TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE – FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.26/2022 REG. FALL.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CATERINA LAZZARA

[redacted] – Ditta individuale" in persona del legale rappresentante [redacted] con sede legale in Sannicandro (FG) alla via delle Rose n.1 – [redacted]

CURATORE: AVV. MARIA MARCELLA VITALE

##########

CONSULENZA DI STIMA E VALUTAZIONE

##########

L'Ill.ma S.V. il 16 Marzo 2023 nominava me sottoscritto Esperto Stimatore nella procedura N.26/2022 REG. FALL**:** In tale data, con il giuramento di rito, veniva formalizzato l'incarico e allo scrivente, che accettava il mandato, gli venivano formulati i seguenti quesiti:

- **All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**
- **Alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;**
- **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;

- **alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio precedente la dichiarazione di fallimento…..OMISSIS;**
- **Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;**
- **All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;**
- **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;**
- **Alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione. In particolare, per gli immobili urbani, I'esperto dovrà:**

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

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;

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata I'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o mono 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".

❁ ❁ ❁

OPERAZIONI PERITALI E ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI

Lo scrivente in data 22 Marzo 2023, prima di effettuare i necessari sopralluoghi, inviava al Catasto di Foggia, tramite PEC, richiesta finalizzata ad ottenere la documentazione inerente gli immobili oggetto di accertamento in Ditta a [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] *(Vedasi Allegato n.1);*

Il tutto con riferimento agli immobili ubicati a Lesina *(FG)* a San Nicandro Garganico *(FG),* ed a Sesto Calende *(VA):* come qui di seguito riportato

LESINA *(FG)*

1) LIVELLARIO – FOGLIO 40, PARTICELLA 361, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 01, HA.AR.CA.144, R.D. €.1,04, RA €.0,48;

2) LIVELLARIO – FOGLIO 40, PARTICELLA 362, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 01, HA.AR.CA 56, R.D. €.0,40, RA €.0,19;

3) PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 37, PARTICELLA 2722, INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE U, HA.AR.CA 54, R.D. €.0,01, RA €.0,01;

SAN NICANDRO GARGANICO

1) PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 29, INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE 02, HA.AR.CA 360, R.D. €.0,09, RA €.0,07;

2) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 968, SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 03, HA.AR.CA 80, R.D. €.0,23, RA €.0,17;

3) PROPRIETA' PER 1000/1000 - FOGLIO 55, PARTICELLA 2872, VIGNETO, CLASSE 03, HA.AR.CA 32, R.D. €.0,17, RA €.0,10;

4) PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 70, INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE 02, HA.AR.CA 2450, R.D. €.0,63, RA €.0,51;

5) PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 74, INCOLTO PRODUTTIVO, CLASSE 02, HA.AR.CA 1029, R.D. €.0,27, RA €.0,21;

6) PROPRIETA' PER 100/100 - FOGLIO 38, PARTICELLA 82, SUB 6, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA TORRE MILETO PIANO TERRA , ZONA E CATEGORIA = CAT. F/1, CONSISTENZA 14 M²;

7) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 474, SUB 9, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA TARANTONE N.1 PIANO S1, ZONA E CATEGORIA = CAT. C/2, CLASSE 01, CONSISTENZA 94 M², RENDITA EURO 131,08;

8) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 3, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.11 PIANO T-1 - 2, ZONA E CATEGORIA = CAT. A/3, CLASSE 05, CONSISTENZA 9 VANI, RENDITA EURO 511,29;

9) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 5, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.11 PIANO T-1 - 2, ZONA E CATEGORIA = CAT. A/3, CLASSE 05, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA EURO 482,89;

10) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 12, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.11 PIANO S1, ZONA E CATEGORIA = CAT. C/2, CLASSE 05, CONSISTENZA 139 M², RENDITA EURO 373,30;

11) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 14, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.11 PIANO S1, ZONA E CATEGORIA = CAT. C/2, CLASSE 05, CONSISTENZA 195 M², RENDITA EURO 523,69;

12) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 4, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.11 PIANO T, ZONA E CATEGORIA = CAT. F/3;

13) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 13, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.11 PIANO S1, ZONA E CATEGORIA = CAT. F/3;

14) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 15, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.17 PIANO T-S1, ZONA E CATEGORIA = CAT. F/3;

15) PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 18, SAN NICANDRO GARGANICO (FG) VIA DELLE ORCHIDEE N.17 PIANO –T – 1-2, ZONA E CATEGORIA = CAT. F/3;

16) PROPRIETA' PER 1000/1000 - FOGLIO 39, PARTICELLA 1098, ULIVETO, CLASSE 03, HA.AR.CA 1000, R.D. €.4,13, RA €.2,07;

SESTO CALENDE ***(VARESE)***

1) PROPRIETA' PER 16/96 - FOGLIO SE/10, PARTICELLA 2862, SESTO CALENDE (VA) VIA MONTELLO N.6 PIANO TERRA, ZONA E CATEGORIA = CAT.A/3, CONSISTENZA 11 VANI, RENDITA EURO 653,32;

2) PROPRIETA' PER 16/96 - FOGLIO SE/10, PARTICELLA 3821, SESTO CALENDE (VA) VIA MONTELLO N.6 PIANO TERRA, ZONA E CATEGORIA = CAT.A/4, CONSISTENZA 5 VANI, RENDITA EURO 170,43;

Il successivo 27 Marzo riceveva telematicamente le Visure Catastali con le Planimetrie ed alcuni elaborati planimetrici dei subalterni *(Vedansi Allegati da n.2, a n.6 per gli Immobili ubicati a Lesina, allegati da n.7 a n.40 per gli Immobili ubicati a San Nicandro Garganico ed allegati da n.41 a n.43 per gli Immobili ubicati a Sesto Calende);*

Il 28/03/2023 inviava al Comune di San Nicandro Garganico la richiesta sia dell'Estratto di Matrimonio che del Certificato di Residenza *(Vedasi Allegato n.44);* Tali certificati gli venivano inviati tramite PEC il successivo 31 Marzo *(Vedansi allegati n.45 e n.46);*

Il sottoscritto, dopo aver concordato data e ora, il 17 Aprile, alle ore 9:30, si recava in San Nicandro Garganico, sui luoghi oggetto di causa, per l'inizio delle operazioni peritali finalizzate ai rilievi metrici e fotografici *(Vedasi verbale di sopralluogo).*

In data 9 Maggio 2023 si recava presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio, per concordare con i preposti un appuntamento nel quale visionare e richiederne copia dei certificati ipotecari.

Tale incontro veniva fissato per il successivo 11 Maggio alle ore 10:00 durante il quale il sottoscritto ritirava copie delle ispezioni ipotecarie inerenti il Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] che vengono compiegate nell'Allegato n.58 *(Vedasi);*

Gli accessi presso gli Uffici Catastali si ripetevano in altre successive date per avere chiarimenti sulla criticità riscontata inerente la Particella 3821 del Foglio 10, ubicata a Sesto Calende *(Va)* che, da quanto è stato possibile accertare, non risulta riportata in Mappa: Tale problematica pur se sottoposta ai preposti dell'Ufficio di Foggia gli stessi non hanno dato risposte esaustive.

I sopralluoghi proseguivano a Lesina ed a San Nicandro Garganico, previ accordi telefonici, il successivo 12 Maggio alle ore 9:00, il 7 Luglio alle ore 9:00, il 18 Luglio alle ore 16:00 anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico, dopo aver preso appuntamento anche con il "Tecnico Comunale" preposto, e continuavano l'11/09/2003, il 23/09/2023, il 3/10/2023

ed il 6/10/2023 nei suindicati sopralluoghi si visionavano anche i Terreni sia di Lesina che di San Nicandro Garganico *(Vedansi Verbali di Sopralluogo);*

I rientri sui luoghi venivano stabiliti con il Sig. [redacted], disponibile agli accessi, sia per la verifica di quanto rilevato, sia per le notevoli differenze riscontrate all'interno degli appartamenti in Via delle Orchidee n.11 *(Sub.3 e sub.5)* e sia per i sopralluoghi sui terreni in Lesina ed in San Nicandro, dislocati in siti diversi e lontani dagli appartamenti: I terreni, infatti, sarebbero risultati difficilmente raggiungibili ed identificabili senza l'ausilio del proprietario.

In data 14/05/2023 richiedeva sia al Comune di San Nicandro Garganico che al Comune di Lesina i "Certificati di Destinazione Urbanistica" dei Terreni oggetto di accertamento ubicati nei rispettivi territori *(Vedansi Allegati n.48 e n.49):* Tali certificati gli venivano inviati tramite PEC *(dopo vari solleciti)* rispettivamente il 16 Maggio 2023 *(vedansi Allegati n.51 e n.52) e* il 26 Giugno *2023 (Vedasi Allegato n.53);*

Chi scrive dopo aver valutato la documentazione reperita, ed esaminato, tramite alcune Foto reperite *(Vedasi Allegato n.54)* l'immobile di Via Montello n.6 in Sesto Calende *(VA),* attraverso anche "Google Maps" *(Vedasi Allegato n.55),* atteso la fatiscenza dello stato dei luoghi e la ridotta proprietà, in ditta al Sig. [redacted], rispetto all'intero fabbricato *(1/6)*, d'altronde comune ed indivisa con altri proprietari estranei alla causa *(Vedansi Allegate Visure Catastali),* ritenendo antieconomico il trasferimento in sede *(Vedansi Foto)* e della relativa

quota di possesso *(con gli inerenti trasferimenti e necessari pernottamenti vista la distanza da Foggia pari ad oltre Km.800,00),* procedeva come qui di seguito:

L'8/08/2023 inviava PEC al Responsabile del Corpo di Polizia Locale del Comune di Sesto Calende (VA) *(Vedasi Allegato n.56)* nella quale chiedeva: **"…..descrizione sommaria dello stato dei luoghi e, inoltre, da chi sono occupati gli immobili suindicati e a che titolo *(proprietari, affittuari, ecc.),* considerato che dalle visure catastali gli immobili risultano intestati, oltre che al [redacted], anche a [redacted] *(C.F.:* [redacted] *)* per 16/96, nata a [redacted]2, [redacted] *(C.F.:* [redacted] *)* per 16/96, nata a [redacted], [redacted] (C.F.: [redacted]) per 24/96, [redacted] *(C.F.:* [redacted] *)* per 24/960, nata a [redacted]…";**

In data 22 Agosto 2023 il Comandante della Polizia Locale del Comune di Sesto Calende, tramite PEC *(Vedasi Allegato n.57),* rispondeva: **Sic "……..a seguito di contatti che vorrà prendere con questo ufficio, la S.V. verrà accompagnata nella località interessata e per l'occasione….."** lo scrivente si metteva in contatto con il suindicato ufficiale e chiariva il contenuto della sua richiesta con l'accordo di ricevere, dallo stesso, quantomeno i certificati richiesti.

A seguito di tanto lo scrivente chiedeva, tramite PEC del 2/08/2022, chiarimenti all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese, con invio dei relativi allegati *(Vedasi Allegato N.59).*

In data 24/08/2023 riusciva ad ottenere, previo ulteriore appuntamento, dall'Agenzia delle Entrate di Foggia, le Certificazioni Ipotecarie dei beni ubicati a Sesto Calende *(Vedansi Allegati n.60 e N.61);*

Il 28 Agosto u.s. l'Agenzia Delle Entrate di Varese inviava i chiarimenti richiesti in merito alla particella 3821, e cioè SIC **"….. LA PARTICELLA 3821 E' PRESENTE SOLO AL CATASTO DEI FABBRICATI E COME SI EVINCE DALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN ATTI RAPPRESENTA IL MANUFATTO POSTO A NORD DELLA PARTICELLA 2862 DEL CATASTO TERRENI, CONFINANTE CON LA VIA MONTELLO. PERTANTO LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA 2862 DEL CATASTO TERRENI E' COMPRENSIVA DEL SEDIME DEI DUE FABBRICATI E DELL'AREA CIRCOSTANTE. - A. OFFERENTE"** *(Vedasi Allegato N.62).*

In data 4/09/2023 ed il 30/08/2023, dopo aver fissato i rispettivi appuntamenti, si recava all'Agenzia Delle Entrate di Lucera, per le ulteriori "Certificazioni Notarili" non presenti all'Agenzia delle Entrate di Foggia, che si allegano in copia nell'Allegato n.85 e ragguagliate nel successivo capitolo ad esse dedicato *(Vedansi).*

L'11/09/2023, alle ore 9:00, si recava nuovamente a S. Nicandro Garganico per continuare le operazioni peritali con riferimento agli immobili di Via delle Orchidee che, occupati da numerosi ed ingombranti attrezzi di cantiere, mobili e suppellettili, rendevano difficili i rilievi: il Sig. [redacted], per tale data, si impegnava a rendere, all'interno, gli immobili maggiormente fruibili e, quindi, facilitare gli accessi; Lo scrivente nel contempo, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune per chiedere ulteriori chiarificazioni sulla documentazione in esso archiviata *(Vedasi Verbale di Sopralluogo);*

In data 13/09/2023, dopo aver ricercato la residenza dei comproprietari degli immobili, visto che gli stessi non risultano occupati dai Signori riportati nelle "Visure Catastali" *(Vedansi*), chiedeva tramite PEC, al responsabile della Polizia locale di Sesto Calende, di conoscere gli occupanti degli immobili in Via Montello *(Vedasi Allegato n.87)*. Nelle Visure oltre al [redacted], vi sono trascritti anche [redacted] (C.F.: [redacted]) nata a [redacted], [redacted] (C.F.: [redacted]) nata a [redacted], [redacted] (C.G.: [redacted]), [redacted] (C.F.: [redacted]) nata a [redacted]

[redacted], reiterava la richiesta al Responsabile del Corpo Di Polizia Locale del Comune Di Sesto Calende *(Va)* per conoscere chi sono gli occupanti gli immobili suindicati e a che titolo *(proprietari, affittuari, occupanti di fatto,*

ecc.): veniva inviata allo scrivente risposta alla suindicata missiva e cioè ".. Via Montello 20/22 non risulta occupata da nessun residente *(Vedasi Allegato n.86).*

Inoltre lo scrivente rilevava che gli immobili ubicati in Sesto Calende vengono riportati erroneamente al Civico n.6 di Via Montello mentre in effetti risultano ubicati in Via Montello n.20 *(accesso pedonale)* e n.22 *(accesso carrabile)*;

■ **Per Conseguenza**

la visione delle Visure Storiche per gli Immobili e delle Planimetrie Catastali, le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico e Lesina, i sopralluoghi presso l'Agenzia delle Entrate *(Foggia e Lucera),* nonché la documentazione in atti e quella reperita, le ricerche e le informazioni acquisite presso le Agenzie Immobiliari e gli Operatori di Foggia, San Nicandro Garganico, Lesina e Sesto Calende *(VA),* i Rilievi Fotografici e Metrici con le Restituzioni Grafiche effettuate, consentono di rispondere ai quesiti posti, come qui di seguito riportato:

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1: All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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

N.B.: Chi scrive, nell'intendo di facilitarne la lettura, qui di seguito ha

raggruppato in un'unica sezione le risposte ai due suindicati quesiti specificando, preliminarmente, il Paese nel quale sono ubicati gli immobili.

TERRENI A LESINA (FG)

LIVELLARIO – FOGLIO 40, PARTICELLA 361 – MQ.144,00

LIVELLARIO – FOGLIO 40, PARTICELLA 362- MQ.56,00

Le suindicate particelle, costituenti piccoli terreni incolti, trovasi in zona periferica a Sud del paese, prospicienti Via Fratelli Bandiera e confinano con le particelle 346, n.348, e n.360 *(Vedansi Allegato n.78 = Orto-Foto, Planimetrie e fascicolo fotografico);*

FOGLIO 37, PARTICELLA 2722 - MQ.54,00

La suindicata particella risulta ubicata alla periferia Nord-Est del Paese e, allo stato, come è facilmente rilevabile dalle foto allegate *(Vedansi)*, risulta destinata a strada pubblica denominata "Via Banchina Bollaro" alla fine di un edificio ad essa prospiciente identificato con la particella 2231*(Vedansi);*

Inoltre in data 13/06/2023, a seguito di formale richiesta dello scrivente finalizzata a richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica al Comune di Lesina, il responsabile del Settore IV del suindicato Comune, rispondeva evidenziando che allo stato *(per quanto riguarda la P.lla 2722)* **"…non si riscontrano annotazioni sulla cancellazione del livello …….OMISSIS…al fine di procedere al'affrancazione dei canoni gravanti sulle terre civiche ……OMISSIS….previo pagamento di quanto dovuto al Comune di Lesina**

stimato in €.1.211,81 ***(riferito alle Particelle n.361 e n.362 del Foglio 40)*** **salvo conguaglio"** *(Vedansi Allegati n.50.2, n.51, e n.52);*

Sul certificato di Destinazione Urbanistica si evidenzia, con riferimento alle P.lle 361 e 362, **"….incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G./Z.T.O. > Zona C/1, interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico….."** *(Vedasi);*

TERRENI A SAN NICANDRO GARGANICO (FG)

I terreni, da quanto è stato possibile accertare *(a parte quanto indicato dalle visure catastali con evidenziate le informazioni anagrafiche del proprietari/o),* sono in uno stato di abbandono, situati alla periferia del Paese ed alcuni risultano residui a costruzioni esistenti che, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, hanno saturato i relativi "Pesi Urbanistici" *(Vedansi Allegato n.79 = Orto-Foto, Planimetrie e Foto);*

Di seguito per ogni particella viene riportato quanto previsto nei certificati di destinazione urbanistica *(Vedansi Allegato n.53);*

PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 29 - MQ.360,00;

Incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona F17, interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m;

PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 968 - MQ.80,00;

Incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona C/10, interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m;

PROPRIETA' 1000/1000 - FOGLIO 39, PARTICELLA 1098- MQ.1.000,00;

Incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona EA3, interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP Versanti pendenza > 20% interessato dal vîncolo RP PPTR 612 UCP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m;

PROPRIETA' PER 1000/1000 - FOGLIO 55, PARTICELLA 2872, MQ.32,00;

Incluso per ił 100/% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona B4, interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, Torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m

PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 70, MQ.2.450,00;

incluso per il 29,5 % nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona C11; Incluso per il 54,9% nełła Maglia Urbanistîca denominata PdF - Zona C12; interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP **versanti** pendenza >20%; interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m; interessato dal vincolo RP PPTR 621 Formazioni arbustive

PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 74 – MQ.1.029,00;

Incluso per II 100/% nełła Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona C11; interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP Versanti pendenza > 20%; interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m; interessato dal vincolo RP PPTR 621 UCP Formazioni arbustive

IMMOBILE IN VIA DELLE ROSE N.1 - SAN NICANDRO G.CO

L'immobile tra gli identificativi catastali è riportato in Via Tarantone n.1, concretamente è ubicato in Via delle Rose n.1.

Esso è stato realizzato con Concessione edilizia n.8090 del 30/01/1990 e successiva variante Prot. n.16624 n.8090/Var a nome di [redacted] e [redacted], ed è costituito da un piano seminterrato facente parte di una palazzina che si eleva per tre piani fuori terra oltre al sottotetto ed al seminterrato.

Ad esso si accede direttamente da Via delle Rose n.1, attraversando un cancelletto, sostenuto da una recinzione in muratura condominiale, scendendo nove scalini esterni realizzati a ventaglio *(Vedansi Fascicolo Fotografico, Restituzione Grafica e Planimetria Catastale).*

In catasto è riportato, al Foglio 39, Particella 474, Sub 9, Piano S1, Zona E, Categoria C/2, Consistenza 94 M².

Allo stato l'immobile è risultato utilizzato a deposito per la maggior parte di materiale cartaceo ad uso archivio di ufficio, depositato caoticamente nei relativi

vani, con gli impianti in disuso, sia con riferimento a quello elettrico che a quello idrico/sanitario, pertanto non si è potuto verificarne la funzionalità.

Il Bene si presenta in non buone condizioni, con umidità di risalita che evidenziano segni di deterioramento alle finiture, aggravata anche da problemi infiltrativi, che, da quanto è stato possibile accertare de Visu, risultano provenienti dal piano superiore ed ancora in itinere il tutto con vistosa aggressione all'intonaco ed alle pitture *(Vedasi Fascicolo Fotografico)*.

L'altezza interna è pari a circa m.3,85 ed è così costituito: dall'ingresso con, entrando a sinistra, da un bagnetto, da altri quattro vani e due ripostigli *(Vedansi Report Fotografico = Allegato n.81 e Restituzione Grafica = Allegato n.90)*.

La pavimentazione è in ceramica di colore chiaro in tutta la superficie.

Si accede al bagno attraverso due scalini con pedate in marmo, ed è provvisto di vaso, bidet e lavabo di colore bianco, e rivestito con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di circa 1,70, il cui pavimento è sempre in ceramica: l'altezza del bagno è ridotta a circa 2,50 e prende aria e luce da una finestra che si apre sul pianerottolo esterno di accesso all'immobile *(Vedasi Report Fotografico e Restituzione Grafica)*.

Le porte interne e gli infissi sono in anticorrodal di colore bianco *(Vedasi Report Fotografico)*

Il seminterrato prende aria e luce da finestre a nastro posizionate solo nel secondo e terzo vano; nel vano posteriore vi è una piccola finestrella *(Vedansi Report Fotografico = Allegato n.81 e Restituzione Grafica = Allegato n.90).*

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa mq. 120,00 con una superficie netta, comprensiva di 1/3 dell'ingresso esterno, pari a circa mq.105,00 *(Vedasi Restituzione Grafica).*

Confina a destra entrando con i subalterni n.10 e 11, a sinistra con cortile condominiale che prospetta sulla perpendicolare Via Tarantone, con il SUB 12 e con la superficie impegnata dalla rampa di discesa all'autorimessa *(Vedansi Allegati Grafici.*

IMMOBILI IN VIA DELLE ORCHIDEE N.11

Gli immobili sotto elencati sono identificati catastalmente al Foglio 39, particella 2890, SUB.3, SUB.5, SUB.12, SUB.13, SUB.14, SUB.15, e SUB.18: essi fanno parte di un unico corpo di fabbrica in Via Delle Orchidee n.11.

Da una variazione catastale in atti dal 6/10/2017 *(Vedansi Allegati da n.14 a n.25)* come riportato negli Elaborati Planimetrici e nell'Elenco dei Subalterni Assegnati *(Vedansi Allegati n.29, n.30 e n.31)* risulta quanto segue:

Foglio 39, Particella 2890, Sub 3 = Abitazione con Cortile Esclusivo;

Foglio 39, Particella 2890, Sub 5 = Abitazione con Cortile Esclusivo;

Foglio 39, Particella 2890, Sub 12 = Locale di Deposito;

Foglio 39, Particella 2890, Sub 14 = Locale di Deposito;

Foglio 39, Particella 2890, Sub 4 = **Unità in Corso di Costruzione;**

Foglio 39, Particella 2890, Sub 13 = **Unità in Corso di Costruzione;**

Foglio 39, Particella 2890, Sub 15 = **Unita in Corso di Costruzione;**

Foglio 39, Particella 2890, Sub 18 = **Unita in Corso di Costruzione.**

Le unità sopra riportate, come innanzi indicato, fanno parte di un unico fabbricato con impegno superficiario e volumetrico distribuiti ai relativi vari piani *(Vedansi Allegati grafici e fascicolo fotografico).*

L'intero fabbricato ha ottenuto i "Titoli Abilitativi" che qui si elencano a stralcio *(Vedansi Allegati da n.63 a n.77):*

Permesso di Costruire 38/2005 Pratica Edilizia n.25/217 Prot.7883 per la costruzione di un fabbricato composto da tre corpi da realizzare nell'insula C/10 Lotto 26 - rilasciato dal responsabile di servizio al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted], e alla Sig.ra [redacted] nata ad [redacted] C.F.: [redacted];

Permesso di Costruire 25/2017 Prot. 5724 per "COMPLETAMENTO LAVORI E VARIANTE P.C. 27/2005 rilasciato dal responsabile di servizio al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted], e alla Sig.ra [redacted] nata ad [redacted] C.F.: [redacted];

Certificato di Collaudo in data del 14/12/2009 con richiamo alla fine lavori datata 21/07/2009;

S.C.I.A. parziale del 23/11/2021 inerente il lotto n.26 dell'insula C/10, Foglio 39, Particella 2890, subalterni 3-5-6, con la quale si segnala "che la porzione di edificio come sopra individuata, risultando funzionalmente autonoma rispetto all'intera costruzione di PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO, con riferimento al P.d.C. n.8090 del n.38/2005 e variante n.25/2017, è agibile ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/01 e s.m.i.";

Asseverazione e dichiarazione del progettista sulla conformità del progetto approvato con P.d.C. 38/2005 e variante n.25/2017 del 13/07/2017;

Denuncia Di Ultimazione Dei Lavori Parziale del 30/10/2017;

Comunicazione, dell'8/10/2020, che i lavori e la direzione dei lavori risultano parzialmente ultimati in data 8/10/2020, con riferimento al P.d.C. 38/2005, P.d.C. n.25/2017 e S.C.I.A. del 31/08/20207;

S.C.I.A. parziale del 28/10/2020 inerente il lotto n.26 dell'insula C/10, Via delle Orchidee – Abitazione e garage T-S1 Foglio 39, Particella 2890, subalterni 17-19-20-21, con la quale si segnala "che i lavori sono terminati in ata 8/10/2020, come da comunicazione di fine lavori protocollata il 13/10/2020 la porzione di edificio come sopra individuata, risultando funzionalmente autonoma rispetto all'intera costruzione……., è agibile ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/01 e s.m.i.";

N.B.: Le documentazioni sopra citate sono allegate a stralcio di tutta quella inclusa alla presente relazione, ritenendo siano quelle più significative.

In ogni caso sono inclusi ulteriori incartamenti come reperiti durante i sopralluoghi *(Vedansi Allegati);*

Il fabbricato si presenta con elementi costruttivi, decorativi, forme e finiture che caratterizzano una ricercatezza progettuale che ha permesso di realizzare una costruzione di particolare pregio. Infatti esso è costituito dal rivestimento totale delle pareti esterne da Mattoncini regolari e listelli per facciate a vista, concretizzando, come si può verificare dalle foto allegate, particolari e gradevoli dettagli.

APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB. 3

In catasto: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, Sub 3, San Nicandro Garganico *(FG)* Via delle Orchidee n.11 Piano T-1-2, Zona e Categoria A/3, Classe 05, Consistenza 9 Vani, Rendita Euro 511,29.

L'appartamento si sviluppa su due livelli uno al primo piano e l'altro al secondo ed è costituito, al primo piano, da un ampio soggiorno che porta, in fondo a chi entra, al vano cucina. A sinistra, in posizione baricentrica rispetto all'appartamento, si accede alla zona notte che si compone di due camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed un locale stireria: gli ambienti sono separati da un corridoio.

Alla fine del corridoio vi è una scala a chiocciola che conduce al sottotetto, con struttura portante in travi di legno così come l'orditura: i vani sono in fase di definizione, con altezze cha vanno da m.0,80 fino a circa m.2,70 al colmo;

In soggiorno, a vista, vi è un'altra scala a chiocciola che porta ad un'altra parte del sottotetto: l'Appartamento, nella sua interezza, realizza un unico volume con il soprastante sottotetto; quest'ultimo, come suddetto, si affaccia parzialmente sul soggiorno *(Vedansi Fascicolo fotografico = Allegato n.82 e restituzione Grafica = Allegato n.97).*

Il suindicato sottotetto, atteso le altezze interne riscontrate ed in ossequio alla originaria C.E. non è Abitabile.

Allo stato l'immobile è in uso come abitazione al figlio del Sig. [redacted], come dallo stesso dichiarato il quale ha permesso l'accesso ai luoghi ed ha presenziato alle operazioni peritali.

Il Bene si presenta in ottime condizioni con finiture di qualità ed alto pregio caratterizzando parametri che evidenziano una ricercatezza progettuale anche nella distribuzione interna *(Vedansi Fascicolo Fotografico e Restituzione Grafica).*

La pavimentazione è in marmo abbinata a tozzetti quadrati *(pietra di Apricena di 1°, Rosso Verona*, *Azul Macauba),* con diverse caratteristiche cromatiche e di posa in opera ben selezionata, con riferimento anche al bagno,

tranne che in quello di servizio che è in ceramica (*Vedasi Fascicolo Fotografico).*

Le pareti sono rivestite in spatolato veneziano di diverso colore per ogni ambiente realizzato anche parzialmente nel bagno *(Vedasi Report Fotografico e Restituzione Grafica).*

L'appartamento è dotato di ampie vetrate protette da infissi in PVC effetto legno ed inferriate all'esterno *(Vedasi Report Fotografico)*.

Le porte interne sono in legno *(Vedasi Report Fotografico)*.

I rivestimenti in cucina e nel bagno di servizio *(fino ad una altezza di circa m.1,00),* e parzialmente nel bagno, sono in ceramica *(Vedasi Report Fotografico)*.

Completa il primo piano un balcone in aggetto, che lo perimetra su tre lati, coperto dallo sporto del sottotetto *(Vedasi Fascicolo Fotografico e Restituzione Grafica)*.

Per quanto attiene l'impegno superficiario si rinvia al successivo capitolo "…Alla stima dei beni; in base al loro valore di mercato….." *(Vedasi).*

Confina nella parte antistante, e sui laterali, con cortile pertinente all'intera palazzina, dal quale si accede attraverso una scalinata esterna, nella parte retrostante con il subalterno 5 *(Vedansi Allegati n.29, n.30 e n.31).*

APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 5

In Catasto è riportato: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, SUB. 5, San Nicandro Garganico (FG) Via delle Orchidee n.11 Piano T-1-2, Zona E, Categoria A/3, Classe 05, Consistenza 8,5 Vani, Rendita Euro 482,89;

Anche questo immobile si sviluppa su due livelli, uno al primo piano e l'altro al secondo, ed è costituito, al primo piano, da un ampio soggiorno con immediatamente a sinistra di chi entra da una scala che unisce i due livelli della dimora.

La scala, realizzata in C.A., con una insolita forma sinuosa, conduce, come suddetto, al piano sottotetto che si affaccia sul soggiorno, realizzando, così, un parziale volume unico.

A destra dell'ingresso vi è l'ambiente cucina dal quale si accede, nella parte retrostante, ad un locale di servizio.

Dal soggiorno si accede, a destra di chi guarda dall'entrata, alla zona notte il cui corridoio è al centro tra due camere da letto, due bagni e due ripostigli: una delle due camere da letto è direttamente connessa con il bagno padronale.

Il sottotetto è composto da un ampio ambiente adibito a soggiorno dal quale, come anzidetto, ci si affaccia sul soggiorno sottostante. Nel suindicato ambiente, a sinistra di chi guarda dalla scala, è ubicata la cucina e, frontalmente, si accede alla zona notte costituita da un ampio locale di sgombero ed una camera da letto con bagno padronale: durante i sopralluoghi il sottotetto presentava il bagno con i sanitari in fase di completamento *(Vedansi Foto).*

Le altezze interne sono al primo piano di circa m.2,70 e nel sottotetto variabili da circa m.0,70 a circa m.2,60 al colmo, quindi da considerarsi "**Non Abitabile".**

Allo stato l'immobile, da dichiarazioni prese durante i sopralluoghi, è in uso alla Sig.ra [redacted], moglie del Sig. [redacted], come dallo stesso dichiarato, il quale ha permesso l'accesso ai luoghi ed ha presenziato alle operazioni peritali.

Anche per questo appartamento vale quanto riportato per il SUB.3 e cioè che lo stesso si presenta in ottime condizioni con finiture di qualità ed alto pregio caratterizzando parametri che evidenziano una ricercatezza progettuale anche nella distribuzione interna *(Vedasi Fascicolo Fotografico = Allegato n.8 e Restituzione Grafica = Allegato n.97).*

La pavimentazione è, per la scala che porta al sottotetto, in pietra di Apricena antichizzata, nei vari ambienti in Gres-Porcellanato di vari colori, tranne che nei bagni che è in ceramica, sempre di diversi colori, tutte le pareti dell'abitazione sono rivestite con spatolato veneziano, tranne che per i bagni che hanno il rivestimento in ceramica sempre con differenti colori; Il tutto ad evidenziare una particolare attenzione sia sulla scelta dei materiali che nella posa in opera degli stessi *(Vedasi Report Fotografico e Restituzione Grafica).*

L'appartamento è dotato di ampie vetrate protette da infissi in PVC effetto legno ed inferriate all'esterno *(Vedasi Report Fotografico)* il sottotetto prende

aria e luce da finestre posizionate direttamente sulle falde inclinate della copertura (*Vedasi Report Fotografico e Restituzione Grafica).*

Le porte interne sono in legno *(Vedasi Report Fotografico)*.

Completano il primo piano due balconi in aggetto, di cui uno con accesso diretto dall'esterno e l'altro nella parte posteriore dell'appartamento; entrambi coperti dagli sporti del sottotetto *(Vedasi Report Fotografico)*.

Per quanto attiene l'impegno superficiario si rinvia al successivo capitolo "…Alla stima dei beni; in base al loro valore di mercato….." *(Vedasi).*

Confina nella parte anteriore, da cui si accede, e nella parte posteriore, con cortile pertinente all'intera palazzina, a sinistra dell'ingresso con il Sub.3, a desta con il SUB.18 *(Vedansi Allegati n.29, n.30 en.31).*

IMMOBILE AL PRIMO LIVELLO INTERRATO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 12

In catasto è riportato: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, SUB 12, SAN NICANDRO GARGANICO *(FG)* Via Delle Orchidee n.11, Piano S1, Zona E Categoria = Cat. C/2, Classe 05, Consistenza 139 M², RENDITA EURO 373,30;

L'immobile è situato al primo livello interrato ed è adibito a deposito, durante sopralluoghi era colmo di materiali edili, arredi e suppellettili posizionati caoticamente che hanno reso difficoltosi i rilievi metrici e fotografici, gli accessi si sono prolungati e ripresi in successive date organizzate

con il Sig. [redacted], impegnatosi a cercare di rendere gli immobili maggiormente fruibili onde permettere ulteriori agevoli ispezioni *(Vedansi Foto e Verbali di Sopralluogo).*

Il locale è suddiviso in tre ampi ambienti con ulteriori piccoli vani, presumibilmente a destinazione di ripostigli, nei quali è stato realizzato un bagnetto *(Vedasi Fascicolo Fotografico = Allegato n.95, Planimetria Catastale ed Allegato n. = Restituzione grafica).*

L'altezza interna è di circa m.2,55 e per quanto attiene l'impegno superficiario si rinvia al successivo capitolo "…Alla stima dei beni; in base al loro valore di mercato….." *(Vedasi).*

Allo stato l'immobile, utilizzato a deposito, da dichiarazioni prese durante i sopralluoghi è in uso alla Sig.ra [redacted], moglie del Sig. [redacted],

L'immobile ha i pavimenti in gres-ceramicato e le pareti di colore bianco.

Esso è provvisto di impianto elettrico ed idrico-fognario della cui funzionalità e dell'attacco alla rete cittadina non si è potuto riscontrare l'efficienza *(Vedasi Report Fotografico e Restituzione Grafica):* é provvisto anche di una scala interna che permette l'accesso al soprastante cortile *(Vedansi Foto.*

Confina, nella parte posteriore rispetto all'ingresso, con i Sub.10 e 13, e nella parte anteriore con il SUB.11 *(Vedansi Allegati n.29, n.30 e n.31= Planimetrie dei Subalterni).*

IMMOBILE AL PRIMO LIVELLO INTERRATO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 14

E' Riportato in Catasto: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, Sub 14, San Nicandro Garganico *(FG)* Via Delle Orchidee n.11 Piano S1, Zona E Categoria C/2, Classe 05, Consistenza 195 M², Rendita Euro 523,69;

L'immobile, come quello sopra riportato, è ubicato al primo livello interrato ed è adibito a deposito; anch'esso durante i sopralluoghi era colmo di materiali edili, arredi e suppellettili posizionati confusamente che hanno prolungato gli accessi *(Vedansi Foto e Verbali di Sopralluogo).*

Il locale è suddiviso in 5 ambienti con ulteriori piccoli vani, presumibilmente a destinazione di ripostigli, nei quali è stato realizzato un bagnetto *(Vedansi Fascicolo Fotografico = Allegato n.95, Planimetria Catastale ed Allegato n100. = Restituzione Grafica)*.

L'altezza interna è di circa m.2,55 e per quanto riguarda l'impegno superficiario si rimanda al successivo capitolo inerente la stima.

Allo stato l'immobile, da dichiarazioni prese durante i sopralluoghi è in uso alla Sig.ra [redacted], moglie del Sig. [redacted], utilizzato a deposito.

I pavimenti sono in gres-ceramicato e le pareti di colore bianco.

Esso è provvisto di impianto elettrico ed idrico-fognario della cui funzionalità e dell'attacco alla rete cittadina non si è potuto riscontrarne l'efficienza.

Confina, a destra di chi entra, con la rampa di discesa al 2° livello interrato e con SUB.13, nella parte anteriore con il SUB.10 e lo spazio di *(Vedasi Allegate Planimetrie dei Subalterni).*

Immobile è censito in Catasto - Proprietà per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, SUB 4, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee n.11 Piano T, Zona E Categoria F/3;

L'immobile, all'interno, si presenta in fase di costruzione e cioè a grezzo, con un livello di esecuzione che può definirsi libero di intervenire ulteriormente permettendo di ultimarlo con ulteriori libere definizioni progettuali *(Vedansi Fascicolo Fotografico = Allegato n.96 e Restituzione Grafica = Allegato n.100).*

Esso comprende *(al grezzo)*, le strutture, la muratura perimetrale, approssimative tramezze interne, la scala interna, i davanzali, le soglie gli infissi senza vetri.

Non vi sono gli impianti cioè l'insieme delle reti di servizi di utilità *(impianto idraulico/sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, linee telefoniche, linee per trasmissioni TV, ecc.)*: i pavimenti, i rivestimenti ecc., e, per conseguenza, non può catalogarsi in un **"Grezzo avanzato".**

Ad esso si accede sia, attraverso una scala interna, dal box sottostante, censito in catasto: **Proprietà per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 13,** San Nicandro Garganico (FG) Via Delle Orchidee n.11 Piano S1, Zona E Categoria

F/3, sia dall'esterno *(Vedansi Fascicolo Fotografico e Restituzione Grafica Allegato n.99).*

Come suddetto esso è al grezzo e si presenta in uno stato di abbandono: *(addirittura vi era la presenza di una carcassa di gatto e numerosi escrementi di topi),* senza impianto di illuminazione e con una scarsa luminosità naturale che, anche per questo immobile, hanno reso difficoltose le rilevazioni.

A tal proposito lo scrivente evidenzia che può esserci un inevitabile margine di errore tra il valore misurato e il valore reale. Tale possibile ipotizzata discrepanza, rientrante nelle tolleranze, non inficia, a parere dello scrivente, comunque il valore dei beni considerati, rientrante nel normale equilibrio delle misurazioni in situazioni come i casi de quibus.

L'appartamento è dotato di infissi esterni senza vetri ma protetti da inferriate all'esterno, e senza porte interne *(Vedasi Report Fotografico = Allegato n.96)*.

Completano l'immobile un balcone ed un cortile posteriore.

Per la superficie si rinvia al capitolo successivo inerente la Stima.

Confina, a destra di chi guarda l'ingresso principale, con il SUB.6, a sinistra con il cortile in carico al SUB.3 *(Vedansi Allegati n.29, n30, n.31).*

Per quanto attiene il box sottostante, identificato come suddetto al SUB.13, esso comunica con il suindicato immobile attraverso una scalinata interna in c.a., attualmente al grezzo: da essa si giunge ad un ampio deposito che tramite una

porta interna porta ad un ambiente *(garage)* che, protetto da una basculante in ferro, conduce all'esterno. Tale locale si presenza parzialmente finito con le pareti intonacate e le porte interne, ma provvisto di impianto elettrico solo nel vano con accesso dall'esterno *(Vedansi Fascicolo Fotografico e Restituzione Grafica).*

Per quanto attiene l'impegno superficiario si rinvia al successivo capitolo "…Alla stima dei beni; in base al loro valore di mercato….." *(Vedasi).*

Immobile ad uso deposito in Catasto Proprietà per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 18, San Nicandro Garganico (FG) Via Delle Orchidee n.17 Piano –T – 1-2, Zona E Categoria F/3;

Come relazionato nel verbale di sopralluogo, per questo immobile, anche se il Sig. [redacted], ha sempre dato la completa disponibilità ai numerosi accessi in tutti gli immobili, non è stata possibile la visione interna, se pur sollecitata, atteso la mancanza di chiavi e, inoltre, la presenza di ruggine nei cardini della porta che hanno evidenziato il disuso.

Ad esso di accede dal cortile esterno attraverso una scala che conduce alla porta di ingresso *(Vedansi Fascicolo Fotografico e Sagome Planimetriche dell'elaborato Planimetrico Dei Subalterni = Allegati n.29, n.30, n.31)*

Lo scrivente a tal proposito ritiene, però, che tale difficoltà riscontrata, non inficia il contenuto della redigenda relazione e dei relativi valori economici.

La superficie è stata dedotta, planimetricamente, dall'Elaborato

Planimetrico dei Subalterni *(Vedansi Allegati n.29, 30 e 31)* e comparata con i rilievi Grafici Effettuati e con le Planimetrie Catastali degli altri immobili, pertanto ne deriva una ammissibile superficie che viene riportata nel successivo paragrafo inerente la Stima.

Per quanto attiene gli immobili sopradescritti, e cioè i SUB.4, SUB.13, SUB.18 e SUB.15, essi sono in fase di costruzione e, quindi, privi dei titoli abilitativi con riferimento alla attuale situazione dei luoghi e, necessariamente, privi del necessario Certificato di Agibilità e dell'Aggiornamento Catastale.

Immobile censito in Catasto: Proprietà per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 15, San Nicandro Garganico (FG) Via Delle Orchidee n.17 Piano T-S1, Zona E Categoria F/3;

Esso è ubicato al secondo livello interrato ed è adibito a deposito e per lo stesso valgono le considerazioni sopra riportate e cioè "Al Grezzo" senza compartimentazioni interne e, da quanto è stato possibile accertare, privo di impianti e, anch'esso, colmo di masserizie ed attrezzi da cantiere edile in disuso.

Al piano interrato si accede attraverso una ampia porta metallica dopo aver percorso la rampa di discesa direttamente da Via Delle Orchidee.

Per la superficie si rinvia al capitolo successivo inerente la Stima.

QUESITO N.3: Alla stima dei beni; in base al loco 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;

Lo scrivente, senza voler entrare nel merito delle scelte progettuali e personali adottate, che fanno parte di una sfera privata, per quanto attiene il valore di stima dei bei immobili de quibus, ritiene evidenziare alcune valutazioni che, a suo modesto parere, e, ancor prima di effettuare la redigenda valutazione, sono da tenere in considerazione: tanto con particolare riferimento agli immobili ad uso abitazione ubicati in Via delle Orchidee n.11, SUB.3 E SUB.5.

Chi scrive ritiene che anche se gli appartamenti sono risultati in un ottimo stato di conservazione e con rifiniture e arredamenti fissi e mobili *(pavimenti, rivestimenti, impianti, sanitari, finiture, ecc. ecc.)* di alto pregio, essi definiscono uno stile eccentrico, appariscente, vistoso e, con particolare riferimento alle scelte distributive *(Es.: nel Sub.3 la vasca con idromassaggio a vista nella camera da letto – Vedansi Foto Allegate)* azzardato. Il tutto, sempre ad avviso di chi scrive, caratterizzante lo "Stile Camp" scelto a soddisfazione dei proprietari, cioè un gusto che distingue una sensibilità – nonché una forma di estetismo decisamente **"anti-Minimal"** con accostamenti tra il passato e materiali e/o

finiture con materiali contemporanei.

Quanto Sopra per evidenziare che trattasi di immobili destinati ad un ristretto mercato di nicchia, in un segmento all'interno di un mercato principale più ampio, che si contraddistingue per esigenze, preferenze o target più specifici.

Il tutto per sottolineare che nella stima lo scrivente non terrà in considerazione una maggiorazione per lo stato dei luoghi sopra considerato.

La stima dei beni viene effettuata attraverso l'esame comparativo di immobili compravenduti aventi stesse condizioni oggettive e/o di sito e con caratteristiche intrinseche equivalenti a quelli in cui si trovano gli immobili de quibus; **Considerando principalmente anche la pesante crisi attuale del mercato edilizio, aggravata ed ulteriormente connessa alla diffusione della pandemia di Covid-19.**

Inoltre, con l'applicazione di opportuni coefficienti, si tiene conto della loro ubicazione, del loro stato di conservazione, della viabilità, dei collegamenti urbani, della vetustà, nonché di una valutazione relativa ad eventuali finiture interne e/o esterne.

Pertanto, con tutte le considerazioni tutte innanzi indicate e, per quanto è stato possibile riferirsi alla "Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferite all'Anno 2022 - Semestre 2 - del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO *(Vedasi Allegato n.80),* sulla base delle indagini di

mercato *(interpellando anche agenzie immobiliari del posto)* dei rilievi, delle consistenze individuate e sopradescritte *(livello di piano, consistenza delle finiture, distanza dal centro, appetibilità, stato di fatto, ecc. ecc.)*, nonché dello stato di manutenzione e di conservazione del complesso edilizio e delle condizioni in cui sono stati riscontrati gli immobili, **risulta:**

N.B.: Lo scrivente evidenzia altresì che nella considerazione dei lotti ha valutato gli appartamenti comprensivi dei boxes, come meglio in appresso specificato, considerando quest'ultimi accessori importanti per gli appartamenti che ne accrescono la necessaria funzionalità.

IMMOBILE IN VIA DELLE ROSE N.1 – SANNICANDRO GARGANICO *(FG)*;

In Catasto - **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 474, Sub 9, Via Tarantone N.1. Piano S1, Zona E, Categoria C/2, Classe 01, Consistenza 94 M², Rendita Euro 131,08;

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa mq.120,00 *(Vedasi Restituzione Grafica).*

Con le considerazioni sopra riportate il valore può essere determinato considerando: la media dei valori della Banca Dati OMI , dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili similari, dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi *(vetustà, destinazione, ubicazione, conservazione, illuminazione, areazione, efficienza*

energetica ecc.), espressione delle caratteristiche proprie sia dell'edificio che della unità immobiliare oggetto di stima, da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa **€/mq.500,00** *(DICONSI EURO CINQUECENTO/00).*

Moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento *(compreso i Balconi ed il Box)*, si ha il valore complessivo del Lotto Unico:

mq.120,00 X €./mq.500,00 = €.60.000,00

(DICONSI EURO SESSANTAMILA/00)

APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB. 3: In catasto è riportato, **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, Sub 3, San Nicandro Garganico *(FG)* Via delle Orchidee n.11 Piano T-1-2, Zona e Categoria A/3, Classe 05, Consistenza 9 Vani, Rendita Euro 511,29.

SUB.14: In Catasto: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, Sub 14, San Nicandro Garganico *(FG)* Via Delle Orchidee n.11 Piano S1, Zona E Categoria C/2, Classe 05, Consistenza 195 M², Rendita Euro 523,69;

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq.)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
APPARTAMENTO	≡ 190,00	1,00	190,00
BALCONE COPERTO	≡ 120,00	30%	36,00
CORTILE	≡ 125,00	10% della sup. fino alla concorrenza della sup. unità	12,50

		principale + 2% sup. eccedente	
BOX (SUB.14)	≡ 190,00	50%	95,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) - APPARTAMENTO + BALCONE COPERTO + CORTILE + BOX *(mq.190,00 + mq.36,00 + mq.12,50 + mq.95,00)* = MQ.333,50 ARROTONDATA = MQ.333,00.

Con le considerazioni sopra effettuate, moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento *(compreso il Balcone coperto, il Box ed il cortile esclusivo)*, si ha il valore complessivo *(Vedasi Allegato n.80):*

mq.333,00 X €./mq.700,00 = €.233.100,00 X1/2 = €.116.500,00

ARROTONTATI A 117.000,00

(DICONSI EURO CENTODICIASSETTEMILA/00)

Il suindicato immobile oggetto di accertamento è idoneo all'uso per il quale è stato realizzato ma non corrisponde allo stato dei luoghi attuale; Infatti dalle ricerche effettuate, con particolare riferimento alle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico, risultano delle variazioni interne che non sono state ad oggi rappresentate da idonei titoli abilitativi.

Infatti al Comune, per quanto è stato possibile accertare, l'edificio è stato autorizzato solo come riportato negli allegati che sono acclusi dal n.63 al n.77 *(Vedansi) (confrontare anche le Planimetrie Catastali con le Restituzioni Grafiche dello stato dei luoghi).*

In realtà dal raffronto dello stato dei luoghi, riportato nella Restituzione Grafica effettuata *(Vedasi Allegato n.97)* con i grafici compiegati al Permesso di Cstruire ottenuto *(Vedasi)*, si evince che il varco al solaio effettuato tra l'appartamento ed il sottoetto non è stato autorizzato.

Lo scrivente ritiene, pertanto, che, come realizzato nello stato di fatto attuale, non sia sanabile, anche se le planimetrie catastali riportano lo stato reale dei luoghi!!!.

Lo si può sanare solo riportandolo alle condizioni originarie del progetto statuito con il P.d.C. e cioè chiudendo il varco realizzato in virtù di quanto considerato, con riferimento ai pesi urbanistici considerati nel rispetto degli strumenti urbanistici Comunali, intesi come atti programmati allo scopo di tutelare il territorio e regolarne l'uso e le trasformazioni: in considerazione dei pesi urbanisti inerenti l'Urbanizzazione primaria *(dovuti per realizzare strade, parcheggi, giardini pubblici, fognature ecc)* e quelli relativi all' urbanizzazione secondaria *(scuole, uffici comunali, centri sociali, e strutture sportive ecc.)*

Inoltre vi è anche qualche variazione prospettica con riferimento al semplice spostamento dei varchi porte e finestre *(Cfr. Restituzione grafica con il progetto statuito);* Tale contesto, atteso che in realtà riguarda mere opere di manutenzione straordinaria *[visto le modifiche che l'art.10 comma 1 lettera b) del D.L. 76/2020 che ha modificato l'art.3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001],* a parere di chi scrive, è anch'esso da ritenersi sanabile.

Per i motivi suindicati il sottoscritto ritiene che, riportando l'immobile nelle condizioni previste dal progetto approvato, le opere discordanti attengono a difformità che possono essere sanate con l'espletamento di tutte le pratiche Tecnico-Amministrative comprendenti la richiesta di Sanatoria, il deposito al Genio Civile ed al Catasto ecc..

In definitiva l'immobile, nella sua attuale consistenza può essere sanata con la prodromica predisposizione e consegna agli Enti preposti *[SUE del Comune di San Nicandro Garganico, Servizio Sismico della Provincia di Foggia (Genio Civile) e Catasto]* di tutti gli elaborati indispensabili alla regolarizzazione *(a firma di Tecnico Abilitato)*, come qui di seguito specificati:

1) Consegna, al SUE del Comune di San Nicandro Garganico, di tutto quanto utile e necessario per l'ottenimento del "Titolo Abilitativo in Sanatoria", con predisposizione di idonea Relazione Tecnica Illustrativa completa Di Rilievo Fotografico e Grafici in opportuna scala come riportato nel Testo Unico dell'Edilizia e Successive Modificazioni e Integrazioni;

2) Verifica Strutturale e Deposito dell'idoneo Calcolo al "Servizio Sismico della Provincia di Foggia", come previsto dalla Norma; Il tutto a firma di Tecnico Abilitato, che dovrà procedere, oltre alla Direzione dei Lavori ed all'accertamento Strutturale, anche all'aggiornamento Catastale. Il relativo onorario, comprensivo degli oneri fiscali, può presumibilmente commisurarsi in **€.7.000,00;**

3) Pagamento della sanzione per le difformità riscontrate e dei relativi bolli inerenti le difformità riscontrate pari a circa €.1.000,00 *(attinente la sola parte di opera difforme dal progetto assentito con riporto allo stato dei luoghi)* e degli ulteriori bolli da allegare alla Scia pari a circa €.85,00. L' importo complessivo può presumibilmente commisurarsi in circa *(€.1.000,00+ €.85,00)* **€.1.085,00;**

4) Onorario per le incombenze professionali, complete fino all'ottenimento del "Certificato di Agibilità" il cui costo, comprensivo degli oneri fiscali, può ragionevolmente commisurarsi in **€.2.500,00;**

Il tutto complessivamente pari *(€.7.000,00 + €.1.085,00 + €.2.500,00)* ad **EURO 10.585,00**

A quanto sopra bisogna aggiungere le opere edili per la chiusura del solaio che, prevedendo una chiusura non invasiva e particolarmente leggera, lasciando le scale di acceso come utili solo e soltanto per la ispezione del sottotetto, con le seguenti modalità verosimilmente simili all'esistente e cioè:

Solaio misto di cemento armato e laterizio gettato in opera, per strutture piane, con calcestruzzo non inferiore a Rck 30 N/mm², costituito da pignatte interposte fra nervature parallele di conglomerato armato, compresa l'eventuale formazione di nervature di ripartizione nei solai di luce eccedente i m.5,00, di travetti per sostegno di sovrastanti tramezzi, di armature e ferri di ripartizione, di fasce piane o svasate a coda di rondine alle estremità dei travetti, oltre l'onere

delle casseforme, delle armature provvisionali di sostegno per un'altezza massima di circa m.4,00 dal piano di appoggio all'intradosso del solaio, del disarmo, e quanto altro necessario per dare il solaio finito a regola d'arte, idoneo al particolare uso richiesto, con laterizio composto da un solo elemento *(monoblocco)* con soletta superiore in calcestruzzo non inferiore a cm.6,00. Con un prezzo unitario, comprensivo della pavimentazione simile all'esistente, pari a circa €./mq.350,00 che totalmente può compendiarsi in ***(mq.25,00 X €/mq. 450,00)*** = **EURO 11.250,00.**

N.B: l'importo suindicato è da ritenersi di massima atteso che può essere determinato in maniera precisa solo e soltanto dopo la predisposizione della pratica, completa, come sopra elencata, il cui Tecnico officiato, valuterà anche l'onorario professionale in base alle incombenze da effettuare, che allo stato non sono puntualmente prevedibili *[idonee relazioni tecniche illustrative (Comune e Genio Civile) complete di Rilievi Fotografici e Grafici in opportuna scala, Assistenza Tecnica agli Accertamenti Strutturali anche a seguito di saggi per accertare la consistenza dei materiali (Assistenza, Sanatoria, Aggiornamento Catastale, Agibilità ecc. ecc.)]*.

Tutto ciò premesso, e con le riserve sopra riportate, pertanto, al valore dell'immobile sito in San Nicandro alla Via delle Orchidee n.11 - SUB.3 – in Catasto Fabbricati al "Proprietà per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 3, sopra riportato, vanno decurtate le spese per le pratiche Tecnico-Amministrative

a seguito delle suindicate inadempienze riscontrate che possono quantificarsi presuntivamente in *(€.10.585,00 + €.11.250,00)* **EURO 21.835,00;**

Pertanto il valore dell'immobile **valutato per ½ risulta**:

(€.233.000,00 – 21.835,00) *1/2 = EURO 105.582,50

ARROTONDABILE AD EURO 106.000,00

APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 5

SUB5: In Catasto è riportato: **Proprietà per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 5,** San Nicandro Garganico (FG) Via delle Orchidee n.11 Piano T-1-2, Zona E, Categoria A/3, Classe 05, Consistenza 8,5 Vani, Rendita Euro 482,89;

SUB.12: In catasto è riportato: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, SUB 12, SAN NICANDRO GARGANICO *(FG)* Via Delle Orchidee n.11, Piano S1, Zona E Categoria = Cat. C/2, Classe 05, Consistenza 139 M², RENDITA EURO 373,30;

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *(mq.)*	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE *(mq.)*
APPARTAMENTO	≡ 185,00	1,00	≡ 185,00
BALCONE COPERTO	≡ 80,00	30%	≡ 24,00
CORTILE	≡ 45,00	10% della sup. fino alla ncorrenza della sup. unità cipale + 2% sup. eccedente	≡ 4,50

BOX (SUB 12)	≡ 140,00	50%	≡ 70,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (APPARTAMENTO + PERTINENZE + BOX) *(mq.185,00 + mq.24,00 + m.4,50 + mq.70,00)* = **MQ.283,50**

Moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento *(compreso il Balcone coperto, il Box ed il cortile esclusivo)*, si ha il valore complessivo =

mq.283,50 X €./mq.700,00 = €.198.450,00

ARROTONDABILI AD €.198.500,00

(DICONSI EURO CENTONOVANTOTTOCINQUECENTO/00)

Anche per il suindicato immobile valgono le stesse note ed indicazioni formulate per il SUB.3, che si ritengano ripetute e trascritte integralmente, atteso le simili difformità riscontrate *(confrontare le Planimetrie Catastali con le Restituzioni Grafiche dello stato dei luoghi),* con riferimento al varco al solaio effettuato tra l'appartamento ed il sottotetto che allo stato non risulta autorizzato.

Quindi con le stesse valutazioni sopra riportate e con riferimento al varco nel solaio, che misura circa mq.20,00, si ha:

(€.10.585,00 + (€.350,00 X MQ.20,00) €.7.000,00 **= EURO 17.585,00**

Pertanto il valore dell'immobile **valutato per ½ risulta:**

(€.198.500,00 - 17.585,00) *** 1/2 = EURO 90.457,50**

ARROTONDABILE AD EURO 90.500,00

Immobili censiti in Catasto:

Proprietà Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 4, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.11 Piano T, Zona E, Categoria F/3;

Proprieta' Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 13, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.11 Piano S1, Zona E, Categoria F/3;

Proprieta' Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 18, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.17 Piano –T – 1-2, Zona E Categoria F/3;

DESTINAZIONE	**SUPERFICIE LORDA *(mq.)***	**COEFFICIENTE CORRETTIVO**	**SUPERFICIE COMMERCIALE *(mq.)***
APPARTAMENTO	≡ 170,00	1,00	≡ 170,00
BALCONE COPERTO	≡ 44,000	30%	≡ 13,20
CORTILE	≡ 143,00	10% della sup. fino alla concorrenza della sup. unità principale + 2%sup. eccedente	≡ 14,30
RIPOSTIGLIO (SUB18)	≡ 45,00	1 15% della sup. fino alla concorrenza della sup. unità principale + 2% sup. eccedente	≡ 6,75
BOX (SUB 12)	≡ 120,00	50%	≡ 60,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE *(APPARTAMENTO + PERTINENZE + BOX = mq.170,00 + mq.13,20 + mq.14,30 + mq.6,75 + mq.60,00)* = MQ.264,25

ARROTONDATI A MQ.264,00;

Con le considerazioni sopra riportate con riferimento a locali in fase di costruzione, moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento *(compreso il Balcone coperto, il Box ed il cortile esclusivo)*, si ha il seguente valore complessivo:

mq.264,00 X €./mq.300,00 X ½ = €.39.600,00

ARROTONDATI A EURO 40.000,0

(DICONSI EURO QUARANTAMILAMILA/00)

Proprietà Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 15, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.17 Piano T-S1, Zona E Categoria F/3;

DESTINAZIONE	**SUPERFICIE LORDA *(mq.)***	**COEFFICIENTE CORRETTIVO**	**SUPERFICIE COMMERCIALE *(mq.)***
DEPOSITO	≡ 950,00	1,00	≡ 950,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ.950,00**;**

Con le considerazioni sopra riportate con riferimento a locali in fase di costruzione senza agibilità, moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata del suindicato deposito al secondo livello interrato, si ha il valore complessivo come qui di seguito:

mq.950,000 X €./mq.250,00 x ½ = €.118.750,00

ARROTONDATI A EURO 119.000,00

(DICONSI EURO CENTODICIANOVEMILA/00)

Nell'elencare i seguenti **Terreni nudi ubicati a Lesina ed a San Nicandro** chi scrive, atteso i vincoli evidenziati nei C.D.U. allegati ai nn.51, 52 e 53 *(Vedansi),* e da quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, lo scrivente ritiene di valutarli con valore di **"Suoli Agricoli" e non come "Terreni Edificabili".** Quanto sopra oltre per la loro ubicazione e/o vocazione, ma soprattutto con particolare riferimento alle limitazioni date dai regolamenti di pianificazione *(Vedansi Allegati C.D.U. e Fascicoli Fotografici = Allegati n.78 e n.79).* Si ritiene infatti che sia difficile svolgere ogni genere di attività agricola, come coltivazione o allevamento, atteso che le proprietà intrinseche, con le relative caratteristiche uniche INERENTI tra loro, avrebbero bisogno di essere analizzate nei minimi dettagli per trovarne un preciso valore. Il tutto considerando sia la posizione in cui si trovano *(Es.: vicinanza alla città),* che le condizioni in cui si trovano *(es.: abbandonati, incolti, aridi e/o fangosi).*

I terreni, da quanto è stato possibile accertare, sono in uno stato di abbandono, situati alla periferia del Paese ed alcuni risultano di residuo a costruzioni realizzate, che hanno saturato i relativi pesi urbanistici *(Vedansi Allegato n.79 = Orto-Foto, Planimetrie e Fascicolo Fotografico = Allegati n.78 e n.79.*

Di seguito per ogni particella viene riportato quanto previsto nei Certificati Di Destinazione Urbanistica *(Vedansi Allegato n.53);*

TERRENI A LESINA (FG)

LIVELLARIO – FOGLIO 40, PARTICELLA 361 – MQ.144,00

LIVELLARIO – FOGLIO 40, PARTICELLA 362- MQ.56,00

Le suindicate particelle, per un totale di mq.200,00, costituentI piccoli terreni incolti, trovansi in zona periferica a Sud del paese, prospicienti via Fratelli Bandiera e confinano con le particelle 346, n.348, e n.360 *(Vedansi Allegato n.78 = Orto-Foto, Planimetrie e fascicolo fotografico);*

LIVELLARI – VALORE A CORPO = EURO 3.000,00.

FOGLIO 37, PARTICELLA 2722 - MQ.54,00 -

STRADA - VALORE NULLO

TERRENI A SAN NICANDRO GARGANICO (FG)

I terreni, da quanto è stato possibile accertare, a parte quanto indicato all'interno delle visure catastali con evidenziate le informazioni anagrafiche del proprietari/o, sono in uno stato di abbandono, situati alla periferia del Paese ed alcuni risultano di residuo a costruzioni realizzate che hanno saturato i relativi pesi urbanistici *(Vedasi Allegato n.79 = Orto-Foto, Planimetrie e Foto);*

Di seguito per ogni particella viene riportato quanto previsto nei certificati di destinazione urbanistica *(Vedansi Allegato n.53);*

PROPRIETA' PER 1000/1000 - FOGLIO 55, PARTICELLA 2872, MQ.32,00; Incluso per ił 100/% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona B4, interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, Torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m **TERRENI DI RISULTA AI FABBRICATI REALIZZATI**

VALORE NULLO

PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 29 - MQ.360,00;

Incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona F17, interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m;

VALORE A CORPO = EURO 3.500,00

PROPRIETA' PER 1/2 - FOGLIO 39, PARTICELLA 968 - MQ.80,00;

Incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona C/10, interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m;

Oltre alla **destinazione d'uso** di un terreno, che indica se un determinato lotto sia edificabile o agricolo, e a quanto previsto negli strumenti urbanistici sopra riportati, attraverso i quali vengono evidenziati i rispettivi vincoli, e cioè parametri che influenzano le attività, di costruzione o di utilizzo, realizzabili su un appezzamento di terra. Può considerarsi, anche se aleatoria, la possibilità di asservimenti e/o attività al servizio delle realizzazioni edilizie e quindi si può assumere un valore complessivo dell'intero a corpo per cui (*Considerando la prospicienza al tessuto urbano):*

VALORE A CORPO = EURO 3.000,00 x ½ = EURO 1.500,00 ;

PROPRIETA' 1000/1000 - FOGLIO 39, PARTICELLA 1098 - MQ.1.000,00;

Incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona EA3, interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP Versanti pendenza > 20% interessato dal vîncolo RP PPTR 612 UCP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m;

VALORE A CORPO = EURO 2.500,00

PROPRIETA' PER 1000/1000 - FOGLIO 55, PARTICELLA 2872, MQ.32,00;

Incluso per ił 100/% nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona B4, interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, Torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m

TERRENI DI RISULTA AI FABBRICATI REALIZZATI

VALORE NULLO

PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 70, MQ.2.450,00;

incluso per il 29,5 % nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona C11; Incluso per il 54,9% nełła Maglia Urbanistîca denominata PdF - Zona C12; interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP versanti pendenza >20%; interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP Fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m; interessato dal vincolo RP PPTR 621 Formazioni arbustive

VALORE A CORPO = EURO 12.000,00

PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 74 – MQ.1.029,00;

Incluso per II 100/% nełła Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona C11; interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP Versanti pendenza > 20%; interessato dal vincolo RP PPTR 612 BP fiume, torrente, corso d'acqua pubblico - Buffer 150m; interessato dal vincolo RP PPTR 621 UCP Formazioni arbustive

VALORE A CORPO = EURO 5.500,00

IMMOBILI A SESTO CALENDE (VA)

1) PROPRIETA' PER 16/96 - FOGLIO SE/10, PARTICELLA 2862, SESTO CALENDE (VA) VIA MONTELLO N.6 PIANO TERRA, ZONA E CATEGORIA = CAT.A/3, CONSISTENZA 11 VANI, RENDITA EURO 653,32;

2) PROPRIETA' PER 16/96 - FOGLIO SE/10, PARTICELLA 3821, SESTO CALENDE (VA) VIA MONTELLO N.6 PIANO TERRA, ZONA E CATEGORIA = CAT.A/4, CONSISTENZA 5 VANI, RENDITA EURO 170,43;

Gli immobili di che trattasi sono inseriti in area cortilizia che, allo stato, nella fatiscenza in cui si trovano *(con riferimento a quello in uso al Sig.* [redacted] *con ingresso vivino al civico n.20)* non è ben definibile, inoltre vi è una discrepanza in Catasto, ove non viene riportata graficamente la P.lla 3821: il sottoscritto a tal proposito ha richiesto chiarimenti al Catasto di Varese il quale ha risposto che essa risulta integrata nella P.lla 2862 *(Vedasi Allegato n.67).*

Inoltre il corpo di fabbrica, riportato a destra di chi guarda da Via Montello, risulta, oltre che in disuso, non agibile ed allo stato di rudere. Le condizioni del fabbricato, sia internamene che esternamente sono fatiscenti e, da quanto è stato possibile accertare, la struttura non è conservata integralmente *(Vedansi Foto Allegato n.54 e Foto GOOGLE MAPS Allegato n.55).* Tale immobile può definirsi "Collabente", **in condizioni tali da non produrre reddito,** non agibile.

Chi scrive ritiene che per poter essere riutilizzato nuovamente, deve essere **sottoposto a ingenti interventi di ristrutturazione**, in quanto una normale manutenzione ordinaria, ma anche straordinaria, non può essere sufficiente *(Vedasi Risposta Comune Di Varese).*

Per quanto attiene il corpo di fabbrica, a sinistra, risulta anch'esso in disuso, almeno da quanto si evince dalle risposte ricevute dall'Ufficio Anagrafe di Sesto Calende *(Vedasi Allegato n.86)* - *(anche se il Comandante della Polizia Locale non ha ritenuto rispondere allo scrivente, se pur sollecitata!!!-Vedansi Allegati)*, pertanto lo stato di consistenza viene desunto dalle Planimetrie Catastali *(Vedansi Allegati n.41, n.42, e n.43)* e per il valore, oltre a quanto sopra evidenziato sulla presente attuale "Crisi Edilizia", si terrà conto dei valori OMI *(Vedasi Allegato n.101).*

FABBRICATO VIA MONTELLO N.22

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA *(mq.)*	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE

			(mq.)
CORPO DI FABBRICA	P.T. ≡ 100,00 1° ≡ 100,00	1,00	≡ 200,00
SOTTOTETTO	≡ 90,00	50%	≡ 45,00
AREA CORTILIZIA	≡ 200,00	10% della sup. fino alla concorrenza della sup. unità principale + 2% sup. eccedente	≡ 20,00
CANTINA	≡ 50,00	50%	≡ 25,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (UNITA' ABITATIVE + PERTINENZE) *(mq.200,00 + mq.45,00 + Mq.20,00 + mq.25,00)* = MQ.290,00**;**

FABBRICATO VIA MONTELLO N.20

DESTINAZIONE	**SUPERFICIE LORDA *(mq.)***	**COEFFICIENTE CORRETTIVO**	**SUPERFICIE COMMERCIALE *(mq.)***
CORPO DI FABBRICA	P.T. ≡ 49,00 1° ≡ 49,00	1,00	≡ 98,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE *(UNITA' ABITATIVE)* = MQ.98,00**;**

PER CUI: *= (mq.290,00 + mq.98,00)* MQ.388 X €./mq.1.100,00 X 1/6 = €.426.800,00 **- ARROTONDABILI AD EURO 425,000,00**

A cui bisogna detrarre il costo delle opere necessarie a rendere il fabbricato, a destra di chi guarda da Via Montello *(Civ.n.20),* agibile. Tale costo, che comprende il rifacimento del tetto, dei pavimenti, degli impianti completi *(elettrico, termico, sanitari. ecc.),* degli infissi e delle finiture interne ed esterne ecc.. Tale impegno economico, al giorno d'oggi, può valutarsi *(Al Nord-Italia)* mediamente tra €/mq.1.100,00 ed €/mq 1.600,00 al metro quadro: Pertanto valutando un costo base di €.mq.1.100,00 risulta:

€.mq.1.100,00 X mq.98,00 = €.107.800,00 Arrotondabili ad €.105.000,00;

DA CUI:

Il Valore completo degli immobili in Sesto Calende ai Civici n.20 e n.22 risulta: €.425.000,00 - €.105.000,00 X 1/6 *(16/96)* = EURO 53.333,00

ARROTONDABILI AD EURO 53.500,00

QUESITO N.4: alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio precedente la dichiarazione di fallimento…..OMISSIS;

IMMOBILI UBICATI A SESTO CALENDE *(VARESE)*

FOGLIO 10, PARTICELLA 2862, SESTO CALENDE (VA) VIA MONTELLO N.6 PIANO TERRA - PROPRIETA' PER 16/96 *(Vedasi Allegato n.61)*

TRASCRIZIONE del 19/05/2001 - Registro Particolare 5408 Registro Generale 8295 Pubblico ufficiale MARSALA LUPO MARIA LUISA Repertorio 185439 del 17/05/2001 — COMPRAVENDITA;

TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 5750 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/881 del 07/11/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 26/02/2005 - Registro Particolare 2843 Registro Generale 5460 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/911 del 28/12/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 05/03/2005 - Registro Particolare 3283 Registro Generale 6229 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/906 del 09/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 12630 Registro Generale 20722 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 858/2006 del 23/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 02/04/2012 - Registro Particolare 3802 Registro

Generale 554 3 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 522 del 07/02/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE;

TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 7185 Registro Generale 10328 Pubblico ufficiale LUONI SERGIO Repertorio 18362/8276 del 13/06/2016;

TRASCRIZIONE del 18/11/2022 - Registro Particolare 1730s Registro Generale 24449 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 26/2022 del 15/06/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO:

FOGLIO 10, <u>PARTICELLA 3821</u>, SESTO CALENDE (VA) VIA MONTELLO N.6 PIANO TERRA - PROPRIETA' PER 16/96

TRASCRIZIONE del 19/05/2001 - Registro Particolare 5408 Registro Generale 8295 Pubblico ufficiale MARSALA LUPO MARIA LUISA Repertorio 185439 del 17/05/2001 — COMPRAVENDITA;

TRASCRIZIONE del 15/03/2003 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 5750 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/881 del 07/11/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 26/02/2005 - Registro Particolare 2843 Registro Generale 5460 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 20/911

del 28/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 05/03/2005 - Registro Particolare 3283 Registro Generale 6229 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 51/906 del 09/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 12630 Registro Generale 20722 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 858/2006 del 23/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 02/04/2012 - Registro Particolare 3802 Registro Generale 5543 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 522 del 07/02/2012 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE;

TRASCRI2lONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 7185 Registro Generale 10328 Pubblico ufficiale LUONI SERGIO Repertorio 18362/8276 del 13/06/2016 - COMPRAVENDITA;

TRASCRIZIONE del 18/11/2022 - Registro Particolare 1730s Registro Generale 24449 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 26/2022 del 15/06/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

IMMOBILI OGGETTO DELLA RICHIESTA UBICATI A S. NICANDRO E LESINA *(Vedansi Allegato n.58 e n.85):*

1. Comune di Lesina (FG), Tipo Catasto: Terreno Foglio: 37, Particella: 2722;
2. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Terreno Foglio: 38, Particella: 29;
3. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Terreno Foglio: 38, Particella: 70;
4. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Terreno Foglio: 38, Particella: 74;
5. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella: 474, Subalterno: 9;
6, Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Terreno Foglio: 39, Particella: 1098;
7. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Terreno Foglio: 39, Particella: 968;
8. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Terreno Foglio: 5s, Particella: 2872;
9. Comune di San Nicandro Garganico (FG), tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella: 82, Subalterno: 6;
10. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Fabbricato Foglio:39, Particella: 2890, Subalterno:3;

11. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella:2890, Subalterno: 4;

12. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella: 2890, Subalterno: 6;

13. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: fabbricato Foglio: 38, Particella: 2890, Subalterno: 12

14. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella: 2890, Subalterno: 13;

15. Comune di San Nicandro Garganico (FG); Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella: 2890, Subalterno: 14;

16. Comune di San Nicandro Garganico (FG), Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella: 2890, Subalterno: 15;

17. Comune di San Nicandro Garganico (FC), Tipo Catasto: Fabbricato Foglio: 38, Particella: 2890, subalterno: 18;

CERTIFICAZIONI IN BASE ALLE RISULTANZE DEI REGISTRI

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA per Notaio TORELLI Matteo del 03/11/2000, in San Nicandro Garganico, Numero di Repertorio 26199, a favore di [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni per la quota di 1/1, contro [redacted], Nato il 06/03/1950 a SANNICANDRO GARGANICO (FG) - C.F: RCCMHL50C061054H – per ½ e [redacted],

Nata a [redacted] - C.F.: [redacted] per ½ per i seguenti immobili:

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreno Contrada Tarantone = Foglio 39, Particella 29, 3 are e 60 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreno Contrada Tarantone = Foglio 38, Particella 70, 24 are e 50 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreno, Contrada Tarantone = Foglio 38, Particella 71, 9 are e 99 centiare;

COMPRAVENDITA per Notaio TORELLI Matteo del 03/11/2000, in San Nicandro Garganico, Numero di Repertorio 26199, a favore di [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni, contro

[redacted], nata a [redacted] - C.F.: [redacted] per la quota di ½ per i seguenti immobili:

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni = Foglio 38, Particella 74, 10 are e 29 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni = Foglio 38, Particella 76, 7 are e 66 centiare;

SCRITTURA PRIVATA "ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE" per Notaio Torelli Matteo del 26/03/2001, in San Nicandro Garganico, Numero di Repertorio 26965, a favore di "ALBERGO ADRIATICO

DI [redacted]", per la quota di 1/1 C.F.: [redacted] contro [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], per la quota di 1/1, in regime di Separazione dei Beni per i seguenti immobili:

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreno VIA TORRE MILETO = Foglio 38, Particella 74, 10 are e 29 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreno VIA TORRE MILETO = Foglio 38, Particella 29, 3 are e 60 centiare;

COMPRAVENDITA per Notaio Torelli Matteo del 23/12/2003, in San Nicandro Garganico, Numero di Repertorio 32083/10801, a favore di [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni

contro

[redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per diritto di proprietà per la quota di 5/15;

[redacted], nata a [redacted], C.F.: [redacted], per diritto di proprietà per la quota di 2/15;

[redacted], nata a [redacted], C.F.: [redacted], per diritto di Bene Personale per la quota di 2/15;

[redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], Bene Personale per diritto di Proprietà per la quota di 2/15;

[redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], Bene Personale per diritto di Proprietà per la quota di 2/15;

[redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], Bene Personale per diritto di Proprietà per la quota di 2/15;

per i seguenti immobili:

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2324, 8 are e 14 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2328, 6 are;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Ente Urbano Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2352, 2are e 6 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 968, 80 centiare;

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO - TRA VIVI – AFFRANCAZIONE, per Notaio SANTODIROCCO Antonietta dell'11/04/2005, in San Nicandro Garganico, Numero di Repertorio 611, tra [redacted]

Luigi Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], Concedente in regime di Separazione dei Beni, per la quota di 50/100 e [redacted] nata ad [redacted] C.F.: [redacted], Concedente, in regime di Separazione dei Beni, per la quota di 50/100

Contro

COMUNE DI SAN NICANDRO GARGANICO C.F.: 84001770712 per i seguenti immobili:

Comune I054 Sannicandro Garganico, TERRENI - LOTTO EDIFICABILE = Foglio 39, Particella 968, 80 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, TERRENI - LOTTO EDIFICABILE = Foglio 39, Particella 2324, 8 are 14 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, TERRENI - LOTTO EDIFICABILE = Foglio 39, Particella 2328, 6 are centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, TERRENI - LOTTO EDIFICABILE = Foglio 39, Particella 2347, 1 are 35 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, TERRENI - LOTTO EDIFICABILE = Foglio 39, Particella 2352, 2 are 6 centiare;

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, per Notaio DAMASCELLI DOMENICO del 22/09/2014 in BOLOGNA (B0), Numero di Repertorio 15257/9639, a favore di [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei

Beni, per la quota di 1/2 e [redacted] nata ad [redacted] C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni, per la quota di 1/2

Contro

[redacted] nata ad [redacted] C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni, per la quota di 1/2

Contro

tra [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni, per la quota di 1/2

per i seguenti immobili:

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2324, 8 are e 14 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2328, 6 are;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Ente Urbano Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2352, 2are e 6 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 968, 80 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2347, 1 are 35centiare;

NOTA: Lo scrivente durante i sopralluoghi ha ricevuto dal Sig. [redacted] copia

dell'atto con cui costituiva il "Fondo Patrimoniale" che viene accluso nell'Allegato n.102.

Chi scrive, senza entrare nella sfera giuridica che esula dalle sue competenze, con riferimento ai fabbricati realizzati in San Nicandro alla Via delle Orchidee, sulle particelle incluse nel fondo patrimoniale, ritiene che i vincoli riportati in forza della costituzione di fondo patrimoniale si estendano anche ad essi; tanto anche perché viene espressamente riportato in atti che trattasi di SIC"…. Area di terreno avente destinazione edificabile…".

Rimandando all'Ill.mo Giudice, Peritus Peritorum, ogni considerazione in merito.

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

Qui di seguito si riportano esclusivamente i lotti considerati vendibili come relazionato nel precedente "Quesito n.3"

LOTTO N.1

IMMOBILE IN VIA DELLE ROSE N.1 – SANNICANDRO GARGANICO *(FG)*;

In Catasto - **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 474, Sub 9, Via Tarantone N.1. Piano S1, Zona E, Categoria C/2, Classe 01, Consistenza 94 M², Rendita Euro 131,08;

Superficie lorda pari a circa mq.120,00.

Confina a destra entrando con i subalterni n.10 e 11, a sinistra con cortile condominiale che prospetta sulla perpendicolare Via Tarantone, con il SUB 12 e con la superficie impegnata dalla rampa di discesa all'autorimessa *(Vedansi Allegati Grafici.*

VALORE EURO €.60.000,00.

LOTTO N.2

APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB. 3

SUB.3: In catasto: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, Sub 3, San Nicandro Garganico *(FG)* Via delle Orchidee n.11 Piano T-1-2, Zona e Categoria A/3, Classe 05, Consistenza 9 Vani, Rendita Euro 511,29;

Confina nella parte antistante, e sui laterali, con cortile pertinente all'intera palazzina, dal quale si accede attraverso una scalinata esterna, nella parte retrostante con il subalterno 5.

SUB.14: In Catasto: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, Sub 14, San Nicandro Garganico *(FG)* Via Delle Orchidee n.11 Piano S1, Zona E Categoria C/2, Classe 05, Consistenza 195 M², Rendita Euro 523,69;

Confina, a destra di chi entra, con la rampa di discesa al 2° livello interrato e con SUB.13, nella parte anteriore con il SUB.10.

Superficie Lorda *(Appartamento + Balcone Coperto + Cortile + Box)* = **MQ.333,00.**

Valore, detratti gli oneri come sopra descritti, pari a circa €.106.000,00.

LOTTO N.3

APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 39, PARTICELLA 2890, SUB 5

SUB.5: In Catasto è riportato: **Proprietà per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 5,** San Nicandro Garganico (FG) Via delle Orchidee n.11 Piano T-1-2, Zona E, Categoria A/3, Classe 05, Consistenza 8,5 Vani, Rendita Euro 482,89;

Confina nella parte anteriore, da cui si accede, e nella parte posteriore, con cortile pertinente all'intera palazzina, a sinistra dell'ingresso con il SUB.3, a desta con il SUB.18.

SUB.12: In catasto è riportato: **Proprietà per 1/2** - Foglio 39, Particella 2890, SUB 12, SAN NICANDRO GARGANICO *(FG)* Via Delle Orchidee n.11, Piano S1, Zona E Categoria = Cat. C/2, Classe 05, Consistenza 139 M², RENDITA EURO 373,30;

Confina, nella parte posteriore rispetto all'ingresso, con i SUB.10 e SUB.13, e nella parte anteriore con il SUB.11 *(Vedansi Allegati n.29, n.30 e n.31= Planimetrie dei Subalterni).*

Superficie Lorda *(Appartamento + Balcone Coperto + Cortile + Box)* = mq.283,50.

Valore dell'appartamento comprensivo delle pertinenze *(Balcone, Cortile e box),* detraendo gli oneri come sopra riportati, risulta pari a circa €.90.500,00.

LOTTO N.4

Immobili censiti in Catasto:

SUB.4: Proprietà Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, SUB.4, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.11 Piano T, Zona E, Categoria F/3;

Confina, a destra di chi guarda l'ingresso principale, con il SUB.6, a sinistra con il cortile in carico al SUB.3 *(Vedansi Allegati n.29, n30, n.31).*

SUB.13: Proprieta' Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, SUB 13, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.11 Piano S1, Zona E, Categoria F/3;

SUB.18: Proprieta' Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, Sub 18, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.17 Piano –T – 1-2, Zona E Categoria F/3;

Confina, a destra di chi guarda l'ingresso, con il SUB.15, a sinistra con il SUB.16 , nella parte posteriore con il SUB.20

Superficie Lorda = mq.264,00;

Valore dell'appartamento comprensivo delle pertinenze *(Balcone, Cortile e box),* detraendo gli oneri come sopra riportati, risulta pari a circa €.40.000,00.

LOTTO N.5

In Catasto: Proprietà Per 1/2 - Foglio 39, Particella 2890, SUB 15, San Nicandro Garganico (Fg) Via Delle Orchidee N.17 Piano T-S1, Zona E Categoria F/3;

Confina con rampa di discesa, dalla quale si accede, e nella parte anteriore di destra con il SUB.20.

Superficie Lorda = mq.950.

Valore pari a circa €.119.000,00

LOTTO N.6

TERRENI A LESINA *(FG)* in Catasto:

Livellario – Foglio 40, Particella 361 – Seminativo Arborato, Classe 01, HA.AR.CA 144, R.D. €.1,04, RA €.0,48:

Livellario – Foglio 40, Particella 362 - Seminativo Arborato, Classe 01, HA.AR.CA 56, R.D. €.0,40, RA €.0,19:

Confinano con Via Fratelli Bandiera e con le particelle 346, n.348, e n.360.

Valore pari a circa €.3.000,00

LOTTO N.7

In Catasto: Proprieta' Per 1/1 - Foglio 38, Particella 29 - Mq.360,00, Incolto Produttivo, Classe 02, HA.AR.CA 360, R.D. €.0,09, RA €.0,07;

Confina con le Vie Torre Mileto e Tarantone

Valore pari a circa €.3.500,00

LOTTO N.8

In Catasto: **Proprietà Per 1/2 - Foglio 39, Particella 968 -** MQ.80,00 **-** Seminativo Arborato, Classe 03, HA.AR.CA 80, R.D. €.0,23, RA €.0,17;

Confina con le particelle n.961, n.960, n.959, n.2325.

Valore pari a circa €.2.000,00.

LOTTO N.9

In Catasto: Proprieta' 1000/1000 - Foglio 39, Particella 1098 - MQ.1.000,00;

Confina con le particelle n.2061 e n.2062.

Valore pari a circa €.2.500,00.

LOTTO N.10

In Catasto: Proprieta' Per 1/1 - Foglio 38, Particella 70, MQ.2.450,00, Incolto Produttivo, Classe 02, HA.AR.CA 2450, R.D. €.0,63, RA €.0,51;

Confina con le particelle n.107 e n.114;

Valore pari a circa €.12.000,00

LOTTO N.11

PROPRIETA' PER 1/1 - FOGLIO 38, PARTICELLA 74 – MQ.1.029,00, Incolto Produttivo, Classe 02, HA.AR.CA 1029, R.D. €.0,27, RA €.0,21;

Confina con la particella 80, Verso Via Torre Mileto, nella parte posteriore con la p.lla 54, e a destra dalla strada con la p.lla 49

Valore pari a circa €.5.500,00

LOTTO N.12

VALORE A CORPO = IMMOBILI A SESTO CALENDE (VA)

In Catasto: Proprieta' Per 16/96 - Foglio Se/10, Particella 2862, Sesto Calende (VA) Via Montello N.6 Piano Terra, Zona E Categoria = Cat.A/3, Consistenza 11 Vani, Rendita Euro 653,32;

Proprieta' Per 16/96 - Foglio Se/10, Particella 3821, Sesto Calende (Va) Via Montello N.6 Piano Terra, Zona E Categoria = Cat.A/4, Consistenza 5 Vani, Rendita Euro 170,43;

Confina Con Via Montello tramite ingressi ai civici n.20 e n.22

Valore, Pari ad 1/6 dell'Intero, = €. 53.500,00.

QUESITO N.6: All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;

- In data 22/09/2024 veniva costituito Fondo Patrimoniale con atto per Notaio DAMASCELLI DOMENICO, Numero di Repertorio 15257/9639, a favore di [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni, per la quota di 1/2 e [redacted] nata ad [redacted] C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni, per la quota di ½, come qui di seguito si riporta:

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, per Notaio DAMASCELLI DOMENICO del 22/09/2014 in BOLOGNA (B0), Numero di

Repertorio 15257/9639, a favore di [redacted] Nato a [redacted] - C.F.: [redacted], in regime di Separazione dei Beni, per i seguenti immobili:

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2324, 8 are e 14 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2328, 6 are;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Ente Urbano Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2352, 2are e 6 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 968, 80 centiare;

Comune I054 Sannicandro Garganico, Terreni Località Tarantuono = Foglio 39, Particella 2347, 1 are 35centiare;

QUESITO N.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 dada vigente normativa;

Il fabbricato che contiene gli immobili in Via delle Orchidee n.11, ha ottenuto il Permesso di costruire n.38/05 (prot,7883) e n.25/2017 (prot. n.0005724) per completamento e Variante del Permesso di Costruire n.38/05, rilasciati dal Comune di San Nicandro Garganico rispettivamente il 22

Novembre 2005 ed il 13 Luglio 2017; Inoltre S.C.I.A. comunicata al suddetto Comune in data 31 Agosto 2020, Prot. n.8259.

Per il fabbricato identificato ai corpi di fabbrica B e C, contenenti gli immobili identificati al SUB.3, SUB.5, SUB.12 E SUB.14 *(come sopra descritti)* è stata effettuata S.C.I.A presentata in data 23 Novembre 2021 prot. n. 12501 il "Certificato di Agibilità PARZIALE" ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/01, come integrato alla legge 98/2013 art.30, Lett.g .

Però dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato la differenza dei sub.3 e Sub5 rispetto a quanto predisposto nei grafici inerenti i suindicati Titoli Abilitativi, e per conseguenza gli immobili vanno ripristinati con riferimento a quanto concesso dal Comune, previa presentazione di idonea richiesta di sanatoria *(Vedasi contenuto Quesito n.3)*.

Invece per gli immobili i SUB.4, SUB.13, SUB18 E SUB15, sono in fase di costruzione e, quindi, privi dei titoli abilitativi con riferimento alla attuale situazione dei luoghi e, necessariamente, privi del necessario certificato di agibilità: essi nello stato in cui si trovano, però, accatastati.

QUESITO N.8: Alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione. In particolare, per gli immobili urbani, I'esperto dovrà:

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

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;

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata I'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o mono 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".

Lo scrivente ha dato incarico ad un Tecnico Certificatore il quale ha redatto gli APE per gli immobili identificai al SUB. 3 ed al SUB.5 sopradescritti, che vengono compiegati nell'Allegato n.103 per il SUB.3 e nell'Allegato n.104 per il SUB.5, che riportano per ambedue gli immobili, la Classe Energetica «E».

Per quanto attiene gli altri paragrafi, con i relativi quesiti sopra indicati, le connesse risposte sono state effettuate volta per volta nelle descrizioni degli immobili sopra riportate, con riferimento anche al contenuto dei riscontri ai

quesiti n.2 e n.3.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'intento di aver pienamente assolto all'incarico affidatogli, lo scrivente, nel ringraziare per la fiducia concessagli, resta a completa disposizione per ogni delucidazione e/o precisazione.

FOGGIA 8/10/2023

Con Estrema Osservanza

L'Esperto di Stima

(arch. Giovanni Tricarico)



In Allegato:

Allegato n.1: Richiesta certificati al Catasto;

Allegati da n.2 a n.6: Certificati Catastali immobili ubicati a Lesina;

Allegati da n.7 a n.40: Certificati Catastali Immobili ubicati a San Nicandro Garganico (FG);

Allegati da n.41 a n.43: Certificati Catastali Immobili ubicati a Sesto Calende (VA);

Allegato n.44: Richiesta Certificato di Residenza ed Estratto atto di Matrimonio;

Allegato n.45: Certificato di Residenza Sig. [redacted];

Allegato n.46: Estratto Atto di Matrimonio;

Allegato n.47: Contratto di vendita con allegati;

Allegato n.48: Richiesta C.D.U. al Comune di San Nicandro Garganico;

Allegato n.49: Richiesta C.D.U. al Comune di Lesina;

Allegato n.50: Solleciti e risposta Comune di San Nicandro;

Allegato n.50.2: Risposta C.D.U. Comune di Lesina;

Allegato n.51 e n.52: C.D.U. Immobili a Lesina;

Allegato n.53: C.D.U. Immobili in San Nicandro Garganico;

Allegato n.54: Foto Immobile a Sesto Calende (VA);

Allegato n.55: GOOGLE MAPS Via Montello n.20 e n.22 -Sesto Calende;

Allegato n.56: Richiesta Informazioni alla Polizia Locale di Sesto Calende dell'8/8/2023;

Allegato n.57: Risposta del Comandante della Polizia Locale di Sesto Calende del 22/08/2023;

Allegato n.58: Ispezioni Ipotecarie;

Allegato n.59: Richiesta Chiarimenti all'Agenzia delle Entrare di Varese, del 22/08/2023;

Allegato n.60: Certificazioni ipotecarie Sesto Calende P.lla 3821;

Allegato n.61: Certificazioni ipotecarie Sesto Calende P.lla 2862;

Allegato n.62: Risposta Agenzia delle Entrate di Varese del 28/08/2023;

Allegati da n.63 a n.77: Documenti P.d.C. dell'edificio in Via delle Orchidee;

Allegato n.78: ORTO-FOTO e Fascicolo Fotografico Terreni in Lesina *(FG);*

Allegato n.79: ORTO-FOTO e Fascicolo Fotografico Terreni in San Nicandro Garganico *(FG);*

Allegato n.80: Banca Dati OMI San Nicandro;

Allegato n.81: Fascicolo Fotografico Immobile in Via Delle Rose n.1 – San Nicandro Garganico;

Allegato n.82: Fascicolo Fotografico Immobile in Via Delle Orchidee n.11 – Foglio n.39, P.lla 2890, SUB.3 – San Nicandro Garganico;

Allegato n.83: Fascicolo Fotografico Immobile in Via Delle Orchidee n.11 – Foglio n.39, P.lla 2890, SUB.5 – San Nicandro Garganico;

Allegato n.84: Visura Storica Foglio 39 P.lla 2328;

Allegato n.85: Certificati ipotecari ritirati alla'Agenzia delle Entrate di Lucera;

Allegato n.86: Risposta Ufficio Anagrafe Comune di Sesto Calende;

Allegato n.87: Reitera richiesta, con Foto, al Comando di Polizia Locale di Sesto Calende sugli occupanti gli immobili in Via Montello n.20 e n.22 del 13/09/2023;

Allegato n.88: Richiesta C.D.U. al Comune di Sesto Calende;

Allegato n.89: C.D.U. degli immobili di Sesto Calende;

Allegato n.90: Restituzione Grafica Immobile in Via Delle Rose n.1 – San Nicandro Garganico;

Allegato n.91: Richiesta Certificati di Residenza al Comune di Sesto Calende;

Allegati dal n.92 al n.93-A: Certificati di residenza Sesto Calende;

Allegato n.94: Restituzione Grafica Immobili in Via delle Orchidee SUB.12 e SUB.14, San Nicandro;

Allegato n.95: Fascicolo Fotografico SUB.12 e SUB.14 – Via Delle Orchidee – San Nicandro Garganico;

Allegato n.96 = Fascicolo Fotografico immobili in fase di costruzione in Via Delle Orchidee – San Nicandro;

Allegato n.97: Restituzione Grafica SUB.3 e SUB.5 – Via Delle Orchidee – S. Nicandro;

Allegato n.98: Restituzione Grafica SUB.15 – Via Delle orchidee – S. Nicandro;

Allegato n.99: Restituzione Grafica SUB.13 – Via Delle orchidee – S. Nicandro;

Allegato n.100: Restituzione Grafica SUB.4 – Via Delle orchidee – S. Nicandro;

Allegato n.101: Copia Banca dati OMI Sesto Calende (VA);

Allegato n.102 Copia Costituzione Fondo Patrimoniale;

Allegato n.103: APE SUB.3;

Allegato n.104: APE SUB.3;

Verbali di Sopralluogo.