

TRIBUNALE DI FOGGIA
(PROVINCIA DI FOGGIA)

FALLIMENTO "██████████"

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 51/93

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI ACQUISITI A MASSA ATTIVA

Premesse

Il sottoscritto geom. Raffaele NARDELLI, nato a San Severo (FG) il 29.08.1967 ed ivi residente alla via Teano Appulo n° 36, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Foggia al n° 1960, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Egiziano DI LEO, con provvedimento del 16.01.2007, trasmesso dal Curatore con raccomandata A.R. del 24.01.2007, con giuramento da rendere al momento del deposito della relazione, accettava, l'incarico e gli venivano posti i quesiti sotto riportati.

Quesiti

- 1) *Descrivere i beni acquisiti alla massa fallimentare, previa ispezione dei luoghi, ed accertare il titolo di provenienza;*
- 2) *Verificare la consistenza di eventuali servitù, pesi ed oneri, descrivendo i lotti da porre in vendita ed indicando i dati catastali (allegando i relativi certificati), i confini, la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito su ogni singolo bene nel ventennio, allegando i relativi certificati della competente Conservatoria;*



- 3) *Determinare il valore commerciale dei beni, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e, in quest'ultimo caso, predisporre il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*
- 4) *Accertare la rispondenza degli immobili ai requisiti richiesti dalla L. n° 47/1985 (Concessione Edilizia, conformità alla stessa dell'immobile realizzato ed eventuali modifiche apportate ai fabbricati), destinazione urbanistica per i fondi rustici e, in caso negativo, la possibilità di sanatoria ed il costo dei relativi oneri;*
- 5) *Allegare estratto di mappa censuaria;*
- 6) *Accertare se gli immobili stessi risultino accatastati, come descritti, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;*
- 7) *Allegare alla perizia un certificato di destinazione urbanistica per i fondi rustici ed una planimetria per i fabbricati;*
- 8) *Acquisire ed allegare l'estratto dell'atto di matrimonio per stabilire il regime patrimoniale scelto dal fallito;*
- 9) *Predisporre bozza dell'ordinanza di vendita.*

Operazioni peritali

Come comunicato alla Sig.ra [REDACTED], a mezzo di Raccomandata A.R., il giorno dodici del mese di maggio dell'anno duemilasette, il sottoscritto CTU si è recato presso il fabbricato sito in San Severo alla via Ramo



civico 8 per esperire il necessario sopralluogo utile all'acquisizione dei dati necessari a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice.

Alla presenza degli intervenuti, come riportato nel verbale di sopralluogo, che si allega alla presente relazione e ne forma parte integrante, sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici.

Descrizione del fabbricato

Si tratta di un piccolo fabbricato condominiale di soli tre piani fuori terra e composto complessivamente da quattro unità immobiliari (due box in piano terra, un abitazione in primo piano ed una abitazione in secondo piano).

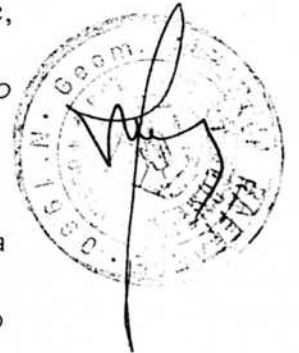
Il fabbricato, realizzato nel 1978, ha struttura portante in cemento armato con elementi strutturali collegati tra loro con orizzontamenti in latero-cemento e con sovrastante copertura piana non praticabile. Esso è inserito all'interno di un isolato completo ed ha un unico affaccio sulla pubblica via con il prospetto principale di via Ramo.

Alle unità immobiliari oggetto della presente relazione si accede dai civici 8 e 10 della citata via Ramo, rispettivamente per l'abitazione in primo piano e per il box in piano terra.

Lotto n° 1 - Abitazione in primo piano.

Ad essa si accede attraverso l'androne e il vano scala condominiale, entrando dalla porta capo scala posta sul pianerottolo di arrivo al primo piano.

Internamente l'immobile è composto da due ampi vani destinati a camera e soggiorno oltre ad accessori di bagno, cucinino e ripostiglio, il tutto



disimpegnato con un piccolo corridoio, come meglio rappresentato nelle planimetrie di rilievo che si allegano alla presente e ne formano parte integrante.

Le pareti ed i soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate ad esclusione delle pareti di bagno e cucina che sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'intero immobile è pavimentato con marmette in pietra delle dimensioni di cm. 40x40. Il pavimento del bagno è in piastrelle del tutto simili a quelle del rivestimento.

Gli infissi esterni sono in legno co tapparelle esterne in plastica; le porte interne sono in legno tamburato, in tinta noce, alcune con specchi a vetro.

La porta caposcala è in legno tamburato.

L'immobile è servito dalle pubbliche reti di acqua, fogna ed energia elettrica.

Internamente tutti gli impianti sono sottotraccia.

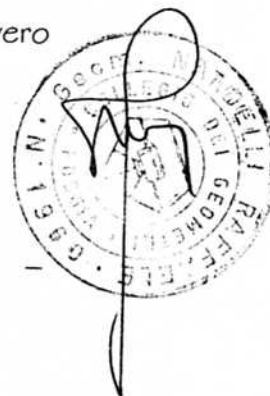
Competono all'immobile i diritti sull'androne e sul vano scala condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Dati catastali identificativi del lotto.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo con i dati:

Foglio 31 Particella 10766 subalterno 3

In **[REDACTED]** a **[REDACTED]** nata a San Severo il 2.10.1930 -
proprietaria.



Occorre precisare che i dati identificativi sono stati variati d'ufficio nel 2006 per allineamento delle mappe; in precedenza l'immobile era identificato al Foglio 31 Particella 2393 subalterno 3.

N.B. Dall'esame della planimetria catastale, che si allega alla presente e ne forma parte integrante, è emerso quanto segue:

- per errore di rasterizzazione, la planimetria del primo piano è stata invertita con quella del secondo piano.

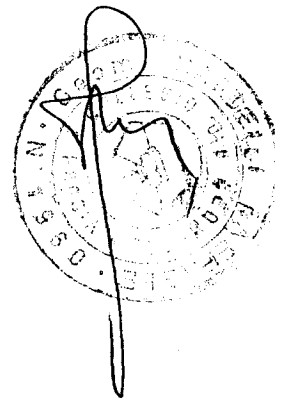
Lo scrivente ha provveduto a segnalare l'errore mediante richiesta di rettifica del 17.05.2007 acquisita dall'Ufficio in pari data al protocollo n° FG 237812 C.F. (si allega copia dell'istanza prodotta).

Titolo di provenienza.

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà alla Sig.ra [REDACTED] per successione legittima in morte di Pizzichetti Caterina, deceduta in San Severo il 14.12.1984, registrata in San Severo il 30.09.1986 den. N° 172 vol. 175 e trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 18.11.1986 al n° 211316 di R.P., nonché in virtù di atto di divisione rogato il 12.05.1986 dal Notaio Aleardo ORSI, registrato a San Severo il 14.05.1986 al n° 2464 e trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 16.05.1986 al n° 203855 R.P.

Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

La continuità storica delle trascrizioni relative all'immobile è stata verificata; in allegato alla presente si riportano i certificati storici ventennali rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia.



Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta
dalla Conservatoria.

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Foggia sono emerse le sotto elencate formalità:

Trascrizioni:

Verbale di Pignoramento Immobili

N° 1952 R. P. in data 21.01.1992 - Conservatoria dei RR.II. di
Foggia.

Il gravame è attivo sull'intero lotto a favore della Banca Popolare di
Milano S.c.r.l.

Verbale di Pignoramento Immobili

N° 5155 R. P. in data 06.04.1993 - Conservatoria dei RR.II. di
Foggia.

Il gravame è attivo sull'intero lotto a favore della Cooperativa Artigiana
di Garanzia Daunia S.r.l.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

N° 5478 R. P. in data 13.05.1994 - Conservatoria dei RR.II. di
Foggia.

Il gravame è attivo sull'intero lotto a favore della Massa dei Creditori
del Fallimento di ██████████.

Iscrizioni:

Decreto Ingiuntivo

N° 1247 R. P. in data 13.06.1991 - Conservatoria dei RR.II. di
Foggia.



