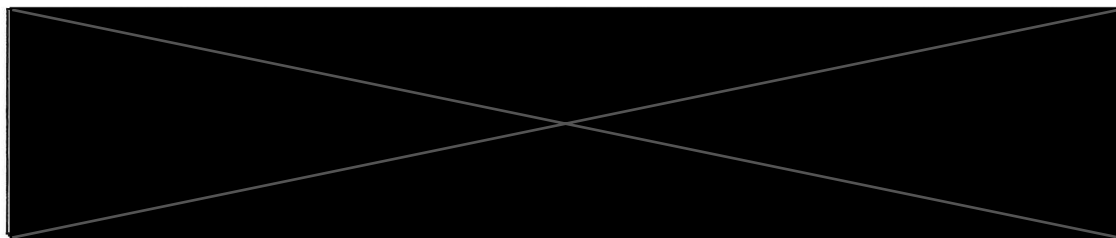


Studio tecnico PERROTTA

Dr. Ing. Antonio PERROTTA, via Pastore 16 - ☎fax 0881-522015 – EMAIL A.PERROTTA@ISNET.IT - 71036 LUCERA

TRIBUNALE DI LUCERA
SEZIONE FALLIMENTARE



CONSULENZA TECNICA SUPPLETIVA

L'esperto

Ing. Antonio PERROTTA



TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 5/96



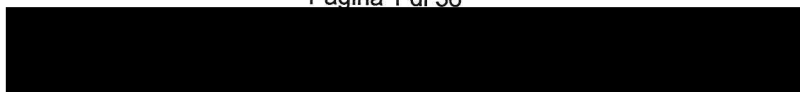
G. D. dott. Carlo CHIRIACO

CTU ing. Antonio PERROTTA

CONSULENZA TECNICA SUPPLETIVA

Indice dei capitoli

(0.0.)	:	Premessa	pag. 2
(1.0)	:	Risposte ai quesiti	pag. 5
(1.1)	:	Individuazione dei beni immobili	pag. 5
(1.2)	:	Trascrizione della sentenza	Pag. 7
(1.3)	:	Documentazione ipotecaria	pag. 7
(1.4)	:	Elenco dei creditori	Pag. 10
(1.5)	:	Ispezione	pag. 10
(1.6)	:	Rilievi fotografici	pag. 11
(1.7)	:	Planimetrie	pag. 11
(1.8)	:	Verifica dell'appartenenza della proprietà al fallito	pag. 11
(1.9)	:	Usufrutto	pag. 13
(1.10)	:	Consistenza dei beni	pag. 13
(1.11)	:	Valori beni mobili	Pag. 18
(1.12)	:	Certificazione di destinazione urbanistica	pag. 18
(1.13)	:	Valore, consistenza e dati catastali	pag. 18





(1.14)	:	Verifica dei dati catastali e delle volture	pag. 25
(1.15)	:	Valore iniziale ai fini dell'INVIM	pag. 27
(1.16)	:	Verifica della regolarità edilizia	pag. 28
(1.17)	:	Conclusioni	pag. 30
(2.0)	:	Indice degli allegati	pag. 33

(0.0) : Premessa.

In data 04/10/1996 lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nato a Lucera il 02/12/1954 ed ivi residente alla via Scarano n. 11, veniva designato dal G.D. dr. Carlo CHIRIACO esperto per la stima dei beni del fallimento n. 05/96 R. Fall. [REDACTED]

All'udienza del 22/10/1996, dopo aver prestato il giuramento di rito il G.D. dispone che l'esperto nominato:

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



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





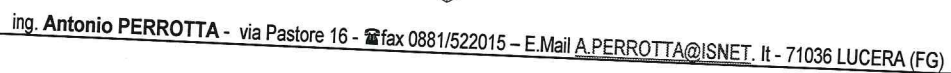
15. determini, per ogni lotto, il valore iniziale ai fini dell'INVIM";
16. Accerti se le costruzioni presenti nella massa fallimentare siano state realizzate abusivamente in relazione alla vigente normativa edilizia; indichi le irregolarità eventualmente riscontrate e se le medesime siano o meno sanabili con riferimento alla legge sul condono edilizio (legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche) ";
17. A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda alla descrizione dello stesso e alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta ".

In data 15.12.1998 il curatore fallimentare rag. Vincenzo PICCIRILLO forniva allo scrivente una copia della propria comunicazione fatta al G.D. in pari data. Da questa si apprendeva che i genitori del [REDACTED]

[REDACTED] Ne consegue che al fallito spetta una quota paria ad 1/5 dei beni dei defunti genitori.

Sempre dalla comunicazione del 15.12.1998 emerge che il Curatore Fallimentare chiedeva al G.D. "Che venga riconfermato il tecnico della procedura ing. Antonio PERROTTA ai fini della valutazione delle quote indivise relative alle citate unità immobiliari cedute in successione e che lo stesso provveda ad integrare la formulanda perizia di stima.". Il G.D. in accoglimento della richiesta confermava la nomina dello scrivente quale tecnico della procedura per gli incombenti tecnici del caso.

Per non ritardare ulteriormente la vendita dei beni del fallimento lo scrivente riteneva opportuno comunque depositare una propria





Successivamente, il 10.10.1997, decedeva in San Severo anche
[REDACTED] relativa successione
era registrata col numero 381/187. Dalla lettura di questo documento
emerge che gli eredi sono:

-
-
-
-
-

Gli immobili ed i diritti reali immobiliari sono i seguenti:

- 1) Appartamento in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, piano secondo, immobile distinto al NCEU, fgl. 31, p.lla 4202, sub. 29, ctg. A/3, cl. 3, vani 6,5, rendita 1.267.500.
Piena proprietà. Valore £. 133.087.500
- 2) Box (garage) in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, int. 5, piano terra, immobile distinto al NCEU, fgl. 31, p.lla 4202, sub. 43, ctg. C/6, cl. 3, mq. 15, rendita 94.500.
Piena proprietà. Valore £. 9.922.500.
- 3) locale/magazzino in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 267 p.t., immobile distinto al NCEU, fgl. 31, p.lla 5423, sub. 1.
Piena proprietà. Valore £. 106.580.000.
- 4) Appartamento ubicato in VICO DEL GARGANO (località San Menaio) strada SS. 89 Garganica, int. 2, piano terra, immobile distinto al



NCEU, fgl. 2, p.lla 1309, sub. 4, ctg. A/2, cl. 1, vani 4,5, rendita 652.500.

Piena proprietà. Valore £. 68.512.500.

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

In data 18.11.99 e 19.11.99, unitamente al Curatore fallimentare, rag. Vincenzo PICCIRILLI., lo scrivente procedeva alla trascrizione della dichiarazione di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera e di Foggia.

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

Lo scrivente ha acquisito la documentazione ipocatastale presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera e Foggia e presso l'U.T.E. di Foggia.

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





Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia.

PERIODO Dal/al/soggetto	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
30.07.74 – rilascio cert. N.1319 del 07.10.1999	TRASCRIZIONE Atto di compravendita	n. 12786 del 14.10.1974 RR.II. Foggia		

Si riferisce ai beni immobili siti in San Severo riportati nel NCEU fgl. 31, p.lla 4202/29 e 4202/43.

PERIODO Dal/al/soggetto	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
30.07.74 – rilascio cert. N.1319 del 07.10.1999	TRASCRIZIONE Atto di compravendita Del 15.07.1982 Notaio M. D'ANGELO	n. 139888 del 07.08.1982 RR.II. Foggia		

Si riferisce all'immobile siti in San Severo riportato nel NCEU fgl. 31, p.lla 5423, sub. 1.

PERIODO Dal/al/soggetto	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
30.07.74 – rilascio	TRASCRIZIONE di testamento di PETRELLA M. notar F.P. LOPS	n. 5260/6819 del 29.04.1998 RR.II. Foggia		



Si riferisce all'immobile siti in San Severo riportato nel NCEU fgl. 31, p.lla 5423, sub. 1.

Si riferisce ai beni immobili siti in San Severo riportati nel NCEU fgl. 31, p.lla 4202/29 e 4202/43

Si riferisce al bene immobile siti in Vico del Gargano riportati nel NCEU nel fg 2, p.lla 1309/4.

La signora [REDACTED] deceduta in data 02.10.1997 lasciando come unico erede il proprio [REDACTED] Nel testamento allegato alla successione depositata presso U.R. di San Severo col n 350 vol 187 del 02.04.1998, si precisa che l'unico bene immobile facente parte dell'eredità è il seguente: "un mezzo indiviso del locale al piano terra in San Severo, corso Leone Mucci n. 267 riportato nel N.C.E.U. insieme a maggiore consistenza al foglio 31 p.lla 5423".

In data 10.10.1997 decedeva pure [REDACTED]

Ciro lasciando a se eredi i cinque figli con i seguenti beni immobiliari:

- 1) locale/magazzino in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 267 p.t., immobile distinto al NCEU, fgl. 31, p.lla 5423, sub. 1.
- 2) Appartamento in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, piano secondo, immobile distinto al NCEU, fgl. 31, p.lla 4202, sub. 29, ctg. A/3, cl. 3, vani 6,5, rendita 1.267.500.
- 3) Box (garage) in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, int. 5, piano terra, immobile distinto al NCEU, fgl. 31, p.lla 4202, sub. 43, ctg. C/6, cl. 3, mq. 15, rendita 94.500.
- 4) Appartamento ubicato in VICO DEL GARGANO (località San Menaio) strada SS. 89 Garganica, int. 2, piano terra, immobile distinto al NCEU, fgl. 2, p.lla 1309, sub. 4, ctg. A/2, cl. 1, vani 4,5, rendita 652.500.



Lo scrivente ha inoltre provveduto ad estrarre analoga documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera.

Dalla documentazione ritirata sono emerse le seguenti formalità:

PERIODO Dal/al/soggetto	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
11.09.75 – rilascio cert. N.1533 del 06.10.1999 [redacted]	TRASCRIZIONE Atto di compravendita Del 11.09.1975 Notaio T. de Majo	n. 331202 del 25.09.1975 RR.II. Lucera	[redacted]	

Si riferisce all'immobile siti in Vico del Gargano riportato nel NCEU fgl. 2, p.la 1309 sub. 4.

PERIODO Dal/al/soggetto	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	NUMERO FORMALITA'	SOGGETTI A FAVORE	SOGGETTI CONTRO
11.09.75 – rilascio cert. N.1533 [redacted]	TRASCRIZIONE di testamento di [redacted] notar	n. 2060/2576 del 23.04.1998 RR.II. Lucera	[redacted]	

Si riferisce al bene immobile siti in Vico del Gargano riportati nel NCEU nel fg 2, p.la 1309/ 4.

Da quando sopra riportato si evince chiaramente che la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni riguarda tutti i beni caduti in successione a favore dei germani [redacted] è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti il fallimento.

1.4) “Rediga l'elenco dei creditori ipotecari, sequestranti, pignoranti e di eventuali altre trascrizioni contro”;



Dall'analisi della documentazione ipotecaria non vi sono creditori ipotecari sui suddetti immobili.

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

In data 18.06.1999 lo scrivente ispezionava il compendio acquisito al fallimento riscontrando che solo i beni sopraindicati indicati coi nn. 2, e 4 erano dotati di mobilio. Si è riscontrato che lo stesso risulta di poco valore data l'età. Inoltre, tenendo conto che si deve considerare la quota parte di 1/5 della proprietà degli stessi e che pertanto materialmente i suddetti mobili non risultano vendibili, lo scrivente ritiene che questi non possano essere acquisti alla massa ereditaria.

1.6) "Proceda ai rilievi fotografici";

In data 18/06/1999 lo scrivente effettuava i relativi rilievi fotografici che si allegano alla presente relazione.

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

In data 04.05.1999 lo scrivente eseguiva visure e richieste di planimetrie presso l'U.T.E. di Foggia. Le stesse sono allegate alla presente con i nn dall'1 al 7;

In data 18/06/1999 lo scrivente ispezionava gli immobili acquisiti alla massa fallimentare. Dalle misurazioni fatte in loco è stato possibile redigere le planimetrie dei luoghi, così come si presentano allo stato attuale. Le stesse si allegano alla presente relazione.

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



Gli immobili oggetto dalla presente relazione suppletiva sono pervenuti alla massa fallimentare a seguito di successioni del 10.04.1998 di [REDACTED]

Perviene alla massa fallimentare, a seguito di successione, la quota di proprietà spe [REDACTED]

- 1) Appartamento ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, piano secondo, alla partita 13417 nel foglio 31 p.lla 4202 sub 29 cat. A/3 cl 3 vani 6,5 rendita 1.267.500. quota di possesso 100 in diritto di proprietà;
- 2) Box (garage) ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, int. 5 a piano terra, alla partita 1019902 nel foglio 31 p.lla 4202 sub 43 cat. C/6 cl 3 mq 15 rendita 94.500 quota di possesso 100 piena proprietà;
- 3) Locale/magazzino ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 267 piano terra, alla partita 1024047 foglio 31 p.lla n. 5423 sub 1 quota di possesso 100 piena proprietà;
- 4) Appartamento ubicato in VICO DEL GARGANO (località San Menaio) strada SS. 89 Garganica, int. 2 a piano terra, alla partita 5371 foglio 2 p.lla 1309 sub 4 cat. A/2 cl 1 rendita 652.500 quota di possesso 100 piena proprietà.

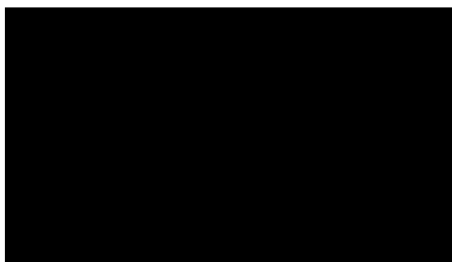
Tutti gli immobili appena elencati appartengono ai germani [REDACTED] seguito di successione del 10.04.1998 registrato a San Severo col n. 381 vol 187.

I beneficiari sono:

- [REDACTED]



-
-
-
-



proprietari ognuno per 1/5.

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

Presa visione della documentazione ipo-catastale allegata agli atti, lo scrivente può affermare che sui beni oggetti della presente relazione integrativa non grava alcuna forma di usufrutto.

1.10) “ Determini la consistenza dei beni “:

1) Appartamento ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, piano secondo, alla partita 13417 nel foglio 31 p.lla 4202 sub 29 cat. A/3 cl 3 vani 6,5 rendita 1.267.500. Quota di possesso del fallito 1/5 in diritto di proprietà:

L'immobile è posto all'interno di un condominio ubicato nell'immediata semiperiferia dell'abitato di San Severo e comunque poco distante dal centro. L'appartamento è inserito nella scala B con ingresso dalla prima porta salendo sul pianerottolo di arrivo contrassegnato col n. interno sei.

La struttura portante dell'immobile è in c.a. con solai in laterocemento e tamponatura esterna in muratura. La scala di accesso ha struttura in c.a. con gradi e sottogradi in pietra di Apricena.

L'immobile è ultimato ed abitabile. Sono ancora presenti i mobili appartenuti ai genitori del fallito.





L'appartamento è costituito da quattro vani utili oltre gli accessori di ingresso, cucina, corridoio, ripostiglio e bagno.

L'ingresso è molto ampio ed è un tutt'uno con i corridoi. Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono aerati ed illuminati dall'esterno. Solo il salone è prospiciente via Leone Mucci mentre tutti gli altri ambienti si affacciano su cortile interno.

La pavimentazione dell'appartamento è in buono stato ed è prevalentemente costituito da marmettoni 40x40. Solo la cucina ed il bagno sono pavimentati con ceramica (cucina 30x30).

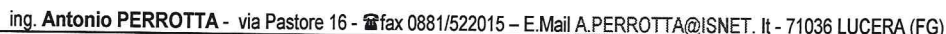
Gli infissi esterni sono in legno douglas in buono stato, quelli interni sono in noce. Il portoncino d'ingresso è del tipo "semiblindato".

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica fino a 50 cm dal solaio. Nella cucina il rivestimento arriva fino ad una altezza di cm 230 circa (formato 20x320).

L'appartamento è prevalentemente dipinto a civile fatta eccezione per la camera da letto matrimoniale ed il salone che sono rivestiti con carta da parati.

Sono regolarmente installati gli impianti idrico, fognante, elettrico di riscaldamento. Tutti gli impianti tecnologici sono collegati alle reti cittadine, comprese quella di distribuzione di gas metano.

All'appartamento è anche annesso un piccolo vano di sgombero situato nel sottotetto e contrassegnato col n. interno 6/B nonché la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'intero stabile condominiale.



.....

.....

le"



Il locale in questione al momento dell'ispezione era occupato dal signor [REDACTED] utilizzava per la sua falegnameria. Il locale ha forma rettangolare con una lunghezza interna di m 25,88 ed una larghezza interna variabile da 5,10 a 6 metri. La parte più interna del locale riceve luce da una copertura in vetrocemento. Ciò in quanto la stessa zona, che è estesa mq 9,53x6, è stata ricavata dalla chiusura di un cortile retrostante avvenuta verosimilmente prima dell'acquisto fattone dai genitori del fallito. La struttura portante è di tipo mista essendo costituito in parte con muratura in tufo ed in parte con pilastri in c.a.. I solai sono in laterocemento e l'altezza interna è di 3,60/3,70 m. La pavimentazione è di piastrelle in monocottura. Il locale è dotato di un piccolo bagno, rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 1,5, solo con tazza e lavabo. La porta è di tipo tamburato.

La porta di accesso al locale è in profilati di acciaio verniciato e serranda esterna in lamiera zincata con motorino elettrico.

La facciata esterna è rivestita con lastre squadrate di travertino.

Il locale è dotato di impianti tecnologici (idrico, fognante, elettrico) allacciati alle reti pubbliche e funzionanti.

La superficie netta interna ammonta a circa 143 mq mentre la superficie lorda si può considerare pari a circa 150 mq.

La proprietà del presente immobile comprende anche il cielo sovrastante la copertura del cortile retrostante.

Per una migliore comprensione della distribuzione e forma degli ambienti si rimanda all'elaborato grafico predisposto dallo scrivente.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo



4) Appartamento ubicato in VICO DEL GARGANO (località San Menaio) strada SS. 89 Garganica, int. 2 a piano terra, alla partita 5371 foglio 2 p.lla 1309 sub 4 cat. A/2 cl 1 rendita 652.500 quota di possesso 100 piena proprietà.

L'immobile, realizzato circa 20 anni fa, è inserito in un piccolo complesso residenziale denominato "Olimpia" avete accesso direttamente dalla SS. 89 e posto a circa 100 - 150 metri dal mare. La strada di accesso al complesso si immette direttamente in un ampio spiazzo destinato ad area di parcheggio a servizio degli appartamenti facenti parte del complesso edilizio.

L'appartamento ha accesso dall'area di parcheggio condominiale, da cui si diparte una gradinata comune esterna scoperta che fra l'altro immette, tramite un cancelletto metallico, al terrazzo a livello annesso all'appartamento. Da quest'ultimo quindi si accede all'appartamento.

L'immobile è costituito da quattro ambienti ed accessori. Tre di questi (due camere e l'ambiente ingresso soggiorno) sono illuminati ed aerati dall'esterno mentre una camera, il bagno e la cucina solo in origine lo erano in quanto al momento dell'ispezione sono risultati prospicienti ad una spazio ormai coperto adibito a zona pranzo.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura di mattoni, la copertura è piana essendo costituita da un solaio in laterocemento.

L'appartamento è pavimentato con ceramica, intonacato a civile, in una camera è presente alla parete carta da parati. Gli infissi esterni sono del tipo metallico con tapparelle in plastica. Gli infissi interni sono realizzati



con profilati plastici. Il portone di ingresso è metallico “semiblindato” arrugginito.

Il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica fino ad un'altezza di m 2,00 ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia a pavimento. L'angolo cottura è pavimentato e rivestito con ceramica fino ad un'altezza di due metri. L'unico apparecchio fisso presente è il lavabo.

In una camera da letto sono presenti notevoli macchie d'infiltrazione d'acqua (si veda la documentazione fotografica allegata).

Il locale è dotato di impianti tecnologici (idrico, fognante, elettrico) allacciati alle reti pubbliche e funzionanti. L'impianto fognante attualmente è collegato ad una fossa di tipo Imhoff. Nel frattempo si sta' realizzando nella zona la rete fognante cittadina che dovrebbe essere attivata nell'immediato futuro.

La superficie netta interna dell'appartamento è di circa 71 mq. A questa bisogna aggiungere quella ricavata dalla copertura dello spazio retrocucina ammontante a circa 10 mq. La superficie netta complessiva pertanto può ritenersi pari a mq 81 circa. La superficie lorda è di circa 90 mq.

La superficie della veranda a livello è di circa 56 mq.

Per una migliore comprensione della distribuzione e forma degli ambienti si rimanda all'elaborato grafico predisposto dallo scrivente.

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

Come già detto sopra per i beni mobili non si procede ad alcuna valutazione avendo questi poco valore data l'età. Inoltre, tenendo conto



che si deve considerare la quota parte di $\frac{1}{5}$ della proprietà degli stessi e che pertanto materialmente i suddetti mobili non sono vendibili, lo scrivente ritiene che questi abbiano valore nullo.

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

Non ci sono terreni da acquisire alla massa fallimentare.

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

1.13.1) **Criteri di stima**

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dello "scopo" della stima e cioè dell'"aspetto economico" da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Resta pertanto da esplicitare il rapporto di equivalenza intercorrente fra i beni immobili e la moneta che in una libera contrattazione ipotizzata con riferimento all'attualità, si potrebbe verificare. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali. Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali edifici di paragone, ipotizzati nuovi o perfettamente ristrutturati all'interno, con medesime destinazioni degli edifici paragonati, con caratteristiche generali standard o in ogni caso assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (novembre 1999).



Il valore totale sarà approssimato per £.500.000.

1.13.2.) Valore dei beni

In ragione dell'indagine di mercato, effettuata presso alcune agenzie immobiliari locali nonché avvalendosi di riviste specializzate nel settore (Consulente Immobiliare) raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata dei beni simili a quelli pignorati, lo scrivente ha ritenuto di assegnare ai singoli beni di seguito elencati, i valori unitari che hanno poi consentito di determinare quello totale degli immobili.

E' evidente che per nessuno dei beni in considerazione è possibile procedere alla ripartizione delle quote di spettanza degli eredi.

Trattandosi di quota di proprietà (1/5), i beni, se posti in un libero mercato, non verrebbero però acquisiti con il loro effettivo valore di mercato corrispondente alla quota di proprietà al 100%, in quanto l'aggiudicatario, prima di poter pervenire ad una effettiva redditività o utilizzo di quanto acquisito, dovrebbe sostenere ulteriori spese e disagi. Ne consegue che il valore da porre all'asta deve ritenersi prudenzialmente l'80% del valore del bene qualora si acquisisse la proprietà al 100%.

Saranno individuati i seguenti lotti.

Lotto n. 1 costituito da

- a) Appartamento ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, piano secondo, alla partita 13417 nel foglio 31 p.la 4202 sub 29 cat. A/3 cl 3 vani 6,5 rendita 1.267.500. Quota di possesso 100 in diritto di proprietà. **Quota di spettanza al fallimento 1/5**



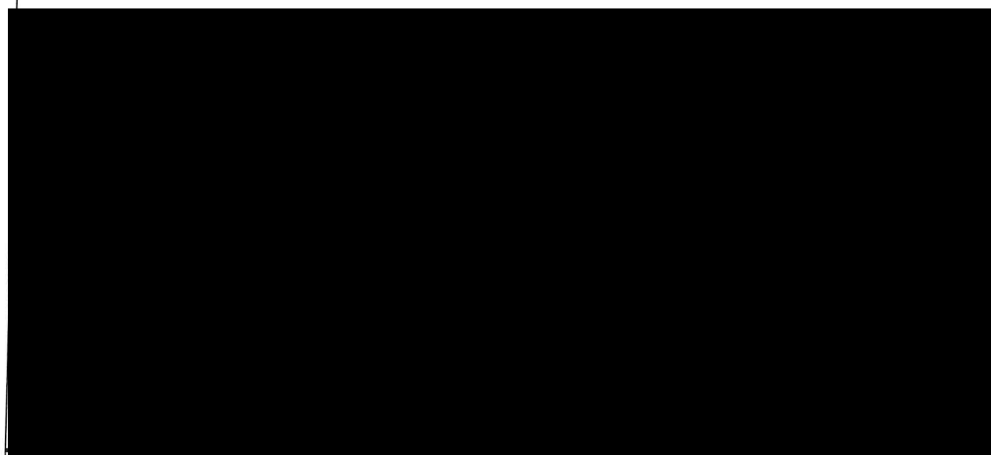
L'immobile ha una superficie lorda di circa 148 mq + superficie a balconi di mq 9,12 + superficie locale di sgombero 8 mq al sesto piano.

Valutazione:

- appartamento: mq.148 x £.1.200.000 =	£.	177.600.000
- balconi: mq.9,12 x £.400.000 =	£.	3.648.000
- locale di sgombero 8 mq x 240.000	£.	1.920.000
Valore	£.	183.168.000

Valore da attribuire alla massa fallimentare £.
 $0,80 \times 183.168.000 / 5 = 29.306.880$ che si arrotonda a £. 29.500.000
(ventinovemilionicinquecentomila)=====

In Catasto Urbano nel Comune censuario di San Severo alla partita n.1024556 intestata a:



FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	4202	29	via L. Mucci n. 11 p.2	A/3	3	6,5	1.267.500

L'immobile confina con Lombardi Matteo o suoi aventi causa, via L. Mucci e spazio interno condominiale.

Lotto n. 2 costituito da





b) Box (garage) ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, int. 5 a piano terra, alla partita 1019902 nel foglio 31 p.lla 4202 sub 43 cat. C/6 cl 3 mq 15 rendita 94.500. Quota di possesso 100 in diritto di proprietà. **Quota di spettanza al fallimento 1/5**

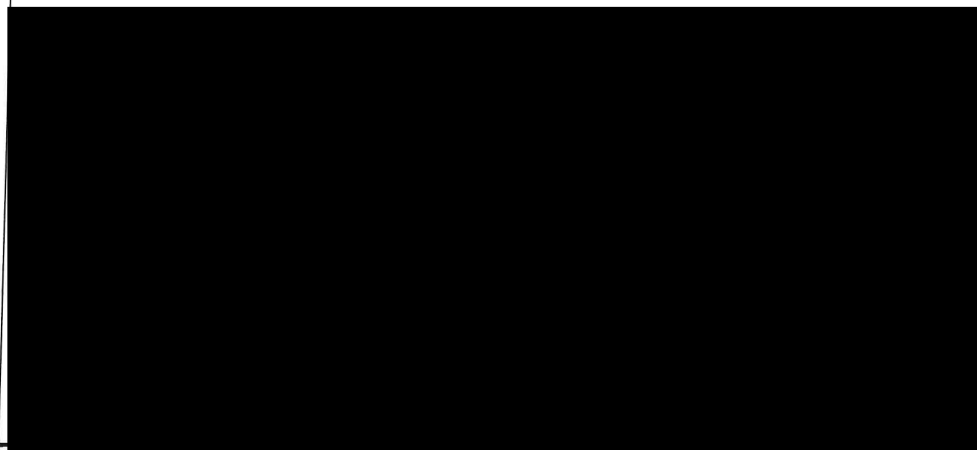
L'immobile ha una superficie lorda di circa 16 mq.

Valutazione:

- box: mq. 16 x £. 900.000 =	£.	14.400.000
Valore	£.	14.400.000

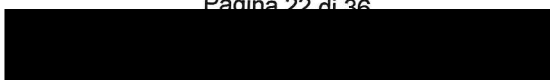
Valore da attribuire alla massa fallimentare £.
 $0.8 \times 14.400.000 / 5 = 2.304.000$ che si arrotonda a £. 2.500.000
(duemilionicinquecentomila)=====

In Catasto Urbano nel Comune censuario di San Severo alla partita n.1024556 intestata a:



FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	4202	43	Corso Mucci n. 11 i.5 p.T	C/6	3	15	94.500

L'immobile confina con 
loro aventi causa, e cortile condominiale.





Lotto n. 3 costituito da

- c) Locale/magazzino ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 267 piano terra. L'immobile ha una superficie lorda di circa 150 mq

Quota di spettanza al fallimento 1/5

Non si considera alcun incremento di valore per l'area sovrastante il vecchio cortile interno in quanto non vi è alcuna possibilità edificatoria in soprelevazione. Circa 60 mq di questo immobile sono stati ottenuti coprendo un cortile retrostante con [REDACTED] da parte della s [REDACTED] istanza di C.E. in sanatoria al Sindaco del Comune di San Severo per il cambio di destinazione d'uso (da abitazione a laboratorio artigianale) e copertura del retrostante cortile interno. Allo stato lo scrivente non è a conoscenza dell'eventuale rilascio della richiesta C.E.. La richiesta a parere di chi scrive può essere accolta, previo pagamento degli oneri e delle altre spese accessorie.

Sante la scarsa larghezza del fronte fabbricato verso la strada il locale non può ritenersi conveniente per un buon sfruttamento edilizio. La forma rettangolare, molto allungata e poco illuminata ed aerata, inoltre preclude anche un adeguato sfruttamento del locale ad uso commerciale. L'unica concreta possibilità di sfruttamento del fabbricato deve pertanto ritenersi quello a deposito a laboratorio artigianale.

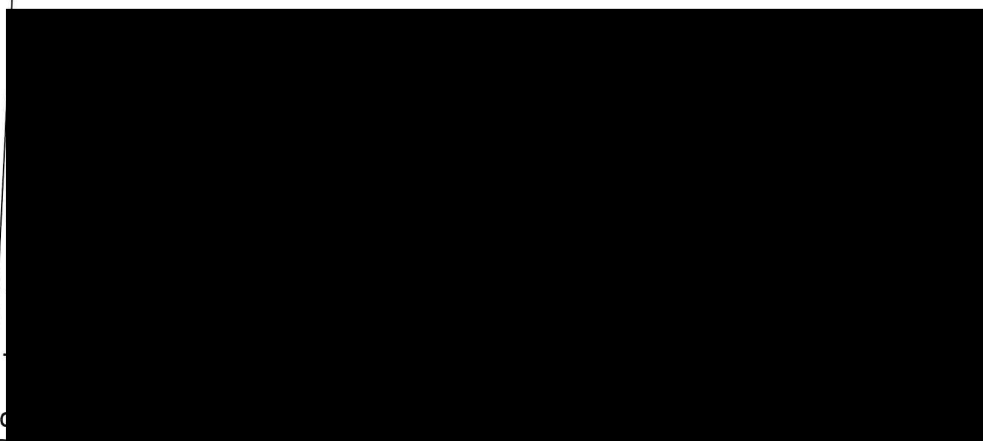
Valutazione:

- Locale a piano terra.: mq.150 x £.1.500.000 =	£.	225.000.000
Valore	£.	225.000.000



A detrarre le spese occorrenti per la regolarizzazione della superficie
ottenuta dalla copertura del cortile ammontanti a circa 10.000.000 si
ottiene che il valore da attribuire alla massa fallimentare £.
 $0.8 \times 215.000.000 / 5 = 34.400.000$ **che si approssima a 34.500.000**
(trentaquattromilionicinquecentomila)=====

In Catasto Urbano nel Comune censuario di San Severo alla partita
n.1024556 intestata a:

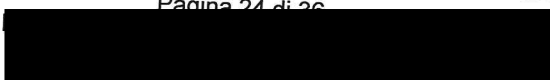


FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	5423	1	Corso L. Mucci n. 267 p.T.				

L'immobile confina con corso L. Mucci, prop. Pazienza A., De Letteriis,
Soccia, Fabiano ed altri o loro aventi causa.

Lotto n. 4 costituito da

- d)** Appartamento ubicato in VICO DEL GARGANO (località San Menaio)
strada SS. 89 Garganica, int. 2 a piano terra, alla partita 5371 foglio 2
p.lla 1309 sub 4 cat. A/2 cl 1 rendita 652.500 quota di possesso 100
piena proprietà. **Quota di spettanza al fallimento 1/5**





La superficie netta interna dell'appartamento è di circa 71 mq. A questa bisogna aggiungere quella ricavata abusivamente dalla copertura dello spazio retrocucina ammontante a circa 10 mq. La superficie netta complessiva pertanto può ritenersi pari a mq 81 circa. La superficie lorda è di circa 88 mq. La superficie lorda escluso lo spazio retrocucina ammonta a circa 78 mq

La superficie della veranda a livello è di circa 56 mq.

Valutazione:

- appartamento mq. 78 x £. 850.000 =	£.	66.300.000
- zona coperta mq 10x 283.000=	£.	2.830.000
- veranda a livello 56x283.000	£.	15.848.000
Valore	£.	84.978.000

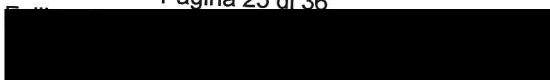
Valore da attribuire alla massa fallimentare £.
 $0.8 \times 84.978.000 / 5 = 13.596.480$ che si arrotonda a £. 13.500.000
(tredicimilionicinquecentomila)=====

In Catasto Urbano nel Comune censuario di Vico del Gargano (per inevasa voltura) ancora alla partita n.5371 intestata a:



FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
2	1309	4	Strada SS 89 Garganica i.2 pt	A/2	1	4,5	652.500

L'immobile confina con due lati con l'area di parcheggio e con gli altri lati





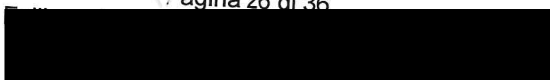
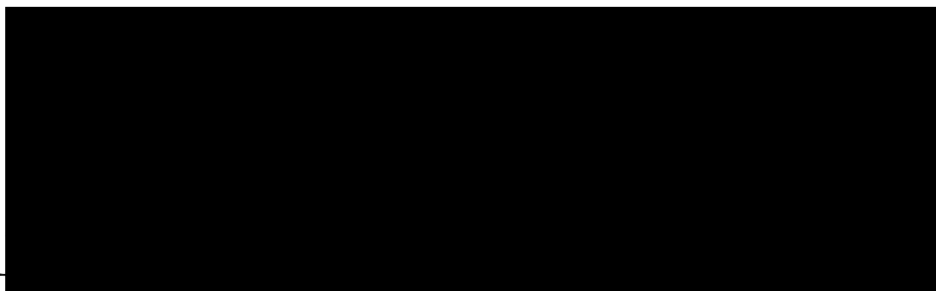
1.14) "Indichi gli attuali dati catastali degli immobili acquisiti al fallimento; verifichi la regolarità di eventuali volture non evase; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del fallito".

I dati catastali in possesso dello scrivente individuano esattamente i beni immobili caduti nella procedura fallimentare. Esistono però lievi incongruenze che però non sono sostanziali ai fini della trasferibilità degli stessi beni. In particolare si ha:

- ❖ Una esatta corrispondenza per i due beni di via Leone Mucci n. 11 sopra indicati con i lotti n. 1 e 2;
- ❖ La planimetria catastale inerente il bene di cui al lotto 3 (corso Leone Mucci n. 267), pur individuando catastalmente il bene, riporta però uno stato dei luoghi diverso da quello attuale (presenza del cortile retrostante e di una chiostrina intermedia).
- ❖ L'immobile di Vico del Gargano - San Menaio - (lotto n. 4) per inevasa voltura della successione risulta ancora in ditta del defunto [REDACTED] animetria non riporta come volume chiuso il cortile interno.

In definitiva gli attuali dati catastali inerenti gli immobili acquisiti al fallimento de quo sono i seguenti:

- In Catasto Urbano nel Comune censuario di San Severo alla partita n.1024556 intestata a:





con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	4202	29	via L. Mucci n. 11 p.2	A/3	3	6,5	1.267.500
31	4202	43	Corso Mucci n. 11 i.5 p.T	C/6	3	15	94.500
31	5423	1	Corso L. Mucci n. 267 p.T.				

- ☐ In Catasto Urbano nel Comune censuario di Vico del Gargano ancora alla partita n.5371 intestata a:



con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
2	1309	4	Strada SS 89 Garganica i.2 pt.	A/2	1	4,5	652.500

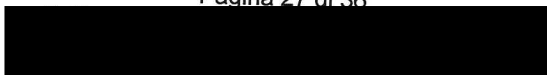
1.15) "Determini, per ogni lotto, il valore iniziale ai fini dell'INVIM.":

In ottemperanza al D.P.R. n.688 del 23/12/1974 che estende l'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili anche dalle vendite forzate, è necessario predisporre i seguenti dati:

Vi = Valore iniziale dell'immobile o quote di esso riferendolo alla data di acquisizione del bene:

Vf = Valore finale dell'immobile all'atto della vendita (Trattandosi di vendita forzata il valore finale è dato dal prezzo di aggiudicazione).

I valori iniziali vengono determinati secondo le disposizioni vigenti. E cioè:





- per gli acquisti fatti oltre un decennio prima dell'entrata in vigore del D.P.R. n°643 del 26.10.1972 il valore iniziale coincide con quello venale che i beni avevano al 1 gennaio 1963;
- per gli atti verificatisi tra il gennaio 1963 fino al 31 dicembre 1972, si assume come valore iniziale quello venale determinato secondo le norme relative all'imposta di registro;
- per gli atti verificatisi dal 1 gennaio 1973, il valore iniziale coincide con quello definito dall'Ufficio del Registro competente.

A tale scopo si è avuto cura di verificare presso l'Ufficio del Registro di San Severo i valori accertati dall'Amministrazione Finanziaria per gli atti di provenienza, in proposito si vedano i certificati allegati rilasciati in data 17/01/1997 dall'Ufficio del Registro di San Severo.

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio del Registro di San Severo la certificazione inerente il valore definito. Tale documentazione si allega alla presente.

Essendo i beni venuti in possesso agli eredi a seguito di successione del 1997 non si determina alcun valore ai fini INVIM in quanto l'imposta è stata eliminata a decorrere dal 31.12.1992.

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



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

1. Appartamento ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, piano secondo.

L'immobile è stato dichiarato abitabile dal 05.03.1971 giusta autorizzazione di abitabilità rilasciata dall'Ufficio Sanitario del Comune di San Severo n. 573 del 24.02.1971.

2. Box (garage) ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, int. 5 a piano terra.

L'immobile è stato dichiarato abitabile dal 05.03.1971 giusta autorizzazione di abitabilità rilasciata dall'Ufficio Sanitario del Comune di San Severo n. 573 del 24.02.1971.

3. Locale/magazzino ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 267 piano terra.

Parte dell'attuale immobile è stato realizzato in forza di "permesso" n. 8 lib. 2 del 30.07.1956 rilasciata da [REDACTED] O Berardino. Fu anche stilato il certificato di ultimazione dei lavori. Successivamente però, presumibilmente nell'anno 1979, il locale, a seguito della copertura degli spazi scoperti, è stato ampliato fino a fargli assumere l'attuale configurazione.

In data 25.06.1999 gli eredi dei coniugi [REDACTED] presentato al Comune di San Severo una istanza tendente ad ottenere la sanatoria delle difformità sopra accennate nonché il cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito-laboratorio artigianale.



A parere di chi scrive, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85, la richiesta può essere accolta previo pagamento di una oblazione e degli oneri di urbanizzazione.

4. Appartamento ubicato in VICO DEL GARGANO (località San Menaio) strada SS. 89 Garganica, int. 2 a piano terra.

L'immobile è stato realizzato in forza di regolare atto amministrativo. I lavori sono cominciati in data 1.07.1974 e sono terminati i da 1.04.1974.

L'unica discordanza riscontrata riguarda la copertura del vano retrocunica per sanare il quale è necessario presentare al Comune di Vico del Gargano istanza ai sensi della L. 47/85.

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

Lotto n. 1 costituito da

Appartamento ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, piano secondo, costituito da quattro vani utili oltre gli accessori di ingresso, cucina, corridoio, ripostiglio e bagno.

L'immobile ha una superficie lorda di circa 148 mq + superficie a balconi di mq 9,12 + superficie locale di sgombero 8 mq al sesto piano.

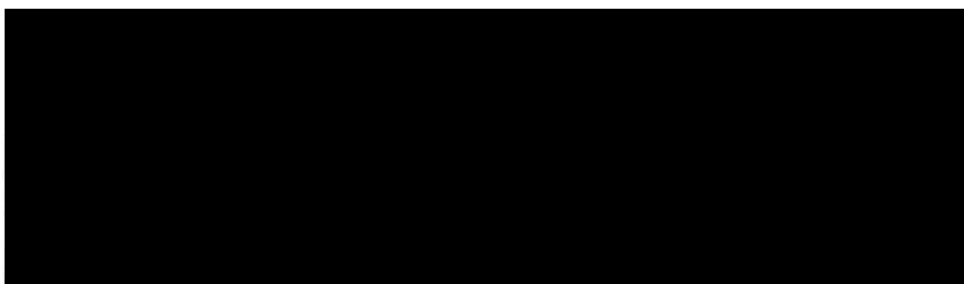
Quota di possesso 100 in diritto di proprietà.

Quota di spettanza al fallimento 1/5

In Catasto Urbano nel Comune censuario di San Severo alla partita n.1024556 intestata a:

- [REDACTED]

[REDACTED]



con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	4202	29	via L. Mucci n. 11 p.2	A/3	3	6,5	1.267.500

L'immobile confina con L. [redacted] a, via L. Mucci
e spazio interno condominiale.

Valore del lotto £. 29.500.000 (ventinovemilionicinquecentomila)====

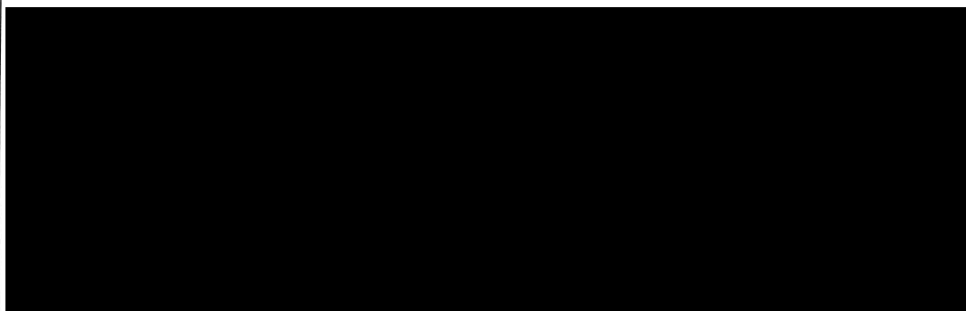
Lotto n. 2 costituito da

Box (garage) ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 11, int. 5 a
piano terra. L'immobile ha una superficie lorda di circa 16 mq.

Quota di possesso 100 in diritto di proprietà.

Quota di spettanza al fallimento 1/5

In Catasto Urbano nel Comune censuario di San Severo alla partita
n.1024556 intestata a:



con il seguente identificativo





FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	4202	43	Corso Mucci n. 11 i.5 p.T	C/6	3	15	94.500

L'immobile confina con [REDACTED]
loro aventi causa, e cortile condominiale.

Valore del lotto £. 2.500.000 (duemilionicinquecentomila)=====

Lotto n. 3 costituito da

Locale/magazzino ubicato in SAN SEVERO al c.so Leone Mucci n. 267 piano terra, avente forma rettangolare con una lunghezza interna di m 25,88 ed una larghezza interna variabile da 5,10 a 6 metri. L'immobile ha una superficie lorda di circa 150 mq

Quota di possesso 100 piena proprietà;

Quota di spettanza al fallimento 1/5

In Catasto Urbano nel Comune censuario di San Severo alla partita n.1024556 intestata a:

con il seguente identificativo

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	5423	1	Corso L. Mucci n. 267 p.T.				



L'immobile confina con corso L. Mucci, prop. Pазienza A., De Letteriis, Soccio, Fabiano ed altri o loro aventi causa.

Valore del lotto £. 34.500.000

(trentaquattromilionicinquantomila)===

Lotto n. 4 costituito da

Appartamento ubicato in VICO DEL GARGANO (località San Menaio) strada SS. 89 Garganica, int. 2 a piano terra costituito da quattro ambienti ed accessori. La superficie netta complessiva è pari a mq 81 circa. Quella lorda è di circa 88 mq con una superficie di veranda a livello pari a circa 56 mq.

Quota di possesso 100 piena proprietà.

Quota di spettanza al fallimento 1/5

In Catasto Urbano nel Comune censuario di Vico del Gargano (per inevasa voltura) ancora alla partita n.5371 intestata a:



FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
2	1309	4	Strada SS 89 Garganica i.2 p.t.	A/2	1	4,5	652.500

L'immobile confina con due lati con l'area di parcheggio e con gli altri lati con prop.

Valore del lotto £. 13.500.000 (tredicimilionicinquecentomila)=====

(2.0) : Indice degli allegati.

Così come di seguito riportati nel fascicolo.

1. Visura catastale del 04.05.1999 partita n. 1024556;



2. Visura catastale del 04.05.1999 partita n. 5371;
3. Certificato storico ventennale del 06.08.1999 foglio 31 p.lle 4202/29 5423/1 Comune di San Severo;
4. Certificato storico ventennale del 06.08.1999 foglio 2 p.lla 1309/4 Comune di Vico del Gargano;
5. Planimetria bollata del 05.05.1999 corrispondente alla U.I.U. avente il mappale n. 4202/43-29 del foglio n. 31 del comune di San Severo;
6. Planimetria catastale U.I.U foglio 31 p.la 5423/1 del comune di San Severo;
7. Planimetria catastale U.I.U foglio 2 p.la 1309/4 del comune di Vico del Gargano;
8. Pianta attuale dell'appartamento in via L.Mucci n. 11 al secondo piano (lotto 1);
9. Pianta attuale del box in via L.Mucci n. 11 al piano terra (lotto 2);
10. Pianta attuale del locale magazzino in via L.Mucci n. 267 al P.T. (L.3);
11. Pianta attuale dell'appartamento in Vico del Gargano – Loc. San Menaio SS. N. 89 Garganica int. 2 al P.T. (lotto 4);
12. Certificato della Conservatoria dei RR.II. di Lucera n. 1533 del 06.10.1989 [REDACTED] o”;
13. Certificato della Conservatoria dei RR.II. di Foggia n. 1319 del 07.10.1999 relativo a [REDACTED]
14. Denuncia di successione n. 350/187 dell'Ufficio Del Registro di San Severo del 2.04.1998 per morte [REDACTED]
15. Denuncia di successione n. 381/187 dell'Ufficio Del Registro di San Severo del 10.04.1998 per morte [REDACTED]



16. Atto di compravendita per notar D [REDACTED] a
favore di [REDACTED]

17. Atto di compravendita per notar D'ANGELO Matteo del 15.07.1982 a
favore di [REDACTED]

18. Atto di compraver [REDACTED]

19. Certificazione ai fini dell'INVIM n. 323 del 30.07.1999 rilasciata
dall'Ufficio del Registro di San severo;

20. Certificazione ai fini dell'INVIM n. 324 del 30.07.1999 rilasciata
dall'Ufficio del Registro di San severo;

21. Certificazione ai fini dell'INVIM n. 325 del 30.07.1999 rilasciata
dall'Ufficio del Registro di San severo;

22. Mod 68 bis della Conservatoria dei RR.II di Foggia n. 17 del
24.11.1999;

23. Mod 68 bis della Conservatoria dei RR.II di Lucera n. 12 del
18.11.1999;

24. Verbale di sopralluogo;

25. Documentazione fotografica (n. 25 foto)

Con la presente relazione, che si compone di n. 35 facciate dattiloscritte e
25 allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a
disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Lucera 26 novembre 1999

Il Consulente tecnico

ing. Antonio PERROTTA

[REDACTED]