

Nicola A. Carrabba
ingegnere



n. 2/D Via Ciampitti - 71100 Foggia
tel./fax 0881/709123 - 348/5538778

n.59/2016 R.G.F.

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimentare

a carico di:
--- OMISSIS ---

RELAZIONE TECNICA **PRELIMINARE**

del Consulente Estimatore dott. ing. Nicola CARRABBA

Ill.mo Sig. Giudice delegato

Con ordinanza V.S. chiedeva allo scrivente di rispondere ai seguenti quesiti:

- “1) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di fallimento;*
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie di alcune fotografie degli stessi;*
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri*

giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene indiviso in comunione, l'estimatore dovrà verificare se la quota spettante al fallito possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla pubblicazione della sentenza di fallimento;

7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;

8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,

previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata resistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessario per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- d) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state*

completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

- omissis -

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria. - omissis."

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è recato ed ha preso visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di San --- Omissis --- Rotondo degli atti ivi giacenti relativi all'oggetto della consulenza.

Sono stati eseguiti sopralluoghi degli immobili oggetto di consulenza, i giorni 22 giugno 2017 e 06 settembre 2017, nonché incontro con le parti il giorno 11 settembre 2017 i cui verbali vengono prodotti in allegato con i nn. 01.01, 01.02, 01.03 durante i quali si è preceduto alle operazioni del caso e alla disamina delle tematiche inerenti l'oggetto dell'accertamento.

Espletati gli accertamenti del caso il sottoscritto consegna la seguente relazione che contiene i risultati e le conclusioni fino ad oggi raggiunte.

DEL SOPRALLUOGHIE DEGLI INCONTRI

Dal verbale del 22 giugno 2017 (all. n.01.01) si riporta quanto segue:

“Il giorno ventidue, del mese di giugno, dell’anno 2017, alle ore 17,30 circa l’ing. Nicola A. Carrabba, nominato CT nella procedura fallimentare n. 59 del 2016 Tribunale di Foggia, dal G.D. F. Murgo, a carico del Sig. --- Omissis ---, unitamente al proprio collaboratore per i rilievi del caso, dott.ssa ingegnere Laura Montemorra, si è recato in San --- Omissis --- Rotondo presso il civico n. 106 della Via Palestro per procedere nelle operazioni del caso.

Sul luogo convenuto si dà atto della presenza dell’avv. Maria Mangiacotti, legale di fiducia del Sig. --- Omissis ---. I presenti dopo aver citofonato al campanello dell’immobile oggetto di accertamento distinto in Catasto al foglio n. 143 p.lla 3513 sub 5 presso il Comune Censuario di San --- Omissis --- Rotondo riceveva risposta dalla Sig.ra --- Omissis ---, qualificatasi coniuge convivente del Sig. --- Omissis ---. La stessa riferisce, unitamente all’avv. M. Mangiacotti, di essere stata delegata ad acconsentire l’accesso dei luoghi ed all’esecuzione delle operazioni del caso. Dopo avere avuto il manifesto e preventivo consenso all’accesso dei luoghi ed alle operazioni del caso sia dalla Sig.ra --- Omissis --- che dall’avv.

M. Mangiacotti si procede nelle operazioni del caso. Di comune accordo con i presenti si eseguono rilievi metrici e fotografici dei luoghi e si procede ad annotare tutte le risultanze dell’odierna ispezione (annotazione delle principali caratteristiche dei luoghi, misure e quant’altro necessario per redigere l’elaborato di perizia) su fogli a parte.

Congiuntamente la Sig.ra --- Omissis --- e l'avv. M. Mangiacotti su richiesta dello scrivente dichiarano: «L'immobile oggi ispezionato è l'abituale dimora della famiglia del Sig. --- Omissis --- costituita dal capo famiglia Sig. --- Omissis ---, dal coniuge Sig.ra --- Omissis ---, e dal figlio minore --- Omissis ---». Depositano per costituirne parte integrante del presente verbale certificato storico di residenza che viene allegato sub1) e siglato dai presenti.

Dichiarano i predetti Sig.ra --- Omissis --- ed avv. M. Mangiacotti che non esiste alcun tipo di contratto o comodato a qualsiasi titolo (oneroso o gratuito) che interessi o abbia interessato l'immobile oggi ispezionato (foglio 143, plla 3513 sub 5).

Altresì i predetti dichiarano che non esistono contenziosi in essere con chicchessia o presso i fori competenti e/o organismi di mediazione aventi ad oggetto l'immobile ispezionato o le parti condominiali ad esso riferibili.

Dichiarano inoltre sempre i precitati avv. M. Mangiacotti e Sig.ra --- Omissis --- che non risulta costituito condominio. Inoltre dichiarano che non esistono, allo stato, pendenze economiche verso terzi o verso gli altri proprietari degli immobili facenti parte del fabbricato ove e sito il bene oggetto di procedura. Riferiscono inoltre che l'energia elettrica necessaria al funzionamento dell'impianto luci nelle scale viene alternativamente erogata dall'una o dall'altra utenza (I piano o II piano) con cadenza annuale. Sempre l'avv. M. Mangiacotti e la Sig.ra T. --- Omissis --- riferiscono che l'impianto termico costituito dal bruciatore a gasolio ed annesso

serbatoio, inizialmente al servizio del I° piano e del II piano, non è da circa anni 5÷6 funzionante. Pertanto l'immobile viene riscaldato da climatizzatore (n.1) a pompa di calore.

Riferiscono inoltre le predette signore che non sono in possesso di certificati di conformità degli impianti e del libretto di impianto degli impianti termici e di climatizzazione.

L'avv. M. Mangiacotti e la Sig.ra --- Omissis --- dichiarano che la Sig.na - -- Omissis ---, figlia dei coniugi --- Omissis --- e --- Omissis --- T. risiede presso gli immobili oggetto di procedura siti alla C.da Bracale. Chiedono di allegare certificato di residenza che allegato sub2) al presente ne costituisce parte integrante. Esso viene siglato dai presenti. Alle ore 19,20 le operazioni vengono sospese ed aggiornate a data da destinarsi, per cause non riconducibili alla condotta dello scrivente- omissis”.

Dal verbale del 06 settembre 2017 (all. n.01.02) si riporta quanto segue:

“Il giorno sei, del mese di settembre, dell’anno 2017, alle ore 11,30 l’ing. Nicola A. Carrabba C.T. unitamente al collaboratore per i rilievi del caso dott. ingegneria Laura Montemorra, si è recato in San --- Omissis --- Rotondo presso il luogo convenuto alla Via Palestro n. 106, per continuare nell’ispezione dei beni di cui alla procedura fallimentare n. 59 del 2016 Trib. FG a carico di --- Omissis ---.

Sul luogo convenuto si da atto della presenza del Sig. --- Omissis ---, assistito dal proprio legale, avv. Maria Mangiacotti.

Di comune accordo ed ognuno per proprio conto i presenti raggiungono la località Castellera ove vengono ispezionati i terreni distinti in Catasto nel Comune di San --- Omissis --- Rotondo:

C.F. foglio 114 plla 420 sub 1

C.F. foglio 114 plla 420 sub 2

C.T. foglio 114 plla 77

C.T. foglio 114 plla 263

C.T. foglio 114 plla 267

Di comune intesa si eseguono i rilievi metrici e fotografici del caso e si rilevano le caratteristiche essenziali dei luoghi. Il tutto viene riportato su fogli a parte.

Le operazioni dei luoghi possono ritenersi concluse.

Inoltre, di comune intesa con il curatore fallimentare, avv. Potito Battista, interpellato al momento per le vie brevi e con l'avv. Mangiacotti si decide di fissare un ulteriore incontro presso lo studio dello scrivente - omissis - giorno 11/09/2017- omissis”.

Dal verbale del 11 settembre 2017 (all. n.01.03) si riporta quanto segue:

“Il giorno undici, del mese di settembre, dell’anno 2017, alle ore 17,00, lo scrivente ing. Nicola A. Carrabba C.T. nominato C.T. nella procedura fallimentare a carico di --- Omissis --- n. 59/2016 R.G. Fal. Del Tribunale di Foggia è in attesa sul luogo convenuto, giusto verbale dei sei settembre di ricevere le parti interessate alle vicende per cui è procedura.

Sul luogo convenuto dalle ore 17,00 si da atto della presenza dell'avv. P. Battista, curatore fallimentare, e dalle ore 17,10 circa, dell'avv. M. Mangiacotti nell'interesse del fallito.

Di comune accordo si esaminano le problematiche di cui agli immobili per cui vi è procedura e si da atto a verbale che finite le operazioni dei luoghi si sta rintracciando la documentazione tecnica amministrativa relativa ai beni oggetto di vari interventi susseguitisi sugli immobili nel corso dei tempi.

Il tutto è finalizzato all'individuazione dei più precisi valori di stima - omissis".

PREMESSA - IL FATTO

Gli immobili oggetto di consulenza sono quelli di cui alla nota di Trascrizione reg. gen. n. 12402, reg. part. n. 9321 Presentazione n. 1 del 23/06/2016 di cui si riporta quanto segue:

“SEZIONE A – GENERALITÀ

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
Data **17/05/2016** *Numero repertorio* **59**
Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE** *Codice fiscale* **80005800711**
Sede **FOGGIA (FG)**

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO GIUDIZIARIO**
Descrizione **617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Voltura catastale automatica **NO**

– omissis –

SEZIONE B - IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune **H926 - SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - **Foglio 143 Particella 3513 Subalterno 5**
Natura **C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 69 metri quadri**
DEPOSITO

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H926 - SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 114 Particella 420 Subalterno 1

*Natura C2 – STALLE, SCUDERIE, Consistenza -
RIMESSE, AUTORIMESSE*

Immobile n. 2

Comune H926 - SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 114 Particella 420 Subalterno 2

*Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO Consistenza -
POPOLARE*

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune H926 - SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

Catasto TERRENI

Sezione urbana - Foglio 114 Particella 77 Subalterno -

Natura T- TERRENO Consistenza 52 are

Immobile n. 2

Comune H926 - SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

Catasto TERRENI

Sezione urbana - Foglio 114 Particella 263 Subalterno -

Natura T- TERRENO Consistenza 29 are 24 centiare

Immobile n. 3

Comune H926 - SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

Catasto TERRENI

Sezione urbana - Foglio 114 Particella 267 Subalterno -

Natura T- TERRENO Consistenza 1 ettaro 06 are 51 centiare

SEZIONE C - SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

*Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL
FALLIMENTO DI --- OMISSIS*

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 53/100

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 53/100

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome --- OMISSIS --- Nome --- OMISSIS ---

Nato il --- Omissis ---a SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

– omissis –

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 53/100

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 53/100

– omissis”.

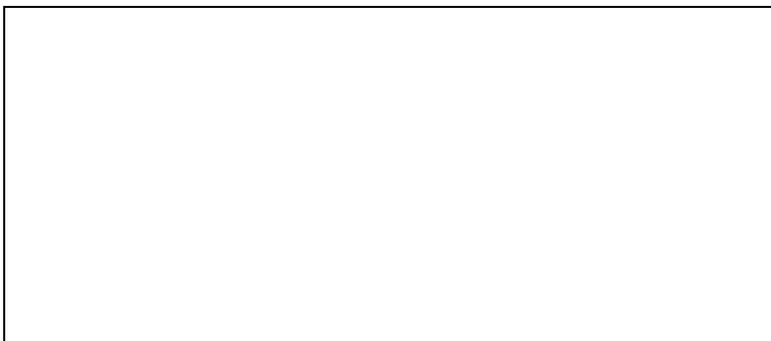
Si precisa, che d’ora in avanti, ai fini della vendita ed anche ai fini descrittivi nel corso della presente relazione, gli immobili sopra citati saranno raggruppati in tre “*Lotti*” così costituiti:

Lotto 1

Comune H926 - San --- Omissis --- Rotondo

(FG) Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 143 Particella 3513 Subalterno 5





Lotto 3

Immobile identificato con la denominazione 3a):

Comune H926 - San --- Omissis --- Rotondo

(FG) Catasto Terreni

Foglio 114 Particella 77

Immobile identificato con la denominazione 3b):

Comune H926 - San --- Omissis --- Rotondo

(FG) Catasto Terreni

Foglio 114 Particella 263

Immobile identificato con la denominazione 3c):

Comune H926 - San --- Omissis --- Rotondo

(FG) Catasto Terreni

Foglio 114 Particella 267

DATI CATASTALI.

Lotto 1

Il “Lotto 1” è costituito da un unico immobile e, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, risulta così censito al Catasto Fabbricati, giusta certificazione catastale (all. n. 03.01), presso il Comune di San --- Omissis --- Rotondo:

“Foglio n. 143, p.lla n.3513, Sub 5 Categoria C/2, Classe 4

Consistenza 69 m²

Superficie Catastale Totale 71 m²

Rendita Euro 277,96

Dati derivanti: Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011

Indirizzo: Via Palestro n. 106 piano 2;

Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Intestati:

1 --- Omissis --- nato a San --- Omissis --- Rotondo il --- Omissis ----

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --- OMISSIS --- ---

OMISSIS ---

2 --- OMISSIS --- --- Omissis --- nata a San Marco in Lamis il --- Omissis

--- - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --- OMISSIS --

-.

DATI DERIVANTI DA:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2007 Nota presentata con

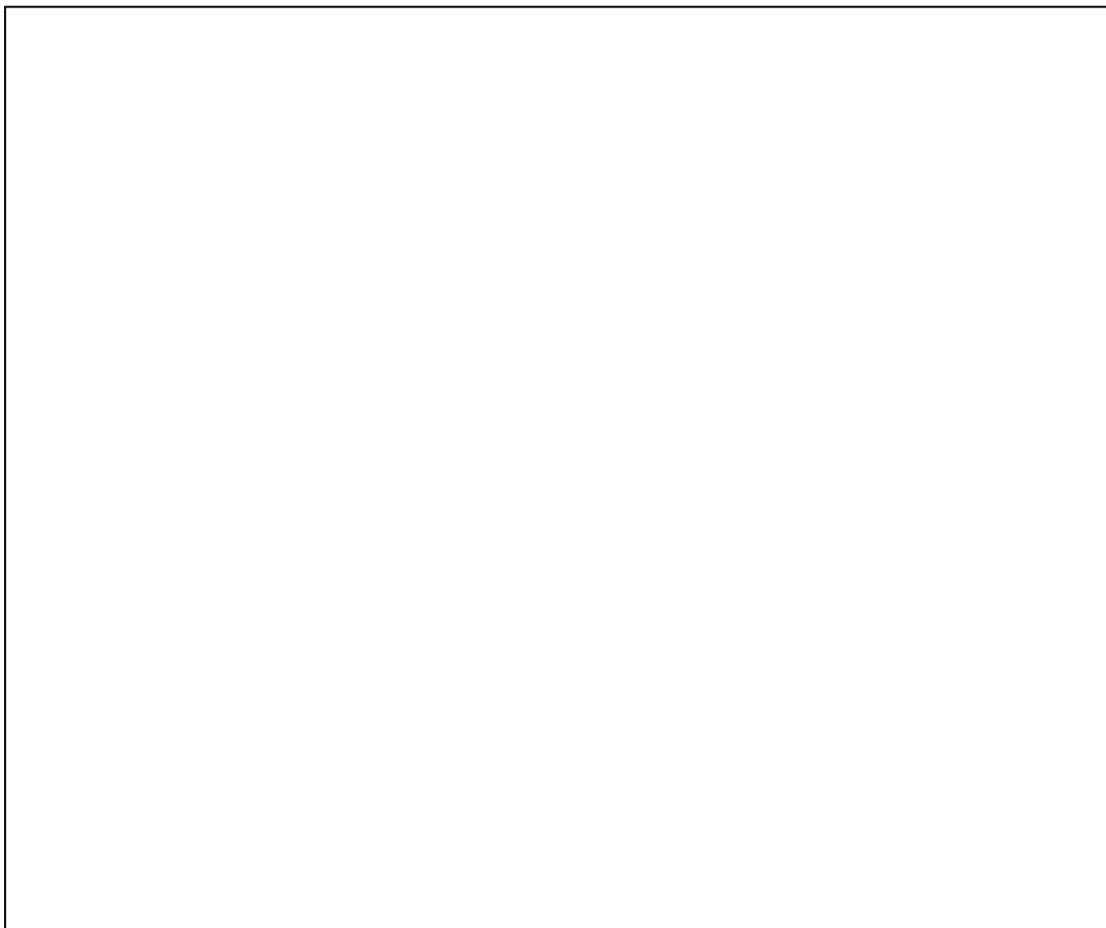
Modello Unico in atti dal 10/12/2007 Repertorio n.:2110 Rogante:

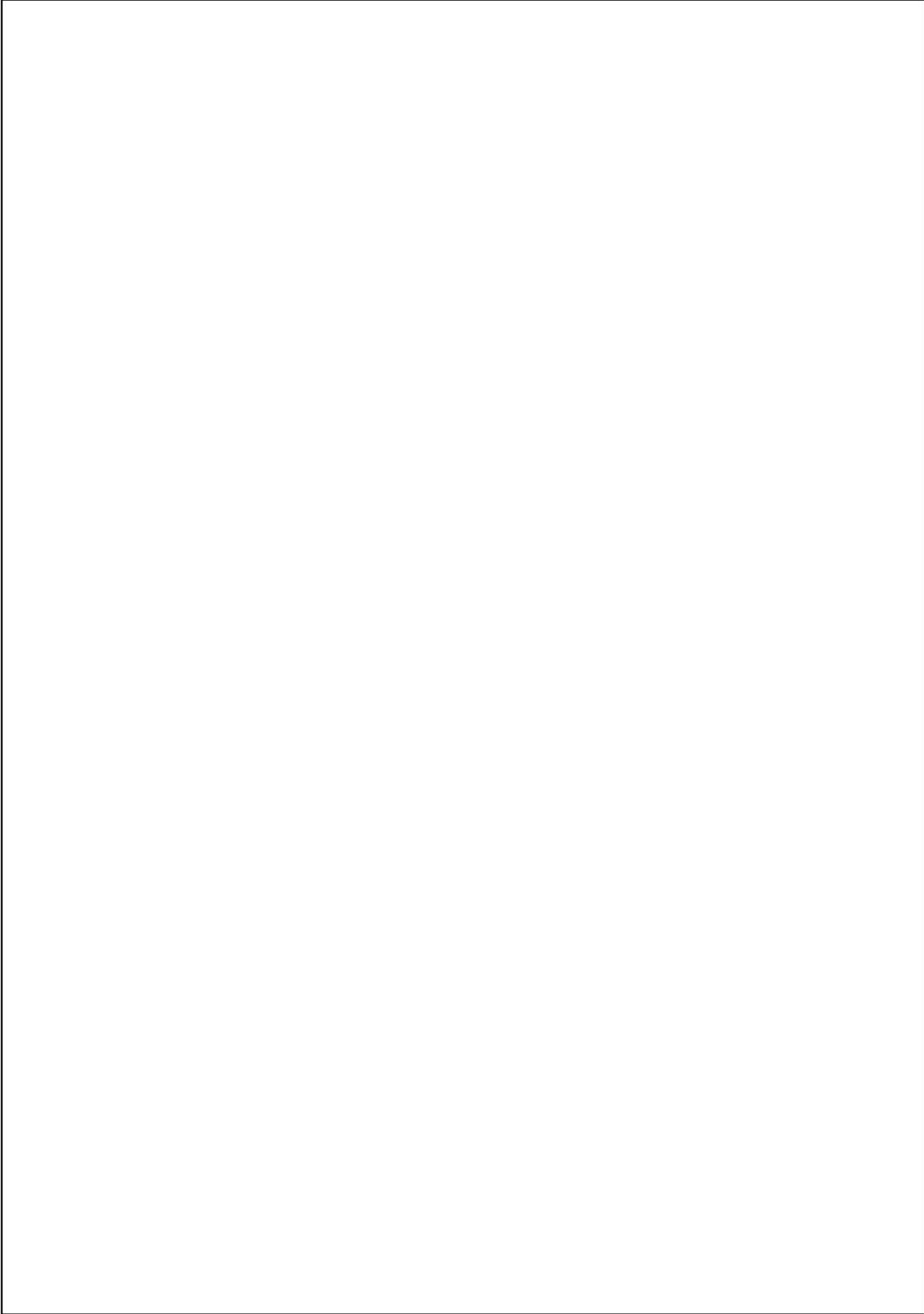
MARCONE SERGIO Sede: Mattinata Registrazione: Sede:

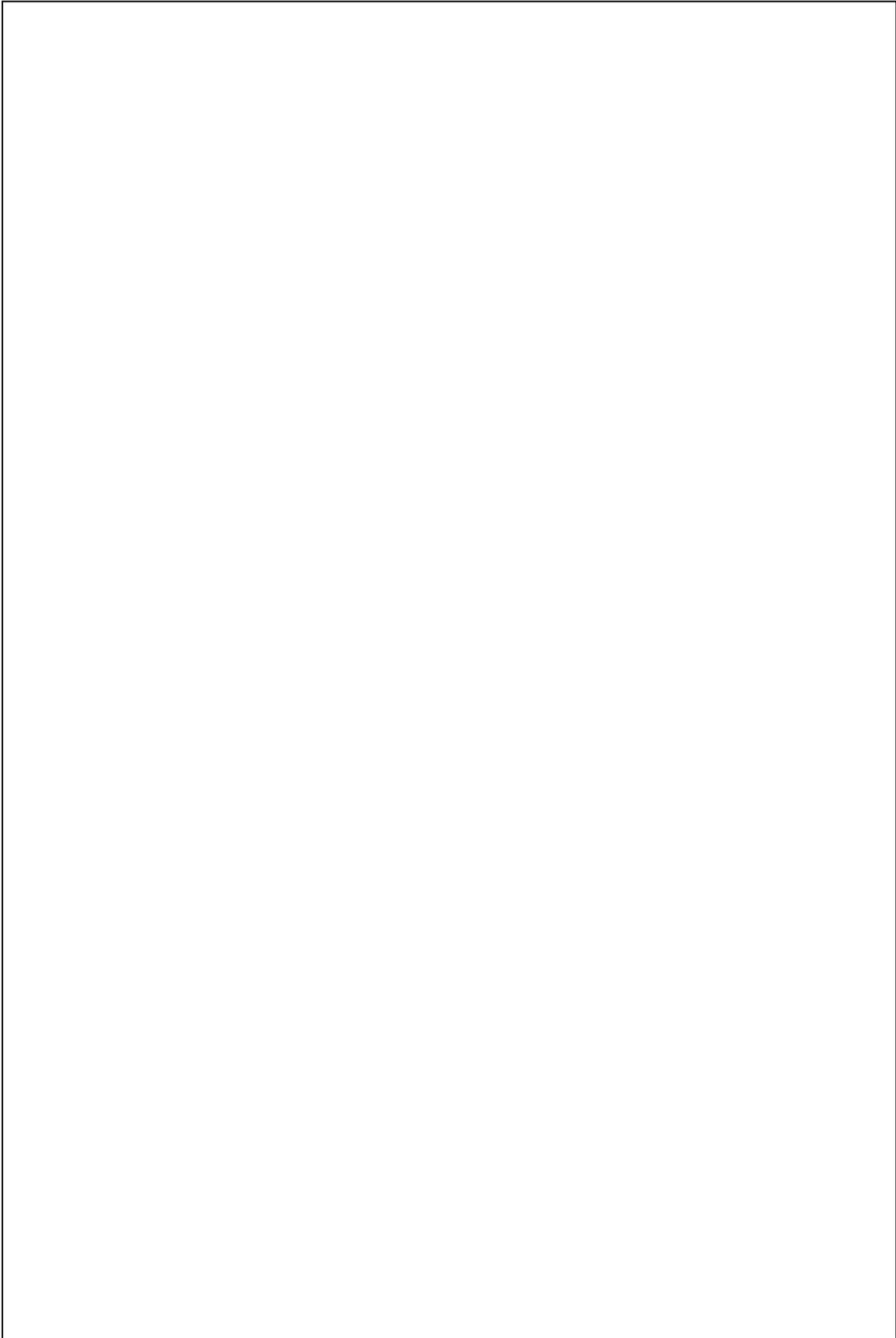
Compravendita (n. 19910.1/2007)

Si produce in allegato la planimetria catastale del bene censito al Catasto Fabbricati foglio n. 143, p.lla n.3513 sub. 5 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo (all. n. 03.02).

Dal confronto tra la rappresentazione planimetrica catastale dell'immobile in esame con lo schizzo planimetrico redatto dallo scrivente si riscontra una diversa ubicazione di alcune delle tramezzature. Al predetto confronto si fa espresso rimando per l'immediata comprensione delle riscontrate diversità.









Lotto 3

Il “Lotto 3” è costituito da n. 3 immobili e, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, essi sono così censiti al Catasto Terreni, giusta certificazione catastale (all. n. 03.09, n. 03.10 e n.03.11), presso il Comune di San --- Omissis --- Rotondo:

Immobile identificato con la denominazione 3a)

“Foglio n. 114, p.lla n. 77, Porz. AA, Qualità/Classe Uliveto 2

Superficie (m)² 10 are 00 centiarie

Reddito Dominicale Euro 6,20

Reddito Agrario Euro 2,84

Foglio n. 114, p.lla n. 77, Porz. AB, Qualità/Classe Pascolo ARB. 1

Superficie (m)² 42 are 00 centiarie

Reddito Dominicale Euro 5,42

Reddito Agrario Euro 4,34

Dati derivanti: Tabella di variazione del 22/12/2009 protocollo n.

FG0425920 in atti dal 22/12/2009. TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (N.25826.1/2009)

Annotazioni di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI

*DEL DL 3.10.2006 N.262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI
NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI
(ANNO 2009)*

Intestato:

I --- Omissis --- nato a San --- Omissis --- Rotondo il --- Omissis ----

Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA:

*RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/09/2008 protocollo n.
FG0058651 in atti dal 10/02/2009 Registrazione: Sede: DE CUIUS ---
OMISSIS --- (n. 3082.4/2009).”*

Immobile identificato con la denominazione 3b)

“Foglio n. 114, p.lla n. 263, Qualità/Classe Seminativo 4

Superficie (m)² 29 are 24 centiarie

Reddito Dominicale Euro 6,80

Reddito Agrario Euro 6,80

*Dati derivanti: FRAZIONAMENTO del 06/03/1995 in atti dal 06/03/1995
(n. 300.1/1995)*

Annotazioni sr

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 114 particella 88

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 114 particella 264

Intestato:

I --- Omissis --- nato a San --- Omissis --- Rotondo il --- Omissis ----

Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/09/2008 protocollo n. FG0058651 in atti dal 10/02/2009 Registrazione: Sede: DE CUIUS --- OMISSIS --- (n. 3082.4/2009).”

Immobile identificato con la denominazione 3c)

“Foglio n. 114, p.lla n. 267, Qualità/Classe Uliveto 3

Superficie (m)² 1 ettaro 06 are 51 centiarie

Reddito Dominicale Euro 57,76

Reddito Agrario Euro 24,75

Dati derivanti: FRAZIONAMENTO del 06/03/1995 in atti dal 06/03/1995 (n. 300.2/1995)

Annotazioni sr

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 114 particella 156

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 114 particella 268

Intestato:

1 --- Omissis --- nato a San --- Omissis --- Rotondo il --- Omissis ----

Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 09/09/2008 protocollo n. FG0058651 in atti dal 10/02/2009 Registrazione: Sede: DE CUIUS --- OMISSIS --- (n. 3082.4/2009).”

Si produce in allegato l'estratto di mappa dei beni censiti al Catasto Terreni foglio n. 143, p.lle nn. 77, 263 e 267 del Comune di San --- Omissis - -- Rotondo (all. n. 03.12).

Si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa sopra richiamato con la evidenziazione delle particelle, oggetto della presente procedura, campite di colore "*rosso*".

STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N. 114 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE CENSUARIO DI SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG) - ESTRATTO DELL'ALLEGATO N. 03.12



LEGENDA:



PARTICELLE DI CUI ALLA PROCEDURA

LOTTO 1

NOTIZIE CIRCA LA PROVENIENZA

Dalla nota di Trascrizione n. 30022 reg. gen. e n. 19910 reg. part. del 07/12/2007 derivante dalla trascrizione dell'atto notarile pubblico – compravendita - del 14/11/2007, rep. n. 2110/1311, a rogito del dott. Sergio Marcone notaio in Mattinata (allegato n. 04.01) relativamente all'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di San --- Omissis --- Rotondo al foglio 143, p.lla n 3513, sub 5, natura C2 – Magazzini e Locali di deposito, Consistenza 69 mq, indirizzo Via Palestro n. 106, Piano 2, si riporta quanto segue:

“Dati relativi al titolo

<i>Descrizione</i>	<i>ATTO NOTARILE PUBBLICO</i>	
<i>Data</i>	<i>14/11/2007</i>	<i>Numero repertorio 2110/1311</i>
<i>Notaio</i>	<i>MARCONE SERGIO</i>	<i>Codice fiscale - omissis -</i>
<i>Sede</i>	<i>MATTINATA (FG)</i>	

Dati relativi alla convenzione

<i>Specie</i>	<i>ATTO TRA VIVI</i>
<i>Descrizione</i>	<i>112 COMPRAVENDITA</i>

Voltura catastale automatica SI

– omissis –

SEZIONE B - IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H926 - SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 143 Particella 3513 Subalterno 5

*Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 69 metri
quadri*

DEPOSITO

Indirizzo PALESTRO N. civico 106

Piano 2

SEZIONE C - SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome --- OMISSIS --- Nome ---

OMISSIS ---

Nato il --- Omissis --- a SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

– omissis –

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (soggetto n. 2)

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome --- OMISSIS --- Nome ---

OMISSIS ---

Nata il --- Omissis --- a SAN MARCO IN LAMIS (FG)

– omissis –

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con --- OMISSIS --- (soggetto n. 1)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome --- OMISSIS --- Nome --- OMISSIS ---

Nato il --- Omissis --- a SAN --- OMISSIS --- ROTONDO (FG)

– omissis –

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI

– omissis –

--- OMISSIS --- --- OMISSIS --- HA VENDUTO AI CONIUGI --- OMISSIS

--- --- OMISSIS --- E --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---, CHE HANNO

ACQUISTATO, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, LA

PIENA PROPRIETA' DELLA SEGUENTE UNITA' IMMOBILIARE

FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SAN ---

OMISSIS --- ROTONDO, ALLA VIA PALESTRO, E PRECISAMENTE: -

MANSARDA POSTA AL

SECONDO PIANO (O: SOTTOTETTO), SUDDIVISA IN TRE

***LOCALI DEPOSITO,** CON RIPOSTIGLIO, WC E VERANDA,*

RICEVENTE ACCESSO DALLA PORTA A DESTRA (L'UNICA IVI

ESISTENTE) SUL PIANEROTTOLO SALENDO LE SCALE, ALLE

QUALI SI ACCEDE DAL PORTONE COMUNE SEGNATO CON IL

CIVICO NUMERO CENTOSEI (N.106) DELLA DETTA VIA PALESTRO.

CONFINI - VIA PALESTRO; - PROPRIETA' URBANO O AVENTI

CAUSA; - PROPRIETA' CISTERNINO O AVENTI CAUSA. DATI

CATASTALI INDIVIDUATO DALL'UFFICIO DEL TERRITORIO -

*CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN --- OMISSIS ---
ROTONDO, CON I SEGUENTI DATI: - UNITA' IMMOBILIARE:
FOGLIO 143, P.LLA 3513, SUB. 5, CAT. C/2, CL. 4, CONS. MQ 69,
SUP. CATAST. MQ. 71, R.C. EURO 277,96; - INDIRIZZO: VIA
PALESTRO N. 106, PIANO: 2. LA VENDITA COMPRENDE I
CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE,
NONCHE' LA QUOTA CONDOMINIALE DELLE COSE COMUNI DEL
FABBRICATO DEL QUALE IL CESPITE IN OGGETTO E' PARTE,
COSI' COME ELENCAE DALL'ART. 1117 C.C., DAI TITOLI DI
PROVENIENZA E DALL'EVENTUALE REGOLAMENTO DI
CONDOMINIO, VENGONO, INOLTRE, COMPRESI, GLI OBBLIGHI,
GLI ONERI, LE LIMITAZIONI, I VINCOLI, LE SERVITU', LE RISERVE
ED I DIRITTI EVENTUALMENTE ESISTENTI E QUALI E QUANTI
DERIVANTI DALLA NORMATIVA EDILIZIA VIGENTE PER LA ZONA.
LE PARTI HANNO PRECISATO CHE, NEL RIPOSTIGLIO FACENTE
PARTE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, SONO SITUATI IL
SERBATOIO DEL GASOLIO E LA CALDAIA, NECESSARI PER IL
RISCALDAMENTO SIA DEL PRIMO PIANO (ATTUALMENTE DI
PROPRIETA' DEL VENDITORE) CHE DEL PIANO SOTTOTETTO; LA
PARTE ACQUIRENTE SI E' RISERVATA IL DIRITTO DI RIMUOVERE I
SUDETTI SERBATOIO E CALDAIA, NEL MOMENTO IN CUI VORRA'
RENDERE AUTONOMO L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON
L'ALLACCIAMENTO ALLA RETE DEL GAS METANO, SENZA ALCUN
IMPEDIMENTO DA PARTE DEL VENDITORE O DEI SUOI AVENTI*

CAUSA, IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL CESPITE IN OGGETTO, RELATIVAMENTE AL SOLO PIANO TERRA, E' STATO COSTRUITO IN DATA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967; PER LA SOPRAELEVAZIONE DEL PRIMO PIANO E DEL PIANO SOTTOTETTO IN DATA 5 NOVEMBRE 1982 E' STATA RILASCIATA DAL COMUNE DI SAN --- OMISSIS --- ROTONDO, LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 205; PER LAVORI ESEGUITI IN DIFFORMITA' ALLA SUDETTA CONCESSIONE EDILIZIA, IN DATA 23 NOVEMBRE 1990 E' STATA RILASCIATA DAL MEDESIMO COMUNE DI SAN --- OMISSIS --- ROTONDO, LA CONCESSIONE IN SANATORIA N.881 DEL REGISTRO. IN DATA 29 OTTOBRE 2007 E' STATA PRESENTATA ALL'INDICATO COMUNE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N. 29371, PER IL FRAZIONAMENTO, SENZA OPERE, DEL PRIMO PIANO E SECONDO (SOTTOTETTO). LA PARTE VENDITRICE HA TRASMESSO FIN DA QUESTO MOMENTO IL POSSESSO LEGALE DEL CESPITE IN OGGETTO, NELLO STATO IN CUI SI TROVA, ALLA PARTE ACQUIRENTE, CHE DA OGGI NE GODRA' I FRUTTI E NE SOPPORTERA' I RELATIVI ONERI; CON LA PRECISAZIONE CHE LA STESSA E' GIA' TITOLARE DELLA MATERIALE DETENZIONE, IN QUALITA' DI LOCATARIA, IN VIRTU' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE SOTTOSCRITTO IN DATA 1 FEBBRAIO 2005, REGISTRATO A MANFREDONIA IL 9 FEBBRAIO 2005 AL N. 433 SERIE 3 – omissis”.

Dal Preliminare di Compravendita del 30 ottobre 2007 (allegato n.

04.01), trasmesso dal fallito durante le operazioni di sopralluogo, si riporta quanto segue: “--- Omissis --- --- Omissis --- promette di vendere a --- Omissis --- e --- Omissis --- --- Omissis ---, che promettono di acquistare – omissis – soffitta posta al secondo piano (o: sottotetto), suddivisa in tre locali deposito, con ripostiglio, WC e veranda, ricevente accesso dalla porta (l’unica ivi esistente) sul pianerottolo salendo le scale, alle quali si accede dal portone comune segnato con il civico numero centosei (n. 106) della detta Via Palestro. CONFINI - Via Palestro; - proprietà Urbano o aventi causa; - proprietà' Cisternino o aventi causa. DATI CATASTALI individuata dall’Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, con i seguenti dati: - unità immobiliare: foglio 143 p.lla 3513 sub. 5, cat. C/2, cl. 4, cons. 69 mq., sup. catast. 71 mq.,

R.C. Euro 277,96; - indirizzo: Via Palestro n. 106, piano: 2; - intestato: Sarceno --- Omissis --- – omissis – proprietà per 1000/1000.

Si precisa che il suddetto immobile deriva catastalmente dalla p.lla 3513 sub. 2 foglio 143 (giusta variazione del 22 ottobre 2007 n. 27005.1/2007 in atti dal 22 ottobre 2007 – protocollo n. FG0375103). ARTICOLO 2 – PRECISAZIONI La promessa di vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale sulle cose comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall’art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio ove esistente. – omissis – In relazione a quanto previsto dal 2° comma dell’art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dal D.P.R. n. 380 del 2001, la parte promittente venditrice, DICHIARA – che il

fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto, relativamente al solo piano terra, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;- che, per la sopraelevazione del primo piano e del piano sottotetto, oggetto di questo atto, in data 5 novembre 1982 è stata rilasciata dal Comune di San --- Omissis --- Rotondo, la Concessione Edilizia n. 205;- che per lavori eseguiti in difformità alla suddetta Concessione Edilizia, in data 23 novembre 1990 è stata rilasciata dal medesimo Comune di San --- Omissis --- Rotondo, la Concessione in Sanatoria n.881 del Registro.

La parte promittente venditrice dichiara, altresì che il cespite in oggetto non ha subito alcuna ulteriore trasformazione o modificazione per la quale sarebbe stata necessaria la sanatoria prevista dagli artt. 31 e seguenti della citata legge n. 47/85, ovvero dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 N. 724. ARTICOLO 3 – PREZZO – QUIETANZA Il prezzo è stato convenuto in complessivi EURO 30.000,00 – omissis – La parte promittente venditrice dichiara, altresì, di essere divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto, per aver costruito il fabbricato di cui fa parte, su suolo, alla stessa pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita per Notaio D. Giuliani in data 27 settembre 1959, Rep. N. 9296, registrato a San Marco in Lamis al n. 355, da --- OMISSIS --- --- Omissis --- – omissis – Il contratto definitivo sarà stipulato dal notaio Sergio Marcone di Mattinata, entro il 30 novembre 20017 – omissis”.

CONFINI ED UBICAZIONE

Il corpo di fabbrica ove è ubicato l'immobile oggetto di

accertamento è sito in San --- Omissis --- Rotondo alla Via Palestro n. 106; l'intero manufatto edilizio è costituito, per quanto de visu potuto constatare, da piano terra, piano primo, piano secondo/sottotetto (cfr. foto dal n.1 al n. 08 - allegato n. 02.01).

L'immobile oggetto di consulenza è raggiungibile da ingresso con portoncino distinto dal civico n. 106 della Via Palestro in San --- Omissis --- Rotondo (cfr. foto n. 3 e dal n. 10 al n. 12).

Il bene di che trattasi è sito al secondo piano del corpo di fabbrica, riceve accesso dalla porta capo scala situata immediatamente a sinistra per chi, percorrendo la rampa di scale del vano scala che consente l'accesso al primo e al secondo piano del fabbricato dalla pubblica via, sbarca sul pianerottolo d'arrivo (cfr. foto nn.12-15-16).

Il bene di cui al lotto n. 1, per quanto risulta dagli atti consultati, confina, salvo ulteriori e migliori confini, in parte con area scoperta (Via Palestro) ed in parte con fabbricati (cfr. foto nn. 1, 2, 4, 5 e 6), distinti sull'estratto di mappa catastale dalle p.lle nn. 5502, 4763, 3428, 5501 e 3430 del foglio n.143.

GODIMENTO DEL BENE

Per quanto potuto accertare in fase di sopralluogo e per quanto riferito in quella sede dalla Sig.ra --- Omissis --- --- Omissis ---, l'immobile oggetto di accertamento è utilizzato quale abituale dimora della famiglia --- Omissis ---- --- Omissis ---.

È opportuno riportare a riguardo quanto dichiarato dalla Sig.ra in

fase di sopralluogo: “*Congiuntamente la Sig.ra --- Omissis --- e l'avv. M. Mangiacotti su richiesta dello scrivente dichiarano: «L'immobile oggi ispezionato è l'abituale dimora della famiglia del Sig. --- Omissis --- costituita dal capo famiglia Sig. --- Omissis ---, dal coniuge Sig.ra --- Omissis ---, e dal figlio minore --- Omissis ---». Depositano per costituirne parte integrante del presente verbale certificato storico di residenza che viene allegato sub1) – omissis”.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile ispezionato è ampiamente rappresentato sia dalle n.73 riprese fotografiche costituenti il fascicolo fotografico allegato alla presente relazione con il n. 02.01, sia dallo schizzo planimetrico qualitativo redatto dallo scrivente (all. n. 03.03); ad essi si fa espresso rimando per la lettura delle sue caratteristiche. Esso è ubicato al piano secondo/sottotetto di un corpo di fabbrica costituito per quanto potuto constatare e per quanto riscontrabile dagli atti allegati alla presente relazione da “*un piccolo locale interrato*”, piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto.

Il portoncino di accesso ai piani primo e secondo/sottotetto è distinto dal n. 106 della Via Palestro (cfr. foto dal n. 01 al n. 08).

La realizzazione del predetto corpo di fabbrica fu eseguita in più riprese; infatti, con la “*Concessione edilizia*” n. 205 venne assentita la “*sopraelevazione di un primo piano e sottotetto su pianterreno esistente*”. Successivamente, a causa di lavori eseguiti in difformità alla suddetta

concessione, in data 23 novembre 1990 fu rilasciata la “*Concessione in sanatoria*” n. 881; infine, in data 29 ottobre 2007 fu presentata la “*Denuncia d’Inizio Attività*” prot. n. 29371, per il frazionamento, senza opere, dei piani primo e secondo/sottotetto come è possibile riscontrare dalla documentazione di cui al successivo paragrafo denominato “*Norme Edilizie*”.

Il predetto fabbricato, per quanto riportato nel Certificato di Idoneità Statica (all. n. 05.10) e per quanto “*de visu*” potuto constatare in fase di sopralluogo, ha struttura portante in muratura dello spessore di circa cm 30,00 e solai in latero - cemento.

Il portone del fabbricato, che consente l’accesso al vano scala, è distinto dal civico n.106 della Via Palestro.

Il vano scala è privo di ascensore.

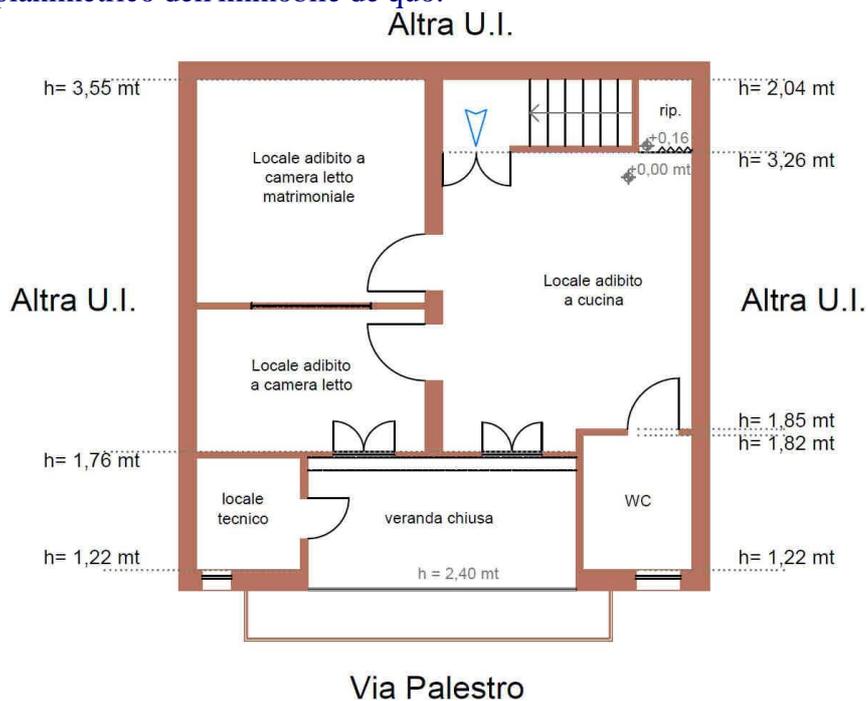
L’immobile, oggetto di accertamento, riceve accesso dalla porta capo scala situata immediatamente a sinistra per chi percorrendo la scala sbarca sul pianerottolo d’arrivo (cfr. foto nn. dal 12 al 16).

Il piano secondo/sottotetto risulta composto da: locale con angolo cottura, ripostiglio, W.C., n. 2 locali, veranda chiusa, locale caldaia e balcone prospiciente la Via Palestro (cfr. foto dal n. 15 al n. 53 e dal n. 60 al n. 71 – allegato n. 02.01).

La sua superficie coperta lorda totale è pari a circa mq. 62,15, la superficie lorda coperta del locale caldaia è pari a circa mq. 5,07, la superficie lorda coperta della veranda è pari a circa mq 10,55, la superficie lorda esterna scoperta è pari a circa mq. 5,54; l’altezza netta interna,

variabile in relazione all'andamento della copertura ad unica falda inclinata verso la Via Palestro, va da un massimo di circa mt. 3,55 ad un minimo di circa mt. 1,22 mentre la falda di copertura della zona adibita a veranda ha una inclinazione opposta rispetto alla falda di copertura dell'intero immobile, quest'ultima va da un massimo di circa mt. 2,40 ad un minimo di mt. 1,76 (vedi foto nn. 19, 20, 35, 42, 44, 46 e 51). Le altezze sono riportate sull'allegato schizzo planimetrico redatto dallo scrivente (all. n. 03.03).

Qui di seguito si propone un estratto qualitativo del suddetto schizzo planimetrico dell'immobile de quo.



Le caratteristiche nonché le finiture interne dell'immobile possono così sintetizzarsi:

- pavimentazione in ceramica in tutti i locali;

- pareti tinteggiate con “*idropittura*” ad eccezione di quelle del W.C. e dell’angolo cottura rivestite con piastrelle in ceramica, soffitti rivestiti con pannelli di polistirolo;
- W.C.: pavimentazione in ceramica, pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa tutt’altezza, dotato di: lavabo, tazza, bidet e vasca (cfr. foto dal n. 23 al n. 27);

L'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico sottotraccia, connesso alla rete ENEL;
- di impianto antenna TV sottotraccia;
- di impianto di adduzione e deduzione delle acque sottotraccia allacciati alle reti acqua e fogna dell’Acquedotto;
- di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- porta capo scala in legno;
- infissi esterni in anticorodal privi di vetrocamera e tapparelle (allegato n. 02.01 pagg. n. 35 - 36 - 38 - 40 - 41 -42, da pag. 44 a pag. 47, e 51 -53 - 61 - 64 -70);
- porte interne in legno.

In relazione all’impianto di riscaldamento si evidenzia che quello esistente è, per quanto riferito in sede di sopralluogo, in disuso ed era al servizio dei piani primo e secondo/sottotetto. Questo, sempre per le notizie riferite, utilizzava la caldaia comune con bruciatore a gasolio ubicata nel denominato “*locale tecnico*” sito al piano secondo/sottotetto il cui accesso è consentito dalla porta allocata sulla veranda dell’immobile de quo.

Orbene è stato riferito, in sede di sopralluogo, che il predetto

impianto, in disuso, è privo delle certificazioni di legge e che il riscaldamento dei locali è demandato allo split a pompa di calore.

In conclusione, lo stato delle finiture interne dell'immobile può considerarsi mediocre.

NORME EDILIZIE E VINCOLI URBANISTICI

In relazione agli accertamenti espletati presso la sede dell'U.T.C. di San --- Omissis --- Rotondo (FG), a tutt'oggi, nonostante gli sforzi profusi dagli impiegati dell'archivio Comunale ed i numerosi accessi presso la sede degli uffici è stata rintracciata la seguente documentazione riguardante per quello che interessa l'oggetto della presente procedura il fabbricato:

- Istanza del 05.07.1982 prot. n. 11763 presentata dal Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- presso il Comune di San --- Omissis --- Rotondo con cui chiedeva la concessione di eseguire lavori di: *“sopraelevazione di primo piano e sotto-tetto su piano terra esistente”* (all. n. 05.01);
- Elaborato grafico di cui alla pratica edilizia n. 11763 del 05.07.1982 *“Progetto sopraelevazione di primo piano e sottotetto al fabbricato sito alla via Palestro 106 in S. --- Omissis --- Rotondo a cura del Sig. --- Omissis --- --- Omissis ---”* (all. n. 05.02);
- Autorizzazione all'esecuzione *“dei lavori di sopraelevazione di primo e sottotetto al fabbricato esistente composta da solo piano terra”* prot. n. 25972 del 30.09.1982 rilasciata dall'Ufficio Genio Civile - Foggia (all. n. 05.03);

➤ Concessione Edilizia n. 205 del 05.11.1982 rilasciata dal Comune di

- San --- Omissis --- Rotondo (all. n. 05.04);
- Comunicazione di inizio lavori “*di sopraelevazione di primo piano e sottotetto al fabbricato sito alla via Palestro 106 in S. --- Omissis --- Rotondo*” prot. 10752 del 06.07.1983 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo e prot. n. 1119 del 07.07.1983 dell'Ufficio tecnico del Comune di San --- Omissis --- Rotondo (all. n. 05.05);
 - Ricevuta n. 300/N.C. del 02.12.1985 rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia - Sezione II al Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- inerente la presentazione della documentazione catastale prevista dall'art. 35 della Legge n. 47 del 1985 (all. n. 05.06);
 - Mod. 47/85- A e Mod. 47/85-R relativi alla Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 47/85 prot. n. 17138 e n. 881 del 25.08.1986, ivi compresi gli allegati (all. n. 05.07);
 - Nota prot. n. 5024 del 29.02.1988 dell'Ufficio Tecnico del Comune di San --- Omissis --- Rotondo avente ad oggetto la richiesta di integrazione della documentazione relativa alla Pratica di Sanatoria n. 881 del 25.08.1986 (all. n. 05.08);
 - Nota prot. n. 1297 del 11.01.1990 dell'Ufficio Tecnico del Comune di San --- Omissis --- Rotondo avente ad oggetto la richiesta di integrazione della documentazione relativa alla Pratica di Sanatoria n. 881 del 25.08.1986 (all. n. 05.09);
 - Documenti integrativi relativi alle note di cui sopra: Mod. 47/85 - C, Progetto di sopraelevazione fabbricato in via Palestro 106-108, Relazione di perizia stragiudiziale con giuramento, Certificato di

- Idoneità Statica (all. n. 05.10);
- Concessione in Sanatoria n. 881 del Registro del 23.11.1990 “*per le seguenti opere edilizie abusive: Difformità alla C.E. n. 205 del 5.11.1982 per ampliamento del piano sottotetto, realizzazione interrato e modifiche interne ed esterne al fabbricato sito in Via Palestro n.106.108*” (all. n. 05.11);
 - D.I.A. prot. n. 29371 del 29.10.2007 avente ad oggetto: “*Frazionamento di unità immobiliari, senza opere, del piano primo e secondo sottotetto del fabbricato sito in Via Palestro N°106*” (all. n. 05.12).

È necessario far rilevare che non vi è traccia di documenti attestanti l'agibilità/abitabilità dell'immobile oggetto di procedimento.

Dalla lettura ed esame della documentazione sopra elencata l'immobile de quo viene descritto e rappresentato come sottotetto e/o soffitta.

Dalla “*Relazione Tecnica Illustrativa*” allegata alla pratica D.I.A. n. 29371 del 29.10.2007 si riporta quanto segue: “*La destinazione del piano primo risulta essere abitazione, mentre il piano secondo sottotetto risulta essere non abitabile, in quanto non sussistono i requisiti previsti dal regolamento edilizio vigente*”.

Appare il caso di evidenziare che:

- ✓ come riportato nella “*Relazione Tecnica Illustrativa*” allegata alla pratica D.I.A. n. 29371 del 29.10.2007 “*il piano secondo sottotetto risulta essere non abitabile, in quanto non sussistono i requisiti*

previsti dal regolamento edilizio vigente”;

- ✓ per gli accertamenti fino ad oggi espletati non è stato rintracciato o addirittura non esiste certificazione di agibilità;
- ✓ dal confronto tra la rappresentazione planimetrica di cui al Progetto allegato alla D.I.A. n. 29371 del 29.10.2007 con lo schizzo planimetrico redatto dallo scrivente si riscontra una diversa ubicazione di alcune delle tramezzature interne. Al predetto confronto si fa espresso rimando per l'immediata comprensione delle riscontrate diversità;
- ✓ in luogo del riscontrato “*locale tecnico*” era previsto un ripostiglio.

La zona in cui il bene è ubicato è così tipizzata:

PRG (Piano Regolatore Generale) - **vigente**

- Totalmente edificata - B1

NTA - Piano regolatore generale – Art. B1

PUG (Piano Urbanistico Generale) – **adottato con Delibera Comunale n.**

36 del 30.03.2016

ZONIZZAZIONI

- Contesti territoriali di ambito rurale
 - Contesto urbano consolidato ed in via di consolidamento
 - Norme tecniche di attuazione - Artt. 5/S.2, 19/S, 7/P, 14/P
- Zone territoriali omogenee DM 144/68
 - Zona B
- Contesti territoriali di ambito urbano
 - Contesto urbano consolidato di valenza morfologica

Norme tecniche di attuazione - Artt. 5/S, 6/S, 19/S, 8/P,
12/P, 18/P, 19/P, 20/P.1, 21/S.3.

STIMA DEL BENE

Lo scrivente ritiene che in considerazione delle caratteristiche del bene e della sua utilizzabilità non a civile abitazione, per quanto deducibile dagli atti rintracciati, che esso possa essere appetibile commercialmente essenzialmente per i proprietari delle unità immobiliari del corpo di fabbrica ove esso è ubicato per un valore di stima che potrebbe quantificarsi, per l'intero, pari al prezzo di € **30.000,00** (euro trentamila/00) riportato nel preliminare di vendita già citato ed allegato con il n. 04.01 alla presente relazione. Prima del frazionamento di cui alla D.I.A. precedentemente richiamata il bene oggetto di stima era da considerarsi una parte dell'immobile esso sottostante. Non a caso gli elaborati progettuali esaminati qualificano i suoi locali principali come "soffitta" e la planimetria catastale i suoi locali principali come "deposito". Si ricorda che sia nel preliminare di compravendita e sia nella nota di trascrizione n. 30022, le cui risultanze sono riportate nel paragrafo dedicato "NOTIZIE CIRCA LA PROVENIENZA", si fa riferimento "MANSARDA POSTA AL SECONDO PIANO (O: SOTTOTETTO), SUDDIVISA IN TRE LOCALI DEPOSITO" e "soffitta posta al secondo piano (o: sottotetto), suddivisa in tre locali deposito". Infine, si rappresenta che ritenendo scarsissima l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare ancor più perché solo la quota parte di 1/2 della sua proprietà

per un valore che può ritenersi stimarsi pari ad 1/2 di € 30.000,00 = € **15.000,00** è in capo al --- Omissis --- e considerato che fu lo stesso proprietario dell'immobile sottostante quello oggetto di consulenza a venderlo a questi ed alla sua consorte, si è ritenuto, concordemente con il curatore, di non effettuare le ricerche ventennali ipocatastali al fine di non aggravare di spese la procedura. Agli atti del fascicolo del fallimento, fornito dal curatore, è acclusa nota d'iscrizione contro --- Omissis --- gravante su due beni non interessati dalla presente procedura nonché sull'immobile di che trattasi relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2; nota del 29/11/2012, registro particolare 2103, registro generale 22692 a favore di Equitalia Sud S.p.a. derivante da "*Ipoteca legale*" – 0300 ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) per un capitale di € 43.755,53 fino ad un totale di € 87.511,06.

Lo scrivente, come d'intesa con il curatore fallimentare, si rende disponibile ad effettuare le ulteriori ricostruzioni ipocatastali del caso qualora si riscontrasse un'appetibilità del bene tale da giustificare l'impegno di spesa a sostenersi.

LOTTO 2

Il “Lotto 2” è costituito da n. 2 immobili così censiti al Catasto Fabbricati presso il Comune di San --- Omissis --- Rotondo: foglio n. 114, p.lla
n. 420 sub 1 e sub 2.

NOTIZIE CIRCA LA PROVENIENZA

Dallo studio, analisi ed esame della documentazione catastale acquisita, salvo ulteriori accertamenti a farsi, in via preliminare si è rilevato che la particella n. 420 è stata generata dalla particella n. 244 (giusta visura storica – allegato n. 03.16) che sarebbe pervenuta al Sig. --- Omissis --- per successione testamentaria del padre Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- (giusta certificazione catastale – allegato n. 03.16); inoltre, sempre per le visure catastali effettuate e prodotte in allegato, tale immobile sarebbe stato trasferito per quota di un 1/2 al Sig. --- Omissis --- e per la restante al Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- con diritto di usufrutto della Sig. --- Omissis --- (usufrutto consolidatosi il 09/09/2008).

Dalle visure storiche per immobile della particella n. 420 sub 1 e sub 2 (allegati nn. 03.04 e 03.05) si apprende che la loro costituzione, prot. n. 2789.1/2011, è “del 18/05/2011 protocollo n. FG0140839”; successivamente hanno subito “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2012 protocollo n. FG0127107”.

CONFINI ED UBICAZIONE

Ricordando che non è stato possibile ispezionare l’immobile

identificato nel corso della presente relazione con la sigla 2a) – particella 420 sub 1 - si ritiene che gli immobili del “Lotto 2” tra loro finitimi siano parte di un cosiddetto “*lamione*”.

Per una comprensione immediata dell’ubicazione degli immobili si propone la seguente ripresa satellitare ove sono state campite, qualitativamente, di colore “*giallo*”, “*rosso*” e “*blu*”, rispettivamente, le particelle n. 420 sub 1, n. 420 sub 2 e n. 402.



Le particelle n. 420 sub 1 e sub 2 sono oggetto della presente relazione. Si è evidenziata anche la particella n. 402 al sol fine di far visualizzare il sito attraverso il quale riceve accesso la particella 420 sub 2.

Orbene, gli immobili di cui sopra sono siti in agro del Comune di San --- Omissis --- Rotondo alla Contrada Castellera. Sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale n. 58 in ordine alla provenienza da San

--- Omissis --- Rotondo verso Manfredonia per circa km 3,50, lasciata la quale svoltando a sinistra si accede ad una stradina sterrata che consente di raggiungere i beni oggetto di procedura così come è possibile riscontrare dalla ripresa satellitare di seguito prodotta.



Per quanto potuto constatare sui luoghi i sub 1 e 2 della particella n. 420 non sono comunicanti tra loro. Per questo motivo non è possibile accedere al sub 1 passando per il sub 2 e viceversa.

Per quanto dichiarato dal fallito solo la porzione di fabbricato distinta catastalmente al foglio 114, p.lla 420 sub 2 è nella sua disponibilità (cfr. dichiarazione allegato n. 04.02) mentre la porzione di fabbricato distinta con il sub 1 della particella sopra richiamata è nella disponibilità di terzi.

L'immobile nella disponibilità del fallito - foglio 114, p.lla 420 sub 2 - riceve accesso, si ribadisce, da altro immobile, esso adiacente non interessato dalla procedura fallimentare, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di San --- Omissis --- Rotondo al foglio 114, p.lla 402.

La parte del bene che lo scrivente ha potuto visionare e rilevare,

perché nella disponibilità del fallito, per quanto risulta dagli atti consultati, confina, salvo ulteriori e migliori confini, in parte con terreno - foglio 114 p.lla 29 - ed in parte con fabbricati distinti catastalmente al foglio 114, p.lle nn. 401 e 402 (cfr. foto nn. 40, 41, 42 - allegato n. 02.02).

Il tutto, salvo ulteriori e migliori confini, oltre quanto indicato nella “*dimostrazione grafica dei subalterni*” (allegato n. 03.14) e nell’estratto di mappa del foglio 114 (allegato n. 03.12).

GODIMENTO DEL BENE

Per quanto potuto accertare in fase di sopralluogo e per quanto riferito dalla Sig.ra --- Omissis --- --- Omissis --- durante il sopralluogo del giorno 22 giugno 2017 (allegato n. 01.01), l’immobile oggetto di accertamento è utilizzato quale abituale dimora della Sig.na --- Omissis --- Daria [allegato n. 01.01 sub 2].

Dal predetto verbale si riporta quanto segue: “*L'avv. M. Mangiacotti e la Sig.ra --- Omissis --- dichiarano che la Sig.na --- Omissis ---, figlia dei coniugi --- Omissis --- e --- Omissis --- T. risiede presso gli immobili oggetto di procedura siti alla C.da Bracale. Chiedono di allegare certificato di residenza che allegato sub2) al presente ne costituisce parte integrante - omissis*”.

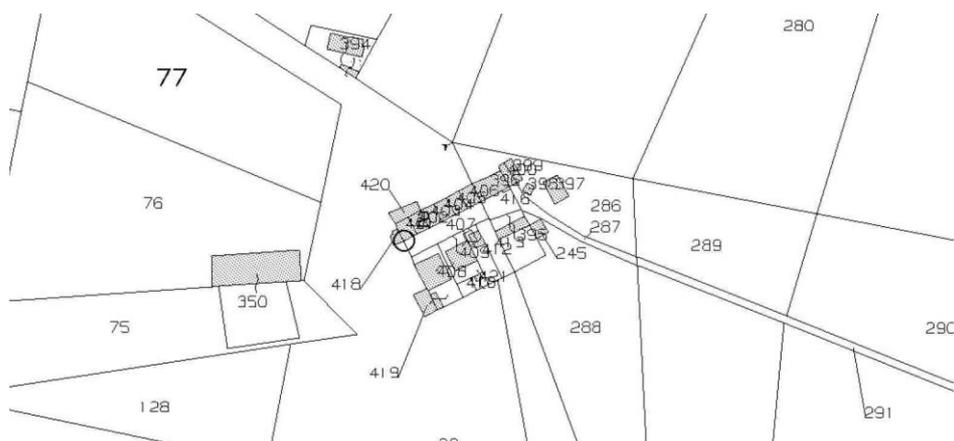
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L’immobile ispezionato è ampiamente rappresentato sia dalle n. 25 riprese fotografiche facenti parte del fascicolo fotografico allegato alla

presente relazione con il n. 02.02, sia dallo schizzo planimetrico qualitativo redatto dallo scrivente (all. n. 03.08) a cui si fa espresso rimando per la lettura delle caratteristiche. Esso è ubicato al piano terra, di parte di un corpo di fabbrica e riceve accesso dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San --- Omissis --- al foglio n. 114, p.lla n.

402 come è possibile riscontrare dall'estratto di mappa, dalla ripresa satellitare e dalle riprese fotografiche di seguito prodotte nonché quelle di cui al fascicolo fotografico - all. n. 02.02 - a cui si fa espresso rimando per la lettura più ampia delle caratteristiche dei luoghi.

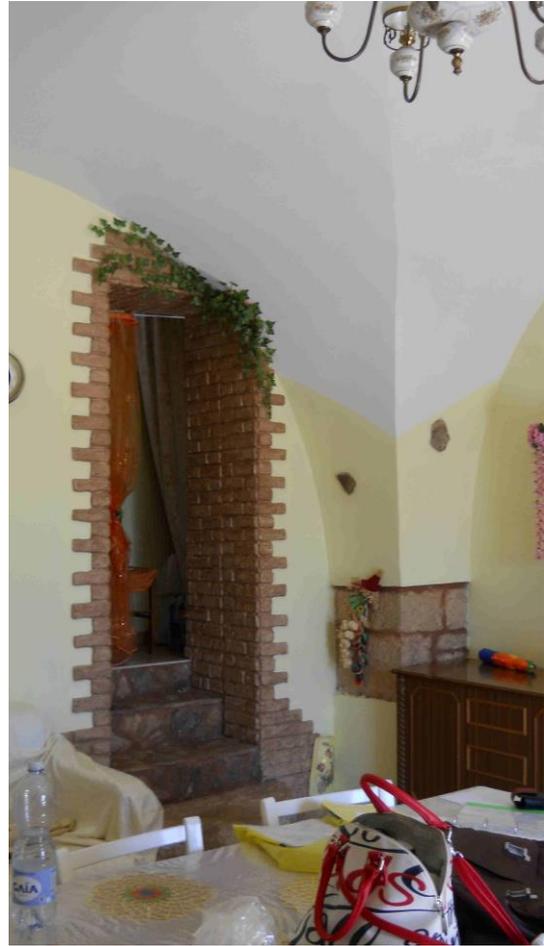
Si precisa che per una lettura immediata della ripresa satellitare di seguito riprodotta sono state campite, qualitativamente, di colore “giallo”, “rosso” e “blu”, rispettivamente, le particelle n. 420 sub 1, n. 420 sub 2 e n. 402.







**Portoncino d'ingresso – Immobile fg. 114 p.la 402 –
Bene non oggetto della procedura fallimentare.**



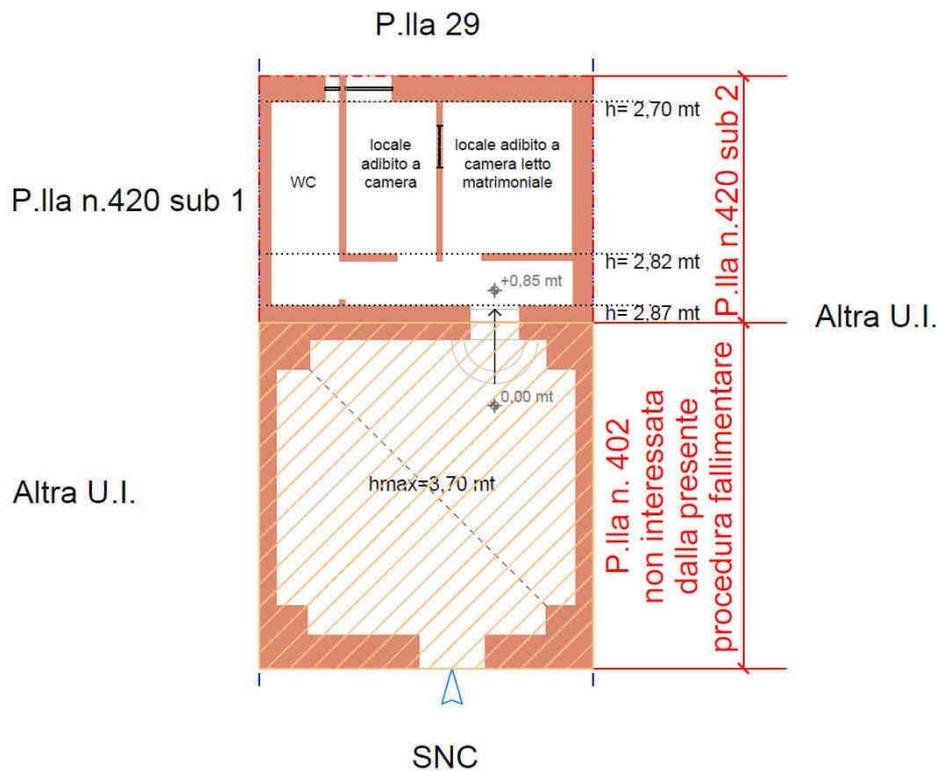
Ingresso – Immobile fg. 114 p.la 420 sub.2.

L'accesso alla porzione d'immobile nella disponibilità del fallito - p.la n. 420 sub 2 - è possibile solo attraverso il portoncino d'ingresso dell'immobile posto in adiacenza e distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San --- Omissis --- Rotondo al foglio 114, p.la 402.

Dopo aver attraversato l'immobile non oggetto della procedura fallimentare salendo n. 5 gradini si accede al vano porta, privo dell'infisso porta, che consente l'accesso all'immobile oggetto di procedura.

Qui di seguito si riporta lo schizzo planimetrico, qualitativo,

dell'immobile oggetto di procedura e dell'immobile adiacente che ne consente l'accesso e la fruizione.



Il bene di cui al “Lotto 2” e identificato nella presente relazione come immobile 2b) è posto ad una quota di + mt 0,85 rispetto al piano campagna ed è composto da: n. 1 bagno e n. 2 locali (allegato n. 02.02 da pag 41 a pag. 55).

La sua superficie coperta lorda totale è pari a circa mq. 19,00, l’altezza netta interna, variabile in relazione all’andamento della copertura ad unica falda inclinata verso l’immobile di cui alla p.la 29, va da un massimo di circa mt. 2,87 ad un minimo di circa mt. 2,70. Le altezze sono riportate sull’allegato schizzo planimetrico redatto dallo scrivente (all. n. 03.08).

Le caratteristiche nonché le finiture interne dell'immobile possono così sintetizzarsi:

- pavimentazione in ceramica in tutti i locali;
- pareti tinteggiate con “*idropittura*” ad eccezione di quelle del W.C. rivestite con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa mt. 1,76, soffitti tinteggiati con “*tempera*”;
- W.C.: pavimentazione in ceramica, pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino a circa mt.1,76, dotato di: lavabo, tazza, bidet e piatto doccia (allegato n. 02.02 da pag. 52 a pag. 54);

L'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico sottotraccia, connesso alla rete ENEL;
- di impianto di adduzione e deduzione delle acque sottotraccia allacciati alle reti acqua e fogna dell'Acquedotto;
- di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- porta a soffietto;
- infissi esterni in legno privi di vetrocamera e tapparelle (allegato n. 02.02 pagg. n. 47, 49, 50 e 53).

In conclusione, lo stato delle finiture interne dell'immobile può considerarsi mediocre.

NORME EDILIZIE E VINCOLI URBANISTICI

In relazione agli accertamenti espletati presso la sede dell'U.T.C. di San --- Omissis --- Rotondo, a tutt'oggi non si è rintracciata alcuna pratica edilizia riguardante gli immobili oggetto di accertamento.

La zona in cui essi ricadono è così tipizzata:

PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale)

BENI PAESAGGISTICI

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi e riserve
 - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Parco nazionale del Gargano
- NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 69 - 70 e 71

ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI

- Componenti culturali e insediative - Area rispetto siti storico culturali
 - UC Area rispetto componenti culturali insediative Stratificazione
- NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 77 - 78 e 81
- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Siti di rilevanza naturalistica
 - SIC - Valloni e steppe Pedegarganiche
 - ZPS - Valloni e steppe Pedegarganiche e Promontorio del Gargano
 - Componenti culturali e insediative - a - Siti interessati da beni storico culturali
 - Segnalazione Architettonica - Masseria --- Omissis ---

NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 77 -
78 e 81

- Componenti Geomorfologiche - versanti
 - versanti pendenza 20%

PRG (Piano Regolatore Generale) - **vigente**

- Agricola di tutela - E1

NTA - Piano regolatore generale – Artt. E1 - E2

PUG (Piano Urbanistico Generale) – **adottato con Delibera Comunale n.**

36 del 30.03.2016

ZONIZZAZIONI

- Contesti territoriali di ambito rurale
 - Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico da tutelare e valorizzare, Arboreto dei pendii
- Norme tecniche di attuazione - Artt. 5/S.2, 19/S, 20/S.7,
7/P, 14/P, 17/P

PREVISIONI STRUTTURALI

- Versanti con acclività elevata, compresa tra il 20% e il 30%

Norme tecniche di attuazione - Art. 11/S-2.1
 - - Geositi
 - Geosito - Valloni sul versante meridionale del Gargano
- Norme tecniche di attuazione - Art. 11/S-2.3

VINCOLI

- Parco Nazionale del Gargano
 - Zona 2

CONCLUSIONI

Lo scrivente ritiene in considerazione delle caratteristiche dei beni di che trattasi che essi non possano avere, allo stato, appetibilità sul mercato immobiliare per quanto precedentemente descritto; pertanto, si è ritenuto, concordemente con il curatore, di non effettuare le ricerche ventennali ipocatastali al fine di non aggravare di spese la procedura.

Occorre precisare che a favore della massa dei creditori del fallimento del --- Omissis --- relativamente al bene di che trattasi il gravame è iscritto: *“per il diritto di proprietà per la quota di 53/200”*. Le risultanze catastali attribuiscono al fallito la quota della proprietà per 1/2 delle porzioni immobiliari oggetto di procedura, salvo ulteriori verifiche. Pertanto, l’eventuale acquisto potrebbe eventualmente interessare gli altri comproprietari dei beni. Lo scrivente, come d’intesa con il curatore fallimentare, si rende disponibile ad effettuare le ulteriori ricostruzioni ipocatastali del caso qualora si riscontrasse un’appetibilità del bene tale da giustificare l’impegno di spesa a sostenersi.

Non da ultimo, occorre ricordare che la rappresentazione planimetrica catastale dell’immobile distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 114, p.la n. 420, Sub 2 si differenzia dallo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni (si è riscontrata la presenza in più di n. 2 tramezzature).

LOTTO 3

Il “Lotto 3” è costituito da n. 3 immobili così censiti al Catasto Terreni presso il Comune di San --- Omissis --- Rotondo: foglio n. 114, p.lle nn. 77, 263 e 267.

PROVENIENZA E CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 comma 2° c.p.c.

Dalle visure storiche dei catastali delle particelle costituenti il “Lotto 3” oggetto della presente procedura si riporta quanto segue: “*DENUNZIA (NEI PASSAGGI CAUSA DI MORTE) del 23/08/2001 protocollo n. 00066772 in atti dal 21/03/2002. Registrazione: UR Sede: Manfredonia n. 110 del 18/02/2002 SUCC DI --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- (n. 4991.2/2002).*”.

In base alla documentazione fornita dal fallito in sede di sopralluogo le sopra indicate particelle sono pervenute al fallito per successione del de cuius --- Omissis --- --- Omissis --- il 23.08.2001.

Dal testamento pubblico del 20.08.1999 rep. n. 259 per notar Giannino Frumento, registrato il 13.11.2001 a seguito della morte del de cuius --- Omissis --- --- Omissis --- (padre del fallito) avvenuta il 23.08.2001 a San --- Omissis --- Rotondo (FG) si riporta quanto segue: “*Lascio a mio figlio --- Omissis ---: 1) la nuda proprietà dell'intero del terreno in San --- Omissis --- Rotondo identificato al fg. 114 con le part. 263, 267 e 77 e precisamente la p.lla 267 rimane gravata da servitù di passaggio con ogni mezzo a favore della part. 268 - omissis.*”

Dalla “Dichiarazione di successione” n. 110, volume 196 per apertura successione a causa fornita durante i sopralluoghi dal fallito, si

riporta quanto segue:

“Progressivo: 007

<i>Comune</i>	<i>S. --- Omissis --- Rotondo</i>	<i>Prov. FG</i>
<i>Catasto</i>	<i>T (terreni)</i>	
<i>Foglio</i>	<i>114</i>	<i>Numero 263</i>
<i>Categoria</i>	<i>semin</i>	<i>Classe 4</i>
<i>M. quadri</i>	<i>2924 - omissis -</i>	
<i>Quota di possesso</i>	<i>1/1</i>	
<i>Diritto</i>	<i>Proprietà</i>	<i>- omissis -</i>

Osservazioni Assegnata con testamento la nuda proprietà al figlio ---

Omissis --- e l'usufrutto alla moglie

Progressivo: 008

<i>Comune</i>	<i>S. --- Omissis --- Rotondo</i>	<i>Prov. FG</i>
<i>Catasto</i>	<i>T (terreni)</i>	
<i>Foglio</i>	<i>114</i>	<i>Numero 267</i>
<i>Categoria</i>	<i>uliveto</i>	<i>Classe 3</i>
<i>Superficie: ettari</i>	<i>1</i>	<i>M.quadri 651 - omissis -</i>
<i>Quota di possesso</i>	<i>1/1</i>	
<i>Diritto</i>	<i>Proprietà</i>	<i>- omissis -</i>

Osservazioni Assegnata con testamento la nuda proprietà al figlio ---

Omissis --- e l'usufrutto alla moglie

Progressivo: 009

<i>Comune</i>	<i>S. --- Omissis --- Rotondo</i>	<i>Prov. FG</i>
<i>Catasto</i>	<i>T (terreni)</i>	

RIFERIMENTI CATASTALI

N° 1

Comune SAN --- OMISSIS --- ROTONDO

Foglio 114 Particella 77

N° 2

Comune SAN --- OMISSIS --- ROTONDO

Foglio 114 Particella 263

N° 3

Comune SAN --- OMISSIS --- ROTONDO

Foglio 114 Particella 267 - omissis”.

Dalla “*CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 comma 2° c.p.c.*” (allegato n. 06.01) del notaio --- Omissis --- Augelli si riporta quanto segue:

“Gli immobili sopradescritti si appartengono al signor --- Omissis ---, nato a San --- Omissis --- Rotondo il 6 febbraio 1970, codice fiscale --- OMISSIS ---, al quale sono pervenuti, per la nuda proprietà, per successione al signor --- Omissis --- --- Omissis ---, nato a San --- Omissis --- Rotondo il --- Omissis --- e deceduto in data 23 agosto 2001, eredità devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Frumento in data 13 novembre 2001 (Denuncia di Successione presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia in data 18 febbraio 2002 al numero di repertorio 110/196, trascritta a Foggia in data 30 ottobre 2002, ai numeri 23.194/16.979 e successiva denuncia integrativa presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia il giorno 8 agosto 2013, numero di repertorio 608/9990/13,

trascritta a Foggia il 10 ottobre 2013, ai numeri 20.481/15.614).

A seguito del decesso della signora --- Omissis ---, nata a San --- Omissis --- Rotondo il 12 giugno 1935, l'usufrutto a lei spettante sui terreni in oggetto si è consolidato alla proprietà spettante al signor --- Omissis ---.

Si precisa che sulla particella 267 del foglio 114 grava servitù di passaggio e sulla particella 77 del foglio 114 risulta trascritto a Foggia in data 25 ottobre 1997, ai numeri 16.388/12.665, atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Giannino Frumento del 26 settembre 1997, a favore del Comune di San --- Omissis --- Rotondo.

Si precisa ancora che la trascrizione della dichiarazione di successione effettuata dall'Ufficio del Registro di Manfredonia, attribuisce al signor --- Omissis --- la piena proprietà della quota di 53/100 sulle tre particelle di terreno sopra descritte, mentre avrebbe dovuto attribuirgli la nuda proprietà dell'intero.

In catasto l'intestazione è esatta (cioè piena proprietà delle tre particelle a seguito di consolidamento dell'usufrutto).

Il terreno identificato al foglio 114, particella 77, è pervenuto al signor --- Omissis --- --- Omissis ---, nato a San --- Omissis --- Rotondo il --- Omissis ---, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Rinaldi di Foggia del 31 maggio 1971, repertorio numero 1.026, trascritto a Lucera in data 24 giugno 1971, ai numeri 13.414/258.820, dal signor --- Omissis --- Biagio (o Biase), nato a San --- Omissis --- Rotondo il 4 giugno 1894.

Il terreno identificato al foglio 114, particella 263 (già particella 88/a) e particella 267 (già particella 156/a), è pervenuto al signor --- Omissis ---

--- Omissis ---, nato a San --- Omissis --- Rotondo il --- Omissis ---, giusta atto di donazione a rogito del Notaio Gennaro Giuliani di Foggia del giorno 11 dicembre 1953, repertorio numero 5.524, trascritto a Lucera in data 11 gennaio 1954, ai numeri 587/305.772, dal signor --- Omissis --- --
- Omissis --- fu --- Omissis ---.

NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'.

I BENI SOPRA DESCRITTI SONO GRAVATI DALLA SEGUENTE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE:

1. Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Foggia in data 23 giugno 2016, ai numeri 12.402/9.321, a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI --- OMISSIS ---", contro --- Omissis ---, nato a San --- Omissis --- Rotondo il 6 febbraio 1970, gravante sui beni in oggetto per la quota di 53/100. – omissis".

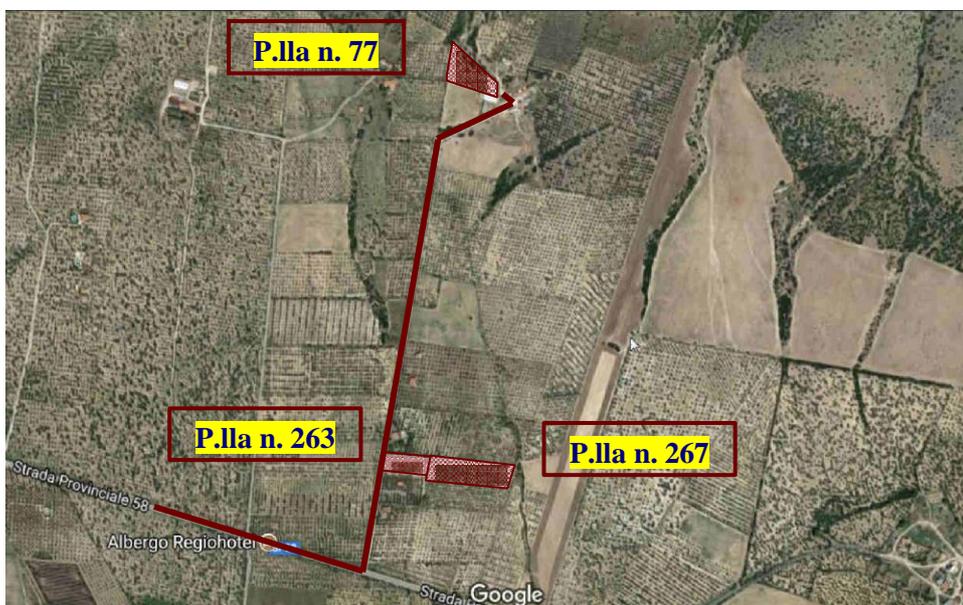
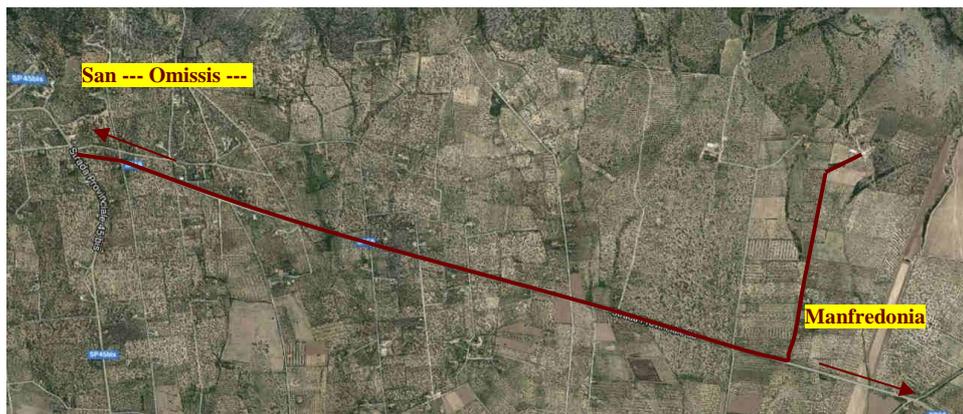
CONFINI ED UBICAZIONE

I terreni oggetto di accertamento sono ubicati alla Contrada Castellera in San --- Omissis --- Rotondo e sono così censiti al Catasto Terreni:

- Foglio n. 114, p.lla n. 77;
- Foglio n. 114, p.lla n. 263;
- Foglio n. 114, p.lla n. 267.

Tali fondi sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale n. 58 in ordine alla provenienza da San --- Omissis --- Rotondo verso Manfredonia

per circa km 3,50, lasciata la quale svoltando a sinistra si accede ad una stradina sterrata che consente di raggiungere i terreni oggetto di procedura (qualitativamente campiti di colore “rosso” scuro) così come è possibile riscontrare dalle riprese satellitari di seguito prodotte.



Gli immobili di cui all'unità negoziale n. 3 sono ampiamente rappresentati con le n. 25 riprese fotografiche di cui all'allegato n. 02.02.

GODIMENTO DEI BENI

Per quanto potuto accertare in fase di sopralluogo e per quanto riferito in quella sede gli immobili oggetto di accertamento sono condotti dal Sig. --- Omissis ---.

VINCOLI URBANISTICI

Per quanto potuto accertare in merito alla suscettività edificatoria i terreni di cui al denominato “Lotto 3” sono così tipizzati.

Terreno denominato 3a) identificato nel Catasto Terreni del Comune di San --- Omissis --- Rotondo al foglio n. 114, p.la n. 77 è così tipizzato:

PAI (Piano Assetto Idrogeologico)

- Piano Assetto Idrogeologico – Pericolosità di Frane
 - PG1 – Bassa pericolosità di frane
- NTA - Piano assetto idrogeologico – Titolo III

PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale)

BENI PAESAGGISTICI

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi e riserve
 - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Parco nazionale del Gargano
- NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 69 - 70 e 71

ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI

- Componenti culturali e insediative - Area rispetto siti storico culturali
 - UC Area rispetto componenti culturali insediative Stratificazione
 - NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 77 - 78 e 81
- Componenti Botanico Vegetazionali – Formazioni arbustive
 - Formazioni arbustive in evoluzione naturale
- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Siti di rilevanza naturalistica
 - SIC - Valloni e steppe Pedegarganiche
 - ZPS - Valloni e steppe Pedegarganiche e Promontorio del Gargano
- Componenti Geomorfologiche - Versanti
 - versanti pendenza 20%
- Componenti Idrogeologiche – Vincolo idrogeologico
 - Vincolo Idrogeologico – San --- Omissis --- Rotondo
 - NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 43 - 44 e 48

PRG (Piano Regolatore Generale) - **vigente**

- Agricola di tutela - E1 e E2
- NTA - Piano regolatore generale – Artt. E1 - E2

PUG (Piano Urbanistico Generale) – **adottato con Delibera Comunale n. 36 del 30.03.2016**

ZONIZZAZIONI

- Contesti territoriali di ambito rurale
 - Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico da tutelare e valorizzare, Valloni e versanti a conoide
 - Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico da tutelare e valorizzare, Arboreto dei pendii
- Norme tecniche di attuazione - Artt. 5/S.2, 19/S, 20/S.7, 7/P, 14/P, 17/P

PREVISIONI STRUTTURALI

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
 - Norme tecniche di attuazione - Art. 11/S-1.1
- Versanti con acclività elevata, compresa tra il 20% e il 30%
 - Norme tecniche di attuazione - Art. 11/S-2.1
- Ripa di erosione fluviale
 - Norme tecniche di attuazione - Art. 11/S-2.2
- - Geositi
 - Geosito - Valloni sul versante meridionale del Gargano
 - Norme tecniche di attuazione - Art. 11/S-2.3

VINCOLI

- Parco Nazionale del Gargano
 - Zona 2
 - NTA - Parco nazionale del Gargano - Artt. 1 - 4.

Terreno denominato 3b) identificato nel Catasto Terreni del Comune

di San --- Omissis --- Rotondo al foglio n. 114, p.lla n. 263 è così tipizzato:

PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale)

BENI PAESAGGISTICI

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi e riserve
 - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Parco nazionale del Gargano
- NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 69 - 70 e 71

ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Siti di rilevanza naturalistica
 - SIC - Valloni e steppe Pedegarganiche
 - ZPS - Valloni e steppe Pedegarganiche e Promontorio del Gargano

PRG (Piano Regolatore Generale) - **vigente**

- Agricola di tutela - E1
- NTA - Piano regolatore generale – Artt. E1 - E2

PUG (Piano Urbanistico Generale) – **adottato con Delibera Comunale n.**

36 del 30.03.2016

ZONIZZAZIONI

- Contesti territoriali di ambito rurale
 - Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico da tutelare

e valorizzare, Arboreto dei pendii

Norme tecniche di attuazione - Artt. 5/S.2, 19/S, 20/S.7,
7/P, 14/P, 17/P

VINCOLI

- Parco Nazionale del Gargano
 - Zona 2
- NTA - Parco nazionale del Gargano - Artt. 1 - 4.

Terreno denominato 3c) identificato nel Catasto Terreni del Comune di San --- Omissis --- Rotondo al foglio n. 114, p.la n. 267 è così tipizzato:

PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale)

BENI PAESAGGISTICI

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Parchi e riserve
 - Parchi nazionali e riserve naturali statali - Parco nazionale del Gargano
- NTA - Piano paesaggistico territoriale regionale – Artt. 69 - 70 e 71

ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici - Siti di rilevanza naturalistica
 - SIC - Valloni e steppe Pedegarganiche
 - ZPS - Valloni e steppe Pedegarganiche e Promontorio del

Gargano

PRG (Piano Regolatore Generale) - **vigente**

- Agricola di tutela - E1

NTA - Piano regolatore generale – Artt. E1 - E2

PUG (Piano Urbanistico Generale) – **adottato con Delibera Comunale n.**

36 del 30.03.2016

ZONIZZAZIONI

- Contesti territoriali di ambito rurale
 - Contesto rurale a prevalente valore paesaggistico da tutelare e valorizzare, Arboreto dei pendii
- Norme tecniche di attuazione - Artt. 5/S.2, 19/S, 20/S.7, 7/P, 14/P, 17/P

PREVISIONI STRUTTURALI

- Ripa di erosione fluviale
- Norme tecniche di attuazione - Art. 11/S-2.2

VINCOLI

- Parco Nazionale del Gargano
 - Zona 2
- NTA - Parco nazionale del Gargano - Artt. 1 - 4.

DESCRIZIONE DEI TERRENI.

Per quanto potuto constatare in sede sopralluogo:

- il terreno distinto in Catasto terreni col foglio n. 114, p.lla n. 77 in

parte era tenuta ad uliveto ed in parte a pascolo;

- il terreno distinto in Catasto terreni col foglio n. 114, p.lla n. 263 era tenuto a mandorleto;
- il terreno distinto in Catasto terreni col foglio n. 114, p.lla n. 267 era tenuto ad uliveto.

Il tutto è visivamente riscontrabile dalle riprese fotografiche allegate di cui al fascicolo fotografico n. 02.02 a cui si fa espresso rimando.

STIMA DEI TERRENI

Per una esatta valutazione del bene oggetto di stima, si è operata un'indagine di mercato sui valori correnti nel Comune di San --- Omissis -- - Rotondo (FG), per cui considerando le caratteristiche dei beni oggetto di procedimento, le risultanze di quanto agli atti fatti salvi gli ulteriori e migliori accertamenti a farsi, ho ritenuto congruo stimare nel seguente modo le particelle di che trattasi:

- terreno distinto in Catasto terreni col foglio n. 114, p.lla n. 77 in parte tenuto ad uliveto (Ha 0.10.00 giusta risultanze catastali) ed in parte a pascolo (Ha 0.42.00 giusta risultanze catastali) in c.t. € 3.550,00;
- terreno distinto in Catasto terreni col foglio n. 114, p.lla n. 263 tenuto a mandorleto (Ha 0.29.24 giusta risultanze catastali) in c.t. € 3.510,00;
- terreno distinto in Catasto terreni col foglio n. 114, p.lla n. 267 tenuto ad uliveto (Ha 1.06.51 giusta risultanze catastali) in c.t. €

26.630,00.

Quindi, il più probabile valore di mercato dei terreni sopra elencati può ritenersi stimarsi in c.t. pari a € **33.690,00** (euro trentatremilaseicentonovanta/00).

Occorre precisare che a favore della massa dei creditori del fallimento del --- Omissis --- relativamente al bene di che trattasi il gravame è iscritto: “*per il diritto di proprietà per la quota di 53/100*” sui beni valutati, per l’intero, in € **33.690,00** (euro trentatremilaseicentonovanta/00).

Ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso rassegnare in ottemperanza dell'onorevole incarico affidatomi.

Foggia, lì 14 gennaio 2019

II C.T.U.
ing. Nicola Carrabba

ELENCO ALLEGATI:

- 01.01 Verbale di sopralluogo del giorno 22 giugno 2017;
- 01.02 Verbale di sopralluogo del giorno 06 settembre 2017;
- 01.03 Verbale d'incontro del giorno 11 settembre 2017;
- 02.01 Fascicolo fotografico dell'unità negoziale n.1 - immobile censito al foglio n. 143, p.la n. 3513, sub. 5 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo;
- 02.02 Fascicolo fotografico dei beni siti in Contrada Castellere del Comune di San --- Omissis --- Rotondo censiti al foglio n. 114, p.lle n. 77, 263, 267, 420 sub. 1 e sub. 2;
- 03.01 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 143, p.la n. 3513, sub. 5 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T127928;
- 03.02 Planimetria catastale dell'immobile censito al foglio n. 143, p.la n. 3513, sub. 5 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. FG0102146;
- 03.03 Elaborato planimetrico dell'immobile censito al foglio n. 143, p.la n. 3513, sub. 5 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo - scala 1:100;
- 03.04 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 420, sub. 1 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T124883;
- 03.05 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 420, sub. 2 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T126494;
- 03.06 Planimetria catastale dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 420, sub. 1 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. FG0102147;
- 03.07 Planimetria catastale dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 420, sub. 2 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. FG0102148;
- 03.08 Elaborato planimetrico dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 420, sub. 1 e 2 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo - scala 1:100;
- 03.09 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 77 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T113716;

- 03.10 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 263 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T114738;
- 03.11 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 267 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T117251;
- 03.12 Estratto di mappa del foglio n. 114 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T78599/2017;
- 03.13 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 402 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T271090;
- 03.14 Dimostrazione grafica dei subalterni foglio n. 114, p.la n. 401 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, Tipo Mappale n. 264722 del 27/07/2009, prot. n. FG0003900;
- 03.15 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 5 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T110779;
- 03.16 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 244 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T123767;
- 03.17 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 401 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T140034;
- 03.18 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 403 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T147734;
- 03.19 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 114, p.la n. 29 del Comune di San --- Omissis --- Rotondo, prot. n. T276165;
- 04.01 Trascrizione n. 30022 reg. gen. e n. 19910 reg. part. del 07/12/2007 dell'atto notarile di compravendita del 14/11/2007, rep. n. 2110/1311, per notar Sergio Marcone - Preliminare di Compravendita del 30 ottobre 2007;
- 04.02 Dichiarazione del Sig. --- Omissis --- in riferimento all'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San --- Omissis --- Rotondo al foglio n. 114, p.la n. 420, sub. 2;
- 05.01 Istanza del 05.07.1982 prot. n. 11763 presentata dal Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- presso il Comune di San --- Omissis --- Rotondo con cui chiedeva la concessione di eseguire lavori di: *"sopraelevazione di primo piano e sotto-tetto su piano terra esistente"*;
- 05.02 Elaborato grafico di cui alla pratica edilizia n. 11763 del 05.07.1982 *"Progetto sopraelevazione di primo piano e sottotetto al fabbricato sito alla via Palestro 106 in S. --- Omissis --- Rotondo a cura del Sig. --- Omissis --- --- Omissis ---"*;
- 05.03 Autorizzazione all'esecuzione *"dei lavori di sopraelevazione di primo e sottotetto al fabbricato esistente composta da solo piano terra"* prot. n. 25972 del 30.09.1982 rilasciata dall'Ufficio Genio Civile - Foggia;
- 05.04 Concessione Edilizia n. 205 del 05.11.1982 rilasciata dal Comune di San --- Omissis --- Rotondo;
- 05.05 Comunicazione di inizio lavori *"di sopraelevazione di primo piano e sottotetto al fabbricato sito alla via Palestro 106 in S. --- Omissis --- Rotondo"* prot. 10752 del 06.07.1983 del Comune di San -- - Omissis --- Rotondo e prot. n. 1119 del 07.07.1983 dell'Ufficio tecnico del Comune di San --- Omissis --- Rotondo;
- 05.06 Ricevuta n. 300/N.C. del 02.12.1985 rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia - Sezione II al Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- inerente la presentazione della documentazione catastale prevista dall'art. 35 della Legge n. 47 del 1985;
- 05.07 Mod. 47/85- A e Mod. 47/85-R relativi alla Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 47/85 prot. n. 17138 e n. 881 del 25.08.1986, ivi compresi gli allegati;
- 05.08 Nota prot. n. 5024 del 29.02.1988 dell'Ufficio Tecnico del Comune di San --- Omissis --- Rotondo avente ad oggetto la richiesta di integrazione della documentazione relativa alla Pratica di Sanatoria n. 881 del 25.08.1986;
- 05.09 Nota prot. n. 1297 del 11.01.1990 dell'Ufficio Tecnico del Comune di San --- Omissis --- Rotondo avente ad oggetto la richiesta di integrazione della documentazione relativa alla Pratica di Sanatoria n. 881 del 25.08.1986;
- 05.10 Documenti integrativi relativi alle note di cui sopra: Mod. 47/85 - C, Progetto di sopraelevazione fabbricato in via Palestro 106-108, Relazione di perizia stragiudiziale con giuramento, Certificato di Idoneità Statica;
- 05.11 Concessione in Sanatoria n. 881 del Registro del 23.11.1990 *"per le seguenti opere edilizie abusive: Diffornità alla C.E. n. 205 del 5.11.1982 per ampliamento del piano sottotetto, realizzazione interrato e modifiche interne ed esterne al fabbricato sito in Via Palestro n.106.108"*;
- 05.12 D.I.A. prot. n. 29371 del 29.10.2007 avente ad oggetto: *"Frazionamento di unità immobiliari, senza opere, del piano primo e secondo sottotetto del fabbricato sito in Via Palestro N°106"*;
- 06.01 Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del dott. --- Omissis --- Augelli notaio in Foggia.
