

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
 (Ex Tribunale di Lucera)  
 - SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 22/1992 R.F.

corrente in  
**Bicari, contrada "San Pietro" in persona del suo titolare**

G.D. dott.s  
 Curatore F  
 Perito valutatore in

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Capitoli

	Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 2
0	Contenuti delle precedenti relazioni tecniche	Pag. 3
1	Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali	pag. 10
2	Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 14
3	Stima dei beni	Pag. 42
4	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 50
5	Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita	Pag. 53
6	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 60
7	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	Pag. 65
8	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 67
9	Procedure necessarie per la messa in sicurezza degli immobili, nonché tutti gli adempimenti necessari per lo smaltimento della lana di vetro.	Pag. 69
10	Indice degli allegati	Pag. 70



**PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO**

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare avv. [redacted] del 16.04.2018, il Giudice Delegato, dott. ss. [redacted] con proprio Decreto del 19.04.2018, nominava Perito per il presente fallimento N. 22/1992 R.F. [redacted]

[redacted] corrente in Biccari, contrada "San Pietro" in persona del suo titolare [redacted] lo scrivente ing. [redacted]

con studio professionale in [redacted] (CF [redacted]) convocando lo stesso per il 10.05.2018 per il giuramento di rito.

In tale data la SV Ill.ma 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 confini e dei dati catastali;*
2. *alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
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;*
9. *accertare tutte le procedure necessarie per la messa in sicurezza degli immobili, nonché tutti gli adempimenti necessari per lo smaltimento della lana di vetro.*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) *accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*

*Per 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."*

Gli accertamenti del caso sono stati compiuti presso i seguenti Uffici pubblici e a mezzo di ispezioni telematiche:

- Ufficio Tecnico Comunale di Biccari (FG);
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio. Servizio di



pubblicità immobiliare di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);

### TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili ubicati in Biccari, facenti parte della massa del **Fallimento N. 22/1992 R.F.**

corrente in Biccari, contrada "San Pietro" in persona del suo titolare dopo avere ispezionato gli stessi in varie date, tenuto conto delle ispezioni e delle verifiche fatte presso i pubblici uffici, nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, redige la presente

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 0. Contenuti delle precedenti relazioni tecniche

Preliminarmente bisogna mettere in evidenza che in precedenza si sono occupati di tale procedura altri professionisti (Curatore fallimentare, tecnico stimatore) i quali hanno prodotto proprie relazioni che, evidentemente visto il lasso di tempo trascorso, devono essere aggiornate ed integrate.

In particolare, per quanto riguarda le precedenti perizie di stima, queste sono state elaborate dal Geom. con documenti datati 17.06.1993, e 03.06.1998.

Nella prima perizia il geom. suddivideva i beni facenti capo alla massa fallimentare in cinque lotti:

Lotto A. Locale a pian terreno in Biccari alla già adibito a forno con sottostanti due vani interrati comunicanti adibiti a deposito;

Lotto B. Comprende i fabbricati ed i terreni siti alla Contrada "San Pietro" in agro di Biccari. I beni costituenti il lotto sono:

1. Locale terraneo, con seminterrato e primo piano adibito a biscottificio, grissinificio e uffici;
2. Casa di abitazione costituita da tre piani fuori terra;
3. Due piccoli locali di uno in piano terra e l'altro in primo piano;
4. Locale terraneo ad uso autorimessa;
5. Piccolo locale terraneo uso pollaio;
6. Cabina elettrica;
7. Terreno agricolo

Lotto C. Terreni agricoli in agro di Biccari, In catasto alla partita 6781 in Ditta Lucera Donato Dante e precisamente

1. foglio 31 p.IIa 125 Ha 0.04.64, sem. arb. cl 2<sup>^</sup> R.D. £. 5.568, R.A. £. 2.252;
2. foglio 43 p.IIa 42, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.02.60, R.D. £. 3.900, R.A. £. 1.820;
3. foglio 43 p.IIa 46, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.03.40, R.D. £. 5.100, R.A. £. 2.380;
4. foglio 43 p.IIa 49, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.05.36, R.D. £. 8.040, R.A. £. 3.742;
5. foglio 43 p.IIa 50, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.04.14, R.D. £. 6.210, R.A. £. 2898;

Lotto D. Diritti di proprietà pari a 1/2 sulla nuda proprietà dei terreni agricoli siti alla C.da "S. Antonio" del Comune di Biccari alla partita 3820 in ditta Lucera Antonio, nato a Biccari il 21.04.1908, della superficie complessiva di Ha 0.21.88 e precisamente al foglio 43 p.IIe

- 37 di Ha 0.07.32, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, R.D. £. 10.980, R.A. £. 5.124;
- 38 di Ha 0.00.56, bosco ceduo R.D. £. 84, R.A. £. 33;
- 39 di Ha 0.01.00, bosco ceduo R.D. £. 150, R.A. £. 60;
- 40 di Ha 0.13.00, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, R.D. £. 19.500, R.A. £. 9.100;

Lotto E. Diritti di proprietà pari a 2/9 sulla nuda proprietà dell'appartamento sito in Biccari alla via Giardino, in secondo piano, composto di tre vani principali, cucina e accessori ivi compresa la sovrastante terrazza coperta e scoperta.

Con la seconda perizia di stima, quella del 03.06.1998, il perito ridefiniva i lotti come segue:

LOTTO A. Detto lotto comprende i fabbricati costituenti l'opificio ed i terreni circostanti, in parte area di pertinenza ed in parte attualmente terreni agricoli, nonché impianti, macchinari. e beni



strumentali al funzionamento dell'opificio stesso.

Per una migliore descrizione, si elencano i beni costituenti il suddetto lotto:

1. Opificio costituito da seminterrato, piano rialzato e primo piano adibito a biscottificio-grissinificio ed uffici. Due piccoli locali, di cui uno a piano terra e l'altro in primo piano, ad uso deposito, posti lateralmente all'opificio ma poco distanti da esso.
2. Diritti di comproprietà, pari ad 1/2, sull'immobile destinato a cabina elettrica;
3. Terreni, destinati ad area di pertinenza, strada d'accesso all'opificio, area di manovra e rimanenza fondo olivetato;
4. Impianti, macchinari e beni strumentali al funzionamento dell'opificio.

Detti beni distano dal centro urbano circa m. 1.200. facilmente raggiungibili tramite la strada comunale denominata "S. Pietro" che si diparte dalla provinciale per Lucera, quasi all'ingresso dell'abitato di Biccari, addentrandosi in una vallata in modesto pendio. Tale strada comunale ha fondo in macadam cilindrata, in sufficiente stato di percorribilità anche nei riguardi di mezzi meccanici pesanti.

#### Descrizione dei beni.

**1.1** L'opificio è destinato alla produzione di taralli di vario tipo, biscotti e grissini. L'immobile è stato costruito specificatamente per tale esplicita lavorazione, nel quale sono contenuti i macchinari e le apparecchiature complementari necessari a tale genere di produzione.

L'immobile ha forma rettangolare e si compone di un piano seminterrato, di un piano terra leggermente rialzato dal piano campagna e di un parziale primo piano. La costruzione è costituita da intelaiatura di pilastri e travi di c.a. con solai piani calcolati per reggere e resistere alle sollecitazioni delle macchine.

La compagnatura perimetrale è formata da blocchi di cemento a camera d'aria e riempimento della stessa con argilla espansa per evitare dispersioni termiche che avrebbero potuto nuocere i prodotti nella fase di cottura.

Anche gli infissi esterni di metallo sono dotati di vetri speciali a scarsa dispersione termica. I pavimenti sono di battuto di cemento del tipo industriale. Le pareti e soffitti sono intonacati ed attintati con prodotti idrosintetici. L'edificio è dotato di servizi igienici in batteria e di spogliatoi per gli operai, nonché di impianto idrico, elettrico e fognante, tutti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è a gas con approvvigionamento da tre serbatoi a pressione depositati all'esterno dell'edificio. La fornitura di elettricità avviene a mezzo di cabina di trasformazione, costruita in muratura di mattoni pieni. L'acqua viene prelevata da un pozzo e resa potabile e sterile a mezzo di un apposito impianto.

La porzione di edificio destinata ad uffici presenta le pavimentazioni in marmette di ceramica e rifiniture di tipo civile. Si accede a mezzo di scala in c.a. posta all'esterno. Comprende un ampio locale con grosse pareti vetrate sui lati. La rimanente copertura dell'edificio è a terrazzo con strato impermeabilizzante di guaine distese a fuoco.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di mq. 530 ed altezza libera di m. 5.50. Ad esso si accede sia dal piazzale e sia mediante una scala a chiocciola dal piano terra.

Il piano terra ha una superficie di mq 518 ed altezza libera di m. 4,70 con accesso dal piazzale.

Il primo piano, destinato ad uffici, ha la superficie di mq 95 e altezza di m 3,00.

L'opificio è servito da strada di accesso e da ampio piazzale antistante. E' necessario evidenziare che, a seguito dell'entrata in vigore della legge 46/90 relativo alle norme per la sicurezza degli impianti, l'opificio necessita di opere di adeguamento in rispetto delle norme..... pertanto l'eventuale acquirente si obbliga, a proprie cure e spese, ad eseguire detti lavori ... in quanto non compresi nei valori di stima degli immobili

**E' riportato in catasto in ditta LUCERA Donato Dante, nato a Biccari il 19.09.1950, partita n. 1880, foglio 14, p.lla 420.**

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 1193 del 13.09.1980. Tale concessione veniva rilasciata per la costruzione di capannone ed alloggio di custode, con destinazione di deposito cereali e derivati.

In data 01.04.1986, prot. n. 2089, fu presentato al Comune domanda di condono edilizio relativamente alla variazione di destinazione d'uso per biscottificio-grissinificio. La pratica è stata perfezionata dal curatore fallimentare Dott. [redacted] Leonardo e pertanto **in data 04.10.1996 il Sindaco rilasciava concessione edilizia di opere abusive relativamente alla pratica. n. 375/228.**

Si chiarisce, altresì che esiste una servitù attiva a favore della proprietà, e quindi del lotto A), per attingere acqua dal pozzo di Stampone Antonio. posto sulla particella 106 del foglio 24 per servitù acquisita con atto di costituzione di servitù prediale del notaio [redacted] di Lucera del 21.09.1974 e registrato a Lucera il 21.09.1974 al n. 10

**1.2** . Due piccoli locali in piano terra e primo piano, l'uno sovrastante l'altro, ma comunicanti a

mezzo di scalinata interna. Detto piccolo immobile è privo di servizi igienici e la sua destinazione è a deposito.

Il terraneo ha un'altezza di m. 3.00 ed il vano in primo piano di m. 2.80.

I solai di copertura sono piani poggianti su struttura in muratura di mattoni. Le rifiniture sono scadenti. L'immobile travasi isolato dagli altri fabbricati ed a confine con la particella 105 di altra proprietà. La superficie lorda per piano è di mq. 35.

**E' riportato in catasto urbano del Comune di Biccari alla partita n. 1000561, foglio 24, particella 406, località "S. Pietro", p.t.-p.P, categoria A/4, cl. I, vani 2.0, RC. £. 200.000.**

**2. Diritti di comproprietà, pari a 1/2, dell'immobile destinato a cabina elettrica.**

Si evidenzia che l'opificio riceve elettricità e forza motrice dalla cabina elettrica posta sulla particella n. 455 del foglio 24 e tenuto conto che sia il terreno su cui insiste la cabina che l'area circostante sono attribuiti al lotto B), che segue, si conviene che l'eventuale acquirente di questo lotto ha il diritto di passaggio per l'accesso alla cabina che resterà comune ai lotti A) e B), per una quota di 1/2 ciascuno. Detta fascia di terreno su cui si eserciterà il diritto di passaggio, avrà la larghezza costante di m. 5.00, che partendo dalla strada comunale "S. Pietro" e parallelamente al muretto di pietrame posto a confine con la particella n. 59 del foglio 24, giunge alla suddetta cabina elettrica.

Trattasi comunque di una cabina di trasformazione di elettricità costruita in muratura di mattoni pieni su due livelli. Le pareti sono intonacate ed il pavimento è di tipo commerciale.

Il marciapiede di coronamento ai muri perimetrali ha subito un cedimento per infiltrazioni di acque nel sottostante terreno e pertanto sono necessari lavori di rifacimento del massetto di calcestruzzo e sovrastanti piccole scorze di pietra a mò di pavimento.

La superficie lorda è di mq. 18 circa. Trovasi isolata e quasi equidistante tra lo stabilimento e l'abitazione.

**E' riportata in catasto urbano del Comune di Biccari alla partita n. 1880 foglio 24 p.Ila 419 contrada S. Pietro PT-P1.**

**3. Terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio in parte costituente attinenza scoperta dello stabilimento ed area di manovra, parte a strade di accesso e rimanenza coltivato ad uliveto.**

La superficie totale è di Ha.1.05.78. Occorre precisare che è pervenuto dal Comune di Biccari il decreto di esproprio per causa di pubblica utilità relativo ai terreni facenti parte di detto lotto per la sistemazione della strada "S. Pietro" e nel piano particellare allegato al progetto risulta la espropriazione delle seguenti superfici:

- foglio 24 - particella 80 - mq. 58
- foglio 24 - particella 79 - mq. 520
- foglio 24 - particella 405 - mq. 90

Pertanto viene espropriata una superficie di mq 668. Indi la superficie totale dei terreni diventa di Ha 0.99.10. con il frazionamento che sarà eseguito dall'impresa appaltatrice, le suddette p.Ile 80-79-405 assumeranno una diversa numerazione e quindi l'eventuale futuro acquirente di detto lotto è già a conoscenza di quanto si verificherà in seguito. Allo stato attuale si riportano i dati così come descritti:

In Catasto i terreni sono così distinti:

partita n° 7231 in ditta Lucera Donato Dante:

- foglio 24, particella 80, Ha.0.08.10, uliv. Cl. 1, R.D. £. 12.050, R.A. £. 5.670;
- foglio 24, particella 456, Ha.0.06.49, sem. Cl. 3, R.D. £. 5.192, R.A. £. 3.245

partita n°6781, in ditta Lucera Donato Dante:

- foglio 24, particella 405, Ha.0.70.72, uliv. Cl. 1, R.D. £. 106.080, R.A. £. 49.504
- foglio 24, particella 406, Ha.0.01.48, F.R.
- foglio 24, particella 79, Ha.0.18.99, uliv. Cl. 1, R.D. £. 28.485 RA. £. 13.293

Si rende opportuno chiarire che nella precedente relazione di stima, alcuni beni non risultavano ancora in ditta di [redacted] per inevase voltare. Orbene, dovendo procedere al frazionamento della particella 81 per la ridefinizione dei lotti si è dovuto far eseguire le mancate voltare ed eliminare vari errori di registrazione dell'U.T.E. Pertanto solo in data 31.03.98 lo scrivente è riuscito a far sistemare le partite catastali e farsi notificare le variazioni apportate. Indi è stato eseguito il tipo di frazionamento della particella 81 del foglio 24 creando le nuove particelle 455 e 456, rispettivamente di Ha. 0.35.60 ed Ha. 0.06.49. In tal modo la nuova particella 455 farà parte del



lotto B) mentre la particella 456 viene compresa nel lotto A). Il tipo di frazionamento è registrato in catasto terreni del Comune di Biccari al n. 704/98, che si allega in originale.

4. Impianti e macchinari.....

LOTTO B. Detto lotto comprende:

1. Un fabbricato ad uso di abitazione;
2. due locali terranei ad uso di autorimessa;
3. un piccolo locale terraneo ad uso di pollaio;
4. i diritti di comproprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , sull'immobile destinato a cabina elettrica;
5. terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli

Descrizione dei beni

1. La casa di abitazione è costituita da una palazzina che si erge a mezza costa lungo una parete collinosa di modesta pendenza dalla quale, al piano terra, è protetta da un muro di contenimento del terrapieno.

Trattasi di uno stabile costruito con struttura mista di c.a. e muratura di mattoni con pietrame a faccia vista. si compone di tre piani fuori terra ed un interrato avente accesso indipendente.

Il pianterreno, a cui si accede dall'esterno tramite una rampa di scala rettilinea ed ampio pianerottolo, è composto da un vasto ambiente destinato a soggiorno-pranzo oltre alla cucina, un wc ed un contiguo locale ad uso dispensa avente ingresso separato.

Il primo piano comprende n. 5 camere, disimpegnate da un corridoio centrale, un bagno, oltre un terrazzino laterale. Il secondo piano è composto da un sottotetto ma non esiste alcun accesso a detto livello.

Orbene dell'intero stabile solo il pian terreno è completo di ogni rifinitura e cioè pavimenti di ceramica, infissi esterni in legno, intonaco civile, impianti elettrici, idrici, fognanti, tinteggiatura ed impianto di riscaldamento.

La cantina interrata trovasi al rustico come pure il primo e secondo piano intendendosi per rustico le sole murature, solai e divisori, senza altro tipo di rifinitura.

La superficie lorda del pianterreno è di mq 153, mentre quella del primo piano è di mq 204. La cantina è di mq 70, il secondo piano, sottotetto-mansarda è di mq 204.

Detto immobile è riportato in catasto urbano del Comune di Biccari alla partita n° 1000561, foglio 24 p.IIa 413, Località "San Pietro" PT, P1, categoria A/2 classe 1, vani 10,5, R.C. £ 1.575.000.

2. due locali terranei ad uso di autorimessa. Detto immobile trovasi isolato e prossimo alla casa di abitazione ma posto lungo la strada di accesso a questa. Trattasi di un fabbricato in muratura di mattoni con solaio piano di copertura e sovrastante massetto a pendio. Ha una configurazione irregolare ed una superficie lorda di mq 66. Ha due porte di accesso provviste di saracinesche in lamiera ed è illuminato da una finestra alta lateralmente.

E' riportato in catasto urbano del Comune di Biccari alla partita n° 1000561, foglio 24 p.IIa 414, Località "San Pietro" PT, categoria C/6 classe 2<sup>A</sup>, mq 52, R.C. £ 218.400

3. Piccolo locale terraneo ad uso di pollaio. E' realizzato in muratura leggera con copertura inclinata e di forma rettangolare. non ha alcun grado di rifinitura e si sviluppa per una superficie lorda di mq 21 con un'altezza media di m 2,90.

E' riportato in catasto urbano del Comune di Biccari alla partita n° 1000561, foglio 24 p.IIa 415, Località "San Pietro" PT, categoria C/2 classe 1<sup>A</sup>, mq 16, R.C. £ 57.600;

4. Diritti di comproprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , sull'immobile destinato a cabina elettrica. Anche l'abitazione fruisce dell'energia elettrica derivante dalla cabina anzidetta che trovasi posizionata su terreno che si attribuisce a detto lotto. Pertanto vale quanto stabilito nel lotto A) compreso il diritto di passaggio a favore del futuro acquirente del lotto precedente.

E' riportato in catasto urbano del Comune di Biccari alla partita n° 1880, foglio 24 p.IIa 419, Località "San Pietro" PT, P1.

5. Terreni, in parte destinato ad area di pertinenza, strada di accesso e rimanenza ad uliveto.

La superficie totale è di Ha 00.92.41

In catasto i terreni sono così distinti:

- partita 7231 in Ditta Lucera Donato Dante;  
 foglio 24 p.IIa 82 Ha 0.34.88, sem cl 3<sup>A</sup> R.D. £. 27.904, R.A. £. 17.440;  
 foglio 24 p.IIa 455 Ha 0.35.60, sem cl 3<sup>A</sup> R.D. £. 28.480, R.A. £. 17.800;  
 foglio 24 p.IIa 413, ha 0.01.83 F.R.
- partita 6781 in Ditta Lucera Donato Dante;  
 foglio 24 p.IIa 83 Ha 0.20.10, sem cl 3<sup>A</sup> R.D. £. 16.080, R.A. £. 10.050;

Descrizione comune dei terreni di cui ai lotti A) e B)

Le aree destinate a parcheggi, spazi di manovra, strade di accesso, sono sistemate con ossature di ciottolati e sovrastante pietrisco.



I terreni confinano con la proprietà di [REDACTED]

Da precisare che le p.lle 80, ex 81 (ora 455 e 456), parte della 82, (precisamente Ha 0.27.56), 405, 406, 79 sono asservite a favore del Comune di Biccari, al vincolo di inedificabilità.

I terreni coltivati trovansi in zona collinare con piantumazione di alberi di olivo secolari, si presentano in buone condizioni di coltivazione e quindi vengono eseguiti i lavori necessari per una buona conduzione agricola.

#### LOTTO C.

Terreni agricoli in agro di Biccari, della superficie di Ha 0.20.14 e precisamente

- In catasto alla partita 6781 in [REDACTED]
  - foglio 31 p.lla 125 Ha 0.04.64, sem. arb. cl 2<sup>^</sup> R.D. £. 5.568, R.A. £. 2.252;
  - foglio 43 p.lla 42, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.02.60, R.D. £. 3.900, R.A. £. 1.820;
  - foglio 43 p.lla 46, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.03.40, R.D. £. 5.100, R.A. £. 2.380;
  - foglio 43 p.lla 49, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.05.36, R.D. £. 8.040, R.A. £. 3.742;
  - foglio 43 p.lla 50, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, Ha 0.04.14, R.D. £. 6.210, R.A. £. 2898;

il fondo riportato al foglio 43 confina con [REDACTED] ered [REDACTED]

Trattasi di un piccolo fondo olivetato della superficie di are 15 e centiare 50, in buone condizioni di coltivazione.

#### LOTTO D.

Diritti di proprietà pari a 1/2 sulla nuda proprietà dei terreni agricoli siti alla [REDACTED] del Comune di Biccari alla partita 3820 in [REDACTED] nato a Biccari il 21.04.1908, della superficie complessiva di Ha 0.21.88 e precisamente al foglio 43 p.lle

- 37 di Ha 0.07.32, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, R.D. £. 10.980, R.A. £. 5.124;
- 38 di Ha 0.00.56, bosco ceduo R.D. £. 84, R.A. £. 33;
- 39 di Ha 0.01.00, bosco ceduo R.D. £. 150, R.A. £. 60;
- 40 di Ha 0.13.00, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, R.D. £. 19.500, R.A. £. 9.100;

da precisare che detti fondi sono pervenuti a [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietario per 1/2, con usufrutto a favore della propria madre [REDACTED], da successione testamentaria del padre [REDACTED]. Per detti fondi necessita considerare che esiste l'impugnazione del testamento, giusto atto di citazione del 27.09.88.

#### LOTTO E.

Diritti di proprietà pari a 2/9 sulla nuda proprietà dell'appartamento sito in [REDACTED] in secondo piano, composto di tre vani principali, cucina e accessori ivi compresa la sovrastante terrazza coperta e scoperta.

Trattasi del secondo piano sovrastante la quota parte dell'ex forno, ora supermercato, promesso in vendita al signor [REDACTED]

Anche per detto immobile necessita considerare che esiste l'impugnazione del testamento, giusto atto di citazione del 27.09.88.

L'immobile del qual fa parte detto secondo piano è costituito da n. 3 piani fuori terra oltre l'interrato. Trattasi di un fabbricato in muratura senza particolari pregi e finiture. si può considerare uno stabile del tipo economico popolare, con grado di finitura modesto.

Confina con [REDACTED] tra proprietà di [REDACTED] salvo altri e migliori confini.

Si accede attualmente ed in via provvisoria, tramite il sottostante appartamento in primo piano, assegnato al comune fratello [REDACTED] distinto tale appartamento dal civico 202 di via Giardino e dotato di autonomo vano scala.

E' pervenuto a [REDACTED] per la quota di 1/9 dalla successione testamentaria del proprio padre [REDACTED] e per 1/9 da atto di acquisto della sorella [REDACTED] per rogito del notaio [REDACTED] di Lucera del 03.09.84, registrato a Lucera il 29.04.84 al n. 206.

In catasto alla partita 1695, foglio 44, p.lla 117, sub 4 P 2°, cat. A/3 cl. 2<sup>^</sup>, vani 7 R.C. 875.000.

Ai fini della determinazione del valore, non avendo potuto visionare l'immobile in quanto non sottoposto a procedimento fallimentare, si ritiene congruo applicare i coefficienti sulla rendita catastale.

#### LOTTO F.

Locale a pian terreno sito in [REDACTED] Trattasi di un vano terraneo, già adibito a forno, con sottostanti due vani interrati comunicanti internamente con il primo ed adibiti a deposito. Il vano terraneo possiede una retrostante terrazza coperta e balconata.

Detto immobile, già di proprietà del padre [REDACTED] è pervenuto a [REDACTED] solo per la nuda proprietà in quanto l'usufrutto è a favore della madre [REDACTED] nata a Biccari il 21.01.15, per successione testamentaria del genitore [REDACTED], giusto testamento olografo del 27.03.73 pubblicato il 22.01.79 e registrato a Lucera a richiesta del notaio [REDACTED]

Ma con atto del 27.03.88 è stato impugnato il testamento. la denunci di successione è registrata all'Ufficio del registro di Lucera al n. 95 vol. 199 dell'anno 1979.



Nonostante ci sia ancora il diritto di usufrutto a favore di [REDACTED] e l'impugnazione del testamento olografo di [REDACTED] in data 28.11.1988 il signor [REDACTED] prometteva, con scrittura privata, in vendita per la piena proprietà, al signor [REDACTED] nato a Biccari il 25.10.19567 ed ivi residente in [REDACTED] detti locali pianterreno con i sottostanti interrati per il prezzo di £. 55.000.000 riscuotendo già la somma di £. 50.000.000.

Il possesso dell'immobile avvenne alla data del compromesso e l'acquirente accettava l'immobile nelle condizioni in cui si trovava e cioè senza fogna ed in condizioni igienico-sanitarie scadenti.....

Allo stato attuale il locale a p.t. è adibito a supermarket. Ha una superficie lorda di 107 mq mentre quella dell'interrato è di mq 40.

Le pareti e la volta di copertura del locale a p.t. sono rivestite con perlinato in legno di pino mentre il pavimento è formato da piastrelle ceramicate. esiste l'impianto elettrico, idrico, fognante e telefonico. L'ampio infisso esterno è in anticorodal con vetri, come pure quelli posteriori. l'altezza interna del p.t. è di m 4,00.

I due locali interrato sono posti su diversi livelli, ma intercomunicanti e sono utilizzati a deposito di derrate e prodotti alimentari.

Si presentano intonacati e attintati con pavimento di battuto di cemento.

L'altezza interna del primo locale, e precisamente quello con accesso dal p.t. di via Giardino è di m 1,95 mentre per il secondo è di m 3,50.

L'immobile confina con via Giardino, rimante proprietà eredi di [REDACTED] Per due lati e torrente Organo per il lato sud-est.

I locali sono incorporati in un più vasto edificio di forma rettangolare in muratura solida di mattoni, con il fronte principale prospiciente sulla via Giardino, ottimamente sistemata e di grande traffico, in zona eccentrico-centrale di rilevante richiesta ad uso commerciale.

In catasto urbano del comune di Biccari in [REDACTED] foglio 44 p.la 117, e 117 sub 1 via Giardino cat. D/1, R.C. £. 5.600.000.

Trattasi del secondo piano sovrastante la quota parte dell'ex forno, ora supermercato, promesso in vendita al signor [REDACTED]

Anche per detto immobile necessita considerare che esiste l'impugnazione del testamento, giusto atto di citazione del 27.09.88

L'immobile del quale fa parte detto secondo piano è costituito da n. 3 piani fuori terra oltre l'interrato. Trattasi di un fabbricato in muratura senza particolari pregi e finiture. si può considerare uno stabile del tipo economico popolare, con grado di finitura modesto.

Confina con via Giardino, torrente Organo, altra proprietà di [REDACTED] salvo altri e migliori confini.

Si accede attualmente ed in via provvisoria, tramite il sottostante appartamento in primo piano, assegnato al comune fratello [REDACTED] distinto tale appartamento dal civico 202 di via Giardino e dotato di autonomo vano scala.

E' pervenuto a [REDACTED] per la quota di 1/9 dalla successione testamentaria del proprio padre antonio e per 1/9 da atto di acquisto della sorella [REDACTED] per rogito del notaio [REDACTED] di Lucera del 03.09.84, registrato a Lucera il 29.04.84 al n. 206.

In catasto alla partita 1695, foglio 44, p.la 117, sub 4 P 2°, cat. A/3 cl. 2^, vani 7 R.C. 875.000.

Ai fini della determinazione del valore, non avendo potuto visionare l'immobile in quanto non sottoposto a procedimento fallimentare, si ritiene congruo applicare i coefficienti sulla rendita catastale.

Stima dei beni.

LOTTO A)			
1	OPIFICIO INDUSTRIALE	£ 529.890.000	€ 273.665,35
2	DUE PICCOLI VANI SOVRASTANTI	£ 21.000.000	€ 10.845,59
3	PROP 1/2 CABINA ELETTRICA	£ 5.400.000	€ 2.788,87
4	TERRENI DI PERTINENZA	£ 55.471.600	€ 28.648,69
5	IMPIANTI E MACCHINARI	£ 1.164.915.000	€ 601.628,39
VALORE TOTALE LOTTO A)		£ 1.776.676.600	€ 917.576,89
LOTTO B)			
1	FABBRICATO SU TRE LIVELLI	£ 229.350.000	€ 118.449,39
2	AUTORIMESSA	£ 29.700.000	€ 15.338,77
3	POLLAIO	£ 2.100.000	€ 1.084,56
4	TERRENI DI PERTINENZA	£ 5.400.000	€ 2.788,87
5	TERRENI PERTINENZIALI	£ 20.330.200	€ 10.499,67
VALORE TOTALE LOTTO B)		£ 286.880.200	€ 148.161,26
LOTTO C)			
1	TERRENI PARTITA 6781	£ 4.430.800	€ 2.288,32

LOTTO D)			
1	DIRITTO DI 1/2 NUDA PROP	£ 1.654.690	€ 854,58
LOTTO E)			
1	COMPROP. PER 2/9 APP. VIA GIARDINO	£ 14.705.017	€ 7.594,51
LOTTO F)			
1	PIANTERRENO VIA GIARDINO	£ 65.800.000	€ 33.982,86

E' stato necessario riportare letteralmente il contenuto della seconda relazione redatta dal precedente tecnico in quanto lo stato delle cose e dei luoghi, all'attualità, è profondamente mutato, sia a causa del decadimento degli immobili che delle vendite effettuate.

A questo si aggiunga, anche, che alcuni degli identificativi catastali dei beni, così come riportati nelle note di trascrizione del fallimento, allo stato risultano mutati.

**Ad ora, in base alla individuazione dei lotti fatta dal geom. [REDACTED] risultano venduti i seguenti beni:**

LOTTO D.

Diritti di proprietà pari a 1/2 sulla nuda proprietà dei terreni agricoli siti alla [REDACTED] alla partita 3820 in ditta [REDACTED] nato a Biccari il 21.04.1908, della superficie complessiva di Ha 0.21.88 e precisamente al foglio 43 p.IIe

37 di Ha 0.07.32, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, R.D. £. 10.980, R.A. £. 5.124;

38 di Ha 0.00.56, bosco ceduo R.D. £. 84, R.A. £. 33;

39 di Ha 0.01.00, bosco ceduo R.D. £. 150, R.A. £. 60;

40 di Ha 0.13.00, uliv. Cl. 1<sup>^</sup>, R.D. £. 19.500, R.A. £. 9.100;

(verbale di vendita all'incanto del 25.02.2009 a [REDACTED] al prezzo di 970,00 €.

LOTTO F.

Locale a pian terreno sito in [REDACTED]. Ceduto tramite atto transattivo rogato dal notaio [REDACTED] DEL 28.02.2002 a [REDACTED] per € 24.789,94;

LOTTO A.

Per la parte che riguarda gli impianti e i macchinari da rottamare della linea del biscottificio per la quale è stato emesso, in data 25.02.2015 l'autorizzazione alla cessione alla ditta [REDACTED] per € 4.000,00 oltre IVA.

**Pertanto i beni rimanenti in capo alla massa fallimentare, in base alla individuazione dei lotti fatta dal geom. [REDACTED] sono i seguenti:**

LOTTO A)	
1	OPIFICIO INDUSTRIALE
2	DUE PICCOLI VANI SOVRASTANTI
3	PROP 1/2 CABINA ELETTRICA
4	TERRENI DI PERTINENZA
LOTTO B)	
1	FABBRICATO SU TRE LIVELLI
2	AUTORIMESSA
3	POLLAIO
4	TERRENI DI PERTINENZA
5	TERRENI PERTINENZIALI
LOTTO C)	
1	TERRENI PARTITA 6781
LOTTO E)	
1	COMPROP. PER 2/9 APP. VIA GIARDINO



## ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

### 1. Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali (Cartella ALL. 1);

#### 1.a – LOTTO 1

**Opificio industriale con terreni pertinenziali ed annesso fabbricato rurale diroccato.**

#### Identificazione:

I beni di cui al Lotto 1 sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro". In linea d'aria, questi sono distanti dall'abitato di Biccari circa m. 1.200 e sono facilmente raggiungibili tramite la strada comunale denominata "S. Pietro" che si diparte sia dalla strada provinciale n. 133 per Lucera che dal centro urbano imboccando via Mia Gioia. La strada, larga poco più di tre metri, presenta per quasi tutto il tracciato un fondo asfaltato e scavalca un torrente tramite un ponte di recente realizzazione.

Da precisare che le ex p.lle 80 (ora 503 e 504), 81 (ora 414, 419, 455 e 456), parte della 82, (precisamente Ha 0.27.56 non ancora frazionata), 405 (ora p.lle 539 e 540), 406, 79 (ora 501 e 502) sono asservite a favore del Comune di Biccari, al vincolo di inedificabilità con atti del notaio [redacted] del 22.02.1980 e 28-07.1980.

A favore del lotto ed a carico di [redacted] o suoi aventi causa, vi è la servitù perpetua di attingimento di acqua dal pozzo esistente sulla p.lla 106 (ora 507) instaurato con atto del Notaio [redacted] del 21.09.1974.

I terreni coltivati trovansi in zona collinare con alcune piantumazioni di alberi di olivo secolari. Solo alcuni di questi manifestavano segni di lavorazioni più o meno recenti. Gli altri sembravano ormai abbandonati.

Da precisare, ulteriormente, che le p.lle già individuate con i nn. 80, 79 e 405 (ora 504, 502 e 540) sono state interessate da decreto di esproprio per causa di pubblica utilità relativo ai terreni facenti parte di detto lotto per la sistemazione della strada "S. Pietro". Non sono stati riscontrati agli atti documenti che formalizzano questo passaggio né, tanto meno, risulta essere stata fatta voltura catastale in tal senso.

#### Confini:

l'opificio industriale, i terreni di pertinenza ed il fabbricato diroccato confinano, nel complesso, con strada Comunale "San Pietro", con p.lle 82, 83, 455, 414 del F. 24 del Comune di Biccari, appartenenti al Fallimento n. 22/1992 a carico di [redacted], p.lla 505 e 256. Salvo altri.

#### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

i beni di cui al presente lotto sono riportati nel foglio n. 24 del Comune di Biccari in loc. "San Pietro" come segue:

1. Capannone industriale, costituito da seminterrato, piano rialzato e primo piano. Con annesso fabbricato rurale.

#### Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C. [redacted] - proprietà 1000/1000

#### Dati identificativi:

Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	indirizzo
24	420		D/1				€ 14.784,16	Contrada San Pietro piano: S1-PT-P1
24	406		A/4	2	2 vani	69 mq	€ 103,29	Contrada San Pietro piano PT-P1



2. Terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio, in parte costituente attinenza scoperta dell'opificio o stabilimento ed area di manovra, parte a strade di accesso e rimanenza ad uliveto.

Intestazione:

- AMINISTRAZIONE DEL FONDO DEL CULTO E ALL'ECA DI BICCARI diritto del concedente;
- [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - Livellario

Fgl	P.IIa	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
					ha	Are	ca	Dom	Agr.	
24	456	AA	Uliveto	2		03	00	1,86	0,93	Tabella di variazione del 12/12/2007 - Prot. FG0437764 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Semin.	3		03	49	1,44	0,90	
24	501		Semin.	2		15	41	7,56	4,38	Tabella di variazione del 14/12/2011 - Prot. FG0354788 - Trasmissione dati AGEA
24	502		Uliveto	1		03	58	2,77	1,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.2/1999)
24	503	AA	Semin.	2		07	22	3,54	2,05	Tabella di variazione del 14/12/2011 - Prot. FG0354789 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1		00	08	0,06	0,03	
24	504		Uliveto	1		00	80	0,062	0,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)
24	539	AA	Semin.	2		08	54	4,19	2,43	Tabella di variazione del 14/12/2011 - Prot. FG0354798 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1		59	88	46,39	21,65	
24	540		Uliveto	1		02	30	1,78	0,83	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)

3. Due piccoli locali in piano terra e primo piano.

Intestazione:

LUCERA Donato; Dante nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	406		A/4	1	2 vani	Totale 69 mq. Totale escluse aree scoperte 69 mq	€ 103,29	Contrada San Pietro piano T-1; variazione del 06/03/2015 prot. N. FG0057436 in atti dal 06/03/2015 G.A.F. Cod. Piano Incoer. (n. 22032.1/2015)	

### **1.b - LOTTO 2**

#### **Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio**

I beni cui al Lotto 2 sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro". In linea d'aria, sono distanti dall'abitato di Biccari circa m. 1.200 e sono facilmente raggiungibili tramite la strada comunale denominata "S. Pietro" che si diparte sia dalla strada provinciale n. 133, che collega Biccari con Lucera, che dal centro urbano di Biccari imboccando via Mia Gioia. La strada, larga poco più di tre metri, presenta per quasi tutto il tracciato un fondo asfaltato e scavalca un torrente tramite un ponte di recente realizzazione.

Identificazione:

Il lotto comprende:

1. Palazzina ad uso abitativo;
2. Un corpo di fabbrica/autorimessa;
3. Pollaio
4. cabina elettrica
5. terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli

Confini:

il lotto, nel suo complesso, confina con:

- beni di cui al precedente lotto n. 1;
- p.IIa n. 59 del foglio 24;



- p.lla n. 363;
- p.lla n. 84;
- p.lla n. 102;
- p.lla 256;

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

i beni di cui al presente lotto sono riportati nel foglio n. 24 del Comune di Biccari in loc. "San Pietro" come segue:

1. Palazzina ad uso abitativo costituita da tre piani fuori terra.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	413		A/2	1	10,5 vani	Totale 310 mq. Totale escluse aree scoperte 301 mq	Euro 813,42	Contrada San Pietro piano T-1-2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

2. Un corpo di fabbrica/autorimessa.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	414		C/6	2	52 mq	Totale 65 mq	Euro 112,79	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

3. Pollaio.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	415		C/2	1	16 mq	Totale 21 mq	Euro 29,75	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

4. Piena proprietà dell'immobile destinato a cabina elettrica.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - proprietà 1000/1000

Dati identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup.cat	Rendita	indirizzo	
24	419		D/1				€ 578,43	Contrada San Pietro piano: T-1	

5. Terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli.

Intestazione:

- AMMINISTRAZIONE DEL FONDO DEL CULTO E ALL'ECA DI BICCARI diritto del concedente;
- [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - livellario

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	455		AA	Uliveto	2	30	0		€ 18,59	€ 9,30	Tabella di variazione del 12/12/2007 - Prot. FG0437763 - Trasmissione dati AGEA
			AB	Seminativo	3	5	60		€ 2,31	€ 1,45	
24	82			Seminativo	3	34	88		€ 14,41	€ 9,01	Verifica straordinaria del 04/07/1977

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario  
1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	83			Seminativo	3		20	10	€ 8,30	€ 5,19	Impianto meccanografico del 19/06/1976

### 1.c - LOTTO 3

#### Quota di proprietà di unità immobiliare in Biccari.

##### Identificazione:

Il lotto 3 è costituito dai diritti di proprietà pari a 2/9 dell'appartamento sito in Biccari alla via Giardino, in secondo piano, composto di tre vani principali, cucina e accessori ivi compresa la sovrastante terrazza coperta e scoperta.

##### Confini:

Confina con via Giardino, torrente Organo, salvo altri.

##### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

il bene di cui al presente lotto è riportato in catasto Urbano nel foglio n. 24 del Comune di Biccari come segue:

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario per 2/9)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
44	117	4	A/3	2	7 vani	Totale 189 mq . Totale escluse aree scoperte 188 mq	Euro 451,90	via Giardino piano: 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011 Via Giardino piano 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

### 1.d - LOTTO 4

#### Terreni agricoli nell'agro di Biccari.

##### Identificazione:

Terreni agricoli in agro di Biccari

1.d.1. Terreni agricoli distanti, in linea d'aria, solo 280 metri sia dall'abitato urbano che dal convento Sant'Antonio.

##### Confini:

i terreni costituenti il lotto confinano, con le seguenti particelle del foglio 43 del comune di Biccari: 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 54, 53, 52 e 392.

##### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

sono riportati nel catasto terreni del Comune di Biccari nel foglio 43 come segue:

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario 1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
43	42			Uliveto	1		02	60	€ 2,01	€ 0,94	Variazione del 06/05/2014 Prot. FG 0312129 in atti dal 09/12/2014 Trasmissione dati EGEA
43	49			Uliveto	1		05	36	€ 4,15	€ 1,94	impianto meccanografico del 19/06/1976
43	50			Uliveto	1		04	14	€ 3,21	€ 1,50	impianto meccanografico del

43	46		Uliveto	1		03	40	€ 2,63	€ 1,23	19/06/1976 Impianto meccanografico del 19/06/1976
----	----	--	---------	---	--	----	----	--------	--------	---

**1.d.2.** Terreno agricolo in agro di Biccari distanti, in linea d'aria, circa 1 km dall'abitato urbano

Confini:

il terreno costituente il lotto confina, con le seguenti particelle del foglio 31 del comune di Biccari: 126, 127, 121, 123, 440.

Dati catastali:

sono riportati nel catasto terreni del Comune di Biccari nel foglio 43 come segue:

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario (1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
31	125		AA	Uliveto	3		04	18	€ 2,16	€ 0,97	Tabella di variazione del 08/12/2012 -- Trasmissione dati AGEA
			AB	Fu d'ac			00	46	1,44	0,90	

## 2.Descrizione dei beni.

### 2.a – LOTTO 1

#### Ex Opificio industriale con terreni pertinenti e annesso fabbricato rurale diroccato.

Come già riportato sopra, i beni che costituiscono il presente lotto sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro". In linea d'aria, questi sono distanti dall'abitato della cittadina circa m. 1.200 e sono facilmente raggiungibili tramite la strada comunale denominata "S. Pietro" che si diparte sia dalla strada provinciale n. 133 per Lucera che dal centro urbano imboccando via Mia Gioia. La strada, larga poco più di tre metri, presenta per quasi tutto il tracciato un fondo asfaltato e scavalca un torrente tramite un ponte di recente realizzazione. La percorrenza di tale viabilità non presenta particolari difficoltà.

Il lotto è essenzialmente costituito da un capannone industriale, che al momento della dichiarazione di fallimento era attrezzato per la produzione di biscotti e grissini, dal circostante terreno al proprio servizio e da un fabbricato rurale diroccato.

Da precisare che le ex p.IIe 80 (ora **503 e 504**), 81 (ora **414, 419, 455 e 456**), **parte della 82**, (precisamente Ha 0.27.56 non ancora frazionata), 405 (ora p.IIe **539 e 540**), **406**, 79 (ora **501 e 502**) sono asservite a favore del Comune di Biccari, al vincolo di inedificabilità con atti del notaio [redacted] del 22.02.1980 e 28-07.1980.

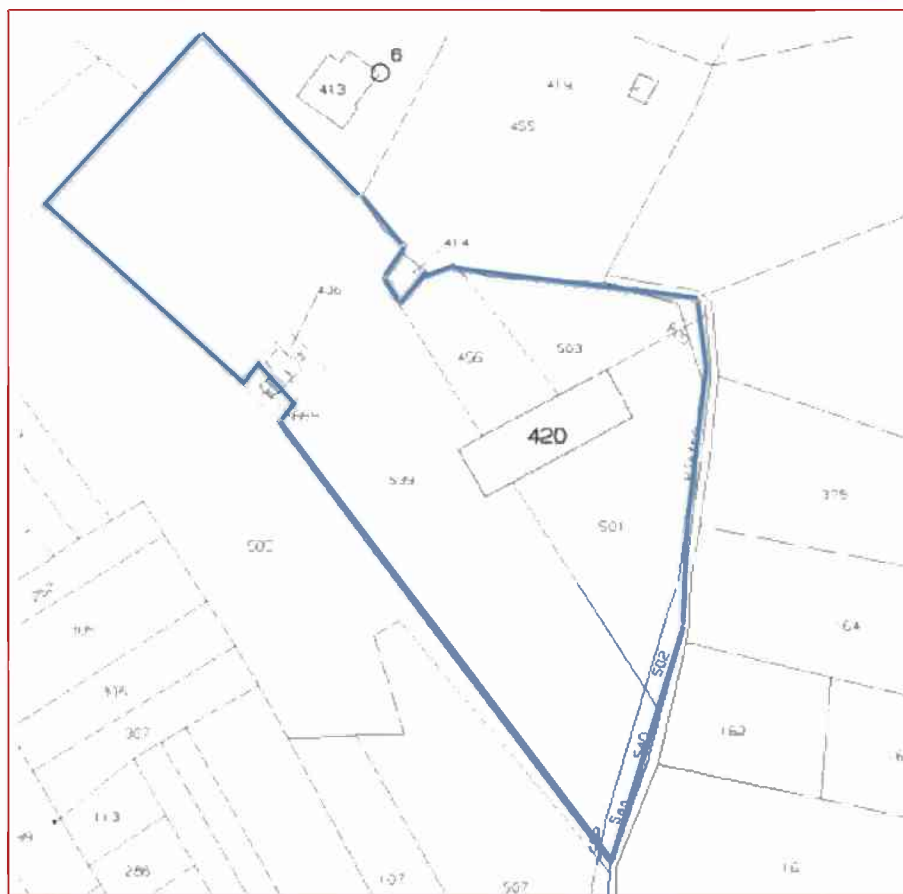
A favore del lotto ed a carico di [redacted] o suoi aventi causa, vi è la servitù perpetua di attingimento di acqua dal pozzo insistente sulla p.IIa 106 (ora **507**) instaurato con atto del Notaio [redacted] del 21.09.1974.

I terreni coltivati trovansi in zona collinare con alcune piantumazioni di alberi di olivo secolari. Solo alcuni di questi manifestavano segni di lavorazioni più o meno recenti. Gli altri sembravano ormai non più curati.

Da precisare, ulteriormente, che le p.IIe già individuate con i nn. 80, 79 e 405 (ora 504, 502 e 540) sono state interessate da decreto di esproprio per causa di pubblica utilità relativo ai terreni facenti parte di detto lotto per la sistemazione della



strada "S. Pietro". Non sono stati riscontrati agli atti documenti che formalizzano questo passaggio né, tanto meno, risulta essere stata fatta voltura catastale in tal senso.



### L'opificio industriale

Ha forma rettangolare e si compone di un piano seminterrato, di un piano rialzato di un parziale primo piano, verosimilmente già adibito ad uffici. Il fabbricato ha una struttura portante del tipo intelaiata essendo costituita di pilastri e travi di c.a. con solai piani il cui stato di conservazione è da ritenersi ancora buono.

All'esterno, in adiacenza di uno dei lati corti, è stata costruito un corpo aggiunto, verosimilmente atto ad ospitare sulla sua copertura degli impianti, che allo stato risulta completamente sconnesso dal principale corpo di fabbrica.





Il piano seminterrato è comunicante col sovrastante piano rialzato a mezzo di scala interna con struttura metallica, ed è raggiungibile anche con una rampa carrabile, delimitata da muri di sostegno in c.a., che parte dall'antistante piazzale. L'accesso avviene mediante ampio infisso metallico, scorrevole orizzontalmente, con pannellature in vetro. Al momento degli accessi effettuati (maggio 2018 e successivi) l'infisso era aperto, bloccato, e con molte parti dei pannelli vetrati ormai rotti tali da costituire potenziale pericolo per possibili avventori.



Un ulteriore accesso dal piazzale esterno è possibile mediante una porta, posta a quota inferiore al piano di campagna, che si immette direttamente su un pianerottolo della scala di collegamento tra il piano seminterrato e quello superiore.

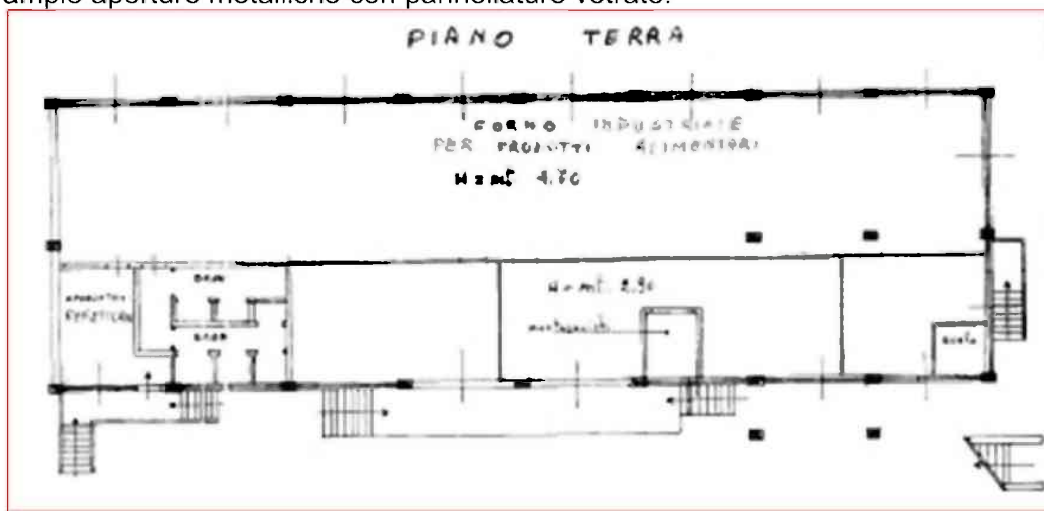
Al suo interno erano depositati scarti derivanti dalle preesistenti apparecchiature presenti nello stabile (lana di vetro, cartoni ecc.). la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono intonacate, ma quasi del tutto annerite per un probabile remoto incendio. Sono presenti resti dell'originario impianto elettrico (ormai inefficienti).

Come si può rilevare dalla seguente documentazione fotografica, non è presente il montacarichi riportato nella planimetria catastale.





Il piano rialzato, come già detto, è comunicante con quello sottostante mediante una scala a pianta quadrata e lo era anche col sovrastante piano uffici tramite una scala interna non presente sui luoghi (allo stato è visibile solo la botola nel solaio). Tale piano rialzato è raggiungibile principalmente dal piazzale antistante a mezzo di pianerottolo collegato a due rampe di scala. L'accesso al piano avviene mediante due ampie aperture metalliche con pannellature vetrate.



Il piano è costituito da un unico ambiente all'interno del quale è individuata, nella parte destra per chi entra, una zona ribassata sottostante il piano uffici ove è collocata anche la scala di discesa al piano seminterrato. Da tale zona, tramite una porta metallica, è possibile accedere alla copertura di un corpo aggiunto di cui si è già detto.

Nell parte sinistra del capannone è collocata la zona dei servizi igienici, attualmente,



molto danneggiati con alcuni sanitari e rubinetteria rimossi. In tale zona è altresì presente una ulteriore porta che si immette sul secondo pianerottolo esterno presente alla estremità sinistra del prospetto principale.

Un ulteriore accesso di servizio è collocato alla estrema destra della parete opposta a quella di ingresso.

Tutti gli infissi del piano sono danneggiati e quindi del tutto inefficienti.

Sul piano non sono presenti parti impiantistiche efficienti. La pavimentazione è del tipo industriale. Attualmente il piano è in parte occupato da oggetti e materiali vari (parti di arredi, blocchi di cartoni da confezione, scarti di isolamento termico ecc.).

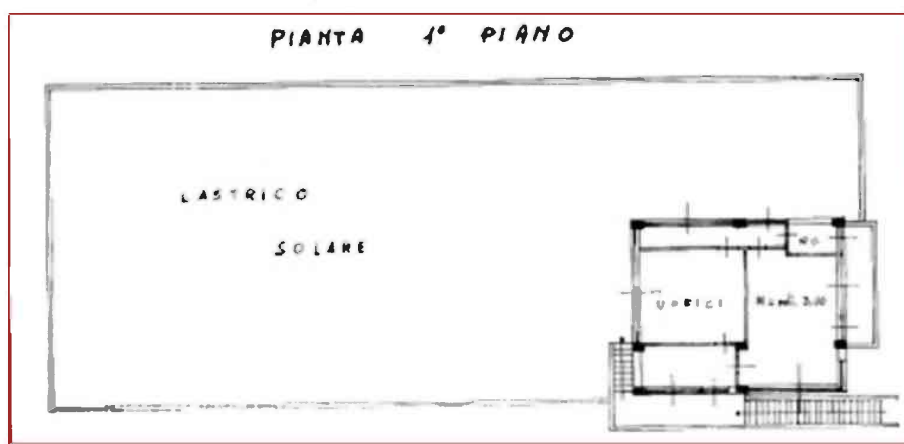
Come si può rilevare confrontando la documentazione fotografica con la planimetria catastale, sui luoghi non è presente il vano montacarichi e nemmeno, per intero, la divisione longitudinale del piano.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica che segue.





Il piano uffici che, come già accennato, è raggiungibile anche tramite una scala esterna, era messo in comunicazione col piano rialzato mediante scala interna attualmente non esistente (è presente solo la botola nel solaio di calpestio).



Il piano è costituito da un unico ambiente, privo di qualsiasi elemento di arredo, sovrastante parte del piano rialzato. Gli impianti sono del tutto inefficienti/inesistenti. Alcune vetrate costituenti gli infissi esterni sono rotte. La porta di ingresso è del tutto danneggiata.

Dal riscontro tra la documentazione catastale e quella fotografica si può constatare che non c'è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale

Per approfondimenti visivi si rimanda alla documentazione fotografica che segue.



Il piano di copertura è raggiungibile mediante una rampa di scala esterna che parte dal pianerottolo di accesso al piano uffici.

Tutta la impermeabilizzazione della parte di copertura del capannone, fatta eccezione di quella (soprelevata) che copre il piano uffici, è scadente, con conseguenti, possibili, infiltrazioni idriche nella zona sottostante in caso di copiose precipitazioni atmosferiche.

Solo la copertura del piano uffici si trova in uno stato di manutenzione quasi normale. Proprio a ridosso di quest'ultima sono ancora riscontrabili parti degli impianti a servizio del complesso produttivo.

Per una conferma visiva di quanto appena descritto si rimanda alle foto seguenti.





Più in generale, e riepilogando, si può asserire che la tompagnatura perimetrale dell'edificio è formata da blocchi di cemento a camera d'aria e riempimento della stessa con argilla espansa.

Gli infissi esterni di metallo sono ormai quasi del tutto inutilizzabili sia a causa della vandalizzazione subita dall'edificio sia per lo stato di abbandono protrattosi durante tutta la fase del fallimento. I pavimenti sono di battuto di cemento del tipo industriale. Le pareti e i soffitti sono intonacati, ma lo stato attuale degli stessi è solo mediocre.

L'edificio è dotato di spazi per servizi igienici in batteria e di spogliatoi per gli operai. Tutti gli impianti sono completamente inefficienti. L'originario impianto di riscaldamento verosimilmente era a gas con approvvigionamento da tre serbatoi esterni ormai non più esistenti.

La fornitura di elettricità avveniva a mezzo di trasformatore ubicato in una apposita cabina (ancora esistente), costruita in muratura di mattoni pieni.

L'approvvigionamento idrico si aveva prelevando acqua da un vicino pozzo.



La porzione di edificio destinata ad uffici presentava le pavimentazioni in marmette di ceramica e rifiniture di tipo civile. Come già accennato, al piano uffici si accede anche scala esterna in c.a., del tutto priva di finiture. Il perimetro eterno verticale del piano uffici è caratterizzato da vetrate che, allo stato, sono prevalentemente danneggiate. La copertura del capannone è piana e impermeabilizzata con guaina ormai quasi del tutto inefficace. La zona di copertura che copre gli uffici è sollevata rispetto alla restante parte e la corrispondente impermeabilizzazione si presenta in uno stato manutentivo quasi normale.

#### Caratteristiche geometriche.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di mq. 530 (41,40x12,80) con altezza libera di m. 5.50.

Il piano rialzato è esteso mq 518 (12,60x41,10) con altezza libera di m. 4,70.

Il primo piano, destinato ad uffici, ha un'area di mq 95 (8,8x10,80) e altezza di m 3,00.

L'opificio è servito da strada di accesso e da ampio piazzale antistante.

L'attuale stato dei luoghi è quindi profondamente cambiato rispetto a quello descritto dal precedente tecnico del fallimento, geom. [REDACTED]

Infatti, al momento del primo accesso fatto dal nuovo Ufficio fallimentare, avvenuto il 2 maggio del 2018, tutti i beni ubicati in Loc. "San Pietro" si presentavano in uno stato di totale abbandono e vandalizzati, con vetri rotti, porte di accesso divelte o totalmente rovinate. Lo stato degli immobili era tale da potere costituire un possibile pericolo per eventuali avventori.

Per questo l'avv. [REDACTED] nella sua qualità, si faceva autorizzare dal G.D. alla messa in sicurezza degli immobili, attuata mediante collocazione di dispositivi che impediscono l'accesso all'interno degli stabili. In corrispondenza della zona dove, dalla detta "Strada San Pietro", avveniva l'accesso al piazzale antistante il capannone è stata posta una catena metallica con lucchetto.

L'opificio è riportato in catasto come segue: - Cartella ALL. 1

intestatario: LUCERA Donato; DANTE nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Sez urb	Fgl	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	24	420		D/1				€ 14.786,16	Contrada San Pietro piano T-1-2; Variazione toponomastica dell'11/09/2002 prot. 201606 in atti dal 11/09/2002 Variazione di Toponomastica (n. 20817.1/2002)

#### Terreni agricoli e pertinenziali.

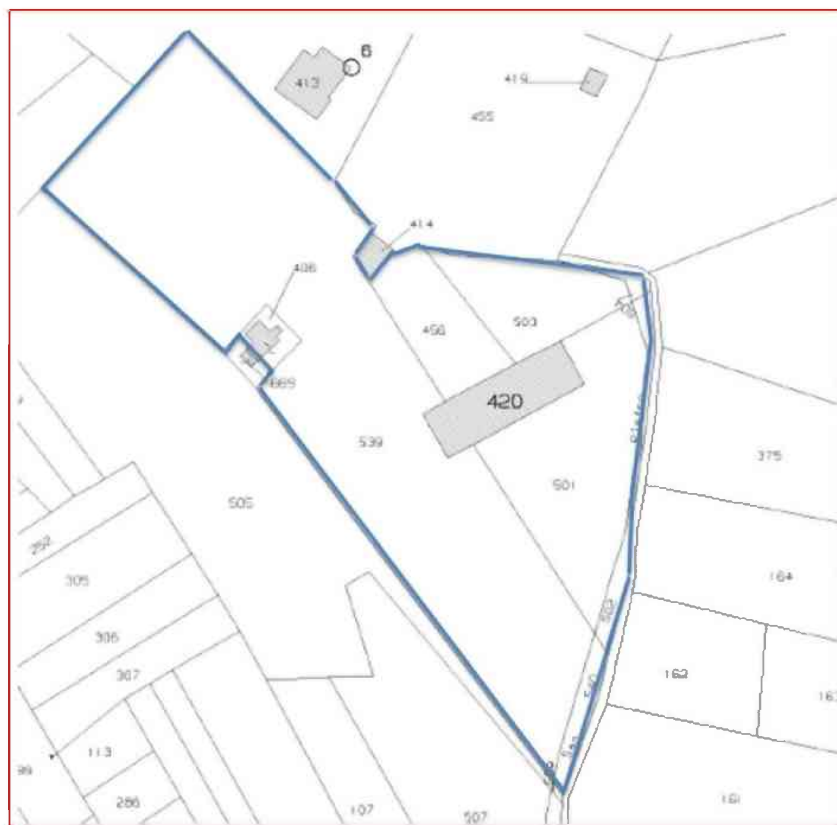
Sono terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio, in parte costituente attinenza scoperta dell'opificio ed area di manovra, parte a strade di accesso e rimanenza ad uliveto.

Una più immediata individuazione dei terreni si ottiene dalla successiva planimetria catastale, e dalla corrispondente tabella: - Cartella ALL. 1

DATI IDENTIF		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
					ha	Are	ca	Dom	Agr.	
24	456	AA	Uliveto	2		03	00	1,86	0,93	Tabella di variazione del 12/12/2007 - Prot. FG0437764 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Semin	3		03	49	1,44	0,90	
24	501		Semin	2		15	41	7,56	4,38	Tabella di variazione del 14/12/2011 - Prot. FG0354788 - Trasmissione dati AGEA
24	502		Uliveto	1		03	58	2,77	1,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.2/1999)

24	503	AA	Semin	2	07	22	3,54	2,05	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354789 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1	00	08	0,06	0,03	
24	504		Uliveto	1	00	80	0,062	0,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)
24	539	AA	Semin	2	08	54	4,19	2,43	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354798 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1	59	88	46,39	21,65	
24	540		Uliveto	1	02	30	1,78	0,83	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)

Si ribadisce che le p.lle già individuate con i nn. 80, 79 e 405 (ora 504, 502 e 540) ormai non sono più nella disponibilità del lotto perché sono state interessate da decreto di esproprio per causa di pubblica utilità relativo ai terreni facenti parte di detto lotto per la sistemazione della strada "S. Pietro". Non sono stati riscontrati però agli atti documenti che formalizzano questo passaggio né, tanto meno, risulta essere stata fatta voltura catastale in tal senso.



### **Due piccoli locali in piano terra e primo piano.**

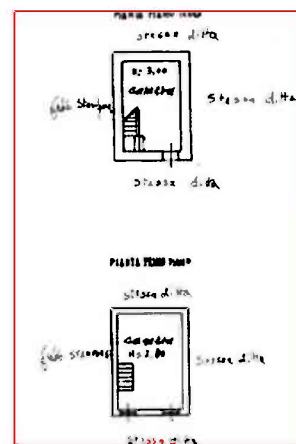
I due locali sono sovrapposti e, in origine comunicanti a mezzo di scalinata interna (ora diroccata). Sono attaccati ad altra porzione di fabbricato appartenente a terzi.

I locali sono privi di servizi igienici e di qualsiasi tipo di impianto e la sua destinazione originaria era a deposito.

Il terraneo ha un'altezza di m. 3.00 ed il vano in primo piano di m. 2.80.

I solai di copertura, in parte crollati, sono piani poggianti su struttura in muratura di mattoni anch'essa in parte crollata e/o lesionata. Le rifiniture sono scadenti. L'immobile travasi isolato dagli altri fabbricati ed a confine con la particella 105 di altra proprietà. La superficie lorda per piano è di mq. 35. L'immobile è inagibile.





E' riportato in catasto urbano del Comune di Biccari come segue. - Cartella ALL. 1

intestatario: LUCERA Donato; DANTE nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Sez urb	Fgl	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	24	406		A/4	1	2 vani	Totale 69 mq . Totale escluse aree scoperte 69 mq	€ 103,29	Contrada San Pietro piano T-1; variazione del 06/03/2015 prot. N. FG0057436 in atti dal 06/03/2015

## 2.b - LOTTO 2

### Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio

I beni ai quali al Lotto 2 sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro", distanti in linea d'aria dall'abitato di Biccari circa m. 1.200. Sono facilmente raggiungibili tramite omonima strada comunale che si diparte sia dalla strada provinciale n. 133 per Lucera che dal centro urbano imboccando via Mia Gioia. La strada, larga poco più di tre metri, presenta per quasi tutto il tracciato un fondo asfaltato e scavalca un torrente tramite un ponte di recente realizzazione.

Da precisare che le p.lle 80, ex 81 (ora 455 e 456), parte della 82, (precisamente Ha 0.27.56), 405, 406, 79 sono asservite a favore del Comune di Biccari, al vincolo di inedificabilità.

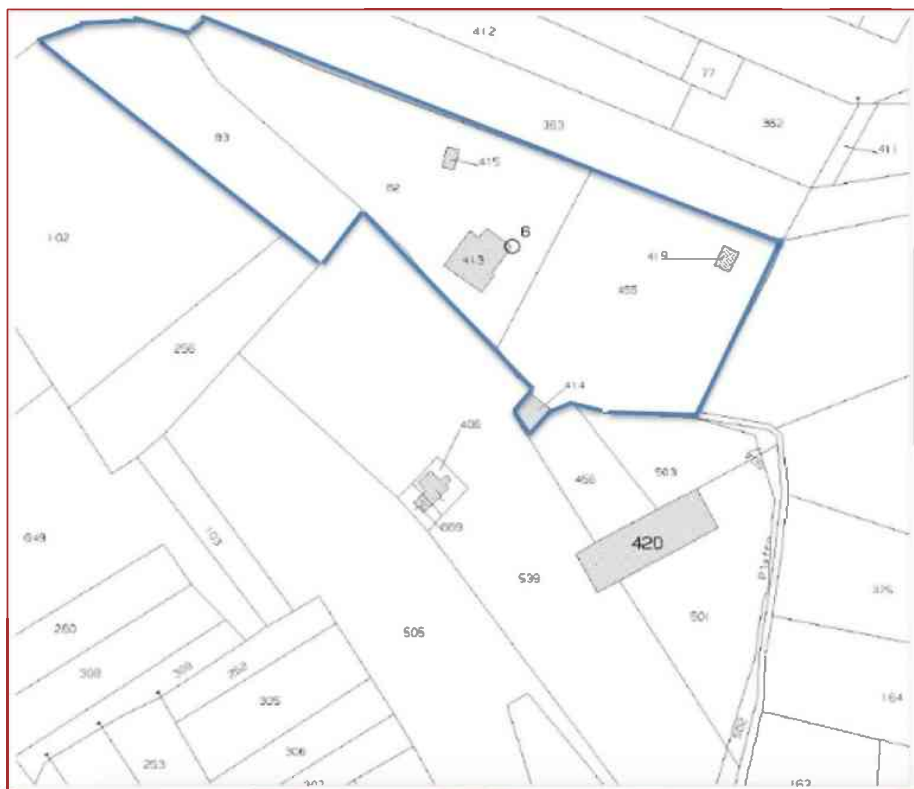
I terreni si trovano in zona collinare con alcune piantumazioni di alberi di olivo secolari. Solo alcuni di questi manifestavano segni di lavorazioni più o meno



recenti. Gli altri sembravano ormai non più curati.

Il lotto comprende:

1. Palazzina ad uso abitativo;
2. Un corpo di fabbrica/autorimessa;
3. Pollaio
4. diritti di comproprietà pari al 100/100 sull'immobile destinato a cabina elettrica;
5. terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli



### 1. Palazzina ad uso abitativo;

La palazzina, attualmente disabitata ed in stato di abbandono, si erge a mezza costa lungo una parete collinosa di modesta pendenza dalla quale, al piano terra, è protetta da un muro di contenimento del terrapieno.

Trattasi di uno stabile costruito prima del 1967 con struttura in muratura di mattoni con pietrame a faccia vista con orizzontamenti in parte con voltine in laterizio sostenute da travetti metallici, in parte piana e inclinata con sistema latero-cementizio. Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra ed ha un accesso indipendente dalla parte terminale della via "San Pietro".

Il corpo di fabbrica è circondato perimetralmente da camminamenti posti a diversi livelli tali comunque da costituire idonei accessi sia al piano terra che al primo piano.

Molte parti dell'immobile sono lesionate e tali da costituire pericolo per la pubblica e privata incolumità. Le porte di accesso erano aperte ed in parte irrimediabilmente danneggiate. Le ringhiere dei balconi erano state rimosse. Una di queste è accantonata ad una estremità del piccolo piazzale-giardino antistante.

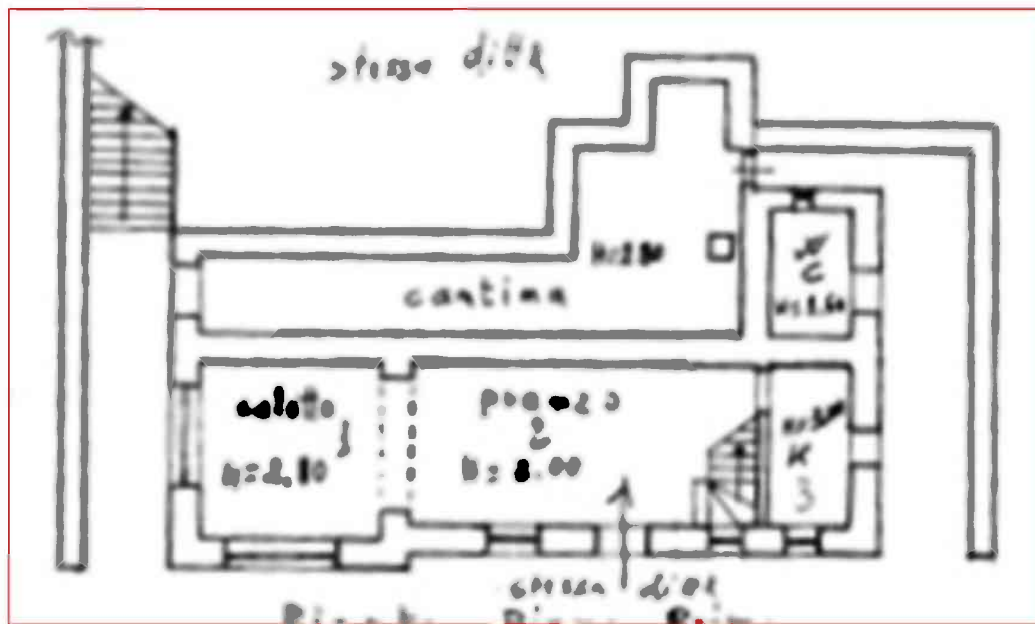
Gli orizzontamenti a copertura del piano terra sono da ritenersi pericolanti, molte murature manifestano preoccupanti lesioni. **Il fabbricato non è agibile** ed è da



ritenersi pericolante soprattutto nei piani superiori  
Per questi motivi l'avv. [redacted] nella sua qualità, previa autorizzazione del  
magistrato, ha disposto la inibizione all'accesso dello stabile.







Il pianterreno, a cui si accede dall'esterno tramite una porta comunicante con l'ampio spazio esterno pianeggiante, è composto da un vasto ambiente destinato a soggiorno-pranzo, oltre alla cucina, un wc ed un contiguo locale ad uso dispensa – cantina avente ingresso separato.

Allo stato il piano è disabitato al suo interno sono collocati vari elementi da arredo "alla rinfusa".

Al piano sono presenti alcune lesioni murarie strutturali, in modo particolare in corrispondenza della scala di accesso al piano superiore (priva di ringhiera di protezione) e, nella stessa zona, nell'orizzontamento (voltine murarie sostenute da putrelle metalliche).

Alla cucina si accede sia dall'esterno che dal salone sopra descritto. Anche qui sono presenti lesioni strutturali e, in aggiunta macchie di infiltrazione idrica in corrispondenza della porta esterna.

La cantina/deposito è il locale maggiormente danneggiato. E' allo stato grezzo e presenta dissenti oltre che sulla muratura, anche sull'orizzontamento in laterocemento.

Per maggiori dettagli si rimanda alla seguente documentazione fotografica.





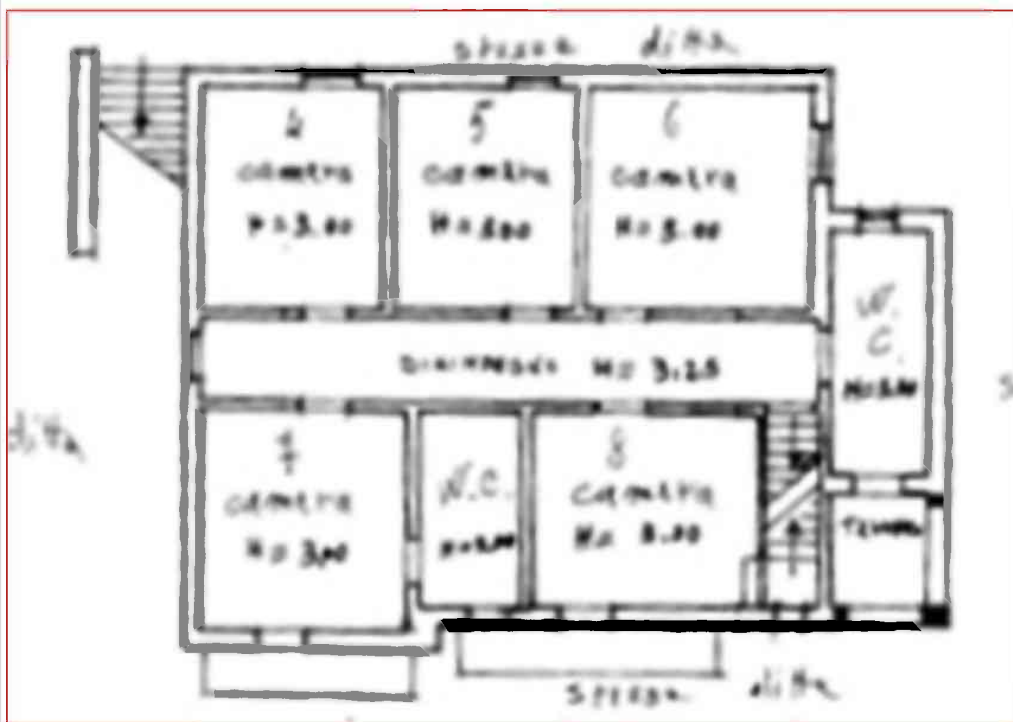


Al primo piano si giunge mediante la scalinata posta nella zona soggiorno pranzo.

I vari ambienti sono disimpegnati da un corridoio centrale che porta a cinque camere e ad un WC. Un ulteriore servizio igienico al piano è posto alla destra dell'arrivo della scala. Da questo bagno si può accedere ad un terrazzino che sovrasta la cucina del piano inferiore. Il solaio di calpestio, soprattutto in corrispondenza del corridoio, si presenta con un pessimo stato di conservazione. I locali sono completamente liberi da mobilio, sono solo occupati da scarti vari e residui di lavorazioni.

Il prospetto principale, quello di valle, è dotato anche di due balconi a servizio degli ambienti che ivi si affacciano.

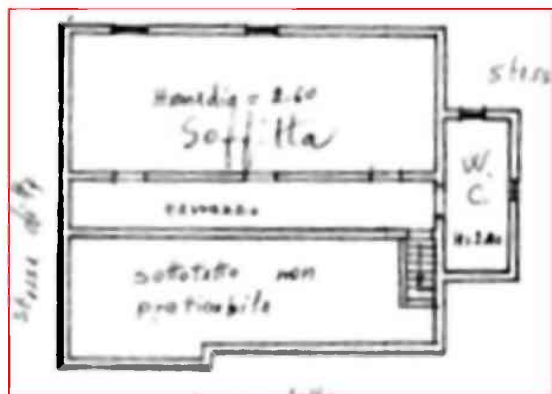
Gli ambienti verso monte sono, di fatto, poste al piano terra in questa zona.





Il secondo piano è costituito da un sottotetto allo stato grezzo, servito da una scalinata che si imbecca dall'interno di una delle camere del primo piano (ambiente n. 8).





Sia la scalinata che gli ambienti sottotetto si presentano allo stato grezzo con numerose lesioni sulle strutture portanti.



La superficie lorda del pianterreno è di mq 153, quella del primo piano è di mq 204. La cantina è estesa mq 70, mentre il sottotetto-mansarda è di mq 204. Detto immobile è riportato in catasto urbano del Comune di Biccari come segue.

intestatario: [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Sezione Urbana	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	superficie catastale	Rendita
	24	413		A/2	1	10,5 vani		
Località San Pietro Piano T1 e T2. Denuncia n. 120/83. Contrada San Pietro								

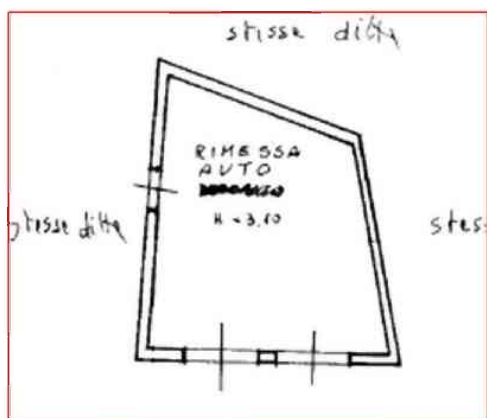


## 2. due locali terranei ad uso di autorimessa.

Questo piccolo fabbricato, destinato ad autorimessa, è posto a valle della palazzina innanzi descritta, ed ha accesso direttamente dalla stradina privata che dalla via "san Pietro" porta alla abitazione. Si tratta di un immobile monopiano in muratura di mattoni con solaio piano di copertura. Ha una configurazione irregolare ed una superficie lorda di mq 66. Le aperture sono costituite da due porte basculanti in lamiera. L'ambiente è illuminato ed areato da una finestra.

Il fabbricato è interessato da varie lesioni nella propria struttura portante.

**Non è agibile.**



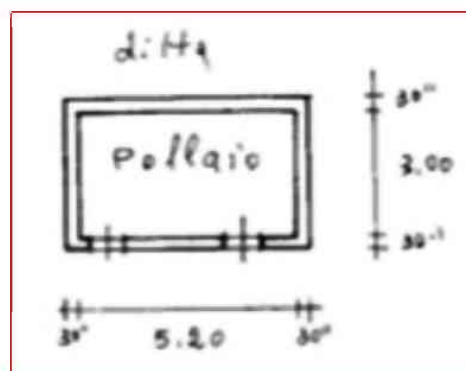


E' riportato in catasto urbano del Comune di Biccari alla partita n° 1000561, foglio 24 p.la 414, Località "San Pietro" PT, categoria C/6 classe 2<sup>^</sup>, mq 52, R.C. £ 218.400 - Cartella ALL. 1

intestatario: LUCERA Donato; DANTE nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Sez urb	Fgl	P.la	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	24	414		C/6	2	52 mq	Totale 65 mq	€ 112,79	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011

### 3. Piccolo locale terraneo ad uso di pollaio.

E' un piccolo fabbricato posto a monte della palazzina, realizzato in muratura leggera con copertura inclinata e di forma rettangolare. non ha alcun grado di rifinitura e si sviluppa per una superficie lorda di mq 21 con un'altezza media di m 2,90.



E' riportato in catasto urbano del Comune di Biccari come segue. - Cartella ALL. 1

intestatario: [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Sez urb	Fgl	P.la	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	24	415		C/2	1	16 mq	Totale 21 mq	€ 29,75	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011

### 4. Immobile destinato a cabina elettrica;



La palazzina, come in origine anche l'opificio industriale, fruiva dell'energia elettrica derivante dalla cabina elettrica di trasformazione di cui si tratta.

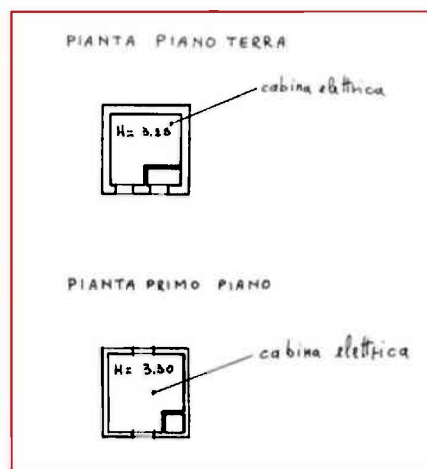
Con questa ipotesi di lottizzazione lo scrivente ha ritenuto opportuno inserire anche l'intera proprietà di tale fabbricato al lotto n. 2 in quanto posizionata all'interno della p.lla 455 che sarà attribuita allo stesso lotto.

Tale scelta è giustificata dal fatto che l'aggiudicatario del lotto n. 1 potrebbe non avere bisogno di una potenza elettrica tale da essere necessaria una cabina di trasformazione.

La stessa cosa potrebbe valere per l'aggiudicatario del lotto n. 2.

Trattasi di una originaria cabina di trasformazione di elettricità costruita in muratura di mattoni pieni su due livelli. Le pareti sono intonacate ed il pavimento è di tipo commerciale.

La superficie lorda è di mq. 18 circa.



E' riportata in catasto urbano del Comune di Biccari come segue. - Cartella ALL. 1

intestatario: LUCERA Donato; DANTE nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Sez Urb	Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	24	419		D/1				Euro 578,43	Contrada San Pietro piano T-1; variazione del 23/09/2014 prot. N. FG0209385 in atti dal 23/09/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente ( n. 64398.1/2014)

### 5. Terreni, in parte destinati ad area di pertinenza e strada di accesso e rimanenza ad uliveto.

Si tratta di terreni a servizio della palazzina e dei suoi annessi (autorimessa e pollaio).

In catasto sono riportati come segue. - Cartella ALL. 1

Intestazione:

- AMMINISTRAZIONE DEL FONDO DEL CULTO E ALL'ECA DI BICCARI diritto del concedente;
- [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - Livellario

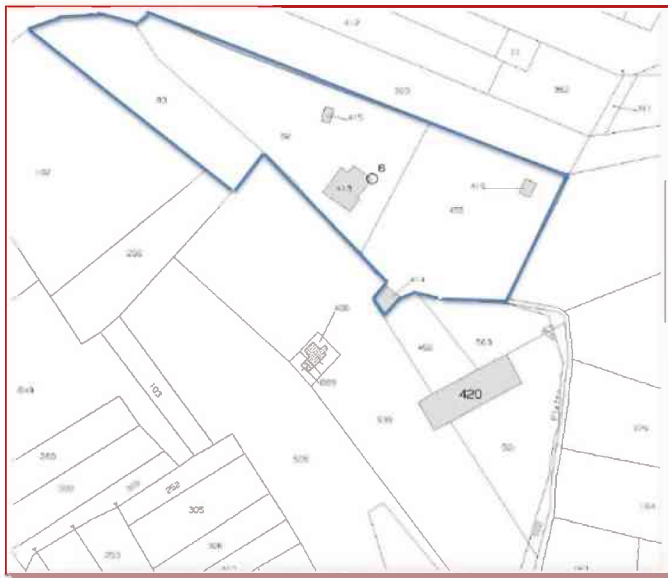
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da	
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	455		AA	Uliveto	2	30	0		€ 18,59	€ 9,30	Tabella di variazione del 12/12/2007 - Prot. FG0437763 - Trasmissione dati AGEA
24	82		AB	Seminativo	3	5	60		€ 2,31	€ 1,45	Verifica straordinaria del 04/07/1977
				Seminativo	3	34	88		€ 14,41	€ 9,01	

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] (proprietario 1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.Ila	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	83			Seminativo	3	20	10		€ 8,30	€ 5,19	Impianto meccanografico del 19/06/1976

Come si può riscontrare dalla seguente foto aerea solo una porzione della p.Ila 455 è effettivamente coltivata ad oliveto (peraltro con sesto d'impianto irregolare), mentre la restante parte del terreno è a servizio dell'abitazione e, per il resto, incolto (è il caso di quello individuato dalla p.Ila 83).



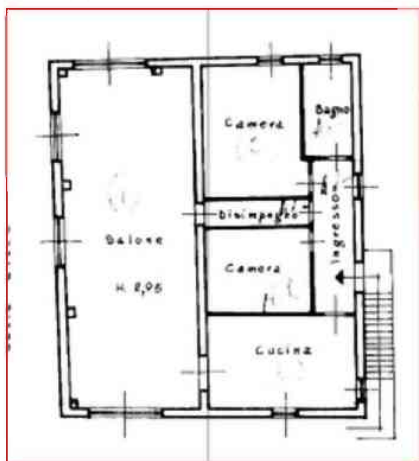
### **2.c – LOTTO 3**

#### **Quota di proprietà di unità immobiliare in Biccari.**

Il lotto 3 è costituito dai diritti pari a 2/9 sulla proprietà dell'appartamento sito in Biccari alla via Giardino, in secondo piano.

Non è stato possibile ispezionare l'unità immobiliare stante la indisponibilità degli altri coeredi.





Tuttavia, dalla planimetria catastale, e dalle riprese fotografiche fatte dall'esterno è possibile desumere quanto segue.

L'immobile del quale fa parte detto secondo piano è costituito da n. 3 piani fuori terra oltre l'interrato. Trattasi di un fabbricato in muratura senza particolari pregi e finiture. Si può considerare uno stabile del tipo economico, con grado di finitura modesto.

L'unità abitativa in questione al momento della ispezione dall'esterno, apparentemente sembrava disabitata. L'accesso avviene mediante scala esterna proveniente dal balcone dell'appartamento del piano inferiore appartenente a [REDACTED]. L'accesso a quest'ultimo appartamento avviene da autonomo vano scala di cui all'attuale civico 210 di via Giardino.





Dalla planimetria catastale si deduce che l'unità immobiliare si compone di un corridoio-ingresso, di due camere con bagno di una cucina e di un ampio salone. Tutti gli ambienti, fatta eccezione del "disimpegno" e di una camera, sono direttamente illuminati e areati dall'esterno.

Il bene di cui al presente lotto è riportato in catasto Urbano nel foglio n. 24 del Comune di Biccari come segue: - Cartella ALL. 1

Intestazione:

\_\_\_\_\_ nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. \_\_\_\_\_ proprietario per 2/9)

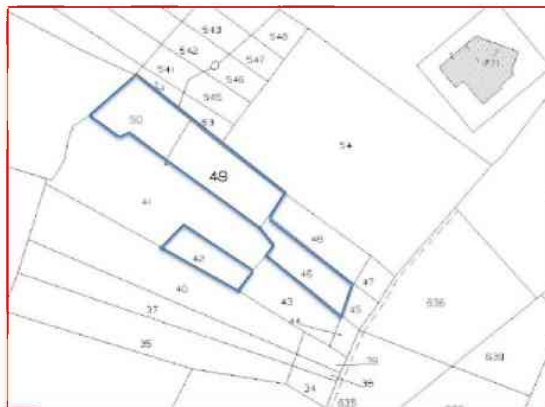
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
44	117	4	A/3	2	7 vani	Totale 189 mq . Totale escluse aree scoperte 188 mq	Euro 451,90	via Giardino piano: 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011 Via Giardino piano 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011

## 2.d – LOTTO 4

### Terreni agricoli nell'agro di Biccari.

Sono rappresentati da appezzamenti di terreno ubicati due distinte zone del territorio di Biccari. Di seguito si riportano le caratteristiche essenziali di ciascuno di essi.

**2.d.1.** Terreni agricoli distanti, in linea d'aria, solo 280 metri sia dall'abitato urbano che dal convento Sant'Antonio.





### Confini:

i terreni costituenti il lotto confinano, con le seguenti particelle del foglio 43 del comune di Biccari: 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 54, 53, 52 e 392.

### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

sono riportati nel catasto terreni del Comune di Biccari nel foglio 43 come segue:

### Intestazione:

ato a Biccari il 19.09.1950 C. [redacted] proprietario 1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da	
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
43	42			Uliveto	1	02	60	€ 2,01	€ 0,94	Variazione del 06/05/2014 Prot. FG 0312129 in atti dal 09/12/2014 Trasmissione dati EGEA	
43	49			Uliveto	1	05	36	€ 4,15	€ 1,94	impianto meccanografico del 19/06/1976	
43	50			Uliveto	1	04	14	€ 3,21	€ 1,50	impianto meccanografico del 19/06/1976	
43	46			Uliveto	1	03	40	€ 2,63	€ 1,23	Impianto meccanografico del 19/06/1976	

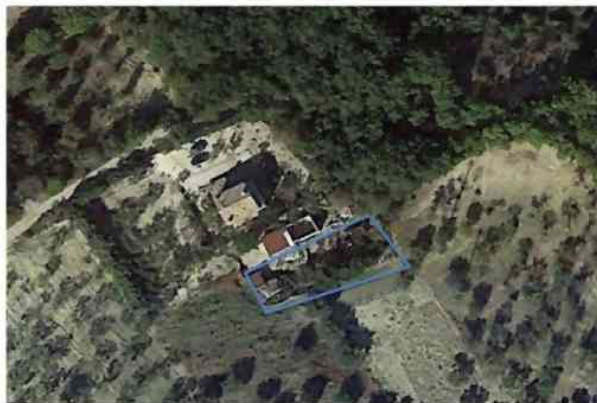
Dall'ispezione eseguita dallo scrivente in data 20.12.2018 si è potuto constatare che i predetti terreni, sia pur poco distanti dal centro abitato, sono ubicati in una zona in forte pendenza e, allo stato, di impossibile accesso carrabile ma anche con difficile accesso pedonale. Di fatto il fondo si può ritenere intercluso. Il terreno è fondamentalmente interessato da alberi non produttori frutti vendibili. Al momento della ispezione è risultato in stato di abbandono.

Dalla nota trasmessa in data 12.12.2018 dalla Stazione di Biccari dei Carabinieri Forestali al Curatore Fallimentare avv. [redacted] ALL. 2), emerge che gli stessi sono posti in Loc. S. Antonio" in agro di Biccari ...." *Accertando che attualmente il fondo risulta interamente colonizzato da piante di latifoglie con sporadica presenza di alberi di olivo, nonché sterpaglia e spiname vario. Al momento del sopralluogo (06.11.2018) non vi era presenza di mezzi o persone intente in lavori agricoli o altro"*

Gli stessi militari, con la medesima nota precisavano che: *"in data 08.11.2018 si provvedeva a consultare il SIAN .....e si accertava che la p.lla 125 del foglio 31 .... e le p.lle 42 e 49 del foglio 43 .... Erano condotte a titolo di comodato dalla signora [redacted] ..... la relativa domanda per ottenere premi comunitari presentata dalla signora [redacted] .... era stata esaminata e trasmessa dal CAA EUROCAA.FOGGIA .011 con sede in foggia alla via Cavaniglia 6."* Mentre *"dalla consultazione del SIAN, le p.lle 46 e 50 del foglio 43 del Comune di Biccari, .....non risultano condotte da alcuno e non era stata avanza domanda per ottenere premi comunitari."*



## 2.d.2. Terreno agricolo in agro di Biccari distante, in linea d'aria, circa 1 km dall'abitato urbano



### Confini:

il terreno costituente il lotto confina, con le seguenti particelle del foglio 31 del comune di Biccari: 126, 127, 121, 123, 440.

### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

sono riportati nel catasto terreni del Comune di Biccari nel foglio 43 come segue:

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario (1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.la	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
31	125		AA	Uliveto	3	04	18		€ 2,16	€ 0,97	Tabella di variazione del 08/12/2012 -- Trasmissione dati AGEA
			AB	Fu d'ac		00	46		1,44	0,90	

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno di forma quadrangolare di fatto intercluso. Lo scrivente, con grandi difficoltà ha percorso la strada vicinale denominata "della castagna" (in pessime condizioni di percorribilità) per poi prendere visione solo di un parte del fondo. Una migliore descrizione deriva dalla citata nota trasmessa in data 12.12.2018 dalla Stazione di Biccari dei Carabinieri Forestali al Curatore Fallimentare avv. Paola DE SIO (ALL. 2) , dalla quale si estrae:

"In data 07.11.2018 alle ore 9,00 si provvedeva a effettuare sopralluogo in Loc. Castagna in agro di Biccari ..... accertando che allo stato attuale il fondo risulta adibito a ricovero di animali da cortile e da compagnia, con presenza di filari di piante di resinose lungo parte del perimetro e qualche pianta di olivo al proprio interno. Al momento del sopralluogo era presente il sig. [redacted] .. il quale dichiarava di esser in possesso del predetto terreno in quanto il proprio padre aveva avuto verbalmente il consenso dal proprietario sig. [redacted] per utilizzarlo"



Sempre dalla stessa nota si apprende che :

"in data 08.11.2018 si provvedeva a consultare il SIAN .....e si accertava che la p.lla 125 del foglio 31.... erano condotte a titolo di comodato dalla signora ..... la relativa domanda per ottenere premi comunitari presentata dalla signora ..... era stata esaminata e trasmessa dal CAA EUROCAA.FOGGIA .011 con sede in .....

### 3. Stima dei beni.

#### 3.a – LOTTO 1

#### Ex Opificio industriale con terreni pertinenziali e annesso fabbricato rurale diroccato.

I beni che costituiscono il presente lotto sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro". In linea d'aria, questi sono distanti dall'abitato della cittadina circa m. 1.200 e sono facilmente raggiungibili tramite la strada comunale denominata "S. Pietro" che si diparte sia dalla strada provinciale n. 133 per Lucera che dal centro urbano imboccando via Mia Gioia. La strada, larga poco più di tre metri, presenta per quasi tutto il tracciato un fondo asfaltato e scavalca un torrente tramite un ponte di recente realizzazione. La percorrenza di tale viabilità non presenta particolari difficoltà.

**Il lotto è essenzialmente costituito da un capannone industriale**, che al momento della dichiarazione di fallimento era attrezzato per la produzione di biscotti e grissini, dal circostante **terreno al proprio servizio** e da un **fabbricato rurale diroccato**.

A favore del lotto ed a carico di .....o suoi aventi causa, vi è la servitù perpetua di attingimento di **acqua dal pozzo insistente** sulla p.lla 106 (ora 507) instaurato con atto del Notaio ..... del 21.09.1974 reg. a Lucera il 21.09.1974 al n. 1068 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Lucera l'11.10.1974 ai nn. 7549/324816.

#### Confini:

l'opificio industriale, i terreni di pertinenza ed il fabbricato diroccato confinano, nel complesso, con strada Comunale "San Pietro", con p.lle 82, 83, 455, 414 del F. 24 del Comune di Biccari, appartenenti al Fallimento n. 22/1992 a carico di ..... p.lla 505 e 256. Salvo altri.

#### Individuazione catastale- Cartella ALL. 1



L'opificio è riportato in catasto come segue:

intestatario: [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Sez urb	Fgl	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	24	420		D/1				€ 14.786,16	Contrada San Pietro piano T-1-2; Variazione toponomastica dell'11/09/2002 prot. 201606 in atti dal 11/09/2002 Variazione di Toponomastica (n. 20817.1/2002)

**N.B. Le planimetria catastali non riportano le esatte suddivisioni interne.**

I terreni sono così riportati in catasto (con intestazione diversa a seconda delle p.IIe):

DATI IDENTIF		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
					ha	Are	ca	Dom	Agr.	
24	456	AA	Uliveto	2		03	00	1,86	0,93	Tabella di variazione del 12/12/2007 – Prot. FG0437764 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Semin	3		03	49	1,44	0,90	
24	501		Semin	2		15	41	7,56	4,38	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354788 - Trasmissione dati AGEA
24	502		Uliveto	1		03	58	2,77	1,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.2/1999)
24	503	AA	Semin	2		07	22	3,54	2,05	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354789 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1		00	08	0,06	0,03	
24	504		Uliveto	1		00	80	0,062	0,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)
24	539	AA	Semin	2		08	54	4,19	2,43	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354798 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1		59	88	46,39	21,65	
24	540		Uliveto	1		02	30	1,78	0,83	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)

Il fabbricato rurale è riportato in catasto urbano del Comune di Biccari come segue.

intestatario: [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Sez urb	Fgl	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	24	406		A/4	1	2 vani	Totale 69 mq. Totale escluse aree scoperte 69 mq	€ 103,29	Contrada San Pietro piano T-1; variazione del 06/03/2015 prot. N. FG0057436 in atti dal 06/03/2015

### **L'opificio industriale**

Ha forma rettangolare e si compone di un piano seminterrato, di un piano rialzato di un parziale primo piano, verosimilmente già adibito ad uffici. Il fabbricato ha una struttura portante del tipo intelaiata essendo costituita di pilastri e travi di c.a. con solai piani il cui stato di conservazione è da ritenersi ancora buono.

#### **Caratteristiche geometriche.**

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di mq. 530 (41,40x12,80) con altezza libera di m. 5,50.

Il piano rialzato è esteso mq 518 (12,60x41,10) con altezza libera di m. 4,70.

Il primo piano, destinato ad uffici, ha un'area di mq 95 (8,8x10,80) e altezza di m 3,00.

L'opificio è servito da strada di accesso e da ampio piazzale antistante.

### **Terreni agricoli e pertinenziali.**

Sono terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio, in parte costituente attinenza scoperta dell'opificio ed area di manovra, parte a strade di accesso e

rimanenza ad uliveto. La superficie complessiva (escluse quelle delle p.lle espropriate) ammonta a mq 9.762.

### **Due piccoli locali in piano terra e primo piano,**

La superficie lorda per piano è di mq. 35. L'immobile è inagibile.

Verifica 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.

Per quanto attiene ai beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

- Diritti reali o personali verso terzi.

Dall'analisi della documentazione in possesso, non si è riscontrata l'esistenza di tali tipi di diritti;

- oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni.

Alcuni beni facenti parte del lotto in considerazione sono gravati dai seguenti vincoli:

- Vincolo a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulla particella di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata col n. **82 per mq 2.756** ancora da frazionarsi. Il tutto come meglio esplicitato **nell'atto di asservimento** per notar [redacted] del 22.02.1980 reg. a Lucera il 12.03.1980 n. 50/II serie e trascritti ivi il 18.03.1980 al RG 2486 ed al RP 305616 (Cfr Certificato ipotecario rilasciato al precedente Curatore fallimentare dott. [redacted])
- Vincolo a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulle particelle di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata con i nn. 80 (ora **503 e 504**), 81 (ora **414, 419, 455 e 456**), 405 (ora p.lle **539 e 540**), **406**, 79 (ora **501 e 502**). Il tutto come meglio esplicitato **nell'atto di asservimento** per notar Francesco Di Bitonto del 28.07.1980 reg. a Lucera il 29.07.1980 al n. 193 e trascritto ivi il 19.08.1980 al RG 6606 ed al RP 368746 (ALL. 3).
- le p.lle già individuate con i nn. 80, 79 e 405 (ora **504, 502 e 540**) sono state interessate da decreto di esproprio per causa di pubblica utilità relativo ai terreni facenti parte di detto lotto per la sistemazione della strada "S. Pietro". Non sono stati riscontrati agli atti documenti che formalizzano questo passaggio né, tanto meno, risulta essere stata fatta voltura catastale in tal senso. Tali particelle, pur essendo ancora intestate alla fallita, non sono più nella disponibilità della stessa.
- I fondi di cui al foglio 24 p.lle 503, 504, 456 sono gravati di livello a favore del comune di Biccari (subentrato all'ECA) e a favore della Curia Vescovile (subentrata all'Amministrazione del Fondo del culto). L'aggiudicatario dovrà perfezionare la pratica per la cancellazione dei concedenti versando i relativi oneri. (cfr - Cartella ALL. 1)
- Relativamente alle p.lle del
  - o Fgl 24 nn. 80, 81, 82, 83, 405 (rappresentano tutte la attuali p.lle in loc. "San Pietro" a carico del fallimento, fatta eccezione della 510 e 420);
  - o Fgl 31 nn. 125
  - o Fgl 43, nn. 42, 46, 49, 50, .....
 In data 10.03.1989 era stato stipulato un "Contratto di affittanza agraria" tra il



sig. [REDACTED] avente una durata di 16 anni. Il contratto, che è stato registrato a Lucera il 28.03.1989 al n. 133 S.3, era quindi scadente nel 2005.

### STIMA DEL LOTTO N. 1

Per i beni in trattazione sono già stati fatti vari tentativi di vendita giudiziaria, tutti andati deserti.

Qualsiasi stima dei beni non può prescindere da queste esperienze che rappresentano un concreto sondaggio sull'appetibilità dei beni da porre in vendita.

Lo scrivente, a prescindere da qualsiasi analisi di mercato indiretta, ritiene pertanto necessario partire dai valori indicati nell'ultimo esperimento di vendita (2015) e ciò anche in considerazione delle modifiche apportate alla composizione dei lotti da porre in vendita.

**Per quanto attiene il lotto n. 1, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, il valore di vendita potrà essere fissato pertanto in:**

**€ 116.471,00 (centosedicimilaquattrocentosettantuno/00)**

### **3.b – LOTTO 2**

#### **Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio**

I beni di cui al Lotto 2 sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro", distanti in linea d'aria dall'abitato di Biccari circa m. 1.200. Sono facilmente raggiungibili tramite omonima strada comunale che si diparte sia dalla strada provinciale n. 133 per Lucera che dal centro urbano imboccando via Mia Gioia. La strada, larga poco più di tre metri, presenta per quasi tutto il tracciato un fondo asfaltato e scavalca un torrente tramite un ponte di recente realizzazione.

I terreni si trovano in zona collinare con alcune piantumazioni di alberi di olivo secolari. Solo alcuni di questi manifestavano segni di lavorazioni più o meno recenti. Gli altri sembravano ormai non più curati.

Il lotto comprende:

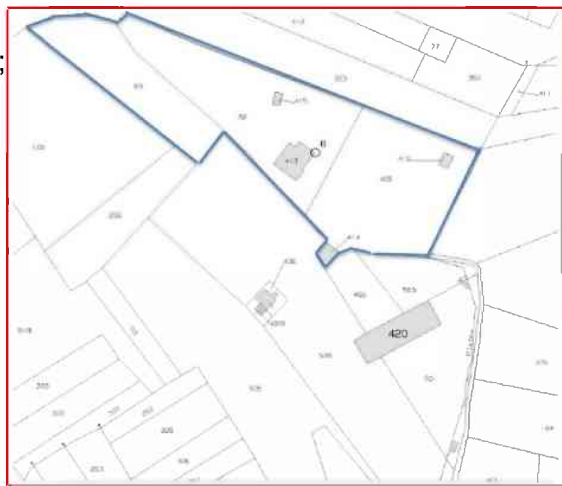
1. Palazzina ad uso abitativo;
2. Un corpo di fabbrica/autorimessa
3. Pollaio
4. immobile destinato a cabina elettrica;
5. terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli

#### Confini:

il lotto, nel suo complesso, confina con:

- beni di cui al precedente lotto n. 1;
- p.lla n. 59 del foglio 24;
- p.lla n. 363;
- p.lla n. 84;
- p.lla n. 102;
- p.lla 256;

#### Individuazione catastale:



I beni di cui al presente lotto sono riportati nel foglio n. 24 del Comune di Biccari in loc. "San Pietro" come segue: - Cartella ALL. 1

### 1. Palazzina ad uso abitativo costituita da tre piani fuori terra.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	413		A/2	1	10,5 vani	Totale 310 mq. Totale escluse aree scoperte 301 mq	Euro 813,42	Contrada San Pietro piano T-1-2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

### 2. Un corpo di fabbrica/autorimessa.

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C. [redacted] - proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	414		C/6	2	52 mq	Totale 65 mq	Euro 112,79	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

### 3. Pollaio.

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C. [redacted] - proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	415		C/2	1	16 mq	Totale 21 mq	Euro 29,75	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

### 4. Piena proprietà dell'immobile destinato a cabina elettrica.

Intestazione:

LUCERA Donato; Dante nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. LCRDNT50P19A854X - proprietà 1000/1000

Dati identificativi:

Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	indirizzo
24	419		D/1				€ 578,43	Contrada San Pietro piano: T-1

### 5. Terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli.

Intestazione:

- AMMINISTRAZIONE DEL FONDO DEL CULTO E ALL'ECA DI BICCARI diritto del concedente;  
- [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - Livellario

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	455		AA	Uliveto	2		30	0	€ 18,59	€ 9,30	Tabella di variazione del 12/12/2007 - Prot. FG0437763 - Trasmissione dati AGEA
			AB	Seminativo	3		5	60	€ 2,31	€ 1,45	
24	82			Seminativo	3		34	88	€ 14,41	€ 9,01	Verifica straordinaria del 04/07/1977

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario 1000/1000)



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.Ila	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	83			Seminativo	3	20	10		€ 8,30	€ 5,19	Impianto meccanografico del 19/06/1976

Verifica 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.

Per quanto attiene ai beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

- Diritti reali o personali verso terzi.

Dall'analisi della documentazione in possesso, non si è riscontrata l'esistenza di tali tipi di diritti;

- oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni.

Alcuni beni facenti parte del lotto in considerazione sono gravati dai seguenti vincoli:

- Vincolo a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulla particella di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata col n. **82 per mq 2.756** ancora da frazionarsi. Il tutto come meglio esplicitato **nell'atto di asservimento** per notar [redacted] del 22.02.1980 reg. a Lucera il 12.03.1980 n. 50/II serie e trascritti ivi il 18.03.1980 al RG 2486 ed al RP 305616 (Cfr. Certificato ipotecario rilasciato al precedente Curatore fallimentare dott. [redacted])
- Vincolo a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulle particelle di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata con i nn. 80 (ora **503 e 504**), 81 (ora **414, 419, 455 e 456**), 405 (ora p.lle **539 e 540**), **406**, 79 (ora **501 e 502**). Il tutto come meglio esplicitato **nell'atto di asservimento** per notar [redacted] del 28.07.1980 reg. a Lucera il 29.07.1980 al n. 193 e trascritto ivi il 19.08.1980 al RG 6606 ed al RP 368746. (ALL. 3)
- I fondi di cui al foglio 24 p.lle 82, 455, sono gravati di livello a favore del comune di Biccari (subentrato all'ECA) e a favore della Curia Vescovile (subentrata all'Amministrazione del Fondo del culto). L'aggiudicatario dovrà perfezionare la pratica per la cancellazione dei concedenti versando i relativi oneri.
- Relativamente alle p.lle del
  - o Fgl 24 nn. 80, 81, 82, 83, 405 (rappresentano tutte la attuali p.lle in loc. "San Pietro" a carico del fallimento, fatta eccezione della 510 e 420);
  - o Fgl 31 nn. 125
  - o Fgl 43, nn. 42, 46, 49, 50, .....
 In data 10.03.1989 era stato stipulato un "Contratto di affittanza agraria" tra il sig. [redacted] avente una durata di 16 anni. Il contratto, che è stato registrato a Lucera il 28.03.1989 al n. 133 S.3, era quindi scadente nel 2005.

## STIMA DEL LOTTO N. 2

Per i beni in trattazione sono già stati fatti vari tentativi di vendita giudiziaria, tutti andati deserti.

Qualsiasi stima dei beni non può prescindere da queste esperienze che rappresentano un concreto sondaggio sull'appetibilità dei beni da porre in vendita.

Pur rilevando che la palazzina, così come gli altri fabbricati, manifestano gravi



problemi statici, non si può prescindere dalla possibilità, per il futuro acquirente, di avere dei corpi di fabbrica ristrutturabili o, in alternativa, ricostruibili ex novo conservando la cubatura legittima dei fabbricati esistenti.

Lo scrivente, a prescindere da qualsiasi analisi di mercato indiretta, ritiene pertanto, anche in questo caso, opportuno partire dai valori indicati nell'ultimo esperimento di vendita (2015) e ciò anche in considerazione delle modifiche apportate alla composizione dei lotti da porre in vendita.

**Per quanto attiene il lotto n. 2, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, il valore di vendita potrà essere fissato pertanto in:**

**€ 49.156,00 (quarantanovemilacentocinquantasei/00)**

### **3.c – LOTTO 3**

**Quota di proprietà pari a 2/9 di unità immobiliare in Biccari.**

Il lotto 3 è costituito dai diritti pari a 2/9 sulla proprietà dell'appartamento sito in Biccari alla via Giardino, in secondo piano composto di tre vani principali, un salone cucina e accessori.

Non è stato possibile ispezionare l'unità immobiliare stante la indisponibilità degli altri coeredi.

#### Confini:

Confina con via Giardino, torrente Organo, salvo altri.

#### Dati catastali:

il bene di cui al presente lotto è riportato in catasto Urbano nel foglio n. 24 del Comune di Biccari come segue:

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario per 2/9)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
44	117	4	A/3	2	7 vani	Totale 189 mq . Totale escluse aree scoperte 188 mq	Euro 451,90	via Giardino piano: 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011 Via Giardino piano 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011

Verifica 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.

Per quanto attiene ai beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

- Diritti reali o personali verso terzi.

Dall'analisi della documentazione in possesso, non si è riscontrata l'esistenza di tali tipi di diritti;

- oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni.

Dall'analisi della documentazione in possesso, non si è riscontrata l'esistenza di oneri giuridici o vincoli gravanti sui beni.

### **STIMA DEL LOTTO N. 3**

Trattandosi di quota di diritto di proprietà riguardante un fabbricato non ispezionato. Lo scrivente ritiene opportuno riproporre lo stesso valore di cui all'ultima asta (2015).



**Valore del lotto n. 3 € 3.938,00 (tremilanovecentotrentotto/00)****3.d – LOTTO 4****Terreni agricoli nell'agro di Biccari.**

Sono rappresentati da appezzamenti di terreno ubicati due distinte zone del territorio di Biccari.

**3.d.1.** Terreni agricoli distanti, in linea d'aria, solo 280 metri sia dall'abitato urbano che dal convento Sant'Antonio.

Confini:

I terreni costituenti il lotto confinano, con le seguenti particelle del foglio 43 del comune di Biccari: 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 54, 53, 52 e 392.

Dati catastali:

sono riportati nel catasto terreni del Comune di Biccari nel foglio 43 come segue:

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario 1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.la	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
43	42			Uliveto	1		02	60	€ 2,01	€ 0,94	Variazione del 06/05/2014 Prot. FG 0312129 in atti dal 09/12/2014 Trasmissione dati EGEA
43	49			Uliveto	1		05	36	€ 4,15	€ 1,94	impianto meccanografico del 19/06/1976
43	50			Uliveto	1		04	14	€ 3,21	€ 1,50	impianto meccanografico del 19/06/1976
43	46			Uliveto	1		03	40	€ 2,63	€ 1,23	Impianto meccanografico del 19/06/1976

**3.d.2.** Terreno agricolo in agro di Biccari distanti, in linea d'aria, circa 1 km dall'abitato urbano

Confini:

il terreno costituente il lotto confina, con le seguenti particelle del foglio 31 del comune di Biccari: 126, 127, 121, 123, 440.

Dati catastali:

sono riportati nel catasto terreni del Comune di Biccari nel foglio 43 come segue:

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario 1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.la	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
31	125		AA	Uliveto	3		04	18	€ 2,16	€ 0,97	Tabella di variazione del 08/12/2012 -- Trasmissione dati AGEA
			AB	Fu d'ac			00	46	1,44	0,90	

Verifica 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.

Per quanto attiene ai beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alla esistenza di diritti reali o



personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

- Diritti reali o personali verso terzi.

Dall'analisi della documentazione in possesso, non si è riscontrata l'esistenza di tali tipi di diritti;

Tuttavia è opportuno evidenziare quanto riportato dalla nota trasmessa in data 12.12.2018 dalla Stazione di Biccari dei Carabinieri Forestali al Curatore Fallimentare avv. [REDACTED] che "...si accertava che la p.lla 125 del foglio 31 .... e le p.lle 42 e 49 del foglio 43 .... Erano condotte a titolo di comodato dalla signora [REDACTED] ... la relativa domanda per ottenere premi comunitari presentata dalla signora [REDACTED] . era stata esaminata e trasmessa dal CAA EUROCAA.FOGGIA .011 con sede in Foggia alla via Cavaniglia 6." Mentre "dalla consultazione del SIAN, le p.lle 46 e 50 del foglio 43 del Comune di Biccari, .....non risultano condotte da alcuno e non era stata avanza domanda per ottenere premi comunitari." (ALL. 2),

In riferimento esclusivo alla p.lla 125 del foglio 31 i militari riportavano:

"In data 07.11.2018 alle ore 9,00 si provvedeva a effettuare sopralluogo in Loc. Castagna in agro di Biccari ..... accertando che allo stato attuale il fondo risulta adibito a ricovero di animali da cortile e da compagnia, con presenza di filari di piante di resinose lungo parte del perimetro e qualche pianta di olivo al proprio interno. Al momento del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] ... il quale dichiarava di esser in possesso del predetto terreno in quanto il proprio padre aveva avuto verbalmente il consenso dal proprietario sig. [REDACTED] per utilizzarlo"

- oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni.

Dall'analisi della documentazione in possesso, non si è riscontrata l'esistenza di oneri o vincoli gravanti sui beni.

## STIMA DEL LOTTO N. 4

Trattandosi di terreni di difficile accesso e quindi di difficile coltivazione, il loro valore è decisamente irrisorio. Anche in questo caso si propone come valore complessivo dei fondi quello dell'ultima asta del 2015.

**Valore del lotto n. 4 € 1.187,00 (millecentottantasette/00)**

## 4. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

Dall'analisi della documentazione in possesso (Certificato ipotecario rilasciato al precedente Curatore fallimentare dott. [REDACTED] e di quella acquisita, in riferimento ai beni della massa fallimentare de [REDACTED] è possibile fare la seguente ricostruzione (cfr Cartella ALL. 4 – Altri atti di provenienza) .

### 4.a – LOTTO 1

**Opificio industriale con terreni pertinenziali ed annesso fabbricato rurale diroccato.**

#### Dati catastali:

i beni di cui al presente lotto sono riportati nel foglio n. 24 del Comune di Biccari in loc. "San Pietro" come segue: (Cartella ALL. 1)

Capannone industriale, costituito da seminterrato, piano rialzato e primo piano. Con annesso fabbricato rurale.

intestatario [REDACTED] nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000



Fgl	P.Illa	Categoria	Indirizzo - Diritti derivanti da
24	420	D/1	La p.lla 420 deriva dalla edificazione di parte delle originarie p.lla 79 e dalla p.lla 405. La p.lla 79 è pervenuta a [redacted] per atto notar [redacted] del 07.02.1978 trascritto a Lucera il 14.02.1978 R.G. 1415 R.P. 349002 da [redacted] + 8, mentre la p.lla 405 pervenne a [redacted] con atto notaio [redacted] del 30.03.1979 reg. a Lucera il 19.04.1979 al n. 453 trascritto a Lucera il 28.04.1079 R.G. 3323 R.P. 357793 per acquisto p.lla 405 (successivamente frazionata) e 406 fatto da [redacted]
4	406	A/4	pervenuto a [redacted] per Atto notaio [redacted] del 30.03.1979 reg. a Lucera il 04.04.1979 al n. 1434. trascritto a Lucera il 04.04.1979 dal sig [redacted]

Terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio, in parte costituente attinenza scoperta dell'opificio o stabilimento ed area di manovra, parte a strade di accesso e rimanenza ad uliveto.

intestatarî:

- Amministrazione del Fondo del Culto ed all'Eca di Biccari (diritti del concedente)
- [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950 (livellario)

Fgl	P.Illa	Diritti derivanti da
24	503	Deriva da p.lla 80. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]
24	504	Deriva da p.lla 80. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

intestatarî:

- Amministrazione del Fondo del Culto ed all'Eca di Biccari (diritti del concedente)
- [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950 (livellario)

Fgl	P.Illa	Diritti derivanti da
24	456	Deriva da p.lla 81. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

intestatarî: LUCERA Donato Dante nato a Biccari il 19/09/1950

Fgl	P.Illa	Diritti derivanti da
24	501	deriva dalla p.lla 79. provenuto a Lucera Donato Dante per atto notar Susanna Ingrosso del 07.02.1978 trascritto a Lucera il 14.02.1978 R.G. 1415 R.P. 349002 da Checchia Antonio Fernando + 8.
24	502	deriva dalla p.lla 79. provenuto a Lucera Donato Dante per atto notar Susanna Ingrosso del 07.02.1978 trascritto a Lucera il 14.02.1978 R.G. 1415 R.P. 349002 da Checchia Antonio Fernando + 8

intestatarî: [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950

Fgl	P.Illa	Diritti derivanti da
24	539	pervenuto a [redacted] per Atto notaio [redacted] del 30.03.1979 reg. a Lucera il 04.04.1979 al n. 1434. trascritto a Lucera il 04.04.1979 dal sig [redacted]
24	540	pervenuto a [redacted] per Atto notaio [redacted] del 30.03.1979 reg. a Lucera il 04.04.1979 al n. 1434. trascritto a Lucera il 04.04.1979 dal sig [redacted]

#### 4.b - LOTTO 2

##### Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio

##### Dati catastali:

i beni di cui al presente lotto sono riportati nel foglio n. 24 del Comune di Biccari in loc. "San Pietro" come segue:

Palazzina ad uso abitativo costituita da tre piani fuori terra.

Intestatarî: [redacted] nato a Biccari il 19/09/1950

Fgl	P.Illa	Categoria	Indirizzo - Diritti derivanti da
24	413	A/2	Deriva da p.lla 82. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

Un corpo di fabbrica/autorimessa.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted]  
proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

Fgl	P.IIa	Categoria	Indirizzo - Diritti derivanti da
24	414	C/6	Deriva da p.IIa 81. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

Pollaio.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted]  
proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati.

Fgl	P.IIa	Categoria	Indirizzo - Diritti derivanti da
24	415	C/2	Deriva da p.IIa 82. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

Piena proprietà dell'immobile destinato a cabina elettrica.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted]  
proprietà 1000/1000

Fgl	P.IIa	Categoria	Indirizzo - Diritti derivanti da
24	419	D/1	Deriva da p.IIa 81. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

Terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli.

Intestazione:

- Amministrazione del Fondo del Culto ed all'Eca di Biccari (diritti del concedente)
- (livellario)

Fgl	P.IIa	Diritti derivanti da
24	455	Deriva da p.IIa 81. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]
24	82	Deriva da p.IIa 81. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19/09/1950

Fgl	P.IIa	Diritti derivanti da
24	83	Deriva da p.IIa 81. Atto notaio [redacted] del 01.11.1973 reg. a Lucera il 13.11.1973 al n. 1434. trascritto a Lucera il 21.11.1973 RG 24159 R.P. 315667. [redacted]

#### 4.c - LOTTO 3

Quota di proprietà per 2/9 di unità immobiliare in Biccari.

Appartamento sito in Biccari alla via Giardino, in secondo piano, composto di tre vani principali, salone, cucina e accessori.

Dati catastali:

il bene di cui al presente lotto è riportato in catasto Urbano nel foglio n. 24 del Comune di Biccari come segue:

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 (proprietario per 2/9)

Fgl	P.IIa	sub	Categoria	Indirizzo - Diritti derivanti da
44	117	4	A/3	Pervenuto a [redacted] per 1/9 per successione testamentario del proprio padre [redacted] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 02.07.1979 al RG 4961 R.P. 358994 pervenuto per 1/9 a [redacted] con atto notaio Di Bitonto del 03.09.1984 reg. a Lucera il 24.09.1984 al n. 206 [redacted]



**4.d – LOTTO 4****Terreni agricoli nell'agro di Biccari.**

**4.d.1.** Terreni agricoli distanti, in linea d'aria, solo 280 metri sia dall'abitato urbano che dal convento Sant'Antonio.

Dati catastali:

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19/09/1950

Fgl	P.lla	Diritti derivanti da
43	42	Atto notaio [redacted] del 22.11.1979 reg. a Lucera il 07.12.1979 al n. 1393. trascritto a Lucera il 19.12.1979 RG 9411 R.P. 362786. Dai germani [redacted] per 1/2 e [redacted] in Racioppa per 1/2
43	49	Atto notaio [redacted] del 22.11.1979 reg. a Lucera il 07.12.1979 al n. 1393. trascritto a Lucera il 19.12.1979 RG 9411 R.P. 362786. Da [redacted] in Racioppa
43	50	Atto notaio [redacted] del 22.11.1979 reg. a Lucera il 07.12.1979 al n. 1393. trascritto a Lucera il 19.12.1979 RG 9411 R.P. 362786 [redacted]
43	46	Atto notaio [redacted] del 24.03.1973 reg. a Lucera il 03.04.1973 al n. 524. trascritto a Lucera il 07.04.1973 RG 9622 R.P. 302956 [redacted]

**4.d.2.** Terreno agricolo in agro di Biccari distanti, in linea d'aria, circa 1 km dall'abitato urbano

Dati catastali:

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19/09/1950

Fgl	P.lla	Diritti derivanti da
31	125	Atto notaio [redacted] del 24.03.1973 reg. a Lucera il 03.04.1973 al n. 524. trascritto a Lucera il 07.04.1973 RG 9622 R.P. 302956 [redacted]

**5. Lotti da porre in vendita****5.a – LOTTO 1**

**Opificio industriale con terreni pertinenziali ed annesso fabbricato rurale diroccato.**

Identificazione:

I beni di cui al Lotto 1 sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro". In linea d'aria, sono distanti dall'abitato di Biccari circa m. 1.200 e sono facilmente raggiungibili tramite la strada comunale denominata "S. Pietro".

Sintetica descrizione e consistenza:

**Il lotto è essenzialmente costituito da un capannone industriale, che al momento della dichiarazione di fallimento era attrezzato per la produzione di biscotti e grissini, dal circostante terreno al proprio servizio e da un fabbricato rurale diroccato.**

A favore del lotto ed a carico di [redacted] o suoi aventi causa, vi è la servitù perpetua di attingimento di acqua dal pozzo esistente sulla p.lla 106 (ora 507) instaurato con atto del Notaio [redacted] del 21.09.1974 reg. a Lucera il 21.09.1974 al n. 1068 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Lucera l'11.10.1974 ai nn. 7549/324816.

**Opificio industriale**

Si compone di un piano seminterrato, di un piano rialzato di un parziale primo piano, verosimilmente già adibito ad uffici. Il fabbricato ha una struttura portante del tipo intelaiata essendo costituita di pilastri e travi di c.a. con solai piani il cui stato di conservazione è da ritenersi ancora buono. Allo stato non più utilizzato.

Caratteristiche geometriche.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare.



Il piano seminterrato ha una superficie coperta di mq. 530 (41,40x12,80) con altezza di m. 5.50.

Il piano rialzato è esteso mq 518 (12,60x41,10) con altezza libera di m. 4,70.

Il primo piano, destinato ad uffici, ha un'area di mq 95 (8,8x10,80) e altezza di m 3,00.

L'opificio è servito da strada di accesso e da ampio piazzale antistante.

#### **Terreni agricoli e pertinenziali.**

Sono terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio, in parte costituente attinenza scoperta dell'opificio ed area di manovra, parte a strade di accesso e rimanenza ad uliveto.

I terreni coltivati trovansi in zona collinare con alcune piantumazioni di alberi di olivo secolari. Solo alcuni di questi manifestavano segni di lavorazioni più o meno recenti. Gli altri sembravano ormai abbandonati.

La superficie complessiva (escluse quelle delle p.ile espropriate) ammonta a mq 9.762.

#### **Due piccoli locali in piano terra e primo piano,**

La superficie lorda per piano è di mq. 35. L'immobile è inagibile.

#### **Altre informazioni:**

Le particelle nn. 503, 504, 539, 540, 406, 501 e 502 sono asservite a favore del Comune di Biccari, al vincolo di inedificabilità con atti del notaio [redacted] del 22.02.1980 e 28-07.1980.

A favore del lotto vi è la servitù perpetua di attingimento di acqua dal pozzo insistente sulla p.lla 507.

Le p.ile 504, 502 e 540 sono state interessate da decreto di esproprio per causa di pubblica utilità per la sistemazione della strada "S. Pietro". Non sono stati riscontrati agli atti documenti che formalizzano questo passaggio né, tanto meno, risulta essere stata fatta voltura catastale in tal senso. Allo stato le dette particelle non sono fisicamente comprese nel terreno di pertinenza del lotto.

I fondi di cui al foglio 24 p.ile 503, 504, 456 sono gravati di livello a favore del comune di Biccari (subentrato all'ECA) e a favore della Curia Vescovile (subentrata all'Amministrazione del Fondo del culto). L'aggiudicatario dovrà perfezionare la pratica per la cancellazione dei concedenti versando i relativi oneri

#### **Confini:**

l'opificio industriale, i terreni di pertinenza ed il fabbricato diroccato confinano, nel complesso, con strada Comunale "San Pietro", con p.ile 82, 83, 455, 414 del F. 24 del Comune di Biccari appartenenti al Fallimento n. 22/1992 a carico di [redacted] con le p.la 505 e 256. Salvo altri.

#### **Dati catastali:**

I beni di cui al presente lotto sono riportati nel foglio n. 24 del Comune di Biccari in loc.

"San Pietro" come segue:

- 1 Capannone industriale, costituito da seminterrato, piano rialzato e primo piano. Con annesso fabbricato rurale.

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietà 1000/1000

Dati identificativi:

Fgl	P.la	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	indirizzo
24	420		D/1				€ 14.784,16	Contrada San Pietro piano: S1-PT-P1
24	406		A/4	2	2 vani	69 mq	€ 103,29	Contrada San Pietro piano PT-P1

N.B. le planimetrie catastali dell'opificio industriale, per quanto attiene alla distribuzione interna, non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi

- 2 Terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio, in parte costituente attinenza scoperta dell'opificio o stabilimento ed area di manovra, parte a strade di accesso e rimanenza ad uliveto.

Intestazione:

- AMINISTRAZIONE DEL FONDO DEL CULTO E ALL ECA DI BICCARI diritto del concedente;

– [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - Livellario

Fgl	P.IIa	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
					ha	Are	ca	Dom	Agr.	
24	456	AA	Uliveto	2		03	00	1,86	0,93	Tabella di variazione del 12/12/2007 – Prot. FG0437764 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Semin.	3		03	49	1,44	0,90	
24	501		Semin.	2		15	41	7,56	4,38	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354788 - Trasmissione dati AGEA
24	502		Uliveto	1		03	58	2,77	1,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.2/1999)
24	503	AA	Semin.	2		07	22	3,54	2,05	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354789 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1		00	08	0,06	0,03	
24	504		Uliveto	1		00	80	0,062	0,29	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)
24	539	AA	Semin.	2		08	54	4,19	2,43	Tabella di variazione del 14/12/2011 – Prot. FG0354798 - Trasmissione dati AGEA
		AB	Uliveto	1		59	88	46,39	21,65	
24	540		Uliveto	1		02	30	1,78	0,83	Frazionamento del 21/01/1999 (n.59.20/1999)

3 Due piccoli locali in piano terra e primo piano.

Intestazione:

LUCERA Donato Dante nato a Biccari il 19/09/1950 - proprietà per 1000/1000

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	406		A/4	1	2 vani	Totale 69 mq . Totale escluse aree scoperte 69 mq	€ 103,29	Contrada San Pietro piano T-1; variazione del 06/03/2015 prot. N. FG0057436 in atti dal 06/03/2015 G.A.F. Cod. Piano Incoer. (n. 22032.1/2015)	

Prezzo base di vendita.

**Lotto n. 1, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,**

**€ 116.471,00 (centosedicimilaquattrocentosettantuno/00)**



### **5.b – LOTTO 2**

**Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio**

Identificazione:

I beni di cui al Lotto 2 sono ubicati in agro di Biccari alla località "San Pietro". In linea d'aria, sono distanti dall'abitato circa m. 1.200 e sono facilmente raggiungibili tramite la strada comunale denominata "S. Pietro".

Sintetica descrizione e consistenza:

Il lotto comprende:

1. Palazzina ad uso abitativo;
2. Un corpo di fabbrica/autorimessa;
3. Pollaio
4. diritti di comproprietà pari al 100/100 sull'immobile destinato a cabina elettrica;
5. terreni, destinati in parte ad area di pertinenza, strada di accesso, terreni agricoli

#### **1. Palazzina ad uso abitativo;**

La palazzina, attualmente disabitata ed in stato di abbandono, si erge a mezza costa lungo una parete collinosa di modesta pendenza.

Trattasi di uno stabile costruito, verosimilmente, prima del 1967 con struttura in muratura di mattoni con pietrame a faccia vista, con orizzontamenti in parte con



voltine in laterizio sostenute da travetti metallici, in parte piana e inclinata con sistema latero-cementizio. Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra ed ha un accesso indipendente dalla parte terminale della via "San Pietro".

Molte parti dell'immobile sono lesionate. **Il fabbricato non è agibile** ed è da ritenersi pericolante soprattutto nei piani superiori

La superficie lorda del pianterreno è di mq 153, quella del primo piano è di mq 204. La cantina è estesa mq 70, mentre il sottotetto-mansarda è di mq 204.

## 2. Due locali terranei ad uso di autorimessa.

Questo piccolo fabbricato, destinato ad autorimessa, è posto a valle della palazzina innanzi descritta, ed ha accesso direttamente dalla stradina privata che dalla via "san Pietro" porta alla abitazione. Si tratta di un immobile monopiano in muratura di mattoni con solaio piano di copertura. Ha una configurazione irregolare ed una superficie lorda di mq 66.

Il fabbricato è interessato da varie lesioni nella propria struttura portante.

**Non è agibile.**

## 3. Piccolo locale terraneo ad uso di pollaio.

E' un piccolo fabbricato posto a monte della palazzina, realizzato in muratura leggera con copertura inclinata e di forma rettangolare. non ha alcun grado di rifinitura e si sviluppa per una superficie lorda di mq 21 con un'altezza media di m 2,90.

## 4. Immobile destinato a cabina elettrica;

Trattasi di una originaria cabina di trasformazione di elettricità costruita in muratura di mattoni pieni su due livelli. La superficie lorda è di mq. 18 circa.

## 5. Terreni, in parte destinati ad area di pertinenza e strada di accesso e rimanenza ad uliveto.

Solo una porzione della p.lla 455 è effettivamente coltivata ad uliveto, mentre la restante parte del terreno è a servizio dell'abitazione e, per il resto, incolto.

### Altre informazioni:

Vi è vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulla particella di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata col n. **82 per mq 2.756** ancora da frazionarsi. Il tutto come meglio esplicitato **nell'atto di asservimento** per notar [redacted] del 22.02.1980 reg. a Lucera il 12.03.1980 n. 50/II serie e trascritti ivi il 18.03.1980 al RG 2486 ed al RP 305616

I fondi di cui al foglio 24 p.lle 82, 455, sono gravati di livello a favore del comune di Biccari (subentrato all'ECA) e a favore della Curia Vescovile (subentrata all'Amministrazione del Fondo del culto). L'aggiudicatario dovrà perfezionare la pratica per la cancellazione dei concedenti versando i relativi oneri

### Confini:

il lotto, nel suo complesso, confina con:

- beni di cui al precedente lotto n. 1;
- p.lla n. 59 del foglio 24;
- p.lla n. 363;
- p.lla n. 84;
- p.lla n. 102;
- p.lla 256;

### Dati catastali:



I beni di cui al presente lotto sono riportati nel foglio n. 24 del Comune di Biccari in loc. "San Pietro" come segue:

### 1. Palazzina ad uso abitativo costituita da tre piani fuori terra.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] - proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	413		A/2	1	10,5 vani	Totale 310 mq. Totale escluse aree scoperte 301 mq	Euro 813,42	Contrada San Pietro piano T-1-2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

### 2. Corpo di fabbrica/autorimessa.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	414		C/6	2	52 mq	Totale 65 mq	Euro 112,79	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

### 3. Pollaio.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietà 1000/1000. Nel catasto dei fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
24	415		C/2	1	16 mq	Totale 21 mq	Euro 29,75	Contrada San Pietro piano T; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

### 4. Cabina elettrica.

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietà 1000/1000  
Dati identificativi:

Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	Rendita	indirizzo
24	419		D/1				€ 578,43	Contrada San Pietro piano: T-1

### 5. Terreni.

Intestazione:  
- AMMINISTRAZIONE DEL FONDO DEL CULTO E ALL'ECA DI BICCARI diritto del concedente;  
- [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] Livellario

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	455		AA	Uliveto	2		30	0	€ 18,59	€ 9,30	Tabella di variazione del 12/12/2007 - Prot. FG0437763 - Trasmissione dati AGEA
			AB	Seminativo	3		5	60	€ 2,31	€ 1,45	
24	82			Seminativo	3		34	88	€ 14,41	€ 9,01	Verifica straordinaria del 04/07/1977

Intestazione: [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario 1000/1000)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da

					ha	Are	ca	Dom.	agrario	
24	83			Seminativo	3	20	10	€ 8,30	€ 5,19	Impianto meccanografico del 19/06/1976

Prezzo base di vendita.

**Lotto n. 2, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,**

**€ 49.156,00 (quarantanovemilacentocinquantasei/00)**

**5.c – LOTTO 3**

**Quota di proprietà pari a 2/9 di unità immobiliare in Biccari.**

Identificazione:

Il lotto 3 è costituito dai diritti pari a 2/9 sulla proprietà dell'appartamento sito in Biccari alla via Giardino, in secondo piano composto di tre vani principali, un salone cucina e accessori.

Non è stato possibile ispezionare l'unità immobiliare stante la indisponibilità degli altri coeredi.

Sintetica descrizione e consistenza:

Lo stabile del quale fa parte detto appartamento è costituito da n. 3 piani fuori terra oltre l'interrato. Trattasi di un fabbricato in muratura senza particolari pregi e finiture. L'accesso alla unità abitativa in vendita avviene mediante scala esterna proveniente dal balcone dell'appartamento del piano inferiore appartenente al fratello del fallito. L'accesso a quest'ultimo appartamento avviene da autonomo vano scala di cui all'attuale civico 210 di via Giardino.

Circa la consistenza si rimanda ai dati catastali.

Altre informazioni:

Dall'analisi della documentazione in possesso, non si è riscontrata l'esistenza di oneri giuridici o vincoli gravanti sui beni.

Confini:

Confina con via Giardino, torrente Organo, salvo altri.

Dati catastali:

il bene di cui al presente lotto è riportato in catasto Urbano nel foglio n. 24 del Comune di Biccari come segue:

Intestazione [redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] proprietario per 2/9)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
44	117	4	A/3	2	7 vani	Totale 189 mq . Totale escluse aree scoperte 188 mq	Euro 451,90	via Giardino piano: 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011 Via Giardino piano 2; variazione del 28/08/2013. Superfici art. 14 DL 201/2011	

Prezzo base di vendita.

**Lotto n. 3, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,**

**€ 3.938,00 (tremilanovecentotrentotto/00)**

**5.d – LOTTO 4**

**Terreni agricoli nell'agro di Biccari.**

**5.d.1. Ubicazione**

Terreni agricoli distanti, in linea d'aria, solo 280 metri sia dall'abitato urbano che dal convento Sant'Antonio.

**Sintetica descrizione e consistenza:**

Terreni ubicati in una zona in forte pendenza e, allo stato, di impossibile accesso carrabile e difficile accesso pedonale. Di fatto il fondo si può ritenere intercluso. Il terreno è fondamentalmente interessato da alberi non produttori frutti vendibili. Allo stato il fondo appare incurato.

La consistenza è quella catastale.

**2.d.2. Ubicazione.**

Terreno agricolo in agro di Biccari distante, in linea d'aria, circa 1 km dall'abitato urbano

**Sintetica descrizione e consistenza**

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno di forma quadrangolare di fatto intercluso ed occupato da persone terze. Si accede percorrendo con molte difficoltà una strada vicinale.

La consistenza è quella catastale

**Altre informazioni:**

I fondi agricoli di cui alla p.lla 125 del foglio 31 .... sono condotte a titolo di comodato verbale da persone terze. In particolare la p.lla 125 del foglio 31 risulta occupata da ricovero di animali da cortile e da compagnia, con presenza di filari di piante di resinose lungo parte del perimetro e qualche pianta di olivo al proprio interno

**Confini:**

il terreno costituente il lotto confina, con le seguenti particelle del foglio 31 del comune di Biccari: 126, 127, 121, 123, 440.

**Dati catastali:**

**5.d.1.** Terreni agricoli distanti, in linea d'aria, solo 280 metri dall'abitato urbano.

Intestazione:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
43	42			Uliveto	1		02	60	€ 2,01	€ 0,94	Variazione del 06/05/2014 Prot. FG 0312129 in atti dal 09/12/2014 Trasmissione dati EGEA
43	49			Uliveto	1		05	36	€ 4,15	€ 1,94	impianto meccanografico del 19/06/1976
43	50			Uliveto	1		04	14	€ 3,21	€ 1,50	impianto meccanografico del 19/06/1976
43	46			Uliveto	1		03	40	€ 2,63	€ 1,23	Impianto meccanografico del 19/06/1976

**5.d.2.** Terreno agricolo in agro di Biccari distanti, in linea d'aria, circa 1 km dall'abitato urbano

**Dati catastali:**

Intestazione:

[redacted] nato a Biccari il 19.09.1950 C.F. [redacted] (proprietario 1000/1000)



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie			Reddito		Diritti derivanti da
						ha	Are	ca	Dom.	agrario	
31	125		AA	Uliveto	3	04	18		€ 2,16	€ 0,97	Tabella di variazione del 08/12/2012 -- Trasmissione dati AGEA
			AB	Fu d'ac		00	46		1,44	0,90	

Prezzo base di vendita.

**Lotto n. 4, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,**

**€ 1.187,00 (millecentottantasette/00)**

**6. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.** (Cfr. Certificato ipotecario rilasciato al precedente Curatore fallimentare dott. [redacted] e ALL. 4 – Altri atti di provenienza).

I vincoli e gli oneri gravanti sul bene sono stati già trattati nel precedente paragrafo 3 ma, per una più comoda gestione del testo, si ribadiscono.

**6.a – LOTTO 1**

**Ex Opificio industriale con terreni pertinenziali e annesso fabbricato rurale diroccato.**

**1. Formalità pregiudizievoli.**

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

Domande giudiziali:

- ISCRIZIONE IPOTECARIA, del 29.12.1983 trascritta a Lucera l'11.01.1984 R.G. n 258 R.P. n. **23036**, a favore dell'Istituto di Credito per il Finanziamento a medio termine alle medie e piccole imprese della Puglia – Mediocredito Regionale della Puglia con sede in Bari alla via Giulio Petroni n. 120 a carico di [redacted] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni di cui ai lotti 1 e 2.
- ISCRIZIONE IPOTECARIA, del 12.01.1987 trascritta a Lucera il 26.01.1987 R.G. n 696 R.P. n. **1273**, a favore del Medio Credito della Puglia con sede in Bari alla via Niceforo n. 1 a carico di [redacted] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni di cui ai lotti 1 e 2.
- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIARIA del 03.11.1989 trascritta a Lucera il 06.11.1989 R.G. 8302 R.P. **3517**, a favore di [redacted] con sede in Genova e Direzione in Milano domiciliata in [redacted] A carico di
  - [redacted] nata a Varese il 22 marzo 1952 in regime di separazione dei beni;
  - [redacted] nato a Biccari il 19 settembre 1950.

Nascente da Decreto Ingiuntivo n. 388/89 del 04.11.1989 emesso dal Presidente del Tribunale di Lucera.

I beni da ipotecare comprendevano tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione.



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 09.03.1992 R.G. 2300 R.P.1994 a favore di Medio Credito della Puglia con sede in Bari a carico di [REDACTED] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione.

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Vincolo a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulle particelle di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata con i nn **503, 504, 456, 539, 540, 406, 501 e 502.**
- le p.lle individuate con i nn. **504, 502 e 540** sono state interessate da decreto di esproprio per causa di pubblica utilità per la sistemazione della strada "S. Pietro". Non sono stati riscontrati agli atti documenti che formalizzano questo passaggio né, tanto meno, risulta essere stata fatta voltura catastale in tal senso. Tali particelle, pur essendo ancora intestate alla fallita, non sono più nella disponibilità della stessa.

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di tale tipo.

4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

- I fondi di cui al foglio 24 p.lle 503, 504, 456 sono gravati di livello a favore del comune di Biccari (subentrato all'ECA) e a favore della Curia Vescovile (subentrata all'Amministrazione del Fondo del culto). L'aggiudicatario dovrà perfezionare la pratica per la cancellazione dei concedenti versando i relativi oneri
- Relativamente alle p.lle del Fgl 24 nn. 80, 81, 82, 83, 405 (rappresentano tutte le attuali p.lle in loc. "San Pietro" a carico del fallimento, fatta eccezione della 510 e 420), Fgl 31 nn. 125, Fgl 43, nn. 42, 46, 49, 50, ..... In data 10.03.1989 era stato stipulato un "*Contratto di affittanza agraria*" tra il sig. [REDACTED] ed il fratello [REDACTED] avente una durata di 16 anni. Il contratto, che è stato registrato a Lucera il 28.03.1989 al n. 133 S.3, era quindi scadente nel 2005.

5. esistenza di un usufrutto;

Non esiste questo tipo di peso.

## **6.b – LOTTO 2**

### **Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio**

1. Formalità pregiudizievoli.

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

Domande giudiziali:

- ISCRIZIONE IPOTECARIA, del 29.12.1983 trascritta a Lucera l'11.01.1984 R.G. n 258 R.P. n. **23036**, a favore dell'Istituto di Credito per il Finanziamento a medio termine alle medie e piccole imprese della Puglia – Mediocredito Regionale della puglia con sede in Bari alla [REDACTED] a carico di [REDACTED]



Dante nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni di cui ai lotti 1 e 2.

- ISCRIZIONE IPOTECARIA, del 12.01.1987 trascritta a Lucera il 26.01.1987 R.G. n 696 R.P. n. **1273**, a favore del [redacted] con sede in [redacted] a carico di [redacted] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni di cui ai lotti 1 e 2.
- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIARIA del 03.11.1989 trascritta a Lucera il 06.11.1989 R.G. 8302 R.P. **3517**, a favore di [redacted] con sede in Genova e Direzione in [redacted] A carico di
  - [redacted] Varese il 22 marzo 1952 in regime di separazione dei beni;
  - [redacted] Dante nato a Biccari il 19 settembre 1950.

Nascente da Decreto Ingiuntivo n. 388/89 del 04.11.1989 emesso dal Presidente del Tribunale di Lucera.

I beni da ipotecare comprendevano tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 09.03.1992 R.G. 2300 R.P.1994 a favore di [redacted] con sede in Bari a carico di

[redacted] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione

## 2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Vincolo a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulla particella di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata col n. **82 per mq 2.756** ancora da frazionarsi. Il tutto come meglio esplicitato **nell'atto di asservimento** per notar [redacted] el 22.02.1980 reg. a Lucera il 12.03.1980 n. 50/II serie e trascritti ivi il 18.03.1980 al RG 2486 ed al RP 305616.
- Vincolo a favore del Comune di Biccari in modo permanente e irrevocabile per l'intero indice edificabile ed il diritto di cubatura sulle particelle di terreno cui al foglio 24 del Comune di Biccari individuata con i nn, **414, 419 e 455**

## 3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di tale tipo.

## 4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

- I fondi di cui al foglio 24 p.lle 455 e 82 sono gravati di livello a favore del comune di Biccari (subentrato all'ECA) e a favore della Curia Vescovile (subentrata all'Amministrazione del Fondo del culto). L'aggiudicatario dovrà perfezionare la pratica per la cancellazione dei concedenti versando i relativi oneri
- Relativamente alle p.lle del Fgl 24 nn. 80, 81, 82, 83, 405 (rappresentano tutte le attuali p.lle in loc. "San Pietro" a carico del fallimento, fatta eccezione della 510 e 420), Fgl 31 nn. 125, Fgl 43, nn. 42, 46, 49, 50, ..... In data 10.03.1989 era stato stipulato un "**Contratto di affittanza agraria**" tra il sig. [redacted] ed il fratello [redacted] avente una durata di 16 anni. Il contratto, che è stato registrato a Lucera il 28.03.1989 al n. 133 S.3, era quindi scadente nel 2005.

## 5. esistenza di un usufrutto.

Non esiste questo tipo di peso.



**6.c – LOTTO 3****Quota di proprietà pari a 2/9 di unità immobiliare in Biccari.****1. Formalità pregiudizievoli.**

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

**Domande giudiziali;**

- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIARIA del 03.11.1989 trascritta a Lucera il 06.11.1989 R.G. 8302 R.P. 3517, a favore di [REDACTED] con sede in Genova e Direzione in [REDACTED]  
A carico di

- o [REDACTED] il 22 marzo 1952 in regime di separazione dei beni;
- o [REDACTED] nato a Biccari il 19 settembre 1950.

Nascente da Decreto Ingiuntivo n. 388/89 del 04.11.1989 emesso dal Presidente del Tribunale di Lucera.

I beni da ipotecare comprendevano tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 09.03.1992 R.G. 2300 R.P.1994 a favore di [REDACTED] con sede in Bari a carico di [REDACTED] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione

**2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**

In merito a questo lotto non esistono atti di tale genere.

**3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

In merito a questo lotto non esistono atti di tale genere.

**4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.**

In merito a questo lotto non esistono atti di tale genere.

**5. esistenza di un usufrutto.**

Non esiste questo tipo di peso.

N.B. al fine di verificare altre eventuali proprietà, o quote, lo scrivente effettuava una ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED] (madre del fallito) dalla quale non emergevano fatti nuovi in merito. (ALL. 10)

**6.d – LOTTO 4****Terreni agricoli nell'agro di Biccari.**

Sono rappresentati da appezzamenti di terreno ubicati due distinte zone del territorio di Biccari.

**6.d.1.** Terreni agricoli distanti, in linea d'aria, solo 280 metri sia dall'abitato urbano che dal convento Sant'Antonio.

**1. Formalità pregiudizievoli.**

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

**Domande giudiziali;**

- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIARIA del 03.11.1989 trascritta a Lucera il 06.11.1989 R.G. 8302 R.P. 3517, a favore di [REDACTED] con sede in Genova e Direzione in [REDACTED]

A carico di

- [REDACTED] il 22 marzo 1952 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nato a Biccari il 19 settembre 1950.

Nascente da Decreto Ingiuntivo n. 388/89 del 04.11.1989 emesso dal Presidente del Tribunale di Lucera.

I beni da ipotecare comprendevano tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 09.03.1992 R.G. 2300 R.P.1994 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

In merito a questo lotto non esistono atti di tale genere.

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

In merito a questo lotto non esistono atti di tale genere.

4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

E' opportuno evidenziare quanto riportato dalla nota trasmessa in data 12.12.2018 dalla Stazione di Biccari dei Carabinieri Forestali al Curatore Fallimentare avv.

[REDACTED] che "...si accertava che le p.lle 42 e 49 del foglio 43 .... Erano condotte a titolo di comodato dalla signora [REDACTED] ..... la relativa domanda per ottenere premi comunitari presentata dalla signora [REDACTED] .. era stata esaminata e trasmessa dal CAA EUROCAA.FOGGIA .011 con sede in Foggia alla via Cavaniglia 6." Mentre "dalla consultazione del SIAN, le p.lle 46 e 50 del foglio 43 del Comune di Biccari, .....non risultano condotte da alcuno e non era stata avanza domanda per ottenere premi comunitari." (cfr. ALL. 2)

5. esistenza di un usufrutto.

Non esiste questo tipo di peso.

**6.d.2. Terreno agricolo in agro di Biccari distanti, in linea d'aria, circa 1 km dall'abitato urbano**

1. Formalità pregiudizievoli.

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

Domande giudiziali;

- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIARIA del 03.11.1989 trascritta a Lucera il 06.11.1989 R.G. 8302 R.P. 3517 a favore di [REDACTED] con sede in Genova e Direzione in [REDACTED]

A carico di

- [REDACTED] il 22 marzo 1952 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nato a Biccari il 19 settembre 1950.

Nascente da Decreto Ingiuntivo n. 388/89 del 04.11.1989 emesso dal Presidente del Tribunale di Lucera.

I beni da ipotecare comprendevano tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione.



- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 09.03.1992 R.G. 2300 R.P. 1994 a favore di [REDACTED] con sede in Bari a carico di [REDACTED] nato a Biccari il 19 settembre 1950. L'ipoteca è stata posta su tutti i beni tutti quelli in capo alla massa fallimentare e quindi quelli dei quattro lotti individuati con la presente relazione
- 2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;  
In merito a questo lotto non esistono atti di tale genere.
- 3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;  
In merito a questo lotto non esistono atti di tale genere.
- 4. altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.  
E' opportuno evidenziare quanto riportato dalla nota trasmessa in data 12.12.2018 dalla Stazione di Biccari dei Carabinieri Forestali al Curatore Fallimentare avv. [REDACTED] che "...si accertava che le p.lle 125 del foglio 31 e .... Erano condotte a titolo di comodato dalla signora [REDACTED] ..... la relativa domanda per ottenere premi comunitari presentata dalla signora [REDACTED] ... era stata esaminata e trasmessa dal CAA EUROCAA.FOGGIA .011 con sede in Foggia alla via Cavaniglia 6."  
In riferimento esclusivo alla p.lla 125 del foglio 31 i militari riportavano  
"In data 07.11.2018 alle ore 9,00 si provvedeva a effettuare sopralluogo in Loc. Castagna in agro di Biccari ..... accertando che allo stato attuale il fondo risulta adibito a ricovero di animali da cortile e da compagnia, con presenza di filari di piante di resinose lungo parte del perimetro e qualche pianta di olivo al proprio interno. Al momento del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED] .. il quale dichiarava di esser in possesso del predetto terreno in quanto il proprio padre aveva avuto verbalmente il consenso dal proprietario sig. [REDACTED] per utilizzarlo" (cfr. ALL. 2)
- 5. esistenza di un usufrutto.  
Non esiste questo tipo di peso.

## 7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica (ALL. 5), della dichiarazione di agibilità, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni (ALL. 6)

### 7.a – LOTTO 1

**Opificio industriale con terreni pertinenziali ed annesso fabbricato rurale diroccato.**

#### Opificio industriale

Si compone di un piano seminterrato, di un piano rialzato di un parziale primo piano, verosimilmente già adibito ad uffici. Il fabbricato ha una struttura portante del tipo

#### Caratteristiche geometriche.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di mq. 530 (41,40x12,80) con altezza di m. 5.50.

Il piano rialzato è esteso mq 518 (12,60x41,10) con altezza libera di m. 4,70.

Il primo piano, destinato ad uffici, ha un'area di mq 95 (8,8x10,80) e altezza di m 3,00.

Il fabbricato, da destinare a deposito cereali e derivati ed alloggio custode, è stato costruito in forza della C.E. n. 1193 del 13.09.1980 rilasciata dal Comune di Biccari al sig. [REDACTED]

Non avendo completato nei termini i lavori, il Sig. [REDACTED] in data 18.09.1983 faceva richiesta al Comune di Biccari di nuova C.E. per il completamento



dei lavori. Il sindaco, in data 08.09.1983 rilasciava il titolo richiesto specificando che l'ultimazione dei lavori doveva avvenire entro il 12.05.1985.

Successivamente, in data 01.04.1986, prot. 2089, fu presentato al Comune di Biccari la domanda di condono edilizio per il cambio di destinazione d'uso da deposito a biscottificio-grissinificio.

La pratica edilizia è stata perfezionata dal precedente curatore fallimentare dott. [REDACTED] con nuova istanza del 01.03.1995. In data 04.10.1996 il Sindaco del Comune di Biccari rilasciava la concessione edilizia di opere abusive relativamente alla pratica n. 375/228 inerente il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da fabbricato agricolo in biscottificio-grissinificio.

Presso gli uffici comunali di Biccari è stato rinvenuto il collaudo statico del capannone (atto datato 20.12.1984) mentre non è stata riscontrata la dichiarazione di agibilità dello stabile che, comunque, deve essere nuovamente richiesta dall'aggiudicatario stante la completa mancanza di impianti funzionati.

### **Terreni agricoli e pertinenziali.**

Sono terreni in parte destinati ad area di pertinenza dell'opificio, in parte costituente attinenza scoperta dell'opificio ed area di manovra, parte a strade di accesso e rimanenza ad uliveto.

Per i detti terreni lo scrivente tecnico del Fallimento ha richiesto al SUE di Biccari in data 17.12.2018 il corrispondente Certificato di Destinazione Urbanistica. L'Ufficio nella stessa data rilasciava il documento richiesto nel quale si certificava che le particelle di terreno di cui al foglio 24 individuate con i nn. 539, 540, 83, 503, 504, 455, 456 e 82 ricadono tutte in zona rurale tipizzata "E" destinata in linea principale ad edifici a servizio dell'agricoltura. Con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario per abitazione mc/mq 0,03 – per annessi mc/mq 0,07;
- h. max per abitazioni m. 7,00 – per annessi e industrie agricole m. 10;
- n. max di piani 2;
- distacco dagli edifici m. 12;
- distacco dai confini m. 10.

Nello stesso documento si specificava che la p.lla 540 del foglio 24 è stata oggetto di esproprio per la realizzazione della viabilità pubblica progetto dei lavori di sistemazione strada esterna "San Pietro" (ALL. 6).

### **Due piccoli locali in piano terra e primo piano.**

Fanno parte di un fabbricato edificato inequivocabilmente prima del 1967.



### **7.b – LOTTO 2**

#### **Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio**

##### **1. Palazzina ad uso abitativo;**

Presso gli uffici comunali non sono stati trovati documenti che attestino la data di edificazione dell'edificio. Tuttavia, tenendo conto della tecnica costruttiva e dei materiali utilizzati, chi scrive ritiene che lo stesso possa essere stato edificato in epoca antecedente il 1967.

##### **2. Due locali terranei ad uso di autorimessa.**

Anche per questo edificio vale quanto detto sopra.

##### **3. Piccolo locale terraneo ad uso di pollaio.**



Anche per questo edificio vale quanto detto sopra.

#### 4. Immobile destinato a cabina elettrica;

Non sono stati riscontrati presso gli uffici comunali di Biccari documenti che attestino la legittimazione urbanistica del corpo di fabbrica che, essendo posto a servizio dell'opificio destinato a grissinificio-biscottificio "Cenerentola" è stato necessariamente costruito dopo il 1967. Si desume, quindi, che esso è da ritenersi abusivo dal punto di vista urbanistico

#### 5. Terreni, in parte destinati ad area di pertinenza e strada di accesso e rimanenza ad uliveto.

Per i detti terreni lo scrivente tecnico del Fallimento ha richiesto al SUE di Biccari in data 17.12.2018 il corrispondente Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU). L'Ufficio nella stessa data rilasciava il documento richiesto nel quale si certificava che le particelle di terreno di cui al foglio 24 individuate con i nn. 539, 540, 83, 503, 504, 455, 456 e 82 ricadono tutte in zona rurale tipizzata "E" destinata in linea principale ad edifici a servizio dell'agricoltura. Con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario per abitazione mc/mq 0,03 – per annessi mc/mq 0,07;
- h max per abitazioni m. 7,00 – per annessi e industrie agricole m. 10;
- n. max di piani 2;
- distacco dagli edifici m. 12;
- distacco dai confini m. 10.

#### 7.c – LOTTO 3

##### Quota di proprietà pari a 2/9 di unità immobiliare in Biccari.

L'appartamento sito in [redacted] in secondo piano composto di tre vani principali, un salone cucina e accessori è stato edificato in difformità alla Licenza Edilizia n. 733 del 08.01.1973. la violazione venne segnalata con verbale del VV UU di Biccari n. 4/74 del 23.09.1974. la signora [redacted] madre di tutti i germani [redacted] in data 01.04.1986 inoltrava al Comune di Biccari la Domanda di condono edilizio che veniva acquisita al n. di prot. 2040.

In data 06.05.1999, in riferimento alle citate difformità edilizie rispetto alla L.E. 733/1973, veniva rilasciata dal Comune di Biccari la Concessione Edilizia in sanatoria "ora per allora". (ALL. 5)

Non sono stati riscontrati presso gli uffici comunali atti comprovanti la agibilità dell'appartamento.



#### 7.d – LOTTO 4

##### Terreni agricoli nell'agro di Biccari.

Per i detti terreni lo scrivente tecnico del Fallimento ha richiesto al SUE di Biccari in data 17.12.2018 il corrispondente Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) (all. n....). L'Ufficio nella stessa data rilasciava il documento richiesto nel quale si certificava che le particelle di terreno di cui al foglio 43 individuate con i nn46, 42, 49 e 50 nonché quello di cui al foglio 31 p.la 125 ricadono tutte in zona rurale tipizzata "E" destinata in linea principale ad edifici a servizio dell'agricoltura (All. n. ). Con le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario per abitazione mc/mq 0,03 – per annessi mc/mq 0,07;



- h max per abitazioni m. 7,00 – per annessi e industrie agricole m. 10;
- n. max di piani 2;
- distacco dagli edifici m. 12;
- distacco dai confini m. 10.

## 8. Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima.

### 8.a – LOTTO 1

**Opificio industriale con terreni pertinenziali ed annesso fabbricato rurale diroccato.**

#### Opificio industriale

Visto lo stato e la destinazione dell'immobile, non si rende necessario l'APE così come chiarito dalle PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 7), in quanto **edificio allo stato inagibile o comunque non utilizzabile** in nessun modo e che, come tale, non comporta un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, **con impianti dimessi o addirittura senza impianti**).

#### Due piccoli locali in piano terra e primo piano.

Visto lo stato e la destinazione dell'immobile, non si rende necessario l'APE così come chiarito dalle PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 7), in quanto **edificio allo stato inagibili o comunque non utilizzabile** in nessun modo e che, come tale, non comporta un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, **con impianti dimessi o addirittura senza impianti**).

### 8.b – LOTTO 2

**Palazzina con annessi terreni e fabbricati di servizio**

#### **1. Palazzina ad uso abitativo;**

Visto lo stato e la destinazione dell'immobile, non si rende necessario l'APE così come chiarito dalle PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA' - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 7), in quanto **edificio allo stato inagibili o comunque non utilizzabile** in nessun modo e che, come tale, non comporta un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, **con impianti dimessi o addirittura senza impianti**).

#### **2. Due locali terranei ad uso di autorimessa.**



Per i due locali non si rende necessario l'APE, così come chiarito dalle "PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 7), perché essi rientrano tra *"gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ....."*

### **3. Piccolo locale terraneo ad uso di pollaio.**

Non si rende necessario l'APE, così come chiarito dalle "PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 7), perché fabbricati agricoli non residenziali,

### **4. Immobile destinato a cabina elettrica;**

Non si rende necessario l'APE, così come chiarito dalle "PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 7), perché edificio in cui non è necessario garantire un comfort abitativo

### **8.c – LOTTO 3**

#### **Quota di proprietà pari a 2/9 di unità immobiliare in Biccari.**

L'appartamento, in base a quanto potuto riscontrare dall'esterno, è allo stato inabitato e, verosimilmente con impianti non più efficienti. Inoltre la tecnica costruttiva utilizzata è tale da consentire grandi dispersioni termiche in caso di utilizzo. La redazione di un APE, ma non vi sono le condizioni per farlo non avendo potuto ispezionare l'unità immobiliare all'interno, porterebbe, inevitabilmente, alla classe energetica più bassa (G).

Stante tutto ciò e visto che, di fatto, si tratta di un edificio non utilizzato, per il caso di specie non è necessaria la redazione dell'APE, così come chiarito dalle "PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 7), in quanto considerabile come *"edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti)"*;

### **9. Accertamento di tutte le procedure necessarie per la messa in sicurezza degli immobili, nonché tutti gli adempimenti necessari per lo smaltimento della lana di vetro.**

Per quanto attiene le procedure per la messa in sicurezza degli immobili, lo scrivente di concerto col curatore fallimentare, ha fatto eseguire lavori minimali e



porre in opera segnalazioni essenziali per impedire l'accesso agli estranei ai beni facenti capo al fallimento in Loc. "San Pietro". I lavori sono stati eseguiti dalla ditta [REDACTED] di Biccari e la conformità delle opere eseguite a quanto richiesto è stata verificata con verbale del 12.07.2018 (all. n. 8).

Una ulteriore azione per la sicurezza e per evitare danni ai fondi limitrofi è stata attuata mediante il taglio dell'erba secca ed infestante presente sui fondi con contemporanea sistemazione del terreno sottostante. Tale intervento è stato eseguito, su invito dello scrivente del 22.10.2018 (ALL. n. 8) dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED] alla fine del mese di novembre del 2018.

Infine, per ciò che riguarda lo smaltimento della lana di roccia, si specifica che lo scrivente ha già adempito a quanto richiesto con propria relazione del 11.06.2108 (cfr. ALL. 9) e comunque, ha provveduto a chiedere preventivo per la rimozione del materiale alla ditta [REDACTED] che ha presentata la sua offerta con apposita nota del 19.05.2018. (ALL. 9). I costi preventivati per il loro smaltimento ammonta a € 5.000,00 oltre IVA.

### ALLEGATI.

- 1 - Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali
- 2 - Nota 1411 del 12 dicembre 2018 dei CC forestali di Biccari
- 3 - Atto notai [REDACTED] per asservimento p.lle di terreno in Loc. San Pietro
- 4 - Altri atti di provenienza
- 5 - Verifica delle regolarità urbanistica
- 6 - Certificato di destinazione urbanistica
- 7 - Notariato - prime note interpretative APE
- 8 - Lavori eseguiti
- 9 - Problematica lana di vetro
- 10 - Ispezione ipotecaria [REDACTED]

Con la presente relazione si compone di n. 70 facciate dattiloscritte e 10 gruppi di allegati, lo scrivente ing. [REDACTED] nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 07.02.2019

