. 441357 a favore di [REDACTED] + 3 (l'originale é allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
7. Copia della Nota di Trascrizione reg. gen. 441358 a favore di [REDACTED] (l'originale é allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
8. Copia della Nota di Trascrizione del 24.11.1948 reg. part. 15744 e reg. gen. 216694 a favore [REDACTED] [REDACTED] (l'originale é allegata alla perizia del mulino del 01.03.2002);
9. Copia della Nota di Trascrizione (successione) del 03.12.1973 reg. part. 25136 e reg. gen. 316497 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (l'originale é allegata alla perizia del mulino);
10. Certificato n. 1023 del 23.08.2001 rilasciato dalla Conservatoria RR.II. di Lucera completo di Copia della Nota di Trascrizione del 12.10.1967 reg. part. 22478 e reg. gen. 166071 a favore di [REDACTED];
11. Copia della Nota di Iscrizione del 03.08.1993 reg. part. 497 e reg. gen. 5468 a favore dell'ISVEIMER contro [REDACTED] [REDACTED] (l'originale é allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);

12. Copia della Nota di Trascrizione del 22.05.1995 reg. part. 2845 e reg. gen. 3529 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (l'originale è allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
13. Copia della Nota di Iscrizione del 03.02.1998 reg. part. 66 e reg. gen. 746 a favore del BANCO di NAPOLI contro [REDACTED] [REDACTED] (l'originale è allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
14. Copia della Nota di Iscrizione del 18.03.1999 reg. part. 253 e reg. gen. 2128 a favore del Banco di NAPOLI s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (l'originale è allegata alla perizia del mulino del 01.03.2002);
15. Copia atto di c/vendita per notaio Renato di BIASE del 02.05.1995 rep. 26888 racc. 14865 trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 22.05.95 reg. part. 3529 e reg. gen. 2845;
16. Planimetria catastale U.I.U foglio 23 p.la 225 sub 2 del comune di Celenza Valfortore (originale allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
17. Planimetria catastale U.I.U foglio 23 p.la 224 del comune di Celenza Valfortore (originale allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
18. Planimetria catastale U.I.U foglio 23 p.la 219 sub 1 e sub 3 del comune di Celenza Valfortore;

19. Planimetria catastale U.I.U foglio 23 p.la 219 sub 4 del comune di Celenza Valfortore;
20. Copia, n. 2684 datata 12.02.2000, del foglio di mappa n. 23 del comune di Celenza Valfortore (originale allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
21. Copia nota del 02.10.2003 indirizzata all'Agenzia del Territorio di Foggia richiesta planimetrie;
22. Nota dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Foggia prot. n. 283983/03 del 16.02.2004 riguardante la mancata presentazione delle planimetrie delle particelle del foglio 23 nn.221 sub 1 – 223 sub 2-3-4 e 225 sub 1;
23. Copia della richiesta in data 12.03.2004 dei contributi previsti dalla Direttiva Commissariale del 28.08.2003 (danni sisma);
24. Pianta, elaborate dallo scrivente, dell'abitazione di via Bernini n° 3 - piano rialzato;
25. Pianta, elaborate dallo scrivente, dell'abitazione di via Bernini n° 3 - primo piano;
26. Pianta, elaborata dallo scrivente, dell'abitazione di via Bernini n° 3 - secondo piano;
27. Pianta, elaborata dallo scrivente, del terrazzo di copertura abitazioni di via Bernini n. 3 - primo e secondo piano;
28. Pianta, elaborata dallo scrivente, dell'abitazione di largo IV Novembre n° 2 - primo piano e sottotetto;
29. Pianta, elaborate dallo scrivente, del locale di largo IV Novembre n° 4 piano terra;

30. Piante, elaborate dallo scrivente, del locale di via M. delle Grazie n° 9 piano terra e interrato;
31. Pianta, elaborata dallo scrivente, del LOTTO NR. 1
32. Piante, elaborate dallo scrivente, del LOTTO NR. 2;
33. Piante, elaborate dallo scrivente, del LOTTO NR. 3;
34. Piante, elaborate dallo scrivente, del LOTTO NR. 4;
35. Piante, elaborate dallo scrivente, del LOTTO NR. 5;
36. Planimetria schematica delle proprietà, realizzata dallo scrivente;
37. Copia della documentazione inerente la regolarità edilizia acquisita;
38. Documentazione fotografica (n. 95 foto)

Con la presente relazione, che si compone di n. 69 facciate dattiloscritte e 38 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Lucera 9 novembre 2005

Il Consulente tecnico
ing. Antonio PERROTTA