



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
- SEZIONE FALLIMENTARE -**

FALLIMENTO N. 20/1999 R.F.

CELENZA VALFORTORE (FG)

G.D. dott.ssa **Caterina LAZZARA**
Curatore Fall.re dott. **Fausto AQUILINO**
Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

**Beni immobili, ubicati nel comune di Celenza Valfortore di cui alla sentenza n.
1075/2018 pubblicata il 12.04.2018 Rg; 80000366/2009**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Capitoli

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI CON L'ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E DI FOTOGRAFIE	9
2.1. PALAZZINA RURALE IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE LOC. "MACCHIA DELLE FORCHE" IN CATASTO AL FOGLIO 8 P.LLA 128 SUB 2 E SUB 3	9
2.2. FONDO AGRICOLO SEMINATIVO, ESTESO COMPLESSIVAMENTE 17.580 MQ 17 2 BIS - FORMAZIONE DEI LOTTI CON DESCRIZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI	19
A. LOTTO N. 1 – 100% DELLA PROPRIETÀ DELLA PALAZZINA RURALE IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE LOC. "MACCHIA DELLE FORCHE" IN CATASTO AL FOGLIO 8 P.LLA 128 SUB 2 E SUB 3.	19
B. LOTTO N. 2 – 100% DELLA PROPRIETÀ DI UN FONDO AGRICOLO SEMINATIVO ESTESO MQ 17.580 IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE LOC, "MACCHIA DELLE FORCHE"	20
3. STIMA DEI BENI	21
3.1. LOTTO N. 1 – 100% DELLA PROPRIETÀ. PALAZZINA RURALE IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE – LOC. "MACCHIA DELLE FORCHE"	21
3.2. LOTTO N. 2 – 100% DELLA PROPRIETÀ DI UN FONDO AGRICOLO SEMINATIVO ESTESO MQ 17.580 IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE LOC, "MACCHIA DELLE FORCHE"	25
4. RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI	26
5. LOTTI DA PORRE IN VENDITA, CON UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE	28



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

5.1. LOTTO N. 1 – 100% DELLA PROPRIETÀ DELLA PALAZZINA RURALE IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE LOC. “MACCHIA DELLE FORCHE” IN CATASTO AL FOGLIO 8 P.LLA 128 SUB 2 E SUB 3.....	28
5.2. LOTTO N. 2 – 100% DELLA PROPRIETÀ DI UN FONDO AGRICOLO SEMINATIVO ESTESO MQ 17.580 IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE LOC, “MACCHIA DELLE FORCHE”.....	29
6. ACCERTAMENTO ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI, GRAVANTI SUI BENI.....	30
7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL’ACCERTAMENTO DELL’ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI – ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	31
8. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO IN STIMA.....	31
9. INDICE DEGLI ALLEGATI	32

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL’INCARICO

A seguito di formale richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Fausto AQUILINO datata 22.10.2019, il Giudice Delegato del Tribunale di Foggia, dott.ssa Caterina LAZZARA, con proprio Provvedimento del 24.10.2019, nominava Perito stimatore per il presente fallimento **N. 20/1999 R.F.** lo scrivente **ing. Antonio PERROTTA** con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per il 07.11.2019 per il giuramento di rito.

In tale data IL G.D. poneva all’esperto i seguenti quesiti.

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

- 1. all’identificazione dei beni comprensiva dei dati catastali;*
- 2. alla descrizione dei beni, comprensiva dei confini con l’allegazione di planimetrie e di fotografie*
- 3. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;*
- 4. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*
- 5. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 6. all’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;*
- 7. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 8. alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della*



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – ☒ 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*

Per tali adempimenti veniva autorizzando lo stesso:

- a) A fare uso del mezzo proprio;
- b) Ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- c) Ad avvalersi dell'ausilio di collaboratori per le operazioni di rilievo topografico e/o planimetrico degli immobili di stima.

Gli accertamenti del caso sono stati fatti presso i seguenti Uffici Pubblici, a mezzo di accessi telematici e diretti:

- Ufficio Tecnico Comunale di Celenza Valfortore (vari accessi);
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili, ubicati nel comune di Celenza Valfortore di cui alla sentenza n. 1075/2018 pubblicata il 12.04.2018 Rg; 80000366/2009 - Repert. N. 1544/2018 del 12.04.2018 attribuiti alla massa del FALLIMENTO N. 20/199 R.F. [REDACTED], dopo avere ispezionato gli stessi in data 18.10.2022, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

La sentenza n. 1075/2018 pubblicata il 12.04.2018 Rg; 80000366/2009 - Repert. N. 1544/2018 del 12.04.2018, emessa dal Tribunale di Foggia - Sezione III civile – dichiarava *“l'inefficacia nei confronti della Curatela [REDACTED] della trascrizione del testamento (eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 20.02.2008 R.G. n. 1597, R.P. n. 1152) e dell'atto di compravendita del fondo riportato in catasto terreni in agro di Celenza Valfortore, località “Macchia delle Forche” foglio 8 p.lle 32, 93, 100, 103 e 104 posto in essere in favore di [REDACTED] (eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 25.03.2008 R.G. 2830 R.P. n. 2136)*

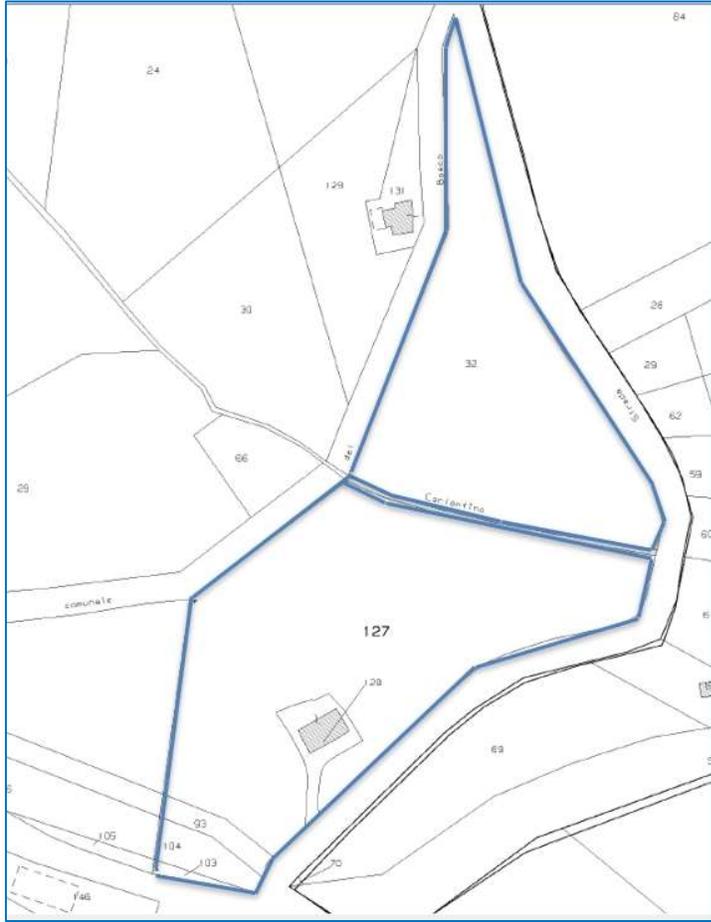
E' quindi sono proprio questi i beni che saranno oggetto della presente relazione tecnico-estimativa.

In data 13.12.2019 lo scrivente ha effettuato delle visure catastali, anche storiche, proprio in riferimento a questi beni. Una ulteriore visura è stata fatta in data 22.11.2022. Da queste è risultato che la p.lla 100 è stata frazionata (Tipo mappale del 31/12/2007 protocollo n. FG0509183 in atti dal 31/12/2007 (n. 509183.1/2007) dando luogo alle p.lle 127 e 128 aventi complessivamente la superficie della p.lla 100 che, pertanto, è stata soppressa.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu



La mappa catastale riporta le p.lle sopra citate come di seguito, specificando che al posto della p.lla 100, (soppressa) sono riportate le p.lle 127 e 128 in virtù del frazionamento di cui si è già scritto.

Gli immobili sono attualmente intestati in catasto ancora alla ditta [REDACTED] sono riportati in catasto come segue (All. 1 e 2):

Soggetto richiesto: ONORATO Maria Giuseppina nata a Lucea il 10.09.1974 (CF: NRTMGS74P50E716H)

Totale immobili: Catasto Fabbricati 2, Catasto terreni 5

IMMOBILI DI CATASTO FABBRICATI. Comune di celenza Valfortore (C429)

N.	Dati identificativi			Dati di Classamento				Dati di sup. indirizzo		diritti
	Foglio	p.lla	sub	Cat	cl	Cons.	Rendita €			
1	8	128	2	C/6	4	97 m ²	350,67	146 m ²	Strada Provinciale 3 - Piano T	Prop. 1/1
2	8	128	3	A/4	4	4 vani	258,23	106 m ²	Strada Provinciale 3 - Piano T-1-2	Prop. 1/1



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

IMMOBILI DI CATASTO TERRENI. Comune di Celenza Valfortore (C429)								
N.	Dati identificativi		Dati di Classamento				diritti	
	Foglio	p.lla	Qualità	cl	Superficie	R.D		R.A
3	8	103	seminativo	4	75 m ²	€ 0,12	€ 0,15	Prop. 1/1
4	8	32	seminativo	4	6915 m ²	€ 10,71	€ 14,29	Prop. 1/1
5	8	93	seminativo	4	328 m ²	€ 0,51	€ 0,68	Prop. 1/1
6	8	104	seminativo	4	410 m ²	€ 0,64	€ 0,85	Prop. 1/1
7	8	127	seminativo	4	9852 m ²	€ 15,26	€ 20,35	Prop. 1/1

L'aerofoto riproduce la collocazione reale dei luoghi (racchiusi nel cerchio rosso):





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

Di seguito si riporta anche l'aerofoto particolareggiata con l'individuazione delle particelle catastali:



Sulla p.lla 128 è stato edificato un fabbricato con annessa superficie scoperta di sua esclusiva pertinenza.

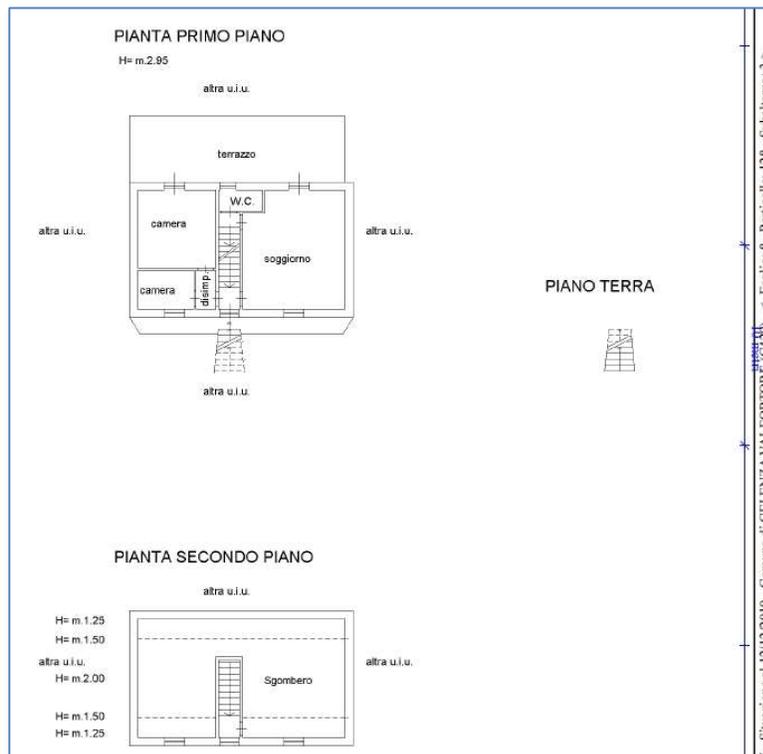
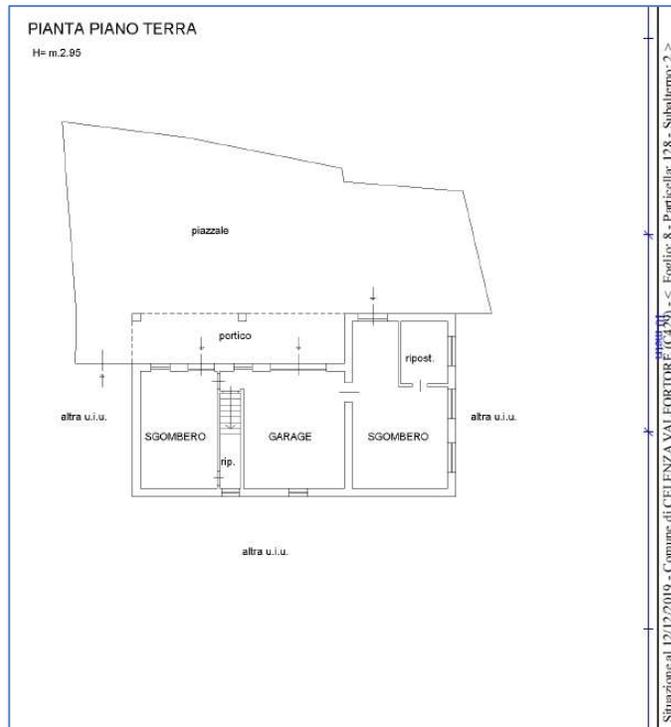
Questo immobile è stato denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Celenza Valfortore in data 21.01.2008 prot. FG0022904 con la redazione della documentazione tecnica a cura del geom. Angelo IANNANTUONI. L'elaborato planimetrico suddivide la p.lla 128 del foglio 8 nei due subalterni sopra indicati servite entrambi dal sub. 1 (spazio comune non censibile).



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – ☒ 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

Per una migliore visualizzazione delle cose si rimanda alle seguenti planimetrie:





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

Da ciò consegue che gli immobili da stimare con la presente relazione, tutti riportati nell'agro del comune di Celenza Valfortore loc. "Macchia delle Forche" sono:

1. Un fabbricato rurale abitativo sviluppantesi su tre livelli con annessa area di pertinenza esclusiva. Riportato in catasto fabbricati del Comune di Celenza Valfortore nel foglio 8 p.lla 128 sub 2 e 3 con annessa area di pertinenza a servizio di entrambi i subalterni individuata come bene comune non censibile con la p.lla 128 sub1; per l'intera proprietà
2. Fondo agricolo seminativo, esteso complessivamente 17.580 mq riportato in catasto terreni come segue:

Dati identificativi		Dati di Classamento				diritti	
Foglio	p.lla	Qualità	cl	Superficie	R.D	R.A	
8	103	seminativo	4	75 m ²	€ 0,12	€ 0,15	Prop. 1/1
8	32	seminativo	4	6915 m ²	€ 10,71	€ 14,29	Prop. 1/1
8	93	seminativo	4	328 m ²	€ 0,51	€ 0,68	Prop. 1/1
8	104	seminativo	4	410 m ²	€ 0,64	€ 0,85	Prop. 1/1
8	127	seminativo	4	9852 m ²	€ 15,26	€ 20,35	Prop. 1/1

La cosa è confermata dalla trascrizione n. R.G. 4883, R.P. 3203 del 18.05.2009 della Domanda giudiziale avente ad oggetto "Accertamento giudiziale sottoscrizione atti" fatta dall'avv. Antonio MELILLO, (All. n...) quale difensore della Curatela del Fallimento I.M.O. S.r.l. (già I.M.O. S.n.c.), dopo avere avviato il giudizio specifico contro:

- la sig.ra [REDACTED], [REDACTED] residente in 50133 Firenze, alla via del Lasca n. 33, nonché
- la [REDACTED], [REDACTED] in persona del suo Amministratore Unico, sig. Angelo Santoro,

Il giudizio si è concluso con la sentenza n. 1075/2018 del 12.04.2018 R.G. 80000366/2009 Rep. N. 1544/2018 del 12.04.2018 che riconosceva, di fatto, la proprietà dei beni sopra riportati in capo alla Curatela del [REDACTED]



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

2. DESCRIZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI CON L'ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E DI FOTOGRAFIE

2.1. Palazzina rurale in agro di Celenza Valfortore Loc. “Macchia delle Forche” in catasto al foglio 8 p.lla 128 sub 2 e sub 3.

L'immobile, identificato nel catasto fabbricati nel foglio 8 del Comune di Celenza Valfortore con la p.lla 128, è ubicato in prossimità dell'incrocio tra le strade provinciali n. 1 e 3, la prima delle quali porta a Carlantino e la seconda a Celenza V.re.

L'immobile riceve accesso da uno spazio esterno comunicante, tramite un cancello metallico, alla strada S.P. 3.

All'interno della zona recintata, a circa 4 metri dalla S.P.1, è stato rinvenuto un pozzo privo di impianto di sollevamento.





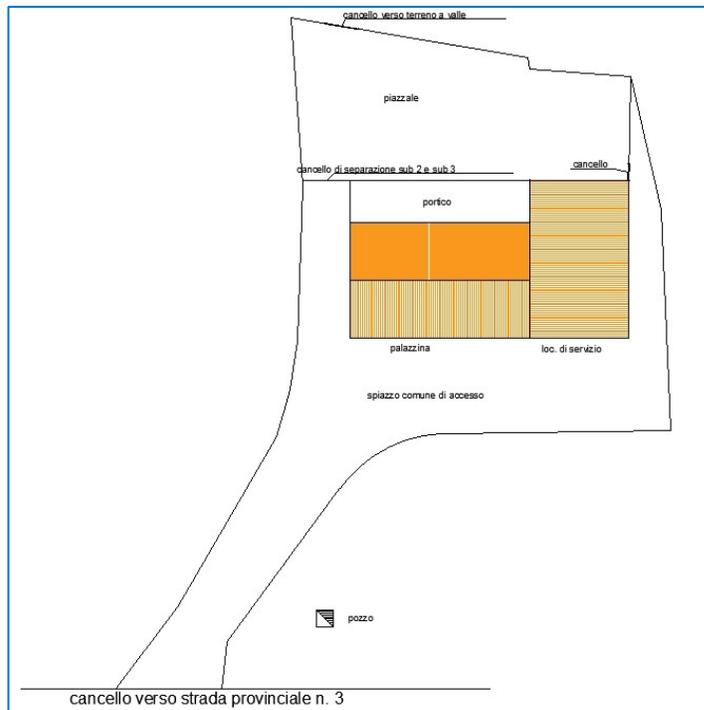
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu



Il fabbricato è suddiviso in due zone funzionali. Una abitativa, che costituisce il piano rialzato rispetto allo spazio di cui sopra, direttamente collegata con il sottotetto, e l'altra a servizio dell'abitazione con annesso spazio esterno posto a valle, rispetto al quale costituisce il piano terra.

Le due zone sono collegate tra loro con scala interna tra il piano terra e quello rialzato. Catastalmente però, proprio per tener conto della loro diversa destinazione d'uso, la parte abitativa è identificata col sub 3 mentre quella di servizio con il sub 2.



Lo spazio esterno servente entrambe le due zone costituisce il bene comune non censibile individuato nell'elaborato planimetrico con il sub 1 della p.la 128.

L'accesso al locale, non essendo l'Ufficio a conoscenza degli attuali utilizzatori, è avvenuto alla presenza dei Carabinieri della stazione di Celenza Valfortore, con l'ausilio del signor [REDACTED] che, nella sua qualità di fabbro, ha materialmente provveduto alla rimozione dei dispositivi che impedivano l'accesso all'immobile. Di tale operazione è stato redatto regolare verbale scritto.

Tutti gli ambienti sono risultati, sostanzialmente, liberi da cose.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

Prima rottura del lucchetto di chiusura del cancello metallico comunicante con la strada provinciale n. 3, si è entrati nel piano rialzato/Primo piano sollevando la tapparella di uno dei locali e rompendo il retrostante vetro. Utilizzando il serramento dell'infisso si è aperto lo stesso e quindi ci si è immesso nei locali, aprendo dall'interno il portoncino di ingresso. Tale piano è sollevato circa 1.3 metri dal piano di campagna circostante e ad esso si perviene tramite una scala esterna che porta ad un ballatoio al piano rialzato.

L'unità immobiliare è costituita da tre vani e due locali di servizio. La superficie lorda complessiva coperta è pari a mq 75,20. Ad esclusiva pertinenza del piano vi è il ballatoio, esteso mq 9,00, ed un terrazzo, posto nella zona retrostante, esteso 35.80 mq. Tutte le finiture sono da ritenersi scarse, gli impianti sono insussistenti.

Il piano è direttamente collegato, tramite due rampe di scale sovrapposte, sia al piano sottotetto che a quello sottostante.

Lo stato della abitazione è evincibile dalle seguenti riprese fotografiche, dalle quali si riscontra l'assoluta assenza di impianti efficienti.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

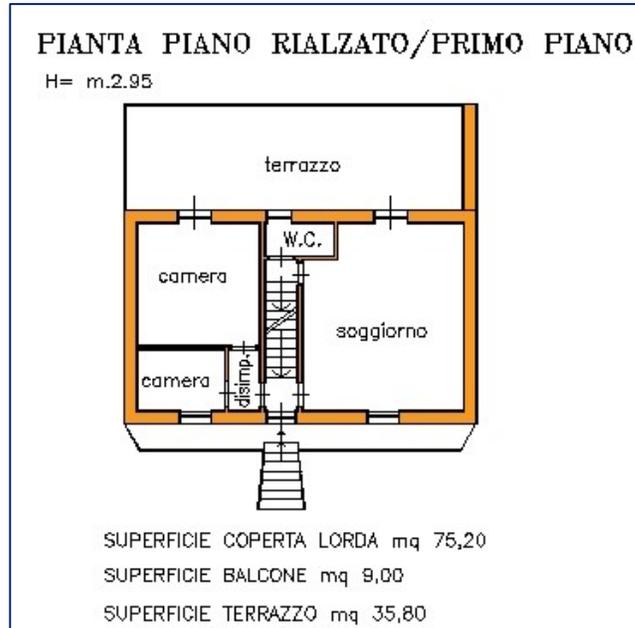




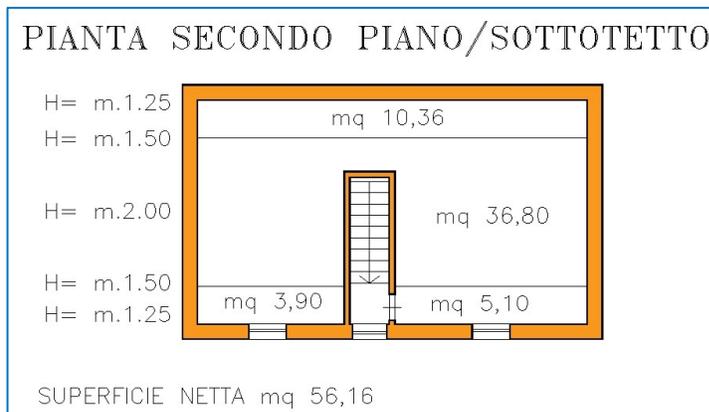
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

Per meglio visualizzare la distribuzione interna del piano si rimanda alle seguenti planimetria redatta da che scrive.



Dall'ambiente soggiorno ci si immette ad una ripida scalinata che giunge al piano sottotetto. E' questo un ambiente non utilizzato, avente la sola funzione di zona filtro tra l'ambiente esterno e quello abitabile del piano sottostante. Dal punto di vista geometrico il tetto è del tipo a capanna con altezza minima pari ad 1,25 m e massima, in corrispondenza del colmo, pari a 2,00 metri. La superficie complessiva interna è pari a mq 56,16.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu



La struttura portante della copertura è in legno con locali piccoli cedimenti, con tavolato a sostegno di manto di tegole. Tutto l'interno è allo stato grezzo ed assolutamente privo di qualsiasi forma di impianto.

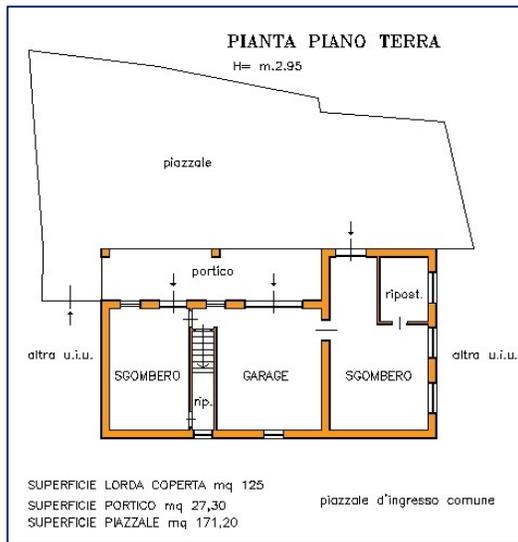


Il Piano terra è a servizio della unità immobiliare appena descritta ed è ad essa collegata tramite una rampa di scala. E' costituito essenzialmente da tre locali tutti comunicanti, in maniera diretta o indiretta, con il piano sovrastante e con il piazzale esterno di valle.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu



Nella zona antistante c'è un portico, esteso 27,30 mq, che si affaccia su un piazzale avente un'area di poco superiore a 170 mq. La superficie lorda di questo piano è di mq 125, il soffitto del portico manifesta copiose tracce di infiltrazioni di acque meteoriche proveninente dal sovrastante terrazzo.

Dalla ispezione fatta è emerso che :

- Il locale indicato "sgombero" contiene al suo interno un caminetto. Il locale è parzialmente rivestito con piastrelle, la pavimentazione è composto da lastroni in materiale ceramico in parte danneggiati, l'intonaco alle pareti è parzialmente danneggiato da infiltrazioni. Il solaio di copertura manifesta notevoli infiltrazioni idriche provenienti dal piano superiore.
- Nel sottoscala è stato collocato un bagnetto, dotato solo di vaso e lavabo, non utilizzabili.
- Il locale è direttamente collegato con la scala interna che porta al piano superiore

Per una visione diretta dello stato di questo vano si rimanda alla documentazione fotografica.



L'altro locale, quello indicato come garage, è direttamente collegato sia con la scala interna che con il piazzale. E' pavimentato con battuto di cemento e, per il resto, ha le medesime caratteristiche di quello precedente. Al momento dell'accesso era completamente libero da cose, fatta eccezione di una sorta di serbatoio, peraltro, in pessime condizioni.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu



Subito all'esterno, sotto il portico è presente un vecchio forno, non più utilizzabile



L'ultimo locale a piano terra ha una copertura a falda inclinata e quindi una altezza interna non uniforme.

Il locale ha caratteristiche che lo possono configurare come idoneo, in passato, ad allevare animali di piccola e media taglia. Le finiture interne sono scadenti..



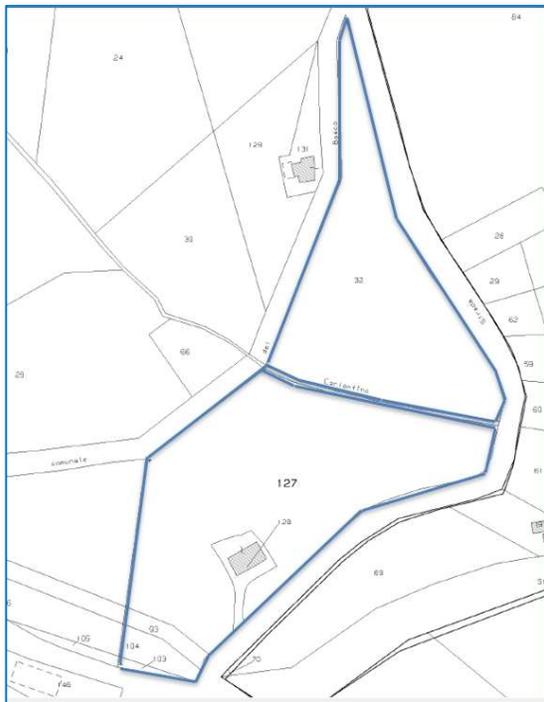


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

2.2. Fondo agricolo seminativo, esteso complessivamente 17.580 mq riportato in catasto terreni come segue:

Dati identificativi		Dati di Classamento				diritti	
Foglio	p.lla	Qualità	cl	Superficie	R.D	R.A	
8	103	seminativo	4	75 m ²	€ 0,12	€ 0,15	Prop. 1/1
8	32	seminativo	4	6915 m ²	€ 10,71	€ 14,29	Prop. 1/1
8	93	seminativo	4	328 m ²	€ 0,51	€ 0,68	Prop. 1/1
8	104	seminativo	4	410 m ²	€ 0,64	€ 0,85	Prop. 1/1
8	127	seminativo	4	9852 m ²	€ 15,26	€ 20,35	Prop. 1/1



Si tratta di un terreno agricolo in agro del Comune di Celenza Valfortore in Località “Macchia delle Forche”, che costeggia da una parte la Strada Provinciale n. 3 per Carlantino e dall'altra quella individuata catastalmente come “strada Comunale del Bosco”. L'ultimo lato confina con le p.lle 95, 96, 106, 105 e tratto di strada Provinciale n. 1 per Celenza Valfortore.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

Nel corso dei vari accessi fatti non sono state riscontrate dallo scrivente sul fondo agricolo particolari forme di colture in atto.



La sentenza n. 1075/2018 pubblicata il 12.04.2018 Rg; 80000366/2009 - Repert. N. 1544/2018 del 12.04.2018, emessa dal Tribunale di Foggia - Sezione III civile, tra l'altro, *“condanna [redacted] alla restituzione in favore della Curatela I. [redacted] del bene riportato al Nct in agro di Celenza Valfortore, località “Macchia delle Forche”, foglio 8, p.lle 32, 93, 127, e 104”*

Si deve pertanto ritenere che il terreno allo stato sia libero dal godimento di soggetti estranei alla Curatela Fallimentare.

Il terreno è caratterizzato da una pendenza longitudinale che va' dalla SP3 verso la "strada Comunale del Bosco". Sono presenti nelle vicinanze del fabbricato di cui alla p.lla 128 alcuni alberi da frutto.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

2 BIS - FORMAZIONE DEI LOTTI CON DESCRIZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Essendoci la possibilità di formazione di lotti separati dei beni da stimare, stante la autonomia dell'uso del fabbricato rispetto al terreno agricolo, lo scrivente ritiene di poter considerare i seguenti due lotti.

a. LOTTO N. 1 – 100% della proprietà della Palazzina rurale in agro di Celenza Valfortore Loc. “Macchia delle Forche” in catasto al foglio 8 p.IIa 128 sub 2 e sub 3.

Identificazione e sommaria descrizione:

Fabbricato rurale sito in Agro di Celenza Valfortore in Loc. “Macchie delle Forche” con annesso spazio esterno avente accesso da cancello metallico imboccabile direttamente dalla S.P. n. 3 per Carlantino.

L'immobile è costituito da tre livelli dei quali il primo esteso mq lordi 125 con antistante portico di mq 27 circa, composto da tre locali. Il piano è posto a servizio del piano primo/rialzato col quale è collegato mediante scala interna. Il primo piano è destinato ad abitazione è composto da tre vani e due accessori ed è esteso mq lordi 75 circa. Questo piano è dotato di un terrazzo di circa 36 mq e di un balcone/ballatoio di 9 mq dal quale riceve accesso dal piazzale fronte strada provinciale n. 3 per Carlantino.

Il sottotetto è direttamente comunicante col piano primo/rialzato tramite una rampa di scala interna rettilinea. Quest'ultimo piano ha altezza minima di m. 1, 25 e massima di pari a m 2,00. La superficie netta interna è di 56 mq circa.

Tutto l'immobile ha un basso livello di finitura ed un grado di conservazione scarso. Non ci sono impianti efficienti a servizio del fabbricato.

Al fabbricato è annesso uno spazio esterno a suo esclusivo servizio posto in parte a monte ed in parte a valle. L'estensione completa di questo spazio esterno ammonta a mq 327 catastali.

Confini:

confina con Strada Provinciale n. 3, p.IIa 127 del foglio 8 del Comune di Celenza Valfortore.

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

L'immobile è individuato nel catasto urbano del Comune di Foggia come segue:

IMMOBILI DI CATASTO FABBRICATI. Comune di celenza Valfortore (C429)											
N.	Dati identificativi			Dati di Classamento				Dati di sup.		indirizzo	diritti
	Foglio	p.IIa	sub	Cat	cl	Cons.	Rendita €				
1	8	128	2	C/6	4	97 m ²	350,67	146 m ²		Strada Provinciale 3 - Piano T	Prop. 1/1
2	8	128	3	A/4	4	4 vani	258,23	106 m ²		Strada Provinciale 3 - Piano T-1-2	Prop. 1/1

Ancora intestato a [REDACTED] nata a Lucera il 1 [REDACTED] [REDACTED]



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

b. LOTTO N. 2 – 100% della proprietà di un fondo agricolo seminativo esteso mq 17.580 in agro di Celenza Valfortore Loc, “Macchia delle Forche”.

Appezamento di terreno agricolo in agro del Comune di Celenza Valfortore in Località “Macchia delle Forche”, esteso mq 17.580. Costeggia da una parte la Strada Provinciale n. 3 per Carlantino e dall'altra quella individuata catastalmente come “strada Comunale del Bosco”.

Confini:

Il fondo agricolo confina con la Strada Provinciale n. 3, “strada Comunale del Bosco”. con le p.lle 95, 96, 106, 105 e tratto di strada Provinciale n. 1 per Celenza Valfortore. La particella 127 contiene, quasi del tutto la p.lla 128 del foglio 8.

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Il terreno è riportato nel NCT del Comune di Celenza Valfortore ancora alla ditta

Dati identificativi		Dati di Classamento					diritti
Foglio	p.lla	Qualità	cl	Superficie	R.D	R.A	
8	103	seminativo	4	75 m ²	€ 0,12	€ 0,15	Prop. 1/1
8	32	seminativo	4	6915 m ²	€ 10,71	€ 14,29	Prop. 1/1
8	93	seminativo	4	328 m ²	€ 0,51	€ 0,68	Prop. 1/1
8	104	seminativo	4	410 m ²	€ 0,64	€ 0,85	Prop. 1/1
8	127	seminativo	4	9852 m ²	€ 15,26	€ 20,35	Prop. 1/1



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

3. STIMA DEI BENI

Premesso che per valore si intende il **prezzo**, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere e ricevere per l'acquisto e la cessione di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui beni simili sono offerti sul mercato locale.

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto con essa si attribuisce un probabile valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Le metodologie estimative prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita.

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

A questo si aggiunga il particolare momento economico che vive il Mezzogiorno d'Italia e l'ulteriore crisi che è derivata dalla situazione epidemiologica che stiamo vivendo.

3.1. LOTTO N. 1 – 100% DELLA PROPRIETÀ. PALAZZINA RURALE IN AGRO DI CELENZA VALFORTORE – LOC. “MACCHIA DELLE FORCHE”.

Si tratta di un fabbricato rurale sito in Agro di Celenza Valfortore in Loc. “Macchie delle Forche” con annesso spazio esterno avente accesso da cancello metallico imboccabile direttamente dalla S.P. n. 3 per Carlantino.

L'immobile è costituito da tre livelli dei quali il primo esteso mq lordi 125 con antistante portico di mq 27 circa, composto da tre locali.

Il primo piano è destinato ad abitazione è composto da tre vani e due accessori ed è esteso mq lordi 75 circa con annesso terrazzo di circa 36 mq e di un balcone/ballatoio di 9 mq.

Il sottotetto è direttamente comunicante col piano primo/rialzato. Ha altezza minima di m. 1,25 e massima di pari a m 2,00. La superficie netta interna è di 56 mq circa.

Tutto l'immobile ha un basso livello di finitura ed un grado di conservazione scarso. Non ci sono impianti efficienti a servizio del fabbricato.

Al fabbricato è annesso uno spazio esterno a suo esclusivo servizio posto in parte a monte ed in parte a valle. L'estensione completa di questo spazio esterno ammonta a mq 327 catastali.

Non si è a conoscenza di atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili a questi. La valutazione del bene pertanto può solo essere di tipo analitico partendo da un probabile valore di mercato, in condizioni ordinarie, attribuibile a fabbricati in Celenza V.re per poi correggerlo per tener conto delle sue effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile sono:

- Appartenenza a Comune con una bassa popolazione (1.390 abitanti) senza possibilità di sviluppo futuro, anzi con popolazione decrescente con un elevata percentuale di emigrazione.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

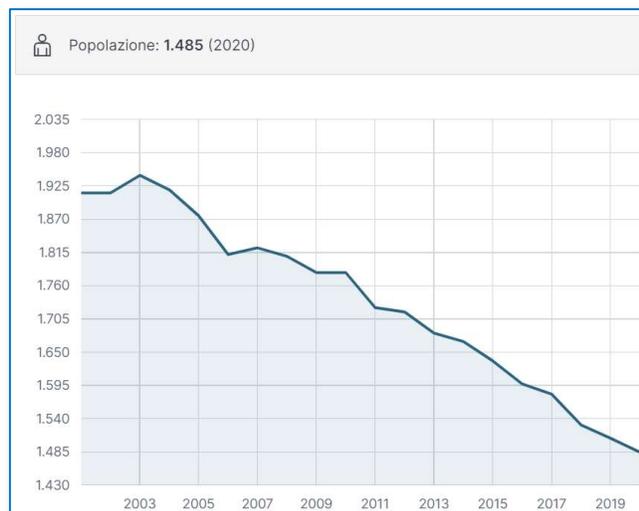
- Difficoltosa accessibilità dalle principali vie di comunicazioni;
- Ubicazione in zona agricola;
- Ceto sociale della zona medio bassa;
- Distanza rispetto ai principali servizi cittadini.

Le caratteristiche intrinseche sono invece le seguenti:

- Appartamento rurale isolato;
- Costruzione, con uno stile architettonico assolutamente ordinario, risalente ad epoca antecedente il 1967;
- La suddivisione interna degli spazi non è affatto funzionale.
- La Categorie catastale, è la A4, quindi si tratta di una abitazione di tipo popolare;
- La superficie dell'appartamento è a malapena idonea per una abitazione di tipo rurale;
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è da ritenersi scadente;

IL MERCATO IMMOBILIARE A CELENZA VALFOTORE.

Celenza Valfortore, ha una popolazione di 1.390 abitanti (ultimo censimento 2021) con una sensibile decrescita negli ultimi anni.



Ciò significa che c'è sempre una minore richiesta di abitazioni. Infatti nella cittadina non si hanno notizie di nuove costruzioni. Nel centro abitato gli unici interventi edilizi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli unici valori immobiliari trovati sono quelli forniti dalla banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate - e quelli forniti dal Web in particolare dal sito "Immobiliare.it".

I valori sono riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale siti nel centro abitato.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
Comune: CELENZA VALFORTORE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	N
Box	NORMALE	270	400	L	1,5	2,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Come si rileva dalla documentazione sopra riportata, i valori massimi di mercato immobiliare per beni "normali" convergono verso i 450 €/mq.

Ma questo valore, evidentemente, deve essere corretto per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Questo si fa attribuendo a ciascuna caratteristica significativa un coefficiente (maggiore o minore di 1).

Il prodotto tra questi coefficienti determina il coefficiente correttivo globale.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

caratteristiche fabbricato	coeff.
Appartenenza a Comune con una bassa popolazione (1.390 abitanti) senza possibilità di sviluppo futuro	1
Difficoltosa accessibilità dalle principali vie di comunicazioni;	0,95
zona agricola	0,9
ceto sociale	0,9
distanza rispetto ai servizi cittadini	0,95
appartamento rurale isolato	0,95
caratteristiche e vetustà	0,95
suddivisione interna	0,95
categoria catastale	0,95
caratteri di idoneità abitativa	0,95
stato di manutenzione	0,9
Coefficiente correttivo	0,51

Il valore di mercato da considerare sarà allora:

$$V_m = 450 \times 0,51 = 229,09 \text{ €/mq}$$

Il valore complessivo del lotto si ottiene moltiplicando le superfici delle parti che compongono il lotto, moltiplicate per i corrispondenti coefficienti riduttivi in funzione dell'uso effettivo e possibile degli stessi.

Il valore unitario del piazzale può essere assunto pari a 10,00 €/mq si ricava:

piano	destinazione	sup.	coeff.	sup. comm	€/mq	VALORE
terra	deposito	125	1	125		
	portico	27	0,25	6,75		
primo	abitazione	75	1	75		
	balcone	9	0,25	2,25		
	terrazzo	36	0,25	9		
sottotetto	deposito	56	0,25	14		
Sup. commerciale fabbricato				232	229,09	53.148,78 €
piazzale		327	1	327	10	3.270,00 €
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO						56.418,78 €

Arrotondato a **€ 56.400/00 (cinquantaseimila/400)**



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

3.2. LOTTO N. 2 – 100% della proprietà di un fondo agricolo seminativo esteso mq 17.580 in agro di Celenza Valfortore Loc, “Macchia delle Forche”.

Il più probabile valore di mercato del fondo agricolo, tenuto conto delle sue caratteristiche, può essere assunto pari a quello di esproprio attribuito dalla apposita Commissione Provinciale.

E' disponibile quella riferita all'anno 2019. La regione Agraria di appartenenza di Celenza Valfortore è la n. 3

REGIONE AGRARIA N°: 3 Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO

Per la quale la Commissione attribuisce il valore di 8.160,00 €/ha.

Commissione Provinciale Espropri di Foggia			
SEDUTA del 17/01/2020 - VAM 2019			
	REGIONE AGRARIA 1	REGIONE AGRARIA 2	REGIONE AGRARIA 3
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)
AGRUMETO	-	-	-
AGRUMETO IRRIGUO	-	-	-
BOSCO CEDUO	2 660,00	3 060,00	3 060,00
BOSCO D' ALTO FUSTO	4 080,00	4 590,00	4 080,00
BOSCO MISTO	2 760,00	-	-
CANNETO	5 610,00	-	7 350,00
CARRUBETO	-	-	-
CASTAGNETO DA FRUTTO	4 180,00	4 080,00	-
FICODINDIETO	-	-	-
FRUTTETO	13 260,00	-	-
INCOLTO PRODUTTIVO	670,00	570,00	670,00
MANDORLETO	-	6 330,00	6 230,00
ORTO	14 280,00	19 380,00	14 280,00
ORTO IRRIGUO	15 300,00	22 440,00	15 300,00
PASCOLO	1 940,00	1 940,00	1 840,00
PASCOLO ARBORATO	1 840,00	1 640,00	1 640,00
PASCOLO CESPUGLIATO	1 430,00	590,00	1 640,00
SEMINATIVO	6 840,00	10 200,00	8 160,00
SEMINATIVO ARBORATO	11 220,00	7 550,00	8 160,00
SEMINATIVO IRRIGUO	13 260,00	17 340,00	14 280,00
ULIVETO	13 260,00	15 550,00	15 300,00
ULIVETO VIGNETO	11 220,00		9 996,00

stante la superficie di ha 1.75.80 si ricava:

Valore lotto n. 2 = 1,7580 x 8.160 = 14.345,28 arrotondato a € 14.350,00



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – ☒ 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

4. RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 e 2

La proprietà di questi beni è stata della signora [REDACTED] fino alla sua morte avvenuta il 17.06.1982. Il bene non è stato mai trasferito alla propria figlia unica [REDACTED]

Sta di fatto che in data 20.02.2008 venne fatta una trascrizione alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera a favore della figlia di [REDACTED]. Tale trascrizione, eseguita con denuncia di successione datata 05.10.2007, scaturiva da un testamento olografo apparentemente redatto dalla signora [REDACTED] col quale la stessa [REDACTED] “..... lascio a favore di mia nipote [REDACTED] nata il 10 settembre 1974 come erede universale il mio terreno in contrada Macchia delle forche compresa la casa che sta nel terreno”.

Tale testamento veniva pubblicato in data 21.05.2007 a cura della signora [REDACTED], presso lo studio del notaio Riccardo RICCIARDI di Campobasso.

In data 29.10.2007 la signora [REDACTED] conferiva a [REDACTED] procura speciale a vendere i suddetti terreni e contemporaneamente incassava tre assegni circolari per complessivi € 25.000,00 quale acconto sul maggiore importo di € 85.000,00.

In data 27.02.2008 veniva stipulato l'atto di vendita in favore della [REDACTED] a rogito del notaio Eliodoro GIORDANO di Campobasso.

Venuto a conoscenza di questi fatti, con atto di citazione del 6.02.2009, la Curatela del Fallimento [REDACTED], in persona del curatore dott. Michele Venditti, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale Civile di Lucera la [REDACTED] e la [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante, per ivi sentir accogliere, in contraddittorio o in contumacia, le seguenti conclusioni:

“In via principale:

A) - accertare e dichiarare la falsità della firma apposta sul testamento olografo della de cuius [REDACTED] datato 2 giugno 1980 e, per l'effetto, dichiarare nullo il testamento della de cuius [REDACTED] datato 2 giugno 1980 in quanto apocrifo;

B) - in alternativa,

dichiarare comunque inefficace ed inopponibile alla Curatela il testamento de quo per tutto quanto esposto sub 11) della premessa che precede, previo, se del caso, accertamento e declaratoria di intervenuta usucapione del bene da parte dei due falliti [REDACTED]

C) - per l'effetto,

dichiarare inefficaci, nei confronti della Curatela Fallimentare, ai sensi dell'art. 45 l.f., la trascrizione del testamento (effettuata in favore della sig.ra [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera, in data 20 febbraio 2008, sub n. 1597 R.G. – n. 1152 R.P.) e dell'atto di compravendita (trascritta contro la stessa e a favore della “Capitanata Servizi S.r.l.”, presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera, in data 25 marzo 2008, sub. N. 2830 R.G. – n. 2126 R.P.), ordinando al Conservatore, con esonero di ogni sua responsabilità al riguardo, le relative cancellazioni;

D) - ordinare alla convenuta [REDACTED] la restituzione dei fondi siti in agro di Celenza Valfortore, alla loc. “Macchia delle Forche”, individuati al foglio 8 p.lle nn. 32-93-100-



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

103-104, con annesso fabbricato, liberi e sgombrati da persone e cose e nella piena disponibilità della Curatela Fallimentare, odierna attrice;

In subordine (e nella malaugurata ipotesi in cui non dovesse ritenersi apocrifo il testamento olografo e, quindi, efficace ed opponibile alla Curatela):

E) -accertare e dichiarare comunque la violazione della quota di legittima spettante alla sig.ra [REDACTED] in qualità di legittimaria, ai sensi dell'art. 536 c.c., in quanto unica figlia della de cuius [REDACTED] ed in assenza di coniuge superstite di quest'ultima;

F) – per l'effetto disporre, ai sensi dell'art. 554 c.c., la riduzione delle disposizioni testamentarie della [REDACTED] nella misura di 1/2, con assegnazione in favore della curatela fallimentare ed ordinando la conseguente trascrizione immobiliare con esonero di ogni responsabilità in capo al Conservatore;

G) – con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre accessori, iva e cpa”.

Con comparsa di costituzione e risposta del 12/06/2009,, si costituiva in giudizio la [REDACTED] in persona del legale rappresentante, [REDACTED] la quale contestava in toto il fondamento delle avverse domande

[REDACTED]

Il giudizio si concludeva con la sentenza n. 1075/2018 pubblicata il 12.04.2018 Rg; 80000366/2009 - Repert. N. 1544/2018 del 12.04.2018, emessa dal Tribunale di Foggia - Sezione III civile – che dichiarava “l'inefficacia nei confronti della Curatela [REDACTED], della trascrizione del testamento (eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 20.02.2008 R.G. n. 1597, R.P. n. 1152) e dell'atto di compravendita del fondo riportato in catasto terreni in agro di Celenza Valfortore, località “Macchia delle Forche” foglio 8 p.lle 32, 93, 100, 103 e 104 posto in essere in favore di Capitanata Servizi s.r.l. (eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 25.03.2008 R.G. 2830 R.P. n. 2136)

con la

“condanna Capitanata Servizi s.r.l. alla restituzione in favore della Curatela I.M.O. s.r.l. del bene riportato al Nct in agro di Celenza Valfortore, località “Macchia delle Forche”, foglio 8, p.lle 32, 93, 127, e 104”

Di fatto, quindi essendo legittimamente attribuita per successione alla unica erede di [REDACTED] cioè [REDACTED] il bene in considerazione, questo rientra quindi nella disponibilità della Curatela fallimentare.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

5. LOTTI DA PORRE IN VENDITA, CON UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

Tenuto conto di quanto sopra riportato, in sintesi, per ciascun lotto si riportano la consistenza, i confini, i dati catastali e il prezzo a base d'asta.

5.1. LOTTO N. 1 – 100% della proprietà della Palazzina rurale in agro di Celenza Valfortore Loc. “Macchia delle Forche” in catasto al foglio 8 p.IIa 128 sub 2 e sub 3.

Identificazione e sommaria descrizione:

Fabbricato rurale sito in Agro di Celenza Valfortore in Loc. “Macchie delle Forche” con annesso spazio esterno avente accesso da cancello metallico imboccabile direttamente dalla S.P. n. 3 per Carlantino.

L'immobile è costituito da tre livelli dei quali il primo esteso mq lordi 125 con antistante portico di mq 27 circa, composto da tre locali direttamente collegato anche col primo piano mediante scala interna.

Il primo piano è destinato ad abitazione è composto da tre vani e due accessori ed è esteso mq lordi 75 circa, con terrazzo di circa 36 mq e balcone/ballatoio di 9 mq dal quale riceve accesso dal piazzale fronte strada provinciale n. 3 per Carlantino.

Il sottotetto, comunicante col piano primo tramite una rampa di scala interna rettilinea, ha altezza minima di m. 1, 25 e massima di pari a m 2,00. La superficie netta interna è di 56 mq circa.

Tutto l'immobile ha un basso livello di finitura ed un grado di conservazione scarso. Non ci sono impianti efficienti a servizio del fabbricato.

Al fabbricato è annesso uno spazio esterno a suo esclusivo servizio posto in parte a monte ed in parte a valle. L'estensione completa di questo spazio esterno ammonta a mq 327 catastali.

Confini:

confina con Strada Provinciale n. 3, p.IIa 127 del foglio 8 del Comune di Celenza Valfortore.

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

L'immobile è individuato nel catasto urbano del Comune di Foggia come segue:

IMMOBILI DI CATASTO FABBRICATI. Comune di celenza Valfortore (C429)											
N.	Dati identificativi			Dati di Classamento				Dati di sup.		indirizzo	diritti
	Foglio	p.IIa	sub	Cat	cl	Cons.	Rendita €				
1	8	128	2	C/6	4	97 m ²	350,67	146 m ²		Strada Provinciale 3 - Piano T	Prop. 1/1
2	8	128	3	A/4	4	4 vani	258,23	106 m ²		Strada Provinciale 3 - Piano T-1-2	Prop. 1/1

Ancora intestato a [REDACTED] a nata a Lucera il 10.09.1974.

Stato di possesso e godimento.

Attualmente il fabbricato è libero da persone e cose ed è nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

Prezzo base di vendita.

€ 56.400,00 (cinquantaseimilaquattrocento/00)



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

5.2. LOTTO N. 2 – 100% della proprietà di un fondo agricolo seminativo esteso mq 17.580 in agro di Celenza Valfortore Loc, “Macchia delle Forche”.

Identificazione e sommaria descrizione:

Appezamento di terreno agricolo in agro del Comune di Celenza Valfortore in Località “Macchia delle Forche”, esteso mq 17.580. Costeggia da una parte la Strada Provinciale n. 3 per Carlantino e dall'altra quella individuata catastalmente come “strada Comunale del Bosco”.

Confini:

Il fondo agricolo confina con la Strada Provinciale n. 3, “strada Comunale del Bosco”. con le p.lle 95, 96, 106, 105 e tratto di strada Provinciale n. 1 per Celenza Valfortore. La particella 127 contiene, quasi del tutto la p.lla 128 del foglio 8.

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Il terreno è riportato nel NCT del Comune di Celenza Valfortore ancora alla ditta

come segue:

Dati identificativi		Dati di Classamento				diritti	
Foglio	p.lla	Qualità	cl	Superficie	R.D	R.A	
8	103	seminativo	4	75 m ²	€ 0,12	€ 0,15	Prop. 1/1
8	32	seminativo	4	6915 m ²	€ 10,71	€ 14,29	Prop. 1/1
8	93	seminativo	4	328 m ²	€ 0,51	€ 0,68	Prop. 1/1
8	104	seminativo	4	410 m ²	€ 0,64	€ 0,85	Prop. 1/1
8	127	seminativo	4	9852 m ²	€ 15,26	€ 20,35	Prop. 1/1

Stato di possesso e godimento.

Attualmente il fondo agricolo è libero da persone e cose ed è nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

Prezzo base di vendita.

€ 14.350,00 (quattordicimilatrecentocinquanta/00)



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

6. ACCERTAMENTO ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI, GRAVANTI SUI BENI

Stante la cronistoria di cui al precedente punto 4, le uniche e più recenti formalità fatte in riferimento agli immobili, di cui alla presente stima, cominciano dal 2007. Infatti in quest'anno veniva trascritta la successione di [REDACTED] data 05.10.2007, a favore della signora [REDACTED] in forza di testamento olografo del 02.06.1980, pubblicato il 21.05.2007 rep. 127.409 n. racc. 15.945 del notaio Riccardo RICCIARDI di Campobasso.

Con atto del Notaio Eliodoro GIORDANO, in data 27.02.2008 veniva stipulato l'atto di Compravendita a favore della "Capitanata Servizi srl" Rep. 21.479 – racc 9.410 (All. 4).

A seguito della sentenza n. 1075/2018 del Tribunale di Foggia - Sezione III civile – pubblicata il 12.04.2018 Rg; 80000366/2009 - Repert. N. 1544/2018 sono stati dichiarati nulle tutte le formalità inerenti ai passaggi di proprietà fatti nel 2007 e nel 2008.

Infatti dalla visura ipotecaria fatta dallo scrivente in data 22.11.2022 emerge che ad opera dell'avv. Antonio MELILLO è stata trascritta il 18.05.2009 R.G. n 4883 – R.P. 3203 la seguente formalità:

- Atto giudiziario del 17.03.2009 presso il Tribunale di Lucera – specie Domanda Giudiziaria consistente nell'accertamento giudiziale, sottoscrizione atti.

L'atto aveva in oggetto i seguenti beni immobili nel Comune di Celenza Valfortore

- 6.1.Terreno Foglio 8 p.Ila 32 di Ha 0.69.15;
- 6.2.Terreno Foglio 8 p.Ila 93 di Ha 0.03.28;
- 6.3.Terreno Foglio 8 p.Ila 100 di Ha 1.03.31;
- 6.4.Terreno Foglio 8 p.Ila 104 di Ha 0.04.10;
- 6.5.Terreno Foglio 8 p.Ila 103 di Ha 0.00.75;

soggetti:

- a favore: Curatela [REDACTED]

- soggetti contro: [REDACTED]

- con domanda di annotazione R.G. 5233 R.P. 518 del 20.06.2018, l'avv. MELILLO in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 11.04.2018 Rep. 1544/2018 (sentenza) riportava la inefficacia totale della trascrizione R.P. 1152 del 20.02.2008 (**testamento** a favore di [REDACTED] per morte di IACARUSO Maria Giuseppa Pasquale).

- con domanda di annotazione R.G. 5233 R.P. 519 del 20.06.2018, l'avv. MELILLO in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 11.04.2018 Rep. 1544/2018 (sentenza) riportava la inefficacia totale della trascrizione R.P. 2136 del 25.03.2008 (**Atto di compravendita** a favore di [REDACTED] [REDACTED]).

Quindi si conclude che sui beni in considerazione non gravano formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, come era anche riportato nell'atto di compravendita stipulato dal notaio Eliodoro GIORDANO in data 27.02.2008 sopra citato.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI – ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene il fabbricato di cui al lotto n. 1 lo scrivente ha eseguito una verifica informale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Celenza Valfortore riscontrando che nell'archivio comunale non era presente alcun documento che attestasse la esecuzione del fabbricato dopo il 1967.

E' da sottolineare che anche nell'atto di trasferimento dell'immobile alla Capitanata XXXXXXXXXX all'art. 6 era esplicitamente dichiarato che “... il fabbricato dedotto in contratto è stato iniziato nella costruzione precedentemente al 1° settembre 1967 e che lo stesso giammai è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di sorta.”

Non risulta l'emissione di alcun documento attestante l'agibilità del fabbricato.

In riferimento ai terreni chi scrive, nella sua qualità, in data 10.02.2021 ha chiesto telematicamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Celenza Valfortore, il rilascio del Certificato di Destinazione urbanistica (All. 5.2).

In data 23.02.2021 il dirigente dell'UTC del comune di Celenza Valfortore rilasciava il certificato richiesto (All. 5.1) ove venivano riportate tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni oggetto di stima (zona Agricola – E1).

8. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO IN STIMA

Lo scrivente in data 05.01.2023 ha redatto l'APE inerente alla parte abitativa del fabbricato dalla quale risulta che l'unità abitativa è appartenente alla classe G (A.II. 3).



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n.11, 71036 Lucera (FG) - ☎ 0881522015 – 📠 3334695051
e-mail: antonio.perrotta@virgilio.it – PEC: antonio.perrotta@ingpec.eu

9. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Cartella Documentazione catastale;
2. Cartella Visure ipotecarie;
3. Sentenza 1075/2018;
4. Atto di compravendita;
5. Cartella documentazione Certificato di destinazione urbanistica
6. Attestazioni di prestazione energetica.

Con la presente relazione si compone di 32 facciate dattiloscritte e 6 allegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 09.01.2023

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

