



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

[REDACTED]

G.D. dott. Rossella VOLPE

C.T.U. ing. Antonio PERROTTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

MANUFATTI EDILIZI 1

**c.so Regina Margherita n. 27 – via Bernini n. 5 –
largo Mazzini n. 3/via La Marmora n. 52**

Indice dei capitoli

(0.0)	:	Premessa	Pag. 2
(1.0)	:	Risposte ai quesiti	Pag. 5
(1.1)	:	Individuazione dei beni immobili	Pag. 5
(1.2)	:	Trascrizione della sentenza	Pag. 11
(1.3)	:	Documentazione ipotecaria	Pag. 11
(1.4)	:	Elenco dei creditori	Pag. 14
(1.5)	:	Ispezione	Pag. 16
(1.6)	:	Rilievi fotografici	Pag. 21
(1.7)	:	Planimetrie	Pag. 21
(1.8)	:	Verifica dell'appartenenza della prop.tà al fallito	Pag. 23
(1.9)	:	Usufrutto	Pag. 23
(1.10)	:	Consistenza dei beni	Pag. 23
(1.11)	:	Valori beni mobili	Pag. 25
(1.12)	:	Certificazione di destinazione urbanistica	Pag. 25
(1.13)	:	Valore, consistenza e dati catastali	Pag. 26
(1.14)	:	Verifica dei dati catastali e delle volture	Pag. 31
(1.15)	:	Valore iniziale ai fini dell'INVIM	Pag. 32
(1.16)	:	Verifica della regolarità edilizia	Pag. 33
(1.17)	:	Conclusioni	Pag. 34
(2.0)	:	Indice degli allegati	Pag. 37



(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]

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

1. Coadiuvi il curatore nella individuazione dei beni immobili da acquisire alla massa fallimentare mediante le opportune indagini presso gli Uffici competenti;
2. Trascriva la sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.;
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;



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 volture 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 un'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;
- L'inventario dei beni caduti nel fallimento è stato iniziato il 16.12.1999 ed è proseguito fino al 01.03.2003;

Gli accertamenti del caso sono stati effettuati 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

(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 [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 01.1961 al 04.09.2001(*).

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



La certificazione acquisita è stata suddivisa per i diversi soggetti falliti secondo il seguente schema:

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 inerente il complesso molitorio.

B. La seconda riguarda il signor [REDACTED]

Dalla lettura dei Certificati n. 863/2 e n. 263 rilasciati dalla Conservatoria dei RR. II. di Lucera (allegati in originale alla perizia datata 01.03.2002) è emerso che:

1. Con atto del notaio Lorenzo CARUSILLO del **18.06.1960** i signori [REDACTED] vendevano al signor [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] [REDACTED]. Avrà come nuovi dati catastali : **fgl 23, p.lla 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.lla 223. La particella a staccarsi confina con terreno di [REDACTED] [REDACTED] residua estensione della venditrice, vico Bernini, altra proprietà dell’acquirente e prop. [REDACTED] [REDACTED] avrà i seguenti nuovi dati catastali **Fgl 23 p.lla 223/a are 2.92;**

3. Con atto del **20.01.1962**, redatto dal notaio Lorenzo CARUSILLO, la signora [REDACTED] vendeva al Signor [REDACTED] un fondo rustico sito alla periferia dell’abitato di Celenza V.re alla località Quote; terreno seminativo alberato di I classe della estensione a corpo di 672 mq. In catasto di Celenza alla partita n. 2375 in ditta della venditrice, **foglio 23 p.lla 652;**

4. Con atto del notaio Mario TROJANO del **01.10.1947** la signora [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED] “casa di un vano terraneo sita nell’abitato di Celenza V.re al viale Regina Margherita ...omissis... e sottoposto a soprano di [REDACTED] [REDACTED] Riportato in catasto ...omissis... **foglio 23 p.lla 440/1;**

5. Con atto del notaio Mario TROJANO del **09.03.1955** la [REDACTED] trasferiva a titolo di permuta al



signor [REDACTED] “casa in urbano di Celenza V.re a Largo Mazzini n. 3 con sottostante terraneo con ingresso da via La Marmora n. 52, composto di un vano soprano ed uno sottano, ...omissis... Riportato in catasto ...omissis... **foglio 23 p.lla 349/5 e 347/1 (**)**;

C. La terza riguarda la signora [REDACTED]

Dalla lettura dei certificati emerge che i beni trattati nella presente perizia non sono intestati alla signora [REDACTED]

D. La quarta riguarda il signor [REDACTED]

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

E. La quinta riguarda la signora [REDACTED]

Dalla lettura dei certificati emerge che i beni trattati nella presente perizia non sono intestati alla signora [REDACTED]

Ulteriori ricerche sono state fatte presso L'Ufficio del Territorio di Foggia a seguito delle quali, per i beni de quo, sono state individuate le seguenti partite catastali.

1. [REDACTED]

Comune censuario di CELENZA V.RE intestata a:

(**) verosimilmente vi è stato un errore di trascrizione in quanto il sub 5 della particella 349 non è esistente, catastalmente attualmente risulta sub 3.



con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	1	Vico Bernini n° 5 P.T.	D/1	-	-	€ 1.674,35

2. [REDACTED]

Partita n. 942 del comune censuario di CELENZA V.RE intestata a:

- [REDACTED]

con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	440	1	C. R. Margherita 27 T-S1	C/2	3	78 mq	€ 145,02
23	347	-	via La Marmora n 52 P.T.	A/6	3	1,5 vani	€ 61,97
23	349	3	largo Mazzini n° 3 P.T.				

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 state riscontrate le seguenti informazioni:

1. Il **06.08.1962** è stata rilasciata l'Autorizzazione comunale Prot. n. 2450 per l'ampliamento del molino, del panificio e dell'oleificio;
2. Con istanza prot. 2785-10 del 03.09.1984 il signor [REDACTED] unitamente alla signora [REDACTED] chiedeva al Comune di Celenza V.re la Concessione Edilizia per i lavori di "sostituzione del solaio di interpiano e ampliamento della soglia del balcone dell'abitazione sita in via R. Margherita n. 37". L'atto



amministrativo (Autorizzazione Edilizia) fu rilasciato in data 19.11.1984;

In base alle ricerche fatte ed a seguito dell'ispezione dei luoghi effettuata in definitiva risulta, 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), che una parte dei beni immobili acquisiti al fallimento (quelli analizzati nella presente C.T.U.) sono i seguenti:

FABBRICATI

- Locale commerciale, della superficie complessiva netta di circa mq 145, sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 5, riportata in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 1. Quota di possesso del fallimento 1/1 in diritto di proprietà;
- Locale costituito da un vano terraneo, della superficie complessiva netta di circa mq 80, sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al viale Regina Margherita n° 27, riportato in catasto al foglio 23 p.lla 440 sub 1. Quota di possesso del fallimento 1/1 in diritto di proprietà;
- Fabbricato costituito da piano terra avente accesso al largo Mazzini n. 3, sottostante terraneo con ingresso da via La Marmora n. 52 e annessa cantinola per una superficie complessiva netta di circa mq 69, sito nell'abitato di Celenza Valfortore, in catasto al foglio 23 p.lle 347 e 349 sub. 3. Quota di possesso del fallimento 1/1 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 (allegato nr. 6).

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 e relativamente ai beni immobili acquisiti al



fallimento, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal presente quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:

[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 di c.so Regina Margherita n. 27 e Via Mazzini n. 3/via La Marmora n. 52, si sono avute le seguenti formalità:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE c/vendita del 17.10.47 Notaio M. TROJANO	n. 199483 del 30.10.47	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
Si riferisce agli immobili individuati in catasto nella maniera seguente: Catasto urbano nel foglio 23 p.lle 347 e 349/3			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE Permuta del 09.03.1955 Notaio M. TROJANO	n. 334456 del [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
Si riferisce agli immobili individuati in catasto nella maniera seguente: Catasto urbano nel foglio 23 p.lle 347 e 349/3			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE c/vendita del 18.06.1960 Notaio L. CARUSILLO.	n. 441357 del [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Si riferisce ad un terreno in Celenza V.re confinante con via Madonna delle Grazie, residua			



estensione dei venditori, terreno di proprietà di [REDACTED] e proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] terreno è esteso mq 122. In catasto foglio 23 p.lla 222/a.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE c/vendita del 18.06.1960 Notaio L. CARUSILLO.	n. 441358 del [REDACTED] 01(?).07.1960	[REDACTED]	[REDACTED]
Si riferisce ad un terreno in Celenza V.re confinante con terreno di [REDACTED] residua estensione della venditrice, vico Bernini, altra proprietà dell'acquirente e proprietà di [REDACTED] [REDACTED] terreno è esteso mq 292. In catasto foglio 23 p.lla 223/a.			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE c/vendita del 20.01.1962 Notaio L. CARUSILLO.	n. 24525 del [REDACTED] 29.01.1962	[REDACTED]	[REDACTED]
Si riferisce ad un terreno in Celenza V.re confinante con proprietà dell'acquirente, con via Bernini, con proprietà del Comune di Celenza V.re e con proprietà degli eredi di [REDACTED] [REDACTED] terreno è esteso mq 672. In catasto alla partita 2375 foglio 23 p.lla 652.			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
TRASCRIZIONE conferimento di società del 28.09.1993 del notaio PEPE	n. 5946/7196 del [REDACTED] 19.10.1993	[REDACTED]	[REDACTED]
Si riferisce al conferimento della società [REDACTED]. L'unità negoziale è costituita da: Catasto terreni - foglio 23 p.lle 221 (mq 1860), 223 (mq 201), 651 (mq 35), 652 (mq 226). Nat. EU Catasto urbano - foglio 23 p.lle 221/1, 223/1 e 223/4 Nat. I			

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



TRASCRIZIONE	n. 2592/3324 del	[REDACTED]	[REDACTED]
conferimento in società	03.05.1999	[REDACTED]	[REDACTED]
del 22.12.98 del notaio		[REDACTED]	[REDACTED]
FONTANA			
Si riferisce al conferimento della società [REDACTED] L'unità negoziale è costituita da: Catasto urbano nel foglio 23 p.lle 652, 221, 223, 651, 221/1, 223/1, 223/4.			

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 Decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Lucera del 09.03.1995	n. 203/1760 del 13.03.1995	BANCA DI ROMA S.P.A.	[REDACTED] [REDACTED]
Si riferisce agli immobili individuati in catasto nella maniera seguente: Catasto urbano nel foglio 23 p.lle 440/1, 347 e 349/3 (nonché della p.la 916 del C.T.) N.B. la suddetta iscrizione è stata cancellata totalmente con annotazione n. 157/2137 del			



27.03.1995.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE finanziamento del 23.07.1993 del notaio BUQUICCHIO	n. 497/5468 del 03.08.1993	ISVEIMER - NAPOLI	[REDACTED]
Si riferisce all'ipoteca posta a carico degli immobili individuati in catasto nella maniera seguente: Catasto urbano nel foglio 23 p.lle 221, 223, 651, 221/1, 223/1, 652, 223/2 e 223/3.			

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
ISCRIZIONE Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Lucera del 15.03.1999	n. 253/2128 del 18.03.1999	BANCO DI NAPOLI	[REDACTED]
Si riferisce agli immobili individuati in catasto nella maniera seguente: Catasto urbano nel foglio 23 p.lle 223/1, 440/1, 347 e 349/3 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) Locale commerciale della superficie complessiva di mq 145 sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 5, riportato in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 1. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;
- 2) Immobile costituito da un vano terraneo sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al Corso Regina Margherita n. 27, riportato in catasto al foglio 23 p.lla 440 sub 1. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà;
- 3) Fabbricato in urbano di Celenza Valfortore al largo Mazzini n. 3 con sottostante terraneo con ingresso da via La Marmora n. 52 e annessa cantinola, in catasto al foglio 23 p.lla 347 e p.lla 349 sub. 3. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI

Locale commerciale sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 5.

Il locale in questione, al momento dell'ispezione, risultava utilizzato come “forno” dagli attuali affittuari. La sua superficie netta interna è di circa 145 mq mentre quella lorda di circa 164. Il locale è costituito da un vano principale, della superficie netta di mq 121



circa, da un altro vano avente superficie netta di mq 23 circa e da un piccolo bagno di servizio della superficie netta di circa 1,5 mq.

L'altezza interna del locale principale è pari a metri 4,00 mentre quella del locale più piccolo è di metri 2,20.

La struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento, le tamponature sono realizzate con blocchi di laterizio. Fa eccezione il piccolo locale di servizio, realizzato successivamente, caratterizzato da struttura portante in mattoni e solaio in latero-cemento.

I locali sono aerati ed illuminati direttamente dall'esterno tramite la porta d'ingresso, dotata di infisso a vetri, e da alcune finestre di tipo a nastro. L'accesso al locale avviene direttamente dalla strada mediante un infisso di alluminio anodizzato di colore bianco completo di vetri. La pavimentazione dei locali è costituita da marmette di cemento granigliato delle dimensioni di cm 25x25. Le pareti sono intonacate e trattate con pittura di colore chiaro. Il bagno di servizio, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di colore chiaro, è dotato di lavabo e water allacciati alle reti idriche e fognanti, inoltre nel vano più piccolo è presente un lavatoio in porcellana completo di rubinetteria e impianto di produzione acqua calda a mezzo scaldabagno elettrico. I locali sono dotati di impianto elettrico di tipo a vista completo di apparecchiature illuminanti e prese di tipo industriale. Gli impianti esistenti risultano collegati alle reti cittadine. Le condizioni generali sono da ritenersi normali.

oo



Immobile sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al corso
Regina Margherita n° 27.

L'immobile in questione, al momento dell'ispezione, risultava inutilizzato. Esso é costituito da un vano principale della superficie netta di mq 60 circa, da un altro vano della superficie netta di mq 16 circa e da un piccolo bagno di servizio della superficie netta di mq 2,60, pertanto la superficie complessiva netta è di circa 80 mq mentre quella lorda è di circa 90 mq. L'altezza interna, misurata nel punto più alto della volta, è pari a m 3,8.

La struttura portante dell'intero edificio è costituita da muratura in pietrame. Gli orizzontamenti sono realizzati, nella parte anteriore del vano principale con travi in ferro e volterrane, con sovrastante massetto in cls, e nella rimanente parte sono caratterizzati da volte a crociera e a botte. All'interno dei locali si sono rilevate alcune nicchie ricavate nella muratura portante (si vedano gli elaborati grafici e fotografici redatti dallo scrivente).

L'unico locale aerato ed illuminato direttamente dall'esterno è quello principale, mentre il bagno e l'altro vano sono del tutto privi di luce ed aria. L'accesso al locale avviene direttamente dalla strada mediante una porta di alluminio anodizzato di colore bianco completo di vetri e munita di saracinesca metallica. Lateralmente alla porta di ingresso è situata una piccola finestra che dà aria e luce al locale principale.

La pavimentazione dei due locali è costituita da piastrelle di cemento granigliato delle dimensioni di cm 25x25 completo di



battiscopa di gres ceramico, mentre quello del WC è costituito da piastrelle di ceramica tipo “monocottura”. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e trattati con tempera di colore chiaro. In corrispondenza delle pareti del locale più piccolo e del WC le pareti si presentano rivestite per un'altezza di circa 2 m con piastrelle ceramiche di colore chiaro delle dimensioni di cm 25 x 15. Le pareti del vano principale, per un'altezza i circa m 1,60, sono dotate di rivestimento ligneo tipo “perline” per tutto il perimetro. Il bagno di servizio è dotato di lavabo e water, inoltre nel vano più piccolo è presente un ulteriore lavabo. Tali utenze sono prive di acqua calda sanitaria. Sono presenti l'impianto idrico, fognante e quello elettrico, che risultano collegati alle reti cittadine. I locali sono privi di qualsiasi tipo di impianto di riscaldamento. Le condizioni generali sono da ritenersi normali.

oo

Fabbricato ubicato in CELENZA VALFORTORE in Via Mazzini n. 3
e via La Marmora n. 52;

Il fabbricato in questione, al momento dell'ispezione, risultava in completo stato di abbandono. I locali che costituiscono l'immobile, rispettivamente al piano terra e al primo piano rispetto a via La Marmora, risultano essere in comunicazione tramite una botola fornita di scala a pioli in legno.

La struttura portante dell'intero edificio è costituita da muratura di pietrame, gli orizzontamenti sono realizzati con travi di legno e tavolato, mentre la copertura è realizzata con putrelle in ferro e



laterizi.

Il locale a piano terra rispetto a largo Mazzini, avente una superficie netta di circa mq 33 e lorda di circa mq 45, attualmente è utilizzato per l'accatastamento di materiale vario. Il locale riceve accesso mediante una porta in legno, del tutto fatiscente, posta a ridosso di tre scalini che si presentano sconnessi. Sulla parete prospiciente via La Marmora è posto un balconcino, della superficie di circa 1 mq, a cui si accede tramite una porta-finestra che garantisce una minima illuminazione ed aerazione naturale al locale. La pavimentazione del locale è costituito da mattonelle in cotto in avanzato stato di degrado e con i giunti sconnessi, le pareti sono trattate con calce bianca. È presente in questo locale il solo impianto elettrico che risulta essere di tipo a vista e del tutto antiquato e fatiscente. Le condizioni generali sono da ritenersi pessime.

Il locale posto al piano sottostante riceve ingresso da via La Marmora tramite un'ampia apertura fornita anch'essa di infisso in legno del tutto inefficiente.

Detto locale, avente una superficie netta di circa 28 mq e lorda di circa mq 45, prende aria e luce, oltre che dall'ingresso, da una piccola finestra posta lateralmente allo stesso. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento mentre le pareti sono trattate con calce bianca. Dal locale avente accesso da via La Marmora, tramite un cunicolo lungo e accidentato, si accede ad un piccolo vano adibito a cantinola. Quest'ultimo, posto a circa 3 metri sotto il livello



del piano terra, è di forma rettangolare ed ha una superficie di circa mq 18. Il vano cantinola è caratterizzato da una volta a botte e pareti trattate con calce. Il locale è del tutto privo di pavimentazione, mentre l'illuminazione artificiale è assicurata da una plafoniera collegata con un filo elettrico volante.

oo

Per una migliore comprensione della distribuzione e forma dei locali si rimanda agli elaborati grafici e fotografici predisposti dallo scrivente.

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. 26).

1.7) “Acquisisca l'estratto di mappa censuario e rediga le planimetrie”:

In data 11.10.2001 e 18.10.2001 lo scrivente eseguiva visure presso l'Agenzia del Territorio di Foggia. Ulteriori verifiche venivano effettuate nei giorni 22.09.2003 e 23.09.2003. Da tali ricerche si sono rintracciati i beni di via Bernini n. 5, corso Regina Margherita e quelli di via Mazzini n. 3 - via La Marmora n. 52. È da rilevare che, come in precedenza accennato, vi è una piccola discordanza tra quanto riportato sui titoli di proprietà e quanto rilevato presso l'Agenzia del Territorio per i beni di Largo Mazzini e via La



Marmora, in particolare:

situazione emergente dai titoli di provenienza:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	347	1	via La Marmora – P.T.	-	-	vani 1	£. 100
23	349	5	largo Mazzini n° 3 – 1° P.	-	-	vani 1	£. 60,30

situazione rilevabile dalle visure catastali:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	347	-	via La Marmora 52 P.T.	A/6	3	1,5 vani	€ 61,97
23	349	3	largo Mazzini 3 P.T.				

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÷5 e 17÷19;

Varie visite sono state fatte all'immobile di via Bernini n. 5, attualmente adibito a forno, ed in tali circostanze sono stati effettuati gli accertamenti ed i rilievi del caso. In data 17.12.1999 lo scrivente ispezionava ed effettuava misurazioni presso il bene di Via Mazzini n. 3 e via La Marmora n. 52, mentre in data 01.03.2003 gli stessi accertamenti venivano effettuati sull'immobile di corso Regina Margherita. Dalle misurazioni fatte in loco è stato possibile redigere le planimetrie dei luoghi, così come si presentano allo stato attuale. Le stesse sono allegate alla presente con i nn. 21÷23.

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“:

Essendo i falliti i seguenti soggetti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [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.

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 vico Bernini n° 5, corso Regina Margherita e Via Mazzini n. 3/via La Marmora n. 52, facenti parte del fallimento non sono gravati da usufrutto.

1.10) “Determini la consistenza dei beni“:

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:

1. **Locale commerciale sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n° 5**, riportato in catasto al foglio 23 p.lla 223 sub 1. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà, avente superficie netta interna di circa 145 mq e lorda di circa 164. Il locale è costituito da un vano principale della superficie di mq 121 circa, da un vano più piccolo avente superficie di mq 23 circa e da un bagno di servizio della superficie di circa mq 1,5. Il locale principale ha un'altezza interna di m 4.
2. **Immobile costituito da un vano terraneo sito nell'abitato di Celenza Valfortore al corso Regina Margherita**, riportato in catasto al foglio 23 p.lla 440 sub 1. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà, avente superficie netta interna di circa 80 mq e lorda di circa 90. L'immobile è costituito da un vano principale della superficie di mq 60 circa, da uno piccolo vano avente superficie di mq 16 circa e da un bagno di servizio di mq 2,6. I locali hanno un'altezza interna, misurata nel punto più alto della volta, di m 3,80.
3. **Fabbricato in urbano di Celenza Valfortore al largo Mazzini n. 3** con sottostante terraneo con ingresso da via La Marmora n. 52, in catasto al foglio 23 p.lla 347 e p.lla 349 sub 3. Quota di possesso del fallito 1/1 in diritto di proprietà. Il locale con accesso da largo Mazzini n. 3, avente superficie netta interna di circa 33 mq e lorda di 45, è dotato di un



balconcino della superficie di circa mq 1. Quello con ingresso da via La Marmora n. 52 ha una superficie netta interna di circa 28 mq e lorda di circa 45, inoltre lo stesso è corredato da un piccolo vano adibito a cantinola, posto a circa 3 metri sotto il livello del piano terra, avente una superficie di circa mq 18.

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

Come in precedenza detto all'interno dell'immobile ubicato in corso Regina Margherita non è stato rinvenuto alcun bene mobile. Per i beni rinvenuti all'interno del fabbricato di Via Mazzini - via La Marmora, non si procederà ad alcuna valutazione stante la mancanza di valore commerciale degli stessi in considerazione della vetustà e del pessimo stato di conservazione in cui versano. I beni mobili rinvenuti nel locale di via Bernini, attualmente tenuto 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“:

I tre beni trattati nel presente stralcio di consulenza, sono totalmente indipendenti sia dal punto di vista funzionale che economico. In base a questi principi, pertanto, i lotti individuati risultano essere i seguenti:

LOTTO 1.

Locale commerciale sito in abitato di Celenza Valfortore alla via Bernini n. 5 piano terra. In catasto fabbricati nel comune di Celenza Valfortore con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	1	Vico Bernini 5 P.T.	D/1	-	-	€ 1.674,35

LOTTO 2.

Immobile sito in abitato di Celenza Valfortore al corso Regina Margherita n. 27 piano terra. In catasto fabbricati nel comune di Celenza Valfortore con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	440	1	C. R. Margherita 27 T-S1	C/2	3	78 mq	€ 145,02

LOTTO 3.

Fabbricato sito in abitato di Celenza Valfortore alle vie Mazzini n. 3 e La Marmora n. 52 composto da due livelli e cantinola. In catasto fabbricati nel comune di Celenza Valfortore con i seguenti dati:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	347	-	via La Marmora n 52 P.T.	A/6	3	1,5 vani	€ 61,97
23	349	3	largo Mazzini n° 3 P.T.				



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 dalla 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 (maggio 2004).

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 relativo a fabbricati simili a quelli oggetto della presente relazione e presenti nella 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

Locale commerciale costituito da un ampio vano terraneo, più accessori, sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n. 5, riportato in catasto al foglio 23 p.la 223 sub 1.

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

L'immobile ha una superficie lorda di circa 164 mq.

Valutazione:



- mq 164 x € 600,00 =	€	98.400,00
Valore	€	98.400,00

Valore da attribuire alla massa fallimentare:

€ 98.400,00 diconsi (novantottomilaquattrocento/00)

- comune censuario di Celenza V.re intestato a:

- [REDACTED] - Proprietario
per 1000/1000

con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	223	1	Vico Bernini 5 P.T.	D/1	-	-	€ 1.674,35

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

oo

Lotto n. 2 costituito da

Immobile costituito da un terraneo composto da due vani e
WC sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE al corso Regina
Margherita n. 27, riportato in catasto al foglio 23 p.lla 440 sub 1.

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

L'immobile ha una superficie lorda di circa 90mq.

Valutazione:

- mq 90 x € 600,00 =	€	54.000,00
Valore	€	54.000,00

Valore da attribuire alla massa fallimentare:

€ 54.000,00 diconsi (cinquantaquattromila/00)



- Partita n. 942 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:
- [REDACTED] – Proprietario per 1000/1000
con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	440	1	C. R. Margherita 27 T-S1	C/2	3	78 mq	€ 145,02

L'immobile confina con corso Regina Margherita, Prop. [REDACTED]
[REDACTED] prop. [REDACTED] e sottoposto a soprano di
[REDACTED] salvo altri o loro aventi causa.

oo

Lotto n. 3 costituito da

Fabbricato in urbano di Celenza Valfortore al largo Mazzini n.
3 con sottostante terraneo con ingresso da via La Marmora n. 52
con annessa cantinola, in catasto al foglio 23 p.lla 347 e p.lla 349
sub 3.

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

L'immobile ha una superficie totale lorda di circa 110 mq.

Valutazione:

- Largo Mazzini n. 3 : mq 45 x € 400,00 =	€	18.000,00
- Via La Marmora n. 52 : mq 45 x € 450,00 =	€	22.500,00
- cantinola: mq 18 x € 200,00 =	€	3.600,00
Valore	€	44.100,00

Valore da attribuire alla massa fallimentare:

€ 44.100,00 diconsi (quarantaquattromilacent0/00)

Si è attribuito un valore inferiore alla porzione di fabbricato avente



accesso da largo Mazzini n. 3 in funzione della sua più bassa appetibilità commerciale.

- Partita n. 942 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:
- [REDACTED] Proprietario per 1000/1000

con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	347	-	Via La Marmora n. 52 P.T.	A/6	3	1,5 vani	€ 61,97
23	349	3	Largo Mazzini n. 3 P.T.				

L'immobile confina con via La Marmora, proprietà [REDACTED]
[REDACTED] salvo altri o loro aventi causa.

1.14) "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".

I dati catastali in possesso dello scrivente individuano esattamente i beni di via Bernini, di corso Regina Margherita e di via Mazzini/via La Marmora. In particolare gli attuali dati catastali inerenti gli immobili, qui trattati, acquisiti alla massa sono i seguenti:

- comune censuario di Celenza V.re intestato a:
- [REDACTED] – Proprietario
per 1000/1000

Con il seguente identificativo

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



23	223	1	Vico Bernini 5 P.T.	D/1	-	-	€ 1.674,35
----	-----	---	---------------------	-----	---	---	------------

- Partita n. 942 del comune censuario di Celenza V.re intestata a:
- [REDACTED] Proprietario per 1000/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	440	1	C. R. Margherita 27 T-S1	C/2	3	78 mq	€ 145,02

- Partita n. 942 comune censuario di Celenza V.re intestata a:
- [REDACTED] Proprietario per 1000/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	347	-	via La Marmora 52 P.T.	A/6	3	1,5 vani	€ 61,97
23	349	3	largo Mazzini 3 P.T.				

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:

1. Nota prot. n. 5662/3^ del 28.03.1969 del Corpo del Genio Civile – Ufficio di Foggia – con cui si trasmetteva al Comune di Celenza Valfortore il progetto concernente i lavori di “Costruzione locale a piano terra e sottostante portico seminterrato”
2. NULLA OSTA del 17.04.1969 rilasciato dal Comune di Celenza V.re ad eseguire i lavori di cui al progetto a firma dell’ing. A. MONTI a seguito di istanza presentata dal Sig. [REDACTED] il 16.04.1969;
3. Istanza prot. 2785-10 del 03.09.1984, completa di allegati, presentata dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] finalizzata al rilascio, da parte del Comune di Celenza V.re, della Concessione Edilizia per i lavori di “sostituzione del solaio di interpiano e ampliamento della soglia del balcone dell’abitazione sita in via R. Margherita n. 37”;
4. Nota prot. 21163/3 del 11.10.1984 della Regione Puglia – Assessorato ai Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Foggia, con cui si comunicava ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] che il progetto presentato per i lavori di “sostituzione del solaio di interpiano e ampliamento della



soglia del balcone dell'abitazione sita in via R. Margherita n. 37" era stato redatto conformemente alla norme di cui alla legge 02.02.1974, n. 64 ed il D.M. 03.03.1975 n. 39;

5. Autorizzazione Edilizia n 14 del 19.11.1984 rilasciata dal comune di Celenza Valfortore per i lavori di "sostituzione del solaio di interpiano e ampliamento della soglia del balcone dell'abitazione sita in via R. Margherita n. 37".

Per i fabbricati ubicati in c.so Regina Margherita e via Mazzini/via La Marmora non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante il rilascio di eventuali atti autorizzativi stante la vetustà degli stessi e, quindi, la verosimile loro realizzazione in epoca antecedente alle norme che hanno istituito i vari atti abilitativi alla fabbricazione.

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:

Locale commerciale costituito da un ampio vano terraneo, più accessori, sito nell'abitato di CELENZA VALFORTORE alla via Bernini n. 5, avente superficie netta interna di circa 145 mq e lorda di circa 164. I locali hanno un'altezza massima di m 4.

Quota di spettanza al fallimento 1/1

Il lotto è individuato in Catasto Urbano nel Comune censuario di



23	440	1	C. R. Margherita 27 T-S1	C/2	3	78 mq	€ 145,02
----	-----	---	--------------------------	-----	---	-------	----------

L'immobile confina con corso Regina Margherita, [REDACTED]
[REDACTED] e sottoposto a soprano di
[REDACTED] salvo altri o loro aventi causa

Valore lotto 2 € 54.000,00
diconsi (ciquantaquattromila/00)

oo

LOTTO 3 costituito da:

Fabbricato in urbano di Celenza Valfortore al largo Mazzini n. 3 con sottostante terraneo con ingresso da via La Marmora n. 52, in catasto al foglio 23 p.lla 347 e p.lla 349 sub 3.

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

Il locale con accesso da largo Mazzini n. 3, avente superficie netta interna di circa 33 mq e lorda di 45, è dotato di un balconcino della superficie di circa mq 1.

Quello con ingresso da via La Marmora n. 52 ha una superficie netta interna di circa 28 mq e lorda di circa 45, inoltre lo stesso è corredato da un piccolo vano adibito a cantinola, posto a circa 3 metri sotto il livello del piano terra, avente una superficie di circa mq 18.

Quota di spettanza al fallimento 1/1

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

- n. 942 intestata a [REDACTED] – Proprietario



per 1000/1000

Con il seguente identificativo:

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
23	347	-	via La Marmora n 52 P.T.	A/6	3	1,5 vani	€ 61,97
23	349	3	largo Mazzini n° 3 P.T.				

L'immobile confina con via La Marmora, [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri o loro aventi causa.

Valore lotto 3 € 44.100,00
diconsi (quarantaquattromilacento/00)

(2.0): Indice degli allegati.

Così come di seguito riportati nel fascicolo:

1. Visura catastale del 26.01.2000 (copia);
2. Visura catastale del 11.01.2000 (copia);
3. Visura catastale del 11.10.2001;
4. Visure catastali del 18.10.2001;
5. Visure catastali del 22-23.09.2003;
6. Nota di Trascrizione del 12.02.2004, n. 1826 del Registro generale e n. 1506 del Registro Particolare a favore della CURATELA FALLIMENTARE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
7. Copia della Nota di Trascrizione del 30.10.1947 reg. part. 14347



- e reg. gen. 199483 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (l'originale è allegato alla perizia del
mulino del 01.03.2002);
8. Copia della Nota di Trascrizione reg. gen. 334456 a favore di
[REDACTED] (l'originale è
allegata alla perizia del mulino del 01.03.2002);
9. Copia della Nota di Trascrizione reg. gen. 441357 a favore di
[REDACTED] 3 (l'originale è
allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
10. Copia della Nota di Trascrizione reg. gen. 441358 a favore di
[REDACTED] (l'originale
è allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
11. Copia della Nota di Trascrizione reg. gen. 24525 a favore di
[REDACTED] originale
è allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
12. Copia della Nota di Trascrizione reg. gen. 7196 – conferimento
[REDACTED] – (l'originale è allegato alla
perizia del mulino del 01.03.2002);
13. Copia della Nota di Trascrizione reg. gen. 3324 – conferimento
in società di [REDACTED] – (l'originale
è allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
14. Copia della Nota di Iscrizione del 13.03.1995 reg. part. 203 e
reg. gen. 1760 a favore della Banca di ROMA s.p.a. contro
[REDACTED] (l'originale è allegato alla perizia del mulino
del 01.03.2002);



15. Copia della Nota di Iscrizione del 03.08.1993 reg. part. 497 e reg. gen. 5468 a favore dell'ISVEIMER contro [REDACTED] (l'originale è allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
16. 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] (l'originale è allegato alla perizia del mulino del 01.03.2002);
17. Planimetria catastale U.I.U foglio 23 p.la 223 sub 1 del comune di Celenza Valfortore;
18. Planimetria catastale U.I.U foglio 23 p.la 440 sub 1 del comune di Celenza Valfortore;
19. Planimetria catastale U.I.U foglio 23 p.la 347 e 349/3 del comune di Celenza Valfortore;
20. Copia, n. 2684 datata 12.02.00, del foglio di mappa n. 23 del comune di Celenza Valfortore (originale allegato alla perizia del Mulino del 01.03.2002);
21. Planimetria, elaborata dallo scrivente, del locale di via Bernini;
22. Planimetria, elaborata dallo scrivente, del locale di corso Regina Margherita;
23. Planimetrie, elaborate dallo scrivente, del fabbricato di Largo Mazzini/via La Marmora;
24. Planimetria schematica delle proprietà, realizzata dallo



scrivente;

25. Documentazione inerente la regolarità edilizia;

26. Documentazione fotografica (n. 33 foto).

Con la presente relazione, che si compone di n. 40 facciate dattiloscritte e 26 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Lucera 16 giugno 2004

Il Consulente tecnico
ing. Antonio PERROTTA