

**Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua**

RELAZIONE DI STIMA
Procedura Fallimentare n. 45/2020
--- Omissis ---

RELAZIONE



Via Lussemburgo, 12 - Foggia
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Nella procedura fallimentare n. 45/2020 di cui alla presente perizia, il Giudice Delegato del Tribunale di Foggia ha nominato esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua.

L'esperto effettuate le indagini necessarie, risponde ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'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;
- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili, nel ventennio precedente il fallimento, ed oltre ove il titolo risalga ad epoca anteriore;
- 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) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;
- 7) 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;
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesimo attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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 l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

La sentenza di fallimento.

La sentenza di fallimento per avv. Lops del 15.9.2020, è stata trascritta il 22.9.2020 ai nn. 5192 R.P. e 6346 R.P., contro --- Omissis ---

C. e contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera e colpisce i seguenti beni:

In Lucera:

catasto terreni:

al foglio 44, p.lle 192, 193, 955, 956, 958, 959, 823, 830, 41, 186, 258, 831, 832, 540 e 834;

al foglio 78, p.lle 876, 141, 161, 63, 64, 92, 93, 503, 504, 62, 169, 89, 159;

al foglio 31, p.lle 704, 316, 581, 583.

Catasto fabbricati:

al foglio 78, p.lla 294 subb 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11;

al foglio 78 p.lla 299 subb 1 e 2;

al foglio 44, p.lla 826 subb 1 e 2;

al foglio 44 p.lle 833 e 827;

al foglio 44 p.lla 825 subb 3, 4, 5;

al foglio 31, p.lla 612 sub 1;

al foglio 31, p.lla 618 subb 3, 5, 6, 7;

al foglio 29 p.lla 4544 subb 12 e 19.

In Celle di San Vito:



catasto terreni:

al foglio 4, p.lle 175 176 e 177;

In Faeto:

catasto terreni:

al foglio 10, p.lle 203, 204, 207 e 208.

Le operazioni peritali.

I giorni 4 maggio – 5 ottobre 2021 – 27 aprile 2022, il consulente accompagnato dal curatore, ha effettuato rilievi metrici, riscontro con le planimetrie e stralci di mappa.

In varie giornate successive, in autonomia si è recato negli uffici del Comune di Lucera, di Faeto e Celle di San Vito per cercare documentazione urbanistica relativa ai beni oggetto di stima;

presso l'UTE di Foggia ha estratto le planimetrie, le mappe ed ha effettuato visure; presso la Conservatoria di Lucera ha effettuato visure ipotecarie.

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Per natura, ubicazione e tipologia dei beni, sono stati creati xxxx lotti:

LOTTO 1-

l'intero della piena proprietà della palazzina in Lucera alla loc. Quatraro(via Foggia), composta da quattro locali ad uso negozio; quattro locali ad uso deposito e un'abitazione al primo piano, il tutto censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons</i>	<i>sup. cat.</i>
78	294	2	loc. quatraro p.terra	C/1	86	97
78	294	3	loc. quatraro p.terra	C/1	202	203
78	294	4	loc. quatraro p.terra	C/1	127	131
78	294	5	loc. quatraro p.terra	C/1	49	56
78	294	7	loc. quatraro p. S.1	C/2	144	163
78	294	8	loc. quatraro p. S.1	C/2	39	45
78	294	9	loc. quatraro p. S.1	C/2	226	241
78	294	10	loc. quatraro p. S.1	C/2	39	46
78	294	11	loc. quatraro p. 1°	A/3	8	229

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
78	294	1	loc. quatraro p.terra	BCNC			



E' stato creato un lotto unico a causa della tipologia costruttiva e dai servizi ed impianti interdipendenti tra di loro.

Il fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno interrato, è situato in zona periferica.

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni 90, con struttura in cemento armato, con compagnature in tufo e mattoni forati; copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate.

I rivestimenti esterni sono in parte con mattoncini faccia vista e in parte intonacati con malta cementizia.

Il fabbricato è dotato di area comune circostante individuata con il sub 1 (b.c.n.c.), che permette di accedere ai vari subalterni.

I locali a piano terra con i subb 2, 4 e 5, sono posti sul prospetto anteriore, sono in categoria C/1, negozi; il sub 3 ha accesso dal prospetto laterale.

i locali al piano interrato con i sub 7, 8, 9 e 10, sono posti sul prospetto posteriore, e sono in categoria C/2, depositi;

l'abitazione al sub 11 è posta al primo piano ed è in categoria A/3 con accesso dal prospetto anteriore tramite portoncino in metallo che si affaccia direttamente sull'area comune.

Il fabbricato è dotato di un sottotetto elevato al secondo piano (terzo fuori terra), che però non risulta censito.

I locali al piano terra censiti ai subb 2, 3, 4, 5, tutti dotati di ampie serrande metalliche e porta in alluminio e vetro; hanno forma prevalentemente rettangolare.

Il sub 5 ha come fonte di aria e luce solo la porta di accesso ed è dotato di bagno, mentre gli altri locali, sono dotati di finestre che garantiscono una buona luminosità ma non dispongono di servizi igienici.

Gli elementi costruttivi e le rifiniture sono uguali per tutti, pareti interne sono intonacate, i pavimenti sono rivestiti con battuta di cemento.

Gli impianti elettrici, idrici e fognari sono datati e necessitano di ripristino.

Le rifiniture sono scadenti.

Tranne il sub 5, gli altri subalterni sono censiti come C/1 (negozi) ma non essendo dotati di servizi igienici, dovrebbero essere in categoria C/2 (depositi).

I locali al piano interrato censiti ai subb 7, 8, 9 e 10, tutti dotati di ampie serrande metalliche; hanno forma regolare, dotati di poca luce e aria, fornita dalla porta di



accesso. Piccole prese d'aria poste a soffitto, non garantiscono il giusto ricambio d'aria.

Gli elementi costruttivi e le rifiniture sono uguali per tutti. Le pareti interne sono allo stato grezzo senza rivestimenti, i pavimenti sono rivestiti con battuta di cemento.

Gli impianti elettrici sono datati e necessitano di ripristino adeguati agli standard di sicurezza.

Le rifiniture sono scadenti.

Per accedere ai locali interrati, è necessario attraversare la stazione di servizio, tale problematica nasce dal fatto che quando fu realizzato l'impianto, a questa era annessa l'abitazione con i negozi e i depositi, pertanto non c'era necessità di creare un accesso indipendente.

L'abitazione al primo piano è grande, composta da ingresso e soggiorno, cucinino, 5 ampie camere, due bagni, due ripostigli e un ampio terrazzo che si affaccia su tre lati del fabbricato.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di tapparelle in plastica, gli infissi interni sono in legno e vetro, di fattura discreta.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica.

L'abitazione è dotata di radiatori per il riscaldamento ma non è dotata di caldaia.

Il lotto comprende l'area circostante il fabbricato, identificata con il subalterno 1 "bene comune non censibile".

Il fabbricato è confinante con p.lla 299, con p.lla 293, con il cortile comune e con via Foggia.

Provenienza:

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuto a --- Omissis --- co natto di donazione per notar Vincenzo Grasso del 29.4.1982, trascritto il 29.4.1982 al n. 384791 R.P. da --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.



Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il fabbricato con abitazione, negozi e depositi è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 3517 del 7.1.2000.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

Tra i subalterni, il sub 2, sub 3, sub 4, il sub 5 in categoria C/1; Il sub 11 in categoria A/3 necessitano di APE.

La p.lla 294 subalterno 2 rientra nella categoria "G";

La p.lla 294 subalterno 3 rientra nella categoria "G";

La p.lla 294 subalterno 4 rientra nella categoria "G";

La p.lla 294 subalterno 5 rientra nella categoria "F";

La p.lla 294 subalterno 11 rientra nella categoria "G".

Si allegano le attestazioni energetiche certificate e depositate presso la Regione Puglia.

STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

Nella valutazione, si è tenuto conto dell'ubicazione, della potenzialità indotta dai locali commerciali ai quali è annessa l'abitazione, quindi propensi ad essere modificati nella destinazione d'uso.

Si è tenuto anche conto della necessità di effettuare lavori di ammodernamento e/o ristrutturazioni per adeguare gli impianti e dall'eventuale distacco da quelli della stazione di servizio confinante.

I valori.

Il mercato di Lucera è stabile con trattazioni rivolte soprattutto alle abitazioni.

I fabbricati ad uso negozio sono richiesti quando ubicati verso il centro, nel nostro caso, però la posizione è strategica e un buon imprenditore potrebbe creare una buona opportunità di investimento.



Per le abitazioni della tipologia descritta, in questa zona il mercato valuta tra i 600 e gli 800 €/mq.

Per i negozi della tipologia descritta, in questa zona non c'è molta disponibilità di dati ma il mercato valuta tra i 350 e gli 500 €/mq. in base allo stato d'uso.

Per i depositi della tipologia descritta, in questa zona non c'è molta disponibilità di dati e le condizioni in cui versano sono scadenti, il mercato valuta tra i 200 e i 300 €/mq.

Con le problematiche riscontrate e la necessità di lavori da eseguire, si attribuisce un valore medio/basso in particolare:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.	€/mq	€ tot.
78	294	2	loc. quatraro p.terra	C/1	86	97	1403,52	350	33.950,00
78	294	3	loc. quatraro p.terra	C/1	202	203	3296,65	350	71.050,00
78	294	4	loc. quatraro p.terra	C/1	127	131	2072,65	350	45.850,00
78	294	5	loc. quatraro p.terra	C/1	49	56	1083,11	350	19.600,00
78	294	7	loc. quatraro p. S.1	C/2	144	163	304,92	250	40.750,00
78	294	8	loc. quatraro p. S.1	C/2	39	45	112,79	250	11.250,00
78	294	9	loc. quatraro p. S.1	C/2	226	241	478,55	250	60.250,00
78	294	10	loc. quatraro p. S.1	C/2	39	46	112,79	250	11.500,00
78	294	11	loc. quatraro p. 1°	A/3	8	<u>229</u>	743,7	650	<u>148.850,00</u>
						1211		tot. €	443.050,00

L'intero della piena proprietà del lotto 1, vale € 443.050,00.

Il lotto comprende l'area circostante il fabbricato, identificata con il subalterno 1.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

Per accedere ai locali interrati, è necessario attraversare la stazione di servizio, tale problematica nasce dal fatto che quando fu realizzato l'impianto, a questa era annessa l'abitazione con i negozi e i depositi, pertanto non c'era necessità di creare un accesso indipendente.



LOTTO 2-

1/1 della piena proprietà del distributore di carburanti e dei locali annessi e pesa in Lucera via Foggia, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
78	299	1	loc. quatraro p.terra	C/2	50	59	144,61
78	299	2	loc. quatraro p.terra	C/1	36	46	795,76

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
78	294	1	loc. quatraro p.terra	BCNC			

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
78	298		0,0075	ente urbano		
78	63		1,3108	seminativo	57,54	40,62

La stazione di rifornimento carburanti autotrazione di tipo misto (benzina, gasolio, gpl e metano).

Il compendio è costituito da distributore carburanti con pensiline e distributore metano, locali ad uso negozio e deposito, locali ad uso deposito con annessa pesa automezzi alla periferia di Lucera verso Foggia.

C'è da mettere in evidenza che tutte le pensiline e il distributore metano, la pesa, non sono accatastate e non hanno particella e subalterno, ricadono sulla p.lla 63 ancora censita nel catasto terreni.

Anche i depositi in particella 298, risultano come ente urbano ma non passati ai fabbricati.

In pratica le strutture sono di fatto annesse alla p.lla 63 senza soluzione di continuità.

Il fabbricato adibito a negozio censito con la p.lla 299 sub 2, era utilizzato come bar annesso alla stazione carburanti, è composto da vano adibito a bar, retrostante vano ad uso deposito e bagni.

Il fabbricato adibito a depositi censito con la p.lla 299 sub 1, era utilizzato come magazzino ricambi e magazzino materiale per la vendita, è composto da due vani.

Entrambi i fabbricati sono realizzati in cemento con travi in cemento armato e con tompagnature in mattoni forati.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il soffitto del magazzino del bar è al grezzo, con i mattoni forati a vista.



Le rifiniture sono mediocri e gli impianti sono da verificare nella loro tenuta e aggiornare sulla regolarità.

Il negozio con il deposito ed il bagno misura 48 mq.

I depositi magazzini misurano 50 mq.

Il deposito con gli impianti per il metano è realizzato in cemento armato, copertura a doppia falda inclinata. Protetta da serrande metalliche. Gli interni hanno i pavimenti in battuta di cemento.

La stazione del metano, è separata dal distributore carburanti da recinzione realizzata con rete metallica e dispone una sua corte pur sempre ricadente sulla particella terreni 63.

La pesa per gli automezzi, ricade sulla p.lla 63 ma è collegata ai depositi censiti con la p.lla 298.

La pesa necessita di revisione e lo scadente stato di manutenzione potrebbe aver inficiato la sua funzionalità.

I depositi realizzati sulla p.lla 298, sono in muratura portante realizzata con tufi e travetti, dispongono di porte in ferro e finestre protette da serrande in ferro.

Gli allacci agli impianti sono collegati alla struttura principale del distributore.

Le rifiniture sono mediocri.

Si rimarca che il fabbricato della stazione del metano, i depositi vicino alla pesa e le pensiline non sono censite in catasto, pertanto non hanno categoria che le classifichi.

Le pensiline e i vani accessori (pompe, antincendio ecc.) misurano in totale 360 mq.

Il locale ad uso della stazione per il metano è di 99 mq.

Il compendio dispone di un'ampia corte di circa 12.600 mq. utilizzata in parte come parcheggio di automezzi e di un autolavaggio in pessime condizioni.

Provenienza:

Il terreno su cui è stato edificato il compendio, è pervenuto a --- Omissis --- con atto di donazione per notar Vincenzo Grasso del 29.4.1982, trascritto il 29.4.1982 al n. 384791 R.P. da --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.



Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il progetto è stato approvato con le seguenti autorizzazioni:

- Licenza a Costruire n. 2945 del 27.6.1975 richiesta a nome della TOTAL S.p.a. per la realizzazione di impianto per distribuzione GPL per autotrazione.
- Permesso a Costruire n.259 del 26/05/05.
- autorizzazione del Comune all'installazione della pesa del 27.9.1978.
- Comando Polizia Municipale parere n. 2453 del 24/01 /2005
- Comando VV.F. Foggia pratica 19677 prot. n. 7836/2004 del 04/10/04
- Agenzia delle Dogane (U .T.F.) di Foggia prot. n. 2004-43532 del 13/09/04
- A.S.L. FG/3 prot. n. 882 del 30/09/04.
- Permesso a Costruire in sanatoria n.3976 del 22.3.2002 relativo al locale annesso all'impianto per l'erogazione del metano.

Fino a quando l'impianto funzionava, era sottoposto a periodiche revisioni e collaudi che garantivano il corretto esercizio sia per gli impianti di erogazione che gli impianti annessi.

Anche il locale ad uso bar, rivendita tabacchi e giornali era regolarmente autorizzato. La pesa per gli automezzi, regolarmente autorizzata approvazione in commissione edilizia del 8.9.1978, verbale 16/21 e permesso del 27.9.1978. La stessa veniva collaudata e mantenuta.

Il terreno censito con la p.lla 63 su cui ricade l'impianto, è interessata dal PUG classificato in Ambito di riqualificazione ad attuazione indiretta

Nell'ARI.ai sono consentiti interventi di completamento e di nuova edificazione con destinazione residenziale, terziaria, commerciale, produttiva, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria minima: area di proprietà;

- Iff- indice di fabbricabilità territoriale massimo:

ift = 0,6 mc/mq di cui 0.4 mc/mq per la residenza e 0,2 mc/mq per la produzione;

oppure

ift = 0,6 mc/mq per la produzione (comprensiva di una eventuale destinazione residenziale per una superficie massima lorda di 90 mq).

- UP Urbanizzazioni Primarie: realizzate dal privato e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

- US - Urbanizzazioni Secondarie: secondo quanto previsto dal DM 1444/68.

Salvo variazioni intercorse nel tempo.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

Tra i subalterni, solo il sub 2 in categoria C/1, necessita di APE.

La p.lla 299 subalterno 2 rientra nella categoria "G".

Si allegano l'attestazione energetica certificata e depositata presso la Regione Puglia.



STIMA DEI BENI

La stima non tiene conto della licenza commerciale, trattandosi di una vendita forzata, il valore attribuito riguarda la parte fisica della struttura.

La stima analitica avrebbe senso se l'impianto fosse in attività, quindi con le attività e passività, nonché dei volumi di carburanti che vengono venduti. La stima del valore d'impresa non terrebbe conto della parte immobiliare e dei piazzali che potrebbero interessare eventuali acquirenti per attività diverse da quella di erogazione carburanti.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

Nella valutazione, si è adeguato il criterio atto a definire per l'impianto carburanti "un valore commerciale potenziale", basato oltre che sulla consistenza impiantistica e immobiliare anche sulla sensitività della microarea dell'impianto al variare del profilo dell'offerta commerciale.

Si è quindi superato il criterio fondato sulla correlazione dei risultati di vendita storici degli impianti perché, probabilmente, essi potrebbero essere viziati da scelte contrattuali e/o commerciali non sempre idonee alla ottimizzazione del venduto.

In particolare la stazione di servizio è ferma da anni, necessità di revisioni, adeguamenti strutturali e funzionali oltre alla regolarizzazione catastale.

Per i negozi della tipologia descritta, in questa zona non c'è molta disponibilità di dati ma il mercato valuta tra i 500 e gli 800 €/mq. in base allo stato d'uso.

Per i depositi in questa zona non c'è molta disponibilità di dati e le condizioni in cui versano sono scadenti, il mercato valuta tra i 200 e i 400 €/mq.

Considerando il potenziale si attribuirà il valore tendente al massimo.

Il piazzale è molto ampio, la superficie già edificata e utilizzata per la stazione di servizio, ha già impiegato gran parte della "susceptibilità edificatoria", pertanto il valore attribuito al suolo sempre tenendo conto della potenzialità, è di € 30/mq.

Per le pensiline, si intende compreso le colonnine e gli accettatori di banconote.

Riassumendo e valorizzando le superfici:

	<u>mq.</u>	<u>€/mq.</u>	<u>€ tot.</u>
pensiline	359	200	71800
locale erog. Metano	99	300	29700
pesa	50	120	6000
depositi (298)	75	150	11250
piazzale	12.600	30	<u>378.000</u>
totale generale €			496.750



L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale € 496.750,00.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

Si dovrebbe creare una servitù di passaggio per permettere di accedere ai locali interrati della palazzina a fianco (lotto 1). Tale problematica nasce dal fatto che quando fu realizzato l'impianto, a questa era annessa l'abitazione con i negozi e i depositi, pertanto non c'era necessità di creare un accesso indipendente.

LOTTO 3

1/1 della piena proprietà dei terreni della superficie di ha. 6.55.35 con annessi fabbricati in Lucera loc. Quataro (zona via Foggia), censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	192		1,3018	seminativo uliv	40,56	33,67
44	193		1,5544	seminativo uliv	48,4	40,20
44	955		0,1037	seminativo	4,55	3,21
44	956		0,0200	seminativo	0,88	0,62
44	958		0,0190	seminativo	0,59	0,49
44	959		0,4767	seminativo	14,77	12,31
44	823		0,1606	seminativo	7,05	4,98
44	830		1,1400	seminativo	50,04	35,33
44	41		0,3341	uliveto	20,71	11,22
44	186		0,7720	uliveto	47,86	25,92
44	831		<u>0,6712</u>	seminativo	29,46	20,8
		tot ha.	6,5535			

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
44	826	1	loc. quatraro p.terra	C/2	57	69	120,7
44	826	2	loc. quatraro p.terra	A/4	2	47	134,28



<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
44	833		loc. quatraro p.terra	C/2	85	110	179,98

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
44	827		loc. quatraro p.terra	C/2	46	64	97,4

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
44	825	3	loc. quatraro p.terra	A/4	4	95	320,2
44	825	4	loc. quatraro p.terra	C/2	73	97	211,13
44	825	5	loc. quatraro p.terra	C/2	36	50	122,71

OLTRE a 4/10 del terreno

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	540		0,0016	pascolo	0,03	0,02
	834		0,0224	seminativo	0,98	0,69
		tot ha.	0,0240			

OLTRE a 1/2 del terreno

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	832		0,0104	seminativo	0,46	0,32

Il compendio è costituito terreni e da vecchi fabbricati rurali, censiti all'urbano a seguito della legge: comma 14-*ter* dell'**articolo 13** del **D.L. 201/2011** (convertito in legge dalla L. 214/2011)

Si tratta di vecchi fabbricati in condizioni scadenti, raggruppati e vicini tra loro, l'aia che serve i fabbricati, benché recintata ricade nella maggiore consistenza della p.lla 830, pertanto i fabbricati non possono essere venduti separatamente dal terreno.

Le strutture sono realizzate in pietra e mattoni, con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato censito come abitazione, in realtà non è abitabile e per renderlo tale, necessiterebbe di una profonda ristrutturazione.

Gli impianti sono fatiscenti ove ancora esistenti.

I locali censiti come depositi sono in condizioni precarie al limite dell'agibilità.

La ristrutturazione comporterebbe una spesa importante, sarebbe più logico demolirle e ricostruirle sfruttando le volumetrie esistenti.

I terreni sono circostanti i fabbricati, si tratta di seminativi pianeggianti, di forma irregolare, comodi da raggiungere e coltivare.



La p.lla 41 e una piccola porzione della p.lla 186 sono olivetate con piante disetanee; il confine nord è recintato e per tutta la lunghezza sono stati piantati alberi di ulivo.

Per accedere ai fabbricati, si imbecca una stradina dalla via Foggia, la si percorre per 65 metri, poi si svolta a destra per altri 35 metri e ci si immette nel tratturello composto dalle p.lle 540, 834 (in ditta Di Giovine) e sulle p.lle 539 e 620 (in ditta Comune di Lucera).

La p.lla 832 fa parte dell'aia antistante i fabbricati, pertanto non può essere estrapolata o divisa dal lotto (appartiene per 1/2 a --- Omissis --- e per 1/2 a --- Omissis ---).

I terreni possono essere raggiunti tramite la stradina che porta ai fabbricati oppure dalla strada comunale Salnitro che li fiancheggia lungo il lato nord.

Provenienza:

- Il terreno alle p.lle 192 e 193, 958 e 959 è pervenuto a --- Omissis --- con atto di per notar Vincenzo Grasso del 1.10.1987, rep. 13425 trascritto il 13.10.1987 al n. 21523 R.P. da --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

- I fabbricati alle p.lle 826 subb 1 e 2; p.lle 833, 827, 825 subb 3-4-5 ed i terreni alle p.lle 823 e 830, sono pervenuti per l'intero a --- Omissis --- con atto di divisione per notar Luciano Mattia Follieri del 25.10.2013, rep. 57634, trascritto il 25.11.2013 al n. 7472 R.P. da --- Omissis ---; --- Omissis ---; --- Omissis ---.

- La particella 46 su cui sorgono i fabbricati descritti, è pervenuta a --- Omissis --- per 4/10 con successione di --- Omissis ---, deceduto il 3.11.1992, denuncia trascritta il 9.11.1993 al n. 6300 R.P. e successivo atto di divisione notar Follieri del 29.12.1993, rep 27883, trascritto il 21.1.1994 al n. 490 R.P. contro --- Omissis ---; --- Omissis ---; --- Omissis --- e --- Omissis ---.

- Il terreno alle p.lle 41, 186 e 258 è pervenuto a --- Omissis --- per 4/10 con successione di --- Omissis ---, deceduto il 3.11.1992, denuncia trascritta il 9.11.1993 al n. 6300 R.P. e successivo atto di divisione notar Follieri del 29.12.1993, rep 27883, trascritto il 21.1.1994 al n. 490 R.P. contro --- Omissis ---; --- Omissis ---; --- Omissis --- e --- Omissis ---.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:



I fabbricati sono stati realizzati sulla ex p.lla 46, tutti in data antecedente il 1° settembre 1967.

Trattandosi di fabbricati rurali all'epoca non censiti, sono stati regolarizzati con il passaggio all'urbano il 13.9.2010.

Il terreno ricade in zona Ambiti di rifunzionalizzazione

Sono ambiti sostanzialmente liberi da edificazione, marginati rispetto alla città compatta, ma comunque rientranti nel contesto urbano di Lucera e definiti da elementi dell'armatura infrastrutturale (viabilità esistente).

Art. 30.1- ARU.vs - Ambito di rifunzionalizzazione strada vicinale Salnitro

Sostanzialmente libero da edificato, è un ambito marginale di notevoli dimensioni, ubicato tra via Foggia e la strada vicinale Salnitro, a margine città costruita e limitrofo alle aree della "167" e di "Lucera.

Salvo variazioni intercorse nel tempo.

Confinanti: strada vicinale Salnitro; con p.lla 829; con p.lla 822; con p.lla 164 e con p.lla 1367.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

La p.lla 826 sub 2, e p.lla 825 sub 3, in categoria A/4 necessitano di APE.

La p.lla 826 subalterno 2 rientra nella categoria "G";

La p.lla 825 subalterno 3 rientra nella categoria "G";

Si allega l'attestazione energetica certificata e depositata presso la Regione Puglia.

STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

Nella valutazione dei terreni, si tiene conto del "potenziale", fornito dalla suscettibilità edificatoria, non ancora perfettamente definita, in quanto solo dopo la presentazione di un progetto, si può verificare cosa e quanto si può realizzare.

La tipologia di fabbricati presenti, non ha mercato, la tipologia costruttiva, le condizioni statiche, la vetustà, vedrebbe prediligere l'interesse di chi sfruttando le volumetrie esistenti, potrebbe demolire e ricostruire, pertanto va considerato il costo di demolizione e smaltimento.

I terreni sono a ridosso del paese, in una zona di interesse per una ampia fascia di potenziali acquirenti.



Il terreno di ha. 6.55.35 che si valuta per l'intero, è predisposto a successivi frazionamenti per eventuali lottizzazioni.

Terreni con queste caratteristiche, dotati di fabbricati collegabili all'attività agricola (qualora ci siano i presupposti per la ruralità), possono essere valutati a 40.000 €/ha. che moltiplicati per 6.55.35, forniscono il valore di € 262.140,00.

La particella 832 del foglio 44 ricade nell'aia dei fabbricati e appartiene a --- Omissis --- per 1/2, questa viene valutata a 20.000 €/ha. che per 104 mq. forniscono il valore di € 208,00 che moltiplicato per 1/2 ammonta a 104,00 €.

Le particella 540 e 834 del foglio 44 fanno parte del tratturello che conduce ai fabbricati e appartengono a --- Omissis --- per 4/10, questa viene valutata a 10.000 €/ha. che per 240 mq. moltiplicati per 4/10 forniscono il valore di € 96,00.

I fabbricati sono catastalmente classificati come abitazioni e depositi, ma essendo in condizioni precarie e bisognosi di profonda ristrutturazione, verranno tutti valutati a 100 €/mq. la superficie complessiva ammonta a 532 mq. che moltiplicati per 100 €, ammontano a 53.200,00 €

Riassumendo e valorizzando le superfici:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sup. ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>€/ha</i>	<i>E tot.</i>
44	192	1,3018	seminativo uliv	40.000	52.072,00
44	193	1,5544	seminativo uliv	40.000	62.176,00
44	955	0,1037	seminativo	40.000	4.148,00
44	956	0,0200	seminativo	40.000	800,00
44	958	0,0190	seminativo	40.000	760,00
44	959	0,4767	seminativo	40.000	19.068,00
44	823	0,1606	seminativo	40.000	6.424,00
44	830	1,1400	seminativo	40.000	45.600,00
44	41	0,3341	uliveto	40.000	13.364,00
44	186	0,7720	uliveto	40.000	30.880,00
44	831	<u>0,6712</u>	seminativo	40.000	<u>26.848,00</u>
	tot ha.	6,5535		tot. €	262.140,00

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sup. ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>€/ha</i>	<i>E tot.</i>	<i>quota €</i>
		prop. 1/2				
44	832	0,0104	seminativo	20.000	208,00	104

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sup. ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>€/ha</i>	<i>E tot.</i>	<i>quota €</i>
		prop. 4/10				
44	540	0,0016	pascolo	10.000	16,00	6,4
	834	<u>0,0224</u>	seminativo	10.000	<u>224,00</u>	89,6
	tot ha.	0,0240			240,00	96



<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	<i>sup. cat.</i>	€/mq	€ tot.
44	826	1	loc. quatraro p.terra	C/2	69	100	6.900,00
44	826	2	loc. quatraro p.terra	A/4	47	100	4.700,00
tot. €							11.600,00

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	<i>sup. cat.</i>	€/mq	€ tot.
44	833		loc. quatraro p.terra	C/2	110	100	11.000,00
							0

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	<i>sup. cat.</i>	€/mq	€ tot.
44	827		loc. quatraro p.terra	C/2	64	100	6.400,00

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	<i>sup. cat.</i>	€/mq	€ tot.
44	825	3	loc. quatraro p.terra	A/4	95	100	9.500,00
44	825	4	loc. quatraro p.terra	C/2	97	100	9.700,00
44	825	5	loc. quatraro p.terra	C/2	50	100	5.000,00
tot. €							24.200,00

Il lotto 3, vale € 315.540,00.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

LOTTO 4

1/1 della piena proprietà dei terreni della superficie di ha. 1.02.84 con annesso fabbricato in corso di costruzione in Lucera (verso la strada statale 17), censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
78	62		0,2324	seminativo	10,2	7,20
78	64		0,1675	seminativo	7,35	5,19
78	89		0,0830	seminativo	3,64	2,57
78	92		0,2320	seminativo	10,18	7,19
78	93		0,0195	orto pasc arb	1,04	0,59
78	141		0,0482	seminativo	2,12	1,49



78	159	0,0135	seminativo	0,59	0,42
78	161	0,0056	seminativo	0,25	0,17
78	169	0,0781	orto	6,86	4,03
78	876	<u>0,1486</u>	seminativo	4,6	3,84
tot ha.		1,0284			

Catastalmente risulta tutto terreno, in realtà, sulla particella 62 sorge la struttura di un grande fabbricato in corso di costruzione, anche se fermo da diversi anni.

Il terreno circostante è in parte coltivabile (p.lle 64, 89, 141); in parte sicuramente da destinare ad uso del fabbricato (p.lla 92, 169); in parte costituisce una stradina interna che conduce a via Porta Foggia (p.lla 93); le p.lle 159, 161, fanno parte della viabilità interna adiacente il fabbricato.

La particella 876 è un pezzetto di terreno posizionato lungo la strada vicinale "perazzo" è una striscia di terreno che potrà essere sfruttata poco, al limite come superficie utile per eventuali asservimenti ai fini di realizzazione fabbricati.

Per accedere al fabbricato, dalla strada statale 17, si imbecca la strada comunale perazzo, subito sulla destra ci sono i terreni con il sovrastante fabbricato.

Le particelle 89 e 141, sono leggermente distaccate dalle altre particelle, si fanno rientrare in un unico lotto, in quanto potrebbero essere utilizzate come superfici lottizzabili restando unite alle altre. Le particelle terreni, singolarmente sono piccole di forma regolare; le 141 e 89 sono orticelli; Le altre particelle sono scomode da coltivare e sono più interessanti ai futuri probabili fini edificatori.

Il fabbricato in costruzione è costituito dalla struttura in cemento armato con solo pilastri e travi, oltre ai soffitti. Elevata a tre piani fuori terra, la copertura al momento è piana.

Non ci sono tompagnature ne impianti. Non risulta ancora censita.

La struttura copre la superficie di circa 1.400 mq. che sviluppata per tre, forniscono 4.200 mq.

Al momento non è possibile quantificare le superfici commerciali e le destinazioni d'uso.

Provenienza:

- Il terreno alle p.lle 62 e 169, è pervenuto a --- Omissis --- per la nuda proprietà e --
- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera per l'usufrutto, con atto per notar Vincenzo Grasso del 11.9.1980, trascritto il 26.9.1980 al n. 369702 R.P. da --- Omissis ---, nato a Lucera il --- Omissis ---.



L'usufrutto si è consolidato con la morte di --- Omissis ---.

- Il terreno alle p.lle 89 e 159, è pervenuto a --- Omissis --- per la nuda proprietà e --
- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera per l'usufrutto, con atto per notar Di
Biase del 22.2.1985, rep. 9272, trascritto il 20.3.1985 al n. 1773 R.P.. contro ---
Omissis ---, nata a Castelpetroso il --- Omissis ---.

L'usufrutto si è consolidato con la morte di --- Omissis ---.

Il terreno alle p.lle 64, 92 e 93, è pervenuto a --- Omissis --- con atto di donazione
per notar Vincenzo Grasso del 29.4.1982, trascritto il 29.4.1982 al n. 384791 R.P. da
--- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

Il terreno p.lle 876, è pervenuto a --- Omissis --- con atto per notar Vincenzo Grasso
del 23.8.1989, trascritto il 8.9.1989 al n. 38842 R.P. da --- Omissis ---, nato il ---
Omissis --- a Lucera. Nell'atto era indicata tra le altre la p.lla 7 che da vari
frazionamenti è scaturita la 876.

- Il terreno alle p.lle 141 e 161, è pervenuto a --- Omissis --- in piena proprietà, con
atto per notar Follieri Luciano Mattia del 10.3.2005, rep. 50011, trascritto il 1.4.2005
al n. 1966 R.P.. da --- Omissis ---, nato a Lucera il --- Omissis --- e --- Omissis ---a,
nata a Pietramontecorvino il --- Omissis ---.

NEL VENTENNIO

Le p.lle 141 e 161, sono pervenute ai venditori con atto notar Fortunati del
10.12.1976, rep. 31960, trascritto il 23.12.1976 al n. 340216 R.P.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il fabbricato è stato iniziato in virtù di C.E. n. 3517 del 7.1.2000

Il termine per l'inizio lavori era fissato per il 7.1.2001.

Il termine per il completamento era fissato per il 7.1.2003.

Il mancato rispetto della chiusura lavori comporta la ripresentazione della richiesta di
concessione.

Le particelle 62, 89, 141, 159, 161, 169, 876

Ricadono in zona Contesto periurbano multifunzionale ad attuazione diretta



Il PUG/P conferma le tendenze insediative in atto, destinando il contesto multifunzionale ad insediamenti misti residenziali, terziari, commerciali e produttivi.

Nel CPM.ad sono consentiti interventi di completamento e di nuova edificazione con destinazione residenziale, terziaria, commerciale, produttiva, attraverso un PdC a titolo oneroso, nel rispetto dei seguenti parametri:

Sf - superficie fondiaria minima: area di proprietà;

Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo:

iff = 0,6 mc/mq di cui 0.4 mc/mq per la residenza e 0,2 per la produzione;

oppure iff = 0,6 mc/mq per la produzione (comprensiva di una eventuale destinazione residenziale per una superficie massima Lorda di 90 mq).

Hmax =altezza massima =12,50 mt

UP Urbanizzazioni Primarie: realizzate dal privato e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

US - Urbanizzazioni Secondarie: 10 mq ceduti ogni 100 mc di volume realizzati; nel caso di difficile cessione si può procedere alla monetizzazione, secondo parametri fissati dall'amministrazione.

Le particelle 92, 64,

ricadono Ambito di riqualificazione ad attuazione indiretta

1. Sono le parti del territorio, localizzate ai limiti della città consolidata e/o confinanti con contesti da

completare e consolidare, che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale finalizzate al miglioramento della qualità ambientale e/o architettonica, nonché alla eliminazione di eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. Negli ambiti di riqualificazione, l'integrazione delle diverse destinazioni d'uso è assolutamente auspicata e favorita, non relegato a funzioni meramente residenziali, ma aperto ad attività sociali ed economiche diverse (terziarie, commerciali) e integrate tra loro e possibilmente attive nell'intero arco della giornata.

Nell'ARI.ai sono consentiti interventi di completamento e di nuova edificazione con destinazione residenziale, terziaria, commerciale, produttiva, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria minima: area di proprietà;

- Iff- indice di fabbricabilità territoriale massimo:

ift = 0,6 mc/mq di cui 0.4 mc/mq per la residenza e 0,2 mc/mq per la produzione;

oppure

ift = 0,6 mc/mq per la produzione (comprensiva di una eventuale destinazione residenziale per una superficie massima lorda di 90 mq).

- UP Urbanizzazioni Primarie: realizzate dal privato e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

- US - Urbanizzazioni Secondarie: secondo quanto previsto dal DM 1444/68.

Salvo variazioni intercorse nel tempo.



Confinanti: strada vicinale Salnitro; con p.lla 829; con p.lla 822; con p.lla 164 e con p.lla 1367.

STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

Nella valutazione dei terreni, si tiene conto del "potenziale", fornito dalla suscettibilità edificatoria, non ancora perfettamente definita, in quanto solo dopo la presentazione di un progetto, si può verificare cosa e quanto si può realizzare.

Il fabbricato in corso di costruzione ha necessità di ripresentare la richiesta di concessione/sanatoria a seconda delle intenzioni di completamento e/o riqualificazione come categoria.

Il valore che verrà attribuito sarà calcolato sul costo di costruzione di quanto già realizzato.

I terreni adiacenti e nelle vicinanze, sono a ridosso del paese, in una zona di interesse per una ampia fascia di potenziali acquirenti.

Dalla p.lla 62 si deve estrapolare la superficie dell'area coperta dal fabbricato in corso di costruzione pari a 1.400 mq.

Censuariamente la p.lla 62 misura 2.324 mq. a cui detrarre i 1.400 mq., restano 924 mq. che sicuramente verranno assorbiti dalle aree pertinenziali della costruzione e/o dalle opere di urbanizzazione.

Terreni con queste caratteristiche, sono valutati a 40.000 €/ha quelli con suscettibilità edificatoria; a 10.000 €/ha. quelli già destinati a strada; a 20.000 €/ha. la p.lla 876, di difficile utilizzo ma potenzialmente utile per un eventuale asservimento.

Riassumendo e valorizzando le superfici:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>€/ha</i>	<i>E tot.</i>
78	64	0,1675	seminativo	40.000	6.700,00
78	89	0,0830	seminativo	40.000	3.320,00
78	92	0,2320	seminativo	40.000	9.280,00
78	93	0,0195	orto pasc arb	10.000	195,00
78	141	0,0482	seminativo	40.000	1.928,00



78	159	0,0135	seminativo	10.000	135,00
78	161	0,0056	seminativo	10.000	56,00
78	169	0,0781	orto	40.000	3.124,00
78	876	<u>0,1486</u>	seminativo	20.000	<u>2.972,00</u>
	tot ha.	0,7960		€/tot.	27.710,00

Il fabbricato di 1.400 mq. in pianta e 4.200 mq. sviluppato sui tre livelli, viene valutato a 100 €/mq., pari ad € 420.000,00.

La piena proprietà del lotto 4 composto da fabbricato in corso di costruzione sulla p.lla 62 e i terreni limitrofi di ha. 0.79.60, valgono 447.710,00.

Il lotto 4, vale € 447,710,00.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.
- le p.lle 64, 92, 62, 89, 159 (tra le altre), sono state asservite per convenzione edilizia con atto notar Scrocco del 7.12.1999, rep 26655, trascritto il 6.12.1999 ai nn. 10461 R.G. e 8324 R.P. in favore del Comune di Lucera, contro --- Omissis ---.

LOTTO 5

1/1 della piena proprietà dei terreni della superficie di ha. 0.94.40 in Lucera loc. perazze, a ridosso della strada statale 17, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
78	503		0,0220	seminativo	0,97	0,68
78	504		<u>0,9220</u>	seminativo	40,47	20,57
	tot ha.		0,9440			



Si tratta di terreni seminativi di forma irregolare, con giacitura leggermente acclive. Le particelle sono sul fronte stradale della S.S. 17 e fiancheggiate dalla strada vicinale "perazze".

Il terreno è comodo da raggiungere e coltivare, ha una superficie di poco inferiore all'ettaro ed è interessante soprattutto per i confinanti che potrebbero accorpare i fondi.

Provenienza:

Il terreno è pervenuto come ex 9, a --- Omissis --- con atto di donazione per notar Vincenzo Grasso del 29.4.1982, trascritto il 29.4.1982 al n. 384791 R.P. da --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il terreno ricade nel contesto

CRA- Contesto rurale con prevalente funzione agricola

Ar t. 23.1- CRA.ar- Contesto rurale con prevalente funzione agricola di riserva

Salvo variazioni intervenute nel tempo.

Confinanti: strada stat. 17; con p.lla 544; con p.lla 17; con p.lla e con p.lla 731.

STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I terreni sono a ridosso del paese, oltre la strada statale 17, pertanto fuori dalla cinta urbana.

In una zona insistono compendi immobiliari commerciali in ambito agricolo.

Lo si valuta come agricolo ma con le maggiorazioni dovute alla vicinanza al paese e alla strada statale.

Terreni con queste caratteristiche, possono essere valutati a 35.000 €/ha. che moltiplicati per 0.94.40, forniscono il valore di € 33.040,00.

La piena proprietà del lotto 5, vale € 33.040,00.



GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

LOTTO 6

Intero del livello dei terreni della superficie di ha. 0.61.64 in Lucera verso la via Foggia – strada comunale Contrada Seggio, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	40		0,6164	uliveto	38,2	20,69

Si tratta di terreni olivetati di forma irregolare, con giacitura pianeggiante. La particella è fiancheggiata per un breve tratto dalla strada vicinale contrada Seggio.

Il terreno è comodo da raggiungere anche se la strada è in terra battuta, è comodo da coltivare, ha una superficie di poco più di mezz'ettaro ed è interessante soprattutto per i confinanti che potrebbero accorpate i fondi.

Le piante di olivo hanno circa 40 anni, si presentano fitosanitariamente sane.

Il terreno è ricco di scheletro

Provenienza:

- La particella 40 è pervenuta a --- Omissis --- per 4/10 con successione di --- Omissis ---, deceduto il 3.11.1992, denuncia trascritta il 9.11.1993 al n. 6300 R.P. e successivo atto di divisione notar Follieri del 29.12.1993, rep 27883, trascritto il 21.1.1994 al n. 490 R.P. contro --- Omissis ---; --- Omissis ---; --- Omissis --- e --- Omissis ---.

Il diritto del concedente è in capo all'Orfanotrofio San Carlo.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il terreno ricade nel contesto

CRA- Contesto rurale con prevalente funzione agricola

Ar t. 23.1- CRA.ar- Contesto rurale con prevalente funzione agricola di riserva

Salvo variazioni intervenute nel tempo.

Confinanti: strada comunale Contrada Seggio; con p.lla 254; con p.lla 46; con p.lla e con p.lla 701.



STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I terreni sono a ridosso del paese, quasi all'interno della cinta urbana.

In una zona insistono compendi immobiliari commerciali in ambito agricolo.

Lo si valuta come agricolo ma con le maggiorazioni dovute alla vicinanza al paese.

Terreni con queste caratteristiche, possono essere valutati a 40.000 €/ha. ma considerando il diritto di livello, il valore attribuito è di 38.000 €/ha. che moltiplicati per 0.61.64, forniscono il valore di € 23.423,00.

L'intero del livello del lotto 6, vale € 24.000,00 (arrotondato).

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.
- Il bene è gravato da livello in favore dell'Orfanotrofio San Carlo.
La valutazione tiene conto dell'eventuale necessità di Affranco.

LOTTO 7

Piena proprietà dell'intero dei terreni della superficie di ha. 0.61.00 in Lucera verso la via Foggia – strada comunale Contrada Seggio, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	258		0,6100	uliveto	37,80	20,48

Si tratta di terreni olivetati di forma regolare, con giacitura pianeggiante. La particella è fiancheggiata sul lato corto verso ovest, per un breve tratto dalla strada vicinale contrada Seggio.



Il terreno è comodo da raggiungere anche se la strada è in terra battuta, è comodo da coltivare, ha una superficie di poco più di mezz'ettaro ed è interessante soprattutto per i confinanti che potrebbero accorpate i fondi.

Le piante di olivo hanno circa 40 anni, si presentano fitosanitariamente sane.

Il terreno è ricco di scheletro

Provenienza:

- La particella 258 è pervenuta a --- Omissis --- per 4/10 con successione di --- Omissis ---, deceduto il 3.11.1992, denuncia trascritta il 9.11.1993 al n. 6300 R.P. e successivo atto di divisione notar Follieri del 29.12.1993, rep 27883, trascritto il 21.1.1994 al n. 490 R.P. contro --- Omissis ---; --- Omissis ---; --- Omissis --- e --- Omissis ---.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il terreno ricade nel contesto

CRA- Contesto rurale con prevalente funzione agricola

Ar t. 23.1- CRA.ar- Contesto rurale con prevalente funzione agricola di riserva

Salvo variazioni intervenute nel tempo.

Confini: strada comunale Contrada Seggio; con p.lla 257; con p.lla 259; con p.lla e con p.lla 701.

STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I terreni sono a ridosso del paese, quasi all'interno della cinta urbana.

In una zona insistono compendi immobiliari commerciali in ambito agricolo.

Lo si valuta come agricolo ma con le maggiorazioni dovute alla vicinanza al paese.

Terreni con queste caratteristiche, possono essere valutati a 40.000 €/ha. che moltiplicati per 0.61.64, forniscono il valore di € 24.400,00.

L'intero della piena proprietà del lotto 7, vale € 24.400,00.



GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

LOTTO 8-

1/1 della piena proprietà del distributore di carburanti e dei locali annessi in Lucera via San Severo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	618	3	loc. ponte carlone p. T. - S.1	E/3			10395,9
31	618	5	loc. ponte carlone p. T. - S.1	C/6	293	312	620,42
31	618	6	loc. ponte carlone p. T. - 1	A/3	5	96	387,34
31	618	7	loc. ponte carlone p. T. 1 - S.1	D/8			9957

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
31	704		0,0828	area urbana		

La stazione di rifornimento carburanti autotrazione di tipo misto (benzina, gasolio, e metano).

Il compendio è costituito da distributore carburanti con pensiline e distributore metano, locali ad uso negozio e ristorazione, locali ad uso deposito, abitazione e pesa per automezzi, alla periferia di Lucera verso San Severo.

Nello specifico i subalterni sono adibiti a:

- il sub 3 è la stazione di servizio con le pensiline, locale riserve idriche, locale compressori, locale antincendio, piazzale e pesa.
- il sub 5 è un'autorimessa.
- il sub 6 è un'abitazione.
- il sub 7 è il negozio con la sala ristorazione.

In particolare:



Il subalterno 3 è costituito dalle pensiline con le colonnine distributore che sono in buone condizioni; con poca manutenzione dovrebbero ritornare operative. Sono ampie, coprono una superficie di 510 mq.

L'area scoperta che costituisce il piazzale è asfaltata e nella zona delle colonnine è rivestita con mattonelle cementizie ad incastro, la superficie è di 7.150 mq.

Le cisterne dei carburanti sono interrato protette da pozzette in metallo.

I locali annessi (idrico, pompe, antincendio ecc., sono dislocati lungo il perimetro dell'area scoperta e dalla visione esterna, appaiono ben conservate, è sempre necessario effettuare verifiche e collaudi periodici per verificare la piena operatività, soprattutto dopo un lungo periodo di fermo.

La pesa necessita di revisione e lo scadente stato di manutenzione potrebbe aver inficiato la sua funzionalità.

Gli allacci agli impianti sono collegati alla struttura principale del distributore.

Le rifiniture sono discrete.

I vari elementi misurano:

sub	descrizione	sup. mq.
3	pensiline	510
3	piazzale	7150
3	locale idrico	26
3	locale compressori	30
3	locale antincendio	47
3	pesa bilico	54

Il fabbricato sub 7, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, con copertura in parte piana ed in parte a falda inclinata. adibito a negozio censito con la p.lla 618 sub 7, era utilizzato come bar e ristorazione, è composto da:

- al piano terra con vano adibito a bar, sala ristorazione, cucina, ufficio e bagni.

Le rifiniture sono discrete, con pavimenti rivestiti con mattonelle in ceramica, pareti interne rivestite con mattoncini, infissi esterni in metallo e infissi interni in legno. Il bar e la cucina sono dotati di attrezzature per la ristorazione. I bagni sono ben conservati e dotati di servizi igienici.



Il locale al piano terra misura 220 mq.; il porticato misura 266 mq.; la sala al piano interrato misura 486 mq.; il sottotetto al primo piano misura 240 mq.; la terrazza al primo piano misura 246 mq.

- al piano interrato doveva essere adibito a sala ristorazione dotata di bagni ma al momento è vuoto.

- al piano primo sottotetto che dovrebbe essere un deposito, è stato adibito ad appartamento.

Il fabbricato adibito ad autorimessa censito con la p.lla 618 sub 5, è al piano interrato, sottoposto all'abitazione.

E' composto da ampio locale al quale si accede a mezzo rampa di discesa e due scalinate poste ai lati del fabbricato.

Le rifiniture sono minime; l'impianto elettrico con canaline esterne; il pavimento è in battuta di cemento; le pareti e la volta sono al grezzo e mancano i rivestimenti. L'areazione e un minimo di luce, sono garantiti dalle finestre presenti su tre lati del locale.

Il locale misura 300 mq.

Il fabbricato adibito ad abitazione censito con la p.lla 618 sub 6, è al piano terra, dotato di ampia veranda chiusa che amplia lo spazio abitabile.

E' composto al piano terra: da cucina, due camere da letto, bagno, e due camere aggiunte ricavate dalla chiusura della veranda.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Una parete della cucina è rivestita con mattonelle in ceramica.

Il bagno con le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, è dotato di tutti i servizi compreso la vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio colorato, quelli interni in legno.

La veranda con la quale sono state ampliate le stanze, è realizzata in alluminio con ampie vetrate.

Gli impianti idrici e fognari, sono collegati a pozzo imhof.

L'impianto elettrico è collegato alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da bombola esterna.

L'unità al piano terra misura 65 mq. nella parte accatastata regolarmente;



la zona di veranda resa abitabile misura 140 mq.

Il primo piano mansardato, a cui si accede tramite scala a chiocciola esterna è composto da cucina soggiorno, una camera da letto e un bagno. Le camere hanno la volta con altezze variabili ma non raggiungono il minimo necessario per essere ritenute abitabili.

Gli infissi esterni sono in alluminio colorato, quelli interni in legno.

Il bagno con le pareti rivestite con mattonelle in ceramica, è dotato di servizi e piatto doccia.

L'unità al primo piano misura 60 mq.

Il terrazzo a livello che corrisponde alla copertura del piano terra misura 100 mq.

La particella 704 è una striscia di terreno larga circa 6 mt., che divide la strada provinciale dalla stazione di servizio.

La p.lla divisa dalla strada da un guard rail, fiancheggia il fronte della stazione di servizio e conduce fino all'accesso delle particelle che confinano con la stazione di servizio (vedi lotto 9).

Provenienza:

Il terreno su cui è stato edificato il compendio, è pervenuto a --- Omissis --- con atto per notar Luciano M. Follieri del 14.1.2006, rep. 51325, trascritto il 17.1.2006 al n. 297 R.P. da --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera. Il terreno era censito al foglio 31 p.lle. 582, 584 e 586, poi variate nella 618.

NEL VENTENNIO

Le p.lle sono pervenute al venditore con atto notar Grasso del 16.2.1979, rep. 10560, trascritto il 10.3.1979 al n. 256829 R.P. da --- Omissis ---, nata a Pietra M. il --- Omissis --- e --- Omissis ---, nato a Lucera il --- Omissis ---. Il terreno era censito al foglio 31 p.lla 422 oltre ad altre p.lle.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il progetto è stato approvato con le seguenti autorizzazioni:

- Permesso a Costruire n. 11 del 10.2.2006;
- autorizzazione petrolifera n. 2 del 10.2.2006 SUAP;
- Variante a Costruire n. 194 del 14.4.2009;
- ultimazione lavori dichiarata il 15.5.2009;
- Permesso a Costruire n. 287 del 24.11.2010;



- autorizzazione all'uso del 17.7.2012.

Le autorizzazioni e i collaudi sono stati sempre adeguati e rinnovati.
Con la sospensione dell'attività, sarà necessario riattivare le procedure.

STIMA DEI BENI

La stima non tiene conto della licenza commerciale, trattandosi di una vendita forzata, il valore attribuito riguarda la parte fisica della struttura.

La stima analitica avrebbe senso se l'impianto fosse in attività, quindi con le attività e passività, nonché dei volumi di carburanti che vengono venduti.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

Nella valutazione, si è adeguato il criterio atto a definire per l'impianto carburanti "un valore commerciale potenziale", basato oltre che sulla consistenza impiantistica e immobiliare anche sulla sensitività della microarea dell'impianto al variare del profilo dell'offerta commerciale.

Si è quindi superato il criterio fondato sulla correlazione dei risultati di vendita storici degli impianti perché, probabilmente, essi potrebbero essere viziati da scelte contrattuali e/o commerciali non sempre idonee alla ottimizzazione del venduto.

In particolare la stazione di servizio è ferma e necessità di revisioni, adeguamenti funzionali.

Parte del sub 7 e parte del sub 6 (riferiti al sottotetto) non sono conformi, risultano catastalmente depositi ma in realtà adibiti ad abitazione. Non avendo le altezze sufficienti per essere abitate, dovrebbero essere ripristinate come depositi.

Per i negozi della tipologia descritta, in questa zona non c'è molta disponibilità di dati ma il mercato valuta tra i 500 e i 600 €/mq. in base allo stato d'uso.

Per i depositi della tipologia descritta, in questa zona non c'è molta disponibilità di dati ma si possono valutare tra i 250 e i 400 €/mq.

Il piazzale è ampio, e il valore attribuito al suolo sempre tenendo conto della funzionalità, è di € 50/mq.

Per le pensiline, si intende compreso le colonnine e gli accettori di banconote.



La particella 704 è una striscia di terreno larga circa 6 mt., che divide la strada provinciale dalla stazione di servizio, non viene valorizzata in quanto è utilizzata in parte come viabilità e in parte come aiuola.

Riassumendo e valorizzando le superfici:

	mq.	€/mq.	€ tot.
pensiline sub 3	510	250	127500
pesa sub 3	54	120	6480
locali tecnici vari sub 3	133	150	19950
piazzale sub 3	7.150	50	357500

	mq.	€/mq.	€ tot.
locale interrato sub 5	300	250	75000

	mq.	€/mq.	€ tot.
abitazione sub 6	65	400	26000
veranda chiusa p.T. sub 6	140	200	28000
sottotetto sub 6	60	200	12000

	mq.	€/mq.	€ tot.
locale ristoro p.T. sub 7	220	500	110000
porticato p.T. sub 7	266	200	53200
sottotetto sub 7	240	250	60000
locale interrato sub 7	486	300	145800
terrazza sub 7	246	100	24600

TOTALE GENERALE € 1.046.030,00.

L'intero della piena proprietà del lotto 8, vale € 1.046.000,00 (arr.)

ATTESTAZIONE ENERGETICA

La p.lla 618 subalterno 6 in categoria A/3 rientra nella categoria "G".

La p.lla 618 subalterno 7 in categoria D/8 rientra nella categoria "G".

Si allegano l'attestazione energetica certificata e depositata presso la Regione Puglia.



Confini: strada provinciale 109 per San Severo; p.lla 702; p.lla 318; con p.lla 735; p.lla 581.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.
- ipoteca volontaria del 18.3.2010, iscritta il 9.4.2010 ai nn. 2975 R.G. e 400 R.P. a favore della Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l., per € 260.000 a garanzia di € 130.000 durata anni 9 e mesi 11. Contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera, sui beni al foglio 31 p.lla 618 subb 1 e 2. Debitore non datore di ipoteca la --- Omissis --- --- Omissis ---
I subb 1 e 2 sono stati variati nei subb. 3, 5, 6, 7.

LOTTO 9

1/1 della piena proprietà dei terreni della superficie di ha.0.75.26 e del fabbricato in Lucera loc. brecciulli, a ridosso della strada provinciale 109 per San severo, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	612	1	loc. Brecciulli p. Terra	D/10			1340

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
31	316		0,0084	semin arbor.	0,37	0,24
31	581		0,3215	seminativo	18,26	10,79
31	583		0,0646	semin arbor.	2,84	1,83
31	735		<u>0,3581</u>	semin arbor.	15,72	10,17
		tot ha.	0,7526			

Si tratta di terreni seminativi di forma irregolare, con giacitura pianeggiante. Le particelle sono divise dalla strada provinciale dalla **particella 704** (inserita nel lotto 8), una striscia di terreno larga circa 6 mt., che funge da "complanare" per raggiungere il fondo agricolo, come da diritti di accesso e di transito redatto dal notaio Vincenzo Grasso di Lucera il 2 febbraio 1990, registrato a Lucera il 7 febbraio 1990 al numero 62 e trascritto a Lucera il 15 febbraio 1990 ai numeri 1518 R.G. e 42852R.P.



Il fondo ha il diritto di prelevare l'acqua dal bocchettone idrico del consorzio di bonifica provvisto di autonomo contatore, come riportato nell'atto di acquisto del 2015.

Il terreno è comodo da raggiungere e coltivare, ha una superficie inferiore all'ettaro ed è interessante soprattutto per i confinanti che potrebbero accorpare i fondi.

Sul margine sud del corpo di terra, insistono dei fabbricati ad uso agricolo, "catastalmente" composto da piazzale in terra battuta; deposito- ripostiglio e pollaio; rimessa e pollaio; autorimessa.

Si tratta in realtà di vecchi fabbricati rurali in pessime condizioni adibiti a depositi e pollai.

Le condizioni di un locale sono mediocri, con muratura e copertura in discrete condizioni, mentre, gli altri locali sono in condizioni pessime.

Le strutture sono in muratura portante con i tetti a falde inclinate; uno dei locali è poco più di una tettoia con la copertura realizzata con lamiera.

Non ci sono servizi ne impianti.

Provenienza:

Il terreno con i fabbricati rurali, è pervenuto a --- Omissis --- con atto per notar Luciano M. Follieri del 1.9.2015, rep. 58462, trascritto il 28.9.2015 al n. 5564 R.P. da --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

NEL VENTENNIO

Le p.lle sono pervenute al venditore con successione del 12.8.1975, rep. 1098, trascritta il 1.4.1976 al n. 334840 R.P. da Grasso Antonio, nato a Lucera il 21.6.1899. Il terreno era censito al foglio 31 p.lle. 421; 181; 424 (fabbricato rurale), poi variate nella 612 all'urbano e 316, 581, 583 e 735.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

I fabbricati sono stati edificati in data antecedente il 1° settembre 1967, sono stati poi censiti all'urbano l'11.4.2011.

Il terreno ricade nel contesto

CRA- Contesto rurale con prevalente funzione agricola

Salvo variazioni intervenute nel tempo.

Confinanti: strada stat. 17; con p.lla 544; con p.lla 17; con p.lla e con p.lla 731.



STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I terreni sono distanti dal paese, verso San severo, a ridosso del distributore valutato in precedenza.

I fabbricati presenti sono in pessime condizioni manutentive e statiche, uno di questi è una tettoia.

Nelle condizioni in cui si trovano, i fabbricati non hanno valore ma vengono valutati come incidenza sul valore del terreno pari al 10 %.

Terreni con queste caratteristiche, possono essere valutati a 25.000 €/ha. che moltiplicati per 0.75.26, forniscono il valore di € 18.815,00 che maggiorati del 10% sommano € 20.696,50.

L'intero della piena proprietà del lotto 9, vale € 20.700,00.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

LOTTO 10

Piena proprietà dell'intero dei terreni della superficie di ha. 1.62.74 in agro di Celle San Vito e Faeto, alla c.da "Serra di Celle" e "dietro le lame", censito:

<i>Celle di San vito</i>				terreno		
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
4	175		0,0286	seminativo	0,59	0,59
	176		0,0086	seminativo	0,18	0,18
	177		1,0134	seminativo	20,94	20,94
		tot ha.	1,0506			



<i>Faeto</i>				terreno		
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
10	203		0,2998	seminativo	6,19	6,19
	204		0,0051	incot. Prod.	0,01	0,01
	207		0,1613	seminativo	3,33	3,33
	208		0,1106	pascolo	0,69	0,40
		tot ha.	0,5768			

Si è creato un solo lotto in quanto i terreni sono contigui, senza soluzione di continuità e senza determinazione precisa delle linee di confine.

Si tratta di terreni boschivi e pascolativi di forma irregolare, con giacitura pianeggiante o leggermente acclive. La particella è fiancheggiata sul confine a sud da un tratturello in terra battuta che attraverso il bosco, collega Faeto a Celle di San Vito.

Il fondo dista circa 1 km. da Celle di San Vito e circa 1,5 km. da Faeto.

Il terreno è scomodo da raggiungere, la strada è in terra battuta, non è facilmente conveniente da coltivare.

La superficie di poco più di un ettaro e mezzo, lo rende poco appetibile anche per eventuali accorpamenti.

Il terreno è ricco di scheletro, la natura prevale e anche se bella, non permette la libera fruizione del fondo.

Provenienza:

- Le particelle sono pervenute in nuda proprietà a --- Omissis --- con donazione con atto per notar Follieri Luciano M. del 31.3.1994, rep. 28484, trascritto il 29.4.1984 al n. 2676 R.P. da --- Omissis ---, nata il --- Omissis --- a Faeto, riservandosi l'usufrutto. L'usufrutto si è consolidato con la morte avvenuta il 15.2.2015 (si allega certificato di morte).

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il terreno ricade nel contesto
CRA- Contesto rurale con prevalente funzione agricola

Confinanti: con foglio 10 p.lla 205 e 209 del comune di Faeto; foglio 4 p.lla 174; con p.lla 25 e con p.lla 13 del comune di Celle di San Vito.

STIMA DEI BENI



Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I terreni sono distanti dai paesi, mal collegati, in zona boschiva.

La zona oltre al paesaggio, non offre attività né servizi. Sono rari i terreni coltivati nelle vicinanze.

Lo si valuta come agricolo ma con le detrazioni dovute alle scarse possibilità di reddito ricavabile dai terreni.

Terreni con queste caratteristiche, possono essere valutati a 3.000 €/ha. che moltiplicati per 1.62.74, forniscono il valore di € 4.173,60,00.

L'intero della piena proprietà del lotto 10, vale € 4.100,00 (arrotondato).

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.

LOTTO 11-

1/2 della piena proprietà del locale in categoria negozio e locale autorimessa, in via Pastore, posti ai piani 1° e 2° interrati, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
29	4544	12	via pastore - vitt. Veneto p.S1	C/1	58	62	811,77
29	4544	19	via pastore p.S2	C/6	21	27	71,58

Il fabbricato in cui ricadono i beni, è stato realizzato in cemento armato e tamponature in mattoni forati. La copertura è piana. I prospetti sono rivestiti con mattoncini a faccia vista.

L'accesso ai due locali avviene a mezzo dei vani scala posti su via Pastore e via Vittorio Veneto.

L'autorimessa al sub 19, riceve accesso anche dalla rampa posta su via Pastore.



- Il locale classificato come negozio censito con la p.lla 4544 sub 12, è in realtà utilizzato come piccola abitazione, composto da due vani e un piccolo bagno. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli impianti idrici e fognari sono collegati alla rete pubblica. L'impianto del metano è predisposto ma non è collegato. Il bagnetto è dotato dei servizi minimi indispensabili. L'aria e la luce naturali, sono fornite dalle finestre che affacciano su via Pastore e in minima parte dalla finestra posta su un terrazzo interno al condominio.

Il locale misura 62 mq. commerciali.

- Il locale classificato come autorimessa censito con la p.lla 4544 sub 19, è composto da unico vano. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è collegato alla rete pubblica. L'aria e la luce naturali, sono fornite dalla porta di accesso e dall'unica finestrella. Il locale misura 27 mq. commerciali.

Provenienza:

Il compendio, è pervenuto a --- Omissis --- in comunione con --- Omissis ---, con atto di CV per notar Follieri Luciano M. del 9.11.1989, rep. 18070, trascritto il 10.11.1989 al n. 40227 R.P. da --- Omissis --- con sede in Lucera.

Concessioni edilizie e destinazioni urbanistiche:

Il fabbricato è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 1416/88 del 11.3.1988.

Non è stata reperita l'abitabilità.

Presso il Comune sono state individuate alcune richieste di abitabilità parziali, riferite ad altre unità immobiliari.

L'unità al sub 12 (C/1) è difforme alla planimetria catastale.

E' stato realizzato un divisorio, è stato creato un bagnetto nel piccolo ripostiglio vicino la porta d'accesso, mentre, dove dovrebbe essere catastalmente, è stato trasformato in ripostiglio. La variazione è stata realizzata abusivamente e non è stata regolarizzata in catasto.

La sanatoria e la regolarizzazione catastale, possono costare circa 2.000 €

Resta a carico dell'eventuale acquirente l'onere della sanatoria e regolarizzazione catastale.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

Tra i subalterni, il sub 12 in categoria C/1, necessita di APE.

La p.lla 4544 subalterno 12 rientra nella categoria "GF".

Si allegano l'attestazione energetica certificata e depositata presso la Regione Puglia.



STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I valori.

Il mercato di Lucera è stabile con trattazioni rivolte soprattutto alle abitazioni.

I fabbricati ad uso negozio sono richiesti quando sono visibili, di comodo accesso.

In questo caso il locale sub 12, in categoria C/1 (negozi), non è molto comodo in quanto per accedere si deve utilizzare il portone condominiale su via Vittorio Veneto, pertanto è disagiata l'eventuale carico e scarico della merce, il C/1 attuale non è adeguato come categoria.

Il locale adibito ad autorimessa sub 19, è invece interessante in quanto le autorimesse sono sempre richieste.

In questa zona, i locali commerciali hanno prezzi variabili tra i 700 e i 1.000 €/mq.

Sono richiesti principalmente quelli che affacciano sulla strada principale.

Il sub 12 non ha una buona visuale e non è comodo, pertanto si attribuisce il valore minimo di € 700/mq. che moltiplicati per 62 mq. forniscono il valore di € 43.400,00.

I prezzi delle autorimesse variano tra 700 e 800 €/mq., considerando l'ubicazione, si attribuisce il valore di 800 €/mq. che moltiplicati per 27 mq. forniscono il valore di € 21.600,00.

La quota del Di Giovine è di 1/2, pari ad € 32.500,00.

Un mezzo della piena proprietà del lotto 11, vale € 32.500,00.

GRAVAMI

Sugli immobili gravano:

- sentenza di fallimento del 15.9.2020, trascritta il 22.9.2020 ai nn. 6346 R.G. e 5192 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera.
- domanda giudiziale di revoca atti del 25.10.1993, trascritta il 3.12.1993 ai nn. 8251 R.G. e 6845 R.P. contro --- Omissis ---, nato il --- Omissis --- a Lucera, a favore della curatela fallimentare Costruzioni Generali.



RIEPILOGO LOTTIE VALORE

<i>Lucera</i>			LOTTO 1				
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
78	294	2	loc. quatraro p.terra	C/1	86	97	1403,52
78	294	3	loc. quatraro p.terra	C/1	202	203	3296,65
78	294	4	loc. quatraro p.terra	C/1	127	131	2072,65
78	294	5	loc. quatraro p.terra	C/1	49	56	1083,11
78	294	7	loc. quatraro p. S.1	C/2	144	163	304,92
78	294	8	loc. quatraro p. S.1	C/2	39	45	112,79
78	294	9	loc. quatraro p. S.1	C/2	226	241	478,55
78	294	10	loc. quatraro p. S.1	C/2	39	46	112,79
78	294	11	loc. quatraro p. 1°	A/3	8	229	743,7

Piena proprietà dell'intero € 443.050,00

LOTTO 2							
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
78	299	1	loc. quatraro p.terra	C/2	50	59	144,61
78	299	2	loc. quatraro p.terra	C/1	36	46	795,76

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
78	294	1	loc. quatraro p.terra	BCNC			

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
78	298		0,0075	ente urbano		
78	63		1,3108	seminativo	57,54	40,62

L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale € 496.750,00.

<i>Lucera</i>			LOTTO 3				
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
44	826	1	loc. quatraro p.terra	C/2	57	69	120,7
44	826	2	loc. quatraro p.terra	A/4	2	47	134,28

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
44	833		loc. quatraro p.terra	C/2	85	110	179,98

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
44	827		loc. quatraro p.terra	C/2	46	64	97,4



<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	ubicazione	cat.	cons.	sup. cat.	Rend.
44	825	3	loc. quatraro p.terra	A/4	4	95	320,2
44	825	4	loc. quatraro p.terra	C/2	73	97	211,13
44	825	5	loc. quatraro p.terra	C/2	36	50	122,71

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	192		1,3018	seminativo uliv	40,56	33,67
44	193		1,5544	seminativo uliv	48,4	40,20
44	955		0,1037	seminativo	4,55	3,21
44	956		0,0200	seminativo	0,88	0,62
44	958		0,0190	seminativo	0,59	0,49
44	959		0,4767	seminativo	14,77	12,31
44	823		0,1606	seminativo	7,05	4,98
44	830		1,1400	seminativo	50,04	35,33
44	41		0,3341	uliveto	20,71	11,22
44	186		0,7720	uliveto	47,86	25,92
44	831		<u>0,6712</u>	seminativo	29,46	20,8
tot ha.			6,5535			

OLTRE a 4/10 del terreno

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	540		0,0016	pascolo	0,03	0,02
	834		<u>0,0224</u>	seminativo	0,98	0,69
tot ha.			0,0240			

OLTRE a 1/2 del terreno

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	832		0,0104	seminativo	0,46	0,32

Il lotto 3, vale € 315.540,00.

<i>Lucera</i>	LOTTO 4			terreno		
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
78	62		0,2324	seminativo	10,2	7,20
78	64		0,1675	seminativo	7,35	5,19
78	89		0,0830	seminativo	3,64	2,57
78	92		0,2320	seminativo	10,18	7,19
78	93		0,0195	orto pasc arb	1,04	0,59



78	141		0,0482	seminativo	2,12	1,49
78	159		0,0135	seminativo	0,59	0,42
78	161		0,0056	seminativo	0,25	0,17
78	169		0,0781	orto	6,86	4,03
78	876		<u>0,1486</u>	seminativo	4,6	3,84
		tot ha.	1,0284			

La piena proprietà del lotto 4 composto da fabbricato in corso di costruzione sulla p.lla 62 e i terreni limitrofi di ha. 0.79.60, valgono 447.710,00.

Il lotto 4, vale € 447,710,00.

<i>Lucera</i>			LOTTO 5		terreno	
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
78	503		0,0220	seminativo	0,97	0,68
78	504		<u>0,9220</u>	seminativo	40,47	20,57
		tot ha.	0,9440			

La piena proprietà del lotto 5, vale € 33.040,00.

<i>Lucera</i>			LOTTO 6		terreno	
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	40		0,6164	uliveto	38,2	20,69

L'intero del livello del lotto 6, vale € 24.000,00 (arrotondato).

<i>Lucera</i>			LOTTO 7		prop. per 1/1	
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
44	258		0,6100	uliveto	37,80	20,48

L'intero della piena proprietà del lotto 7, vale € 24.400,00.



Lucera			LOTTO 8				
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	618	3	loc. ponte carlone p. T. - S.1	E/3			10395,9
31	618	5	loc. ponte carlone p. T. - S.1	C/6	293	312	620,42
31	618	6	loc. ponte carlone p. T. - 1	A/3	5	96	387,34
31	618	7	loc. ponte carlone p. T. 1 - S.1	D/8			9957
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	
31	704		0,0828	area urbana			

L'intero della piena proprietà del lotto 8, vale € 1.046.000,00.

Lucera			Lotto 9			
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
31	316		0,0084	semin arbor.	0,37	0,24
31	581		0,3215	seminativo	18,26	10,79
31	583		0,0646	semin arbor.	2,84	1,83
31	735		<u>0,3581</u>	semin arbor.	15,72	10,17
		tot ha.	0,7526			

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
31	612	1	loc. Brecciulli p. Terra	D/10			1340

L'intero della piena proprietà del lotto 9, vale € 20.700,00.

LOTTO 10

<i>Celle di San vito</i>			terreno			
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
4	175		0,0286	seminativo	0,59	0,59
	176		0,0086	seminativo	0,18	0,18
	177		<u>1,0134</u>	seminativo	20,94	20,94
		tot ha.	1,0506			
<i>Faeto</i>			terreno			
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>porz.</i>	<i>superficie ha.</i>	<i>qualità</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
10	203		0,2998	seminativo	6,19	6,19
	204		0,0051	incot. Prod.	0,01	0,01
	207		0,1613	seminativo	3,33	3,33
	208		<u>0,1106</u>	pascolo	0,69	0,40
		tot ha.	0,5768			

L'intero della piena proprietà del lotto 10, vale € 4.100,00.



Lucera			Lotto 11		prop. 1/2			
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>	
29	4544	12	via pastore - vitt. Veneto p.S1	C/1	58	62	811,77	
29	4544	19	via pastore p.S2	C/6	21	27	71,58	

Un mezzo della piena proprietà del lotto 11, vale € 32.500,00.

I BENI INVENTARIATI.

La maggior parte dei beni inventariati con il cancelliere, è senza valore.

I prodotti alimentari e i tabacchi sono scaduti.

Molti prodotti rinvenuti nei magazzini o nella rivendita non sono più commerciabili.

Diversi ricambi (filtri guarnizioni ecc.) sono vecchi e potrebbero non essere più efficienti.

Le attrezzature da bar, da cucina e arredi vari, nel momento in cui si smontano perdono valore; lasciarli in loco, con un po' di manutenzione potrebbero essere ancora utilizzabili.

Lo smaltimento dei materiali, delle attrezzature e degli scaffali non più utilizzabili, ha un costo importante perché dovrebbero essere conferiti presso centri specializzati che dovrebbero catalogarli e smaltirli in base alla tipologia. Il costo potrebbe superare i 15.000 €.

L'eventuale acquirente potrebbe decidere se utilizzarli o smaltirli a spese proprie.

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 10.4.2023

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)

