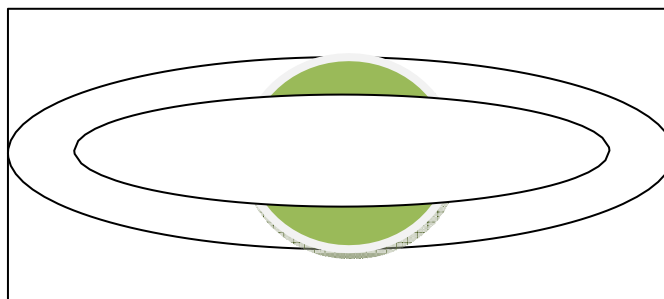




Studio di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13, 71029 – TROIA (FG)
tel. fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
ex Tribunale di Lucera
SEZIONE FALLIMENTI

OGGETTO:

Sentenza n. 14/2010 R.F.

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott.ssa LAZZARA Caterina

IL C.T.U.

data: 07/05/2024

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

1. PREMESSA	4
- Elencazione dei quesiti	
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
A. Elenco beni immobili in capo alla società fallita	7
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
- <i>Risposta al Quesito n° 1 e 2 (Identificazione e descrizione dei beni)</i>	<i>9</i>
- <i>Risposta al Quesito n° 3 (Ricostruzione delle vicende traslative)</i>	<i>11</i>
- <i>Risposta al Quesito n° 4 (Stato di possesso dei beni)</i>	<i>12</i>
- <i>Risposta al Quesito n° 5 (Accertamento formalità pregiudizievoli)</i>	<i>13</i>
- <i>Risposta al Quesito n° 6 (Verifica regolarità edilizia dei beni imm.)</i>	<i>13</i>
- <i>Risposta al Quesito n° 7 (Stima dei Beni)</i>	<i>14</i>
- <i>Risposta al Quesito n° 8 (Verifica sussistenza APE)</i>	<i>16</i>
- <i>Risposta al Quesito n° 9 (Individuazione e descrizione dei Lotti)</i>	<i>16</i>
Lotto Unico	16
4. ELENCO ALLEGATI	18



TRIBUNALE DI FOGGIA (FG)

Ex Tribunale di Lucera (FG)

- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO DELLA DITTA [REDACTED]

SENTENZA N° 14/2010

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Fausto AQUILINO – FOGGIA

G.D. – dott. Caterina LAZZARA

C.T.U. – ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSA

Con incarico ricevuto dal G.D. dott.ssa Caterina LAZZARA del 18/11/2023, il sottoscritto dott. ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel Fallimento di cui alla Sentenza del Tribunale Ordinario di Foggia ex Tribunale di Lucera – Sezione Fallimentare - N° **14/2010** del **04/11/2010** [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] e pertanto veniva invitato a prestare giuramento telematico caricato sul sistema telematico in data **14/02/2024**.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del relativo giuramento, il sottoscritto tecnico prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

L'esperto nominato, previa effettuazione del sopralluogo e dell'ispezione dei beni oggetto di stima, proceda a:

QUESITO N. 1: *Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

QUESITO N. 2: *descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*

QUESITO N. 3: *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili nel ventennio anteriore alla dichiarazione di Fallimento, a partire dal titolo di acquisto precedente il ventennio (ed oltre, ove il titolo di acquisto risalga ad epoca precedente), calcolato quest'ultimo a ritroso dalla data di dichiarazione del fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; allegando alla perizia le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile; segnalando se il bene non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, e suggerendo in tale ultimo caso, le regolarizzazioni eventualmente necessarie;*

QUESITO N. 4: *a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto;*

QUESITO N. 5: *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali -es Consorzio di Bonifica, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);*

QUESITO N. 6: *alla verifica della regolarità edilizia ed 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;*

QUESITO N. 7: *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;

QUESITO N. 8: *alla verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio di stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;*

QUESITO N. 9: *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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 i terreni, l'esperto dovrà altresì:

- d) accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*
- e) acquisire il certificato di destinazione urbanistica;*

In particolare per gli impianti, attrezzature e beni strumentali l'esperto procederà alla stima tenendo conto, oltre ad ogni altro elemento:

- f) della presenza o mancanza di necessarie certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori;*
- g) della vita utile, della senescenza, e della obsolescenza dell'impianto o dell'attrezzatura;*
- h) della commerciabilità anche in mercati esteri.*



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto CTU, dopo aver ricevuto incarico formale dal Giudice Delegato, procedeva con lo studio del fascicolo della Procedura Fallimentare per quanto disponibile e provvedeva ad effettuare le opportune verifiche preliminari sui beni oggetti di valutazione.

Contattato uno dei soci della società fallita [REDACTED], provvedeva ad effettuare sopralluoghi, al fine di visionare e poter valutare i beni inseriti nella massa fallimentare nonché per rispondere ai quesiti del G.D..

Inoltre provvedeva ad effettuare sopralluoghi presso il Comune di San Paolo di Civitate per verificare la documentazione urbanistica che ha interessato i beni immobili, nonché per le certificazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni.

Di seguito si provvede ad elencare sinteticamente i beni immobili (fabbricati e terreni) inseriti nella massa fallimentare oggetto di **Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 14/2010 del 04/11/2010** nonché quelli oggetto di azione revocatoria in quanto trasferiti illecitamente dalla società fallita [REDACTED]

A. BENI IMMOBILI OGGETTO DI AZIONE REVOCATORIA TRASFERITI

DALLA SOCIETA' FALLITA ALLA SOCIETA' [REDACTED]

A.1) Proprietà di immobili per la quota di **1/1** siti nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) in **zona PIP**, costituiti da:

- 1)** Capannone prefabbricato adibito ad attività commerciale (vendita autoveicoli) compreso area esterna di pertinenza completamente recintata, della superficie totale (capannone e area esterna recintata) catastale di **mq 4.663**, tutto distinto in catasto fabbricati al **F. 34, p.lla 997**, cat. D/8, R.C. € 10.063,90 composto da solo piano terra;



2) **Terreno** ubicato nella zona posteriore adibito ad uliveto avente destinazione urbanistica ZONA PIP al 100% come da allegato certificato di destinazione urbanistica, della estensione catastale di **mq 1.575**, distinto in catasto terreni al **F. 34, p.lla 914**, cat. Uliveto, classe 2^a, consistenza ha 0.15.75, R.D. € 9,76 e R.A. € 4,47;

Di seguito si riporta una ortofoto con l'individuazione dei beni in argomento:



B. BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA:

B.1) Proprietà di immobili per la quota di **1/1** siti nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) in **zona PIP**, costituiti da:

1) **Terreno** ubicato nella zona posteriore del capannone adibito ad uliveto avente destinazione urbanistica ZONA PIP al 100% come da allegato certificato di destinazione urbanistica della estensione catastale di **mq 2.547**,

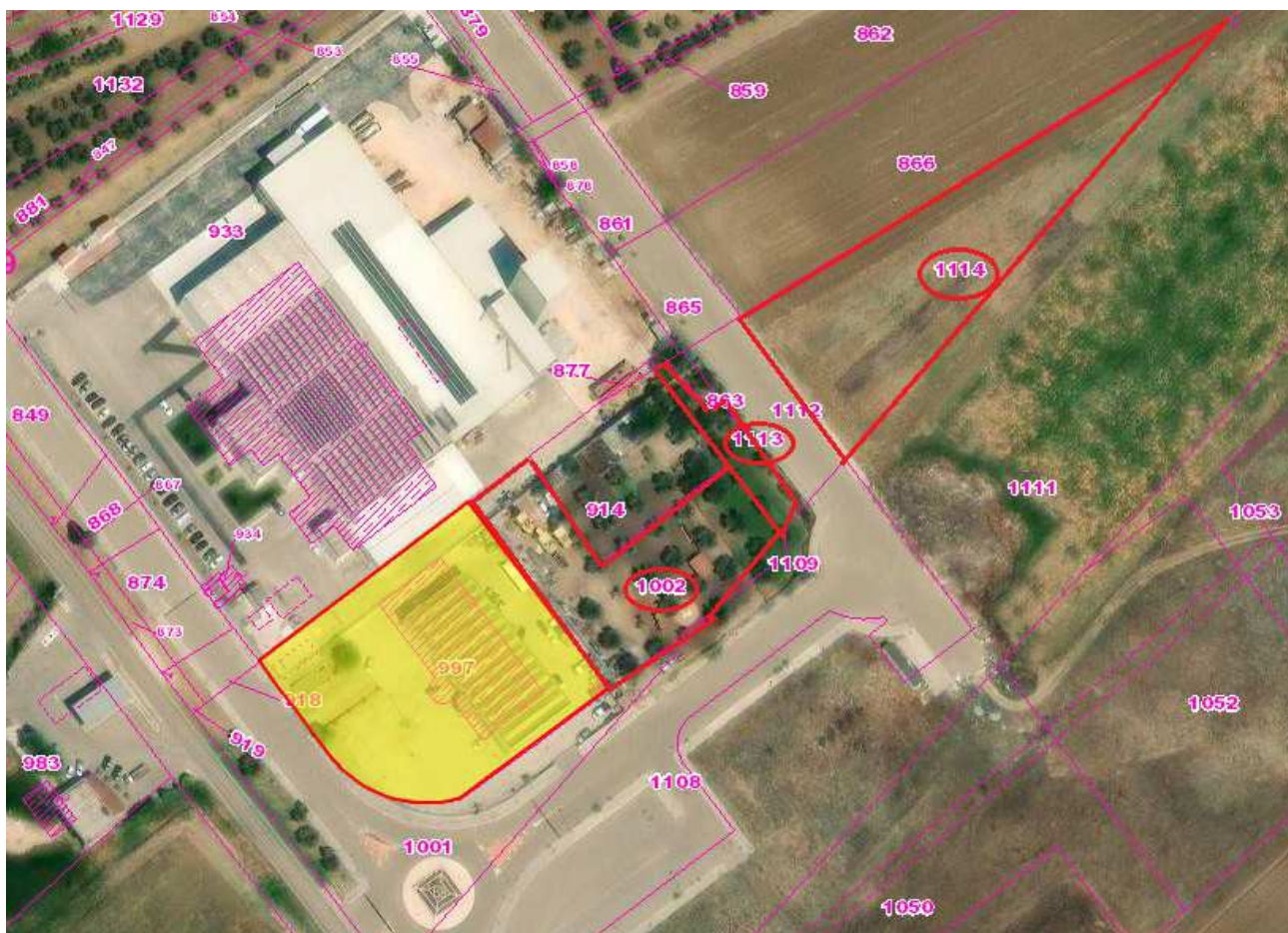


distinto in catasto terreni al **F. 34, p.IIIa 1002**, cat. Sem., classe 3[^], consistenza ha 0.25.47, R.D. € 11,18 e R.A. € 6,58;

2) Terreno ubicato nella zona posteriore del capannone adibito ad uliveto avente destinazione urbanistica ZONA PIP della estensione catastale di **mq 492**, distinto in catasto terreni al **F. 34, p.IIIa 1113**, cat. Uliv.-Vign., classe 1[^], consistenza ha 0.04.92, R.D. € 4,07 e R.A. € 3,05;

3) Terreno ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a seminativo avente destinazione urbanistica ZONA PIP al 100% come da allegato certificato di destinazione urbanistica della estensione catastale di **mq 3.865**, distinto in catasto terreni al **F. 34, p.IIIa 1114**, cat. Uliv.-Vign., classe 1[^], consistenza ha 0.38.65, R.D. € 31,94 e R.A. € 23,95;

Di seguito si riporta una ortofoto con l'individuazione dei beni in argomento:



3. RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver visionato la documentazione disponibile della procedura fallimentare messa a disposizione dal Curatore, eseguite le opportune verifiche, rilievi e approfondimenti ritenuti necessari presso i competenti uffici, il sottoscritto CTU provvede di seguito, alla risposta ai quesiti indicati nel verbale di giuramento.

QUESITO N. 1 e 2: *Identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali anche mediante l'allegazione di planimetrie e fotografie degli stessi.*

A. BENI IMMOBILI OGGETTO DI AZIONE REVOCATORIA TRASFERITI

DALLA SOCIETA' FALLITA ALLA SOCIETA' [REDACTED]

I beni immobili in argomento, di proprietà della società fallita anche se trasferiti ad altra società con atto oggetto di revocatoria da parte dell'Ufficio del Fallimento, sono costituiti essenzialmente da:

A.1) un capannone prefabbricato in ZONA PIP adibito ad attività commerciale (vendita automobili) con annessa zona adibita ad officina, della superficie totale lorda (incluso ufficio a P.1°) di circa **mq 1.100** compreso area esterna di pertinenza pavimentata della superficie totale di circa **mq 3.610** completamente recintata, della superficie totale (capannone e area esterna recintata) catastale di **mq 4.663**, tutto distinto in catasto fabbricati al **F. 34, p.IIIa 997**, cat. D/8, R.C. € 10.063,90, ubicato in zona PIP del Comune di San Paolo di Civitate prospiciente la strada statale SS 16 ter verso Sud-Ovest e la strada di piano verso Sud – Est.

La recinzione del lotto è realizzata in calcestruzzo avente altezza variabile.

Il capannone è stato realizzato con regolare Concessione edilizia in capo alla società fallita n. 1 del 09/01/2007 e successiva variante n. 17 del 28/03/2007; esso è formato da struttura prefabbricata avente altezza interna di circa mt 5,00 e superficie



netta di circa **mq 1.070**. L'immobile è dotato di un'ampia zona adibita ad attività espositiva dotata di ufficio a due piani e servizi igienici, e una zona adibita ad officina sul lato sinistro rispetto all'ingresso. Il capannone è dotato di ampia vetrata perimetrale e ingresso centrale dal lato Sud-Ovest.

La pavimentazione è in gran parte in gres porcellanato per la zona espositiva, mentre è in calcestruzzo levigato per la zona adibita ad officina; le pareti e i soffitti sono tinteggiate al civile con gradevole aspetto generale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, alimentazione idrica da pozzo e scarico acque reflue in fossa biologica.

Le condizioni generali possono essere considerate Buone.

I confini sono a Sud-Ovest e Sud-Est con strada pubblica di piano, a Nord-Ovest con proprietà Di Nunzio, salvo altri.

A.2) un terreno pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a seminativo avente destinazione urbanistica ZONA PIP della estensione catastale di mq 1.575, distinto in catasto terreni al **F. 34, p.IIIa 914**, cat. Uliveto, classe 2^a, consistenza ha 0.15.75, R.D. € 9,76 e R.A. € 4,47. Il terreno di fatti viene utilizzato come deposito attrezzi agricoli con la presenza di qualche albero di ulivo.

I confini sono a Sud con terreno p.IIIa 1002, a Nord-Ovest con strada pubblica di piano, a Nord-Est con proprietà Di Nunzio srl, salvo altri.

B. BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA:

I beni immobili in argomento, di proprietà della società fallita, sono costituiti essenzialmente da:

B.1) un terreno pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a seminativo avente destinazione urbanistica ZONA PIP della estensione catastale di mq 2.547, distinto in catasto terreni al **F. 34, p.IIIa 1002**, cat. Sem., classe 3^a, consistenza ha



0.25.47, R.D. € 11,18 e R.A. € 6,58. Il terreno di fatti viene utilizzato come deposito attrezzi agricoli con la presenza di qualche albero di ulivo.

I confini sono a Sud-Ovest con strada pubblica di piano, a Nord-Ovest con proprietà Di Nunzio srl, salvo altri.

B.2) un terreno pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a ad uliveto avente destinazione urbanistica ZONA PIP della estensione catastale di mq 492, distinto in catasto terreni al **F. 34, p.IIIa 1113**, cat. Uliv.-Vign., classe 1[^], consistenza ha 0.04.92, R.D. € 4,07 e R.A. € 3,05.

I confini sono a Nord-Ovest con [REDACTED] Nord-Est, con strada pubblica di piano, salvo altri.

B.3) un terreno pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a a seminativo avente destinazione urbanistica ZONA PIP della estensione catastale di mq 3.865, distinto in catasto terreni al **F. 34, p.IIIa 1114**, cat. Uliv.-Vign., classe 1[^], consistenza ha 0.38.65, R.D. € 31,94 e R.A. € 23,95.

I confini sono a Sud-Ovest con strada pubblica di piano, a Nord-Ovest con proprietà [REDACTED], salvo altri.

QUESITO N. 3: *“ricostruzione delle vicende traslative degli immobili nel ventennio anteriore alla dichiarazione di Fallimento, a partire dal titolo di acquisto precedente il ventennio (ed oltre, ove il titolo di acquisto risalga ad epoca precedente), calcolato quest’ultimo a ritroso dalla data di dichiarazione del fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; allegando alla perizia le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile; segnalando se il bene non risulti correttamente*



individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, e suggerendo in tale ultimo caso, le regolarizzazioni eventualmente necessarie”;

I beni immobili in argomento, di proprietà della società fallita,

a) il terreno dove è stato realizzato il capannone in parte (attuale p.lla 997 ex 916), il terreno retrostante p.lla 914, il terreno p.lla 1113 e 1114 (ex p.lla 170), sono pervenuti alla società fallita tramite Atto per notar Stella Giuseppe di San Severo del **29/11/2004** rep. 1760, contro [REDACTED]

[REDACTED]

b) i beni sono pervenuti a [REDACTED]
[REDACTED], tramite Denuncia di Successione per causa morte del **08/11/1989** contro [REDACTED] nato il 17/03/1929;

c) il terreno dove è stato realizzato il capannone in parte (attuale p.lla 997 ex 588) e terreno p.lla 1002, sono pervenuti alla società fallita tramite Atto per notar Cassano Lorenzo di San Severo del **14/05/2007** rep. 141086, contro [REDACTED]

[REDACTED]

d) i beni precedenti sono pervenuti a [REDACTED]
[REDACTED] tramite Denuncia di Successione per causa morte del **25/02/1997** contro [REDACTED]
[REDACTED] nato il 06/12/1921.

QUESITO N. 4: *“a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l’occupazione, con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto*



sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto”;

I beni sono attualmente custoditi dall'amministratore unico della società fallita,  nato a S. Paolo di Civitate il . Il solo capannone e l'area di pertinenza, da notizie avute in sede di sopralluogo dallo stesso , vengono utilizzate dalla società  senza alcun titolo, per l'attività di vendita di automobili oltre alla zona adibita ad officina.

QUESITO N. 5: *“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali -es Consorzio di Bonifica, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale)”;*

VEDI ALLEGATO N. 8

QUESITO N. 6: *“alla verifica della regolarità edilizia ed 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”;*



Da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo e dalla documentazione avuta a disposizione, il capannone è stato realizzato in forza di **PdC n. 1 del 09/01/2007** e successiva **variante n. 17 del 28/03/2007** e da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, in rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione.

La situazione riscontrata in sede di sopralluogo, non manifesta sostanziali difformità rispetto a quella assentita dal titolo abilitativo.

Per quanto riguarda l'agibilità, pur avendola richiesta all'Ufficio Tecnico del comune di San Paolo di Civitate, non è stata rintracciata.

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni i quali sono inseriti all'interno della zona PIP del comune di San Paolo di Civitate con la seguente destinazione: ZONA PIP (vedi cdu allegati)

Per quanto riguarda la conformità catastale, a seguito del sopralluogo effettuato, si può confermare la corrispondenza con la planimetria catastale depositata salvo piccole difformità non ritenute sostanziali.

QUESITO N. 7: *“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”;*

A. STIMA CAPANNONE F.34, P.IIa 997.

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale,



varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 400,00 ad un massimo di 500,00 €/mq.

Il bene è formato da un capannone della superficie lorda commerciale di circa **mq 1.100**, area esterna completamente pavimentata della superficie di circa **mq 3.610**.

Considerate le buone condizioni di manutenzione del capannone, si può considerare un probabile valore unitario di €/mq 500,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del capannone e dell'area di pertinenza, risulta pari a:

- Capannone: mq 1.100 x €/mq 500,00 =	€ 550.000,00
- Area esterna pavimentata: mq 3.610 x €/mq 35,00 =	€ 126.350,00
- Recinzione: ml (195 + ½ x 74) x €/ml 250,00 =	€ 58.000,00
Totale Capannone	€ 734.350,00

B. STIMA TERRENI F.34, P.Ile 914-1002-1113-1114

La stima dei beni sopra indicati, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, varia in base all'ubicazione del bene all'interno della zona PIP e soprattutto l'accessibilità dalla strada di piano. Tutti i terreni sono confinanti con la strada di piano e quindi hanno tutti un buon accesso.

I valori rinvenuti da indagini di mercato, variano da un minimo di €/mq 10,80 ad un massimo di €/mq 15,00.

Pertanto, in considerazione della buona ubicazione di tutti i terreni in argomento, si considera un probabile valore medio di mercato pari ad €/mq 13,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei terreni, risulta pari a:

- F.34, p.Ila 914: mq 1.575 x €/mq 13,00 =	€ 20.475,00
--	-------------



- F.34, p.lla 1002: mq 2.547 x €/mq 13,00 =	€ 33.111,00
- F.34, p.lla 1113: mq 492 x €/mq 13,00 =	€ 6.396,00
- F.34, p.lla 1114: mq 3.865 x €/mq 13,00 =	€ 50.245,00
Totale Terreni	€ 110.227,00

Quindi, il più probabile valore venale dei beni, risulta pari a:

€ 734.350,00 + € 110.227,00 = **€ 844.577,00**

QUESITO N. 8: Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio di stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

Essendo il capannone adibito ad attività commerciale non riscaldato, non risulta obbligatoria la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

QUESITO N. 9: Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Considerata la suddivisione attualmente esistente dei beni immobili considerati in capo alla società fallita, nonché la suddivisione catastale degli stessi, si ritiene opportuno considerare un unico lotto come di seguito indicato:

LOTTO UNICO: "Proprietà immobiliare di 1) un capannone prefabbricato adibito ad attività commerciale (vendita automobili) con annessa zona adibita ad officina, della superficie totale lorda (incluso ufficio a P.1°) di circa mq 1.100 oltre ad area esterna di pertinenza pavimentata della superficie totale di circa mq 3.610 completamente recintata, della superficie totale (capannone e area esterna recintata) catastale di mq 4.663, tutto distinto in catasto fabbricati al F. 34, p.lla 997,



cat. D/8, R.C. € 10.063,90, ubicato in zona PIP del Comune di San Paolo di Civitate prospiciente la strada statale SS 16 ter verso Sud-Ovest e la strada di piano verso Sud – Est; 2) un terreno edificabile pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a seminativo avente destinazione urbanistica zona PIP della estensione catastale di mq 2.547, distinto in catasto terreni al F. 34, p.lla 1002, cat. Sem., classe 3^a, consistenza ha 0.25.47, R.D. € 11,18 e R.A. € 6,58; 3) un terreno edificabile pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito ad uliveto avente destinazione urbanistica zona PIP della estensione catastale di mq 1.575, distinto in catasto terreni al F. 34, p.lla 914, cat. Uliveto, classe 2^a, consistenza ha 0.15.75, R.D. € 9,76 e R.A. € 4,47; 4) un terreno edificabile pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a ad uliveto avente destinazione urbanistica zona PIP della estensione catastale di mq 492, distinto in catasto terreni al F. 34, p.lla 1113, cat. Uliv.-Vign., classe 1^a, consistenza ha 0.04.92, R.D. € 4,07 e R.A. € 3,05; 5) un terreno edificabile pianeggiante ubicato nella zona posteriore del capannone adibito a seminativo avente destinazione urbanistica zona PIP della estensione catastale di mq 3.865, distinto in catasto terreni al F. 34, p.lla 1114, cat. Uliv.-Vign., classe 1^a, consistenza ha 0.38.65, R.D. € 31,94 e R.A. € 23,95”.

Prezzo proposto base Lotto Unico = **€ 845.000,00** (euro ottocentoquarantacinquemila/00)

CONFINI LOTTO: vedere punti precedenti.

Data: 07/05/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Visure catastali aggiornate degli immobili;
- Allegato n° 2 – Estratti di mappa catastale;
- Allegato n° 3 – Ortofoto su Estratti di mappa catastale dei beni immobili;
- Allegato n° 4 – Planimetrie catastali dei beni immobili;
- Allegato n° 5 – Documentazione fotografica dei Beni Immobili;
- Allegato n° 6 – PdC del capannone;
- Allegato n° 7 – C.d.u. (Certificato di Destinazione Urbanistica) dei terreni;
- Allegato n° 8 – Visure ipotecarie dei beni.

Data: 07/05/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

