

Studio Tecnico Agrario
Dott. Prof. Mario Martino
Dott. Prof. Marcello Martino
Agronomi

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 42/2000 [REDACTED]

[REDACTED] S.A.S.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- * Allegati: - verbale di sopralluogo;
- visure catastali aggiornate;
- estratti delle mappe catastali;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- certificati di destinazione urbanistica;
- documentazione fotografica;
- relazione C.T.U. ing. M. Pellegrini 28/09/2004.

Il C.T.U.

(dott. agr. Marcello Martino)

Viale Europa, 42 - Foggia - Tel. e Fax 0881/632008

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 42/2000

S.A.S.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa. Con ordinanza del 25/05/2023 il Giudice Delegato, dott. Antonio Lacatena, ha nominato il sottoscritto, dott. agr. Marcello Martino, consulente tecnico di ufficio nella suddetta procedura, in modo tale che *<l'esperto, previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di stima, proceda:*

- 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 ed urbanistica dei beni, nonché*

all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

b) accertare se siano stati costruiti prima dell' 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 sono 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 i terreni l'esperto dovrà altresì verificare se siano successibili di destinazione edificatoria nonché accertare "l'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale e/o consortili di bonifica, gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

- l'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente>.

Con la stessa ordinanza il G.D. ha assegnato all'esperto stimatore il termine di 60 giorni, dalla comunicazione del presente provvedimento, per il deposito dell'elaborato peritale.

In data 26/05/2023 è avvenuta, poi, la suddetta comunicazione, alla quale hanno fatto seguito in data 05/06/2023 il giuramento telematico ed in data 11/07/2023 il sopralluogo presso i beni immobili oggetto di controversia, dopo di che in data 24/07/2023 il sottoscritto ha presentato una domanda di proroga per l'espletamento del proprio incarico, che in pari data è stata accolta dal G.D., il quale ha autorizzato *<la proroga fino al 20 ottobre 2023>*.

Per completezza si ricorda che nell'ambito di questa stessa procedura fallimentare era stata già predisposta una precedente **relazione di consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'ing. Marco Pellegrini, datata 28/09/2004**, qui allegata, di cui si riportano di seguito alcuni passaggi allo scopo di evitare inutili ripetizioni (per economia di causa) ed alla quale si rinvia il Lettore per la verifica dei relativi allegati.

Svolgimento delle operazioni peritali

Come già anticipato, lo scrivente ha effettuato i principali rilievi tecnici nel corso di un sopralluogo di campagna realizzato in data 11/07/2023, a cui hanno presenziato i sigg. Mario Lo Russo e Nicola Lo Russo, insieme con il legale di fiducia del Fallimento in oggetto, avv. Pellegrino Borrelli.

In tale occasione è stata effettuata una ricognizione generale dello stato dei luoghi, scattando anche numerose fotografie degli stessi, che in parte vengono qui di seguito allegate per completezza di documentazione. In particolare è stata presa visione dapprima degli immobili urbani situati nel centro abitato di Rocchetta Sant'Antonio, poi dei fondi rustici ubicati in località "Guardiola" dell'agro di Rocchetta Sant'Antonio ed infine dei fondi rustici ubicati in località "Scalandroni" e in località "Piscioli" o "Giardina" o "Giannina" dell'agro di Candela.

Inoltre il sottoscritto ha effettuato anche le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia (Servizi catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare), con l'acquisizione delle visure catastali, degli estratti di mappa e di alcune ispezioni ipotecarie, ed inoltre ha richiesto ed ottenuto anche i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Rocchetta Sant'Antonio e Candela.

Descrizione dei luoghi

I beni immobili controversi sono ubicati in parte nel centro abitato di Rocchetta Sant'Antonio (due appartamenti per civile abitazione in Via G. Di Vittorio n. 87, di cui uno al 1° piano - int. 1 ed un altro al 2° piano - int. 3, ed un'autorimessa in Via G. Di Vittorio n. 89 al piano terra - int. 2), in parte in agro di Rocchetta Sant'Antonio (fondo rustico di Ha 7.42.05 e fondo rustico di Ha 7.20.64) ed in parte in agro di Candela (fondo rustico di Ha 0.97.82, fondo rustico di Ha 7.55.22, fondo rustico di Ha 1.87.86 e fondo rustico di Ha 1.35.72) e sono intestati nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni dei predetti Comuni con i dati che vengono di seguito riportati:

A. Fabbricato adibito ad autorimessa situato in Via G. Di Vittorio n. 89 -

Rocchetta Sant'Antonio:

- Catasto Fabbricati:
- intestazione: [REDACTED] nato a Rocchetta Sant'Antonio il [REDACTED] - proprietà per 1/1;
- foglio di mappa n. 12
- particella n. **265 sub. 2** – categoria C/6 - classe 2 - consistenza m² 67 - superficie catastale m² 72

B. Fabbricato per civile abitazione situato in Via G. Di Vittorio n. 87 (1° piano) - Rocchetta Sant'Antonio:

- Catasto Fabbricati:
- intestazione:
 - [REDACTED] nato a Cerignola il [REDACTED] - proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED] - proprietà per 1/2;
- foglio di mappa n. 12
- particella n. **265 sub. 3** – categoria A/3 - classe 3 - consistenza 6 vani - superficie catastale totale m² 134 - superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 130

C. Fabbricato per civile abitazione situato in Via G. Di Vittorio n. 87 (2° piano - int. 3) - Rocchetta Sant'Antonio:

- Catasto Fabbricati:
- intestazione: [REDACTED] nato a Rocchetta Sant'Antonio il [REDACTED] - proprietà per 1/1;

- foglio di mappa n. 12
- particella n. **265 sub. 5** – categoria A/3 - classe 3 - consistenza 6,5 vani -
superficie catastale totale m² 134 - superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 128.

1) Fondo rustico situato in località “Guardiola” dell’agro di Rocchetta

Sant’Antonio:

- Catasto Terreni:

- intestazione: [REDACTED] nata a Rocchetta Sant’Antonio il
[REDACTED] - proprietà per 1/1

- foglio di mappa n. 25

- particella n. **26** – Ha 0.14.70 (Incolto produttivo U)

- particella n. **38** – Ha 0.05.90 (Fabbr. diruto)

- particella n. **114** – Ha 0.52.90 (Seminativo 3)

- particella n. **124** – Ha 0.09.12 (Seminativo 3)

– Ha 0.55.78 (Bosco misto 2)

in totale: Ha 0.64.90

- particella n. **125** – Ha 0.15.37 (Seminativo 3)

– Ha 0.51.33 (Bosco misto 2)

in totale: Ha 0.66.70

- particella n. **126** – Ha 0.89.00 (Seminativo 3)

– Ha 0.16.35 (Pascolo cespugliato U)

in totale: Ha 1.05.35

- particella n. **127** – Ha 0.00.85 (Pascolo cespugliato U)

- particella n. **128** – Ha 3.00.52 (Seminativo 3)

- particella n. **129** – Ha 0.44.40 (Seminativo 3)

- particella n. **130** – Ha 0.81.99 (Seminativo 3)

– Ha 0.03.84 (Pascolo 2)

in totale: Ha 0.85.83

complessivamente: **Ha 7.42.05**

2) Fondo rustico situato in loc. “Massariola” o “Scalandroni” dell’agro di

Candela:

- Catasto Terreni:

- intestazione:

- [redacted] nato a Rocchetta Sant’Antonio il [redacted] -
proprietà per 1/2;

- [redacted] nato a Foggia il [redacted] - proprietà per 1/2;

- foglio di mappa n. 32

- particella n. **29** – Ha 0.00.96 (Area fabbr. dm)

- particella n. **37** – Ha 4.68.00 (Seminativo 4)

- particella n. **52** – Ha 2.51.68 (Seminativo 4)

in totale: **Ha 7.20.64**

- Catasto Fabbricati:

- particella n. **30**

sub 3 - categoria D/10 - (Ha 1.13.82, di cui

Ha 0.26.82 seminativo e

Ha 0.87.00 aia)

complessivamente: **Ha 8.34.46**

3) Fondo rustico situato in loc. “Piscioli o “Giardina” o “Giannina” dell’agro di Candela:

- Catasto Terreni:

- intestazione:

- [redacted] nato a Rocchetta Sant’Antonio il [redacted] -
proprietà per 1/2;

- [redacted] nato a Foggia il [redacted] - proprietà per 1/2;

- foglio di mappa n. 35

- particella n. **102** – Ha **0.97.82** (Seminativo 5)

4) Fondo rustico situato in loc. “Giannina” o “Piscioli” dell’agro di Candela:

- Catasto Terreni:

- intestazione:

- [redacted] nato a Rocchetta Sant’Antonio il [redacted] -
proprietà per 1/2;

- [redacted] nato a Foggia il [redacted] - proprietà per 1/2;

- foglio di mappa n. 41

- particella n. **81** – Ha **0.61.00** (Seminativo 4)

- particella n. **117** – Ha **1.20.75** (Seminativo 4)

- particella n. **125** – Ha **3.91.01** (Seminativo 4)

- particella n. **138** – Ha **0.11.96** (Seminativo 3)

- particella n. **139** – Ha **0.72.68** (Seminativo 4)

in totale: **Ha 6.57.40**

5) Fondo rustico situato in loc. "Piscioli o "Giardina" o "Giannina" dell'agro

di Candela:

- Catasto Terreni:

- intestazione:

- [redacted] nato a Rocchetta Sant'Antonio il [redacted] -
enfiteusi per 1/2;

- [redacted] nato a Foggia il [redacted] - enfiteusi per 1/2;

- **Comune di Candela** - diritto del concedente;

- foglio di mappa n. 35

- particella n. **30** – Ha **1.87.86** (Seminativo 4)

6) Fondo rustico situato in loc. "Piscioli o "Giardina" o "Giannina" dell'agro

di Candela:

- Catasto Terreni:

- intestazione:

- [redacted] nato a Rocchetta Sant'Antonio il [redacted] -
enfiteusi per 1/2;

- [redacted] nato a Foggia il [redacted] - enfiteusi per 1/2;

- **Comune di Candela** - diritto del concedente;

- foglio di mappa n. 35

- particella n. **51** – Ha **1.35.72** (Seminativo 5)

Totale generale fondi rustici: Ha 7.42.05 + Ha 8.34.46 + Ha 0.97.82 +

Ha 6.57.40 + Ha 1.87.86 + Ha 1.35.72 = **Ha 26.55.31**

Descrizione degli immobili urbani situati a Rocchetta Sant'Antonio.

Dalla precedente perizia d'ufficio dell'ing. M. Pellegrini:

<Gli immobili in argomento fanno parte di un fabbricato condominiale sito al quartiere Matteotti, alla periferia di Rocchetta Sant'Antonio (doc. n. 9) e precisamente alla Via G. Di Vittorio.

Il fabbricato di che trattasi si eleva per 3 piani fuori terra più piano sottotetto non abitabile e non è dotato di ascensore: il piano terra consta di due locali destinati ad autorimessa mentre i due piani superiori constano di tre appartamenti destinati a civile abitazione. Le sue caratteristiche costruttive sono: struttura portante intelaiata in c.a.; orizzontamenti piani in laterocemento; copertura a tetto a due falde; facciate intonacate e pitturate (foto nn. 1 e 2).

Le condizioni manutentive delle parti comuni dell'edificio sono sufficienti. Di seguito si riportano le descrizioni delle singole unità immobiliari facenti parte della massa.

Autorimessa al civico n. 89: *consta di tre ambienti - due dei quali realizzati mediante tramezzature in legno e vetro e utilizzati come piccolo ufficio e bagno - a cui si accede sia dall'androne condominiale e sia da Via Di Vittorio (in corrispondenza del citato civico n. 89) per mezzo di un accesso carrabile (doc. n. 10 e foto nn. 5, 6 e 7). L'attuale disposizione planimetrica non corrisponde a quanto riportato nel progetto approvato dal Comune di Rocchetta Sant'Antonio (doc. n. 11) né a quanto riportato nella planimetria catastale (doc. n. 13) in ordine a superficie utile, numero di vani e numero di accessi.*

Il livello delle finiture e media: pavimentazione in marmette di graniglia di marmo; pareti intonacate a civile e pitturate (screpolatura dell'intonaco in più

punti); serramenti delle finestre in ferro; serramento d'entrata in alluminio anodizzato con serranda metallica; bagno con lavabo e w.c. pavimentato con piastrelle di ceramica. Il locale è servito da impianto elettrico non a norma di legge. La superficie commerciale - calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 - è di mq 72.

Appartamento al primo piano: consta di: disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi (doc. n. 14, foto da n. 8 a n.13). L'attuale disposizione planimetrica differisce sia da quella riportata nel progetto approvato dal Comune di Rocchetta Sant'Antonio (doc. 11) e sia da quella illustrata nella planimetria catastale (doc. n. 15) in ordine alla superficie utile e al numero delle finestrate.

Il livello delle finiture è medio: pavimentazione in ceramica (di dimensioni e tipi diversi: 20x20, 25x25, 20x30); pareti intonacate a civile e pitturate (screpolatura dell'intonaco in più punti, foto nn. 10 e 11) oppure rivestite con piastrelle di ceramica; i serramenti esterni sono doppi, in legno quelli più interni e in alluminio anodizzato quelli più esterni; le porte interne sono in legno tamburato; porta di caposala in legno, non blindata; il bagno è completo di tutti i sanitari e di vasca; i balconi hanno pavimenti in ceramica e parapetto in inferriata metallica.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, di riscaldamento (non collegato ad alcuna caldaia), elettrico (non a norma), adduzione gas, citofonico, TV; l'acqua calda sanitaria è, altresì, prodotta da boiler elettrico. Tutte le condutture sono realizzate sottotraccia.

L'esposizione e la prospicienza sono buone: soggiorno, cucina e bagno sono esposti verso sud-ovest e prospettano Viale Di Vittorio; le due camere da letto sono esposte verso nord-est e prospettano spiazzo comune.

La superficie commerciale dell'appartamento - calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 - è di mq 134. Le sue condizioni manutentive generali sono medie.

Appartamento al secondo piano: *consta di: disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi (doc. n. 16, foto da n. 14 a n. 20). L'attuale disposizione planimetrica differisce da quelle riportate nel progetto approvato dal Comune di Rocchetta Sant'Antonio (doc. n. 11) e nella planimetria catastale (doc. n. 17) in ordine alla superficie utile e al numero delle finestrate.*

Il livello delle finiture è medio: pavimentazione in ceramica di dimensione 33x33 cm; pareti intonacate a civile e pitturate (screpolate in più punti) oppure rivestite con piastrelle di ceramica; i serramenti esterni sono doppi, in legno quelli più interni e in alluminio anodizzato quelli più esterni; le porte interne sono in legno tamburato; porta di caposcala in legno non blindata; il bagno è completo di tutti i sanitari e di vasca; i balconi hanno pavimenti in ceramica e parapetto in inferriata metallica.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, di riscaldamento (caldaia alimentata a gas), elettrico (non a norma), adduzione gas, citofonico, TV. Tutte le condutture sono realizzate sottotraccia.

L'esposizione e la prospicienza sono buone: soggiorno, cucina e bagno sono esposti verso sud-ovest e prospettano Viale Di Vittorio; le due camere da letto sono esposte verso nord-est e prospettano spiazzo comune.

La superficie commerciale dell'appartamento - calcolata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 - è di mq 134. Le sue condizioni manutentive generali sono buone ad eccezione di macchie di umidità presenti sul soffitto delle due camere da letto, probabilmente causate da infiltrazioni d'acqua piovana. (foto n. 19).

Rispetto delle normative per gli immobili di Via Di Vittorio

Il fabbricato è sito in una zona che il vigente Piano Regolatore Generale classifica come "B".

La costruzione dell'edificio in oggetto fu assentita con Licenza Edilizia rilasciata il 03/07/1972 dal Sindaco di Rocchetta Sant'Antonio ai sensi dell'allora vigente Regolamento Edilizio e allegato Programma di Fabbricazione. Dall'esame degli elaborati grafici - approvati con la suddetta licenza - si evince che le quattro unità immobiliari di che trattasi non sono realizzate in conformità del suddetto progetto. Tali difformità riguardano: l'aumento della superficie utile (pari a mq 9,30 totali) - che discende dalla mancata realizzazione di una rientranza (doc. n. 11) - e una diversa disposizione delle finestrate e balconi.

Tali abusi, ai sensi sia della legislazione vigente e sia delle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato Zona B del Comune di Rocchetta Sant'Antonio, possono essere sanati con il pagamento di una somma - comprensiva dell'oblazione e del contributo di concessione (urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) che, nel caso in esame è di € 442,41 = mq 9,30 x [(€/mq 0,54 + €/mq 1,44) x 3,2457 + (€/mq 188,61 x 0,05)] x 3.

Agli atti del Comune di Rocchetta Sant'Antonio non risultano comunicazioni di ultimazione dei lavori né richieste di certificati di abitabilità/agibilità.

Agli atti del Genio Civile di Foggia risulta:

- *rilasciato il nulla osta del Genio Civile ai sensi della L. 1684/62;*
- *depositato il progetto delle strutture in c.a.;*
- *comunicata la ultimazione delle strutture in c.a..*

Risulta mancante il collaudo delle opere, ex art. 7 della L. n. 1086/71;

Pertanto, per il rispetto delle vigenti normative, occorrerà:

- *fare istanza di sanatoria al Comune per l'aumento di superficie utile e corrispondere le relative oblazioni e oneri concessori;*
- *effettuare il collaudo statico;*
- *mettere a norma gli impianti;*
- *riportare in catasto l'attuale disposizione planimetrica;*
- *richiedere al Comune il rilascio del certificato di agibilità sostenendo i relativi onorari professionali>.*

Descrizione dei fondi rustici situati in agro di Rocchetta Sant'Antonio e Candela.

La maggior parte di questi fondi sono costituiti da terreni seminativi, mentre una superficie minore è destinata a pascolo, pascolo cespugliato, bosco misto e incolto produttivo, oltre a fabbricati diruti e simili e fabbricati rurali.

Riassumendo, la superficie complessiva dei fondi rustici controversi è suddivisa nelle seguenti principali qualità colturali:

- ✓ seminativo: Ha 24.18.60
- ✓ pascolo: Ha 0.03.84
- ✓ pascolo cespugliato: Ha 0.17.20

✓ bosco misto:	Ha 1.07.11
✓ incolto produttivo:	Ha 0.14.70
✓ fabbricato diruto:	Ha 0.05.90
✓ area fabbr. dm:	Ha 0.00.96
✓ fabbricati rurali:	Ha <u>0.87.00</u> (aia aziendale)
in totale:	Ha 26.55.31

Ne consegue che la superficie del terreno agricolo coltivato o coltivabile è pari nel complesso ad Ha 24.33.30 (= Ha 24.18.60 + Ha 0.14.70) circa.

Per quanto concerne le caratteristiche pedo-climatiche, i terreni hanno giacitura di collina e sono di origine alluvionale, con una granulometria di medio impasto ed una discreta presenza di scheletro; essi presentano, inoltre, un buon franco di coltivazione ed un'apparente buona fertilità fisico-chimica di base, pur essendo caratterizzati da pendenze che ne rendono impegnativa la coltivazione.

Il clima della zona è quello tipico del Sub-Appennino dauno, freddo-umido d'inverno e non troppo caldo-arido d'estate, comunque adatto alle principali coltivazioni della provincia di Foggia.

I terreni agricoli sono privi di pozzi e/o di idranti della rete di distribuzione del Consorzio di Bonifica, per cui gli stessi possono essere considerati "asciutti" (ovvero non irrigui).

1) Fondo rustico situato in località “Guardiola” dell’agro di Rocchetta

Sant’Antonio:

La superficie complessiva di questo fondo rustico è suddivisa nelle seguenti principali qualità colturali:

✓ seminativo:	Ha 5.93.30
✓ pascolo:	Ha 0.03.84
✓ pascolo cespugliato:	Ha 0.17.20
✓ bosco misto:	Ha 1.07.11
✓ incolto produttivo:	Ha 0.14.70
✓ fabbricato diruto:	Ha <u>0.05.90</u>
complessivamente:	Ha 7.42.05

Dalla precedente perizia d’ufficio dell’ing. M. Pellegrini:

<L’appezzamento comprende una campana poderale, di superficie pari a 590 mq, su cui insiste un fabbricato avente struttura portante in muratura di conci di pietra irregolari.

Tale fabbricato, di remota costruzione si sviluppa su due livelli (il primo dei quali ha un intero lato contra terra) ed è in pessimo stato di conservazione nonché in totale stato di abbandono (doc. n. 20, foto da 27 a n. 30) tanto che tutte le coperture lignee risultano crollate e le sterpaglie hanno ormai invaso quasi completamente il piano terra>.

2) Fondo rustico situato in loc. “Massariola” o “Scalandroni” dell’agro di
Candela:

La superficie complessiva di questo fondo rustico è suddivisa
nelle seguenti principali qualità colturali:

- ✓ seminativo: Ha 7.46.50;
 - ✓ area fabbr. dm: Ha 0.00.96;
 - ✓ fabbricati rurali: Ha 0.87.00 (aia aziendale).
- in totale: **Ha 8.34.46**

Fabbricati rurali e relativa corte o aia aziendale.

Dalla precedente perizia d’ufficio dell’ing. M. Pellegrini:

<Sulla particella n. 30 insistono due fabbricati (capannone e edificio promiscuo), quattro piccole costruzioni, una pesa a bilico e, infine, la recinzione: le loro caratteristiche salienti sono le seguenti (doc. n. 22).

Il capannone: consta di un unico grande ambiente che si estende su una superficie lorda di mq 721 mq, con altezza libera sotto trave di m 6,40. Ha un unico accesso protetto da portone in ferro; le caratteristiche costruttive sono: struttura portante in ferro, tamponature in c.a.p.; copertura e tetto a due falde; pavimento di tipo industriale; finestre a nastro in metallo (doc. n. 23 e foto da n. 34 a n. 37).

Fabbricato promiscuo: detto fabbricato è stato realizzato in seguito al crollo del fabbricato che insisteva sulla particella n. 29 con i contributi previsti dalla L. 219/81 e ss. mm. ii. L’edificio consta di due ampi locali destinati a deposito (doc. n. 24 foto da n. 38 a n. 41) - di superficie lorda di mq 171 - e di una

abitazione (composta da soggiorno, cucina, due camere e bagno) avente superficie commerciale di mq 95 (doc. n. 25 foto n. 42).

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti: struttura portante in muratura; solaio in laterocemento; copertura a tetto a due falde; sottotetto non abitabile; facciate intonacate e pitturate.

Le finiture dell'appartamento sono: pavimento in ceramica; rivestimento di bagno e cucina in ceramica; pareti intonacate a civile e pitturate; serramenti esterni in legno; porte interne in compensato tamburato. L'abitazione è servita dai seguenti impianti: di riscaldamento (caldaia alimentata a G.P.L.), elettrico, idrico (quest'ultimo allacciato all'acquedotto) e fognario. Tutte le condutture sono allocate sottotraccia.

Quattro piccoli edifici: tre di essi (docc. nn. 26, 27 e 28 e foto da n. 43 a n. 47) sono destinati al ricovero degli animali da cortile mentre nel quarto sono alloggiati i comandi della pesa a bilico (doc. n. 29 e foto nn. 48 e 49) della portata di 500 q. Tali edifici - di superficie, rispettivamente, di mq 14, 19, 25 e 14 - hanno struttura portante in muratura di tufo e copertura a tetto a una falda e sono allo stato rustico tranne quello della pesa a bilico che è pavimentato (con marmette) ed ha infissi in ferro.

Piazzale e recinzione: l'area antistante i fabbricati è in leggero declivio ed è stata sistemata alla meglio mediante pavimentazione di tipo stradale (foto n. 37 e 38). La restante parte della particella n. 30 presenta terreno agricolo (foto nn. 44, 45 e 46). La recinzione è costituita da rete metallica sostenuta da ritzi in cls o ferro (foto n. 47). L'accesso al complesso immobiliare è protetto da cancello in ferro scorrevole (foto nn. 38, 48 e 49).

.....

Rispetto delle normative per i fabbricati siti in Candela, località Massariola.

I fabbricati sono siti in zona che il vigente Regolamento Edilizio e l'allegato Programma di Fabbricazione classificano come zona agricola.

La costruzione del fabbricato per abitazione e depositi è stata assentita con concessione edilizia n. 103 del 05/04/1986 (doc. n. 34) e successiva perizia di variante del 05/11/1986 prot. 6993 (doc. n. 35) mentre quella del capannone è stata assentita con Concessione Edilizia n. 9 del 28/03/1992 (doc. n. 36), tutte rilasciate dal Sindaco di Candela.

Le due costruzioni differiscono in minima parte dai progetti approvati: in particolare, i due depositi mancano del previsto muro di spina e uno dei due portoni di accesso risulta più largo; il capannone presenta un aumento della superficie finestrata e di quella utile (le dimensioni sono m 22,28 x m 32,38 invece di quelle previste di m 22,00 x m 32,00) nonché una diversa disposizione del portone d'entrata.

Inoltre i quattro piccoli edifici risultano edificati abusivamente.

Le suddette difformità possono essere sanate versando la somma di 2.048,88 = [18 mq (capannone) + 66 mq (edifici)] x [(€/mq 1,98 + €/mq 2,07) X 3,69419 + €/mq 188,61 X 0,05].

Agli atti del Comune di Candela risulta la comunicazione di ultimazione lavori solo per ciò che riguarda il fabbricato destinato ad abitazione e depositi mentre per il capannone non risulta nulla; per entrambi i fabbricati non risulta richiesta la certificazione di abitabilità/agibilità.

Presso l'ufficio del Genio Civile di Foggia risulta:

- depositato il progetto (pratica 10 del 06/05/1992, prot. 7841 del 09/04/1992);
- comunicato l'inizio dei lavori in data 16/05/1992.

Risulta mancante la comunicazione di ultimazione delle strutture e il loro collaudo statico.

Pertanto, per il rispetto delle vigenti normative occorrerà:

- fare istanza di sanatoria al Comune per l'aumento di cubatura e superficie e corrispondere l'importo innanzi determinato;
- asservire alla sananda cubatura un'estensione di terreno non inferiore a mq 10.500;
- realizzare il muro di spina mancante;
- effettuare il collaudo statico;
- richiedere al Comune il rilascio dei certificati di agibilità sostenendo i relativi onorari professionali>.

3) Fondi rustici situati in loc. “Giannina” o “Piscioli” o “Scalandroni” dell’agro di Candela:

si tratta di quattro appezzamenti di terreno seminativo situati a breve distanza l’uno dall’altro.

Dalla precedente perizia d’ufficio dell’ing. M. Pellegrini:

<Preciso che il livello gravante sulle particelle nn. 30 e 51 del foglio 35 è stato affrancato, ex L. 998/25, ai sensi della delibera del Consiglio Comunale di Candela del 24/06/1998 n. 22 (doc. n. 32).

Il fabbricato rurale che una volta insisteva sulla particella n. 138 è crollato e non è stato più ricostruito>.

Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

E' quella che emerge dalle ispezioni ipotecarie e visure catastali (anche storiche) aggiornate ed allegate alla presente relazione, insieme con le ispezioni ipotecarie già effettuate dal precedente C.T.U., anch'esse qui allegate con la relazione di perizia dell'ing. Marco Pellegrini datata 28/09/2004.

Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili.

➤ **Fabbricati urbani**

Tenuto conto delle principali caratteristiche di tali immobili, così come esposte in precedenza, e tenuto conto, altresì, di tutte le informazioni assunte, soprattutto attraverso la <banca dati delle quotazioni immobiliari> dell'Agenzia delle Entrate e le agenzie immobiliari presenti sul territorio, è possibile attribuire ai beni in oggetto il seguente più probabile valore venale unitario e complessivo:

A. Fabbricato adibito ad autorimessa situato in Via G. Di Vittorio n. 89 -

Rocchetta Sant'Antonio:

$$❖ m^2 72 \times \text{€}/m^2 400,00 = \text{€ } 28.800,00$$

B. Fabbricato per civile abitazione situato in Via G. Di Vittorio n. 87 (1° piano) - Rocchetta Sant'Antonio:

$$❖ m^2 134 \times \text{€}/m^2 500,00 = \text{€ } 67.000,00$$

C. Fabbricato per civile abitazione situato in Via G. Di Vittorio n. 87 (2° piano - int. 3) - Rocchetta Sant'Antonio:

$$❖ m^2 134 \times \text{€}/m^2 400,00 = \text{€ } 53.600,00$$

➤ **Fondi rustici**

Per gli scopi della presente relazione il metodo di stima più idoneo è certamente quello <per confronto diretto> o <sintetico-comparativo>, che consiste nella valutazione dei fondi in oggetto per confronto con altri fondi simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato, e di cui siano noti i recenti prezzi di compravendita, con riferimento ad un parametro tecnico comune.

Tale metodo si basa sulla formazione di un campione rappresentativo di compravendite di immobili, effettuate di recente nella zona di interesse, i cui dati possono essere rilevati direttamente dai relativi atti attraverso opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, oltre che nei vari studi notarili.

E ciò anche in virtù del fatto che, a differenza del passato, allorché il valore dei terreni agricoli riportato negli atti di compravendita veniva calcolato con una rivalutazione automatica dei redditi catastali (risalenti al biennio 1988-89), ormai da tempo si è avuta un'inversione di tendenza, per cui negli atti vengono riportati sempre più spesso valori venali reali.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, tuttavia, non sono emerse compravendite avvenute di recente nelle immediate vicinanze dei fondi controversi, per cui non è stato possibile formare un campione rappresentativo delle stesse.

Per i motivi fin qui esposti non è stato possibile utilizzare alcuna informazione proveniente da atti pubblici e quindi si è resa necessaria un'indagine di mercato più ampia, che ha coinvolto anche altre figure

economiche operanti nel settore della compravendita di fondi rustici (intermediari, potenziali acquirenti, prezzi di altri fondi posti in vendita), oltre all'esperienza dello scrivente che, in virtù della propria attività di libero professionista svolta ormai da trentacinque anni circa, è ben a conoscenza della continua evoluzione del mercato fondiario.

Ne deriva che il più probabile valore venale dei fondi di cui si tratta viene determinato sulla base della possibile utilità "rendita" e di tutte le caratteristiche peculiari, di cui tiene conto il mercato per questo tipo di terreni, quali l'ubicazione, la distanza rispetto al centro abitato più vicino, la facilità di accesso, l'estensione, la forma e la giacitura, la natura del terreno, la presenza o meno di fonti idriche per l'irrigazione, e così via.

Al riguardo, il parametro tecnico da utilizzare quale elemento di comparazione è certamente la superficie, espressa in ettari per i terreni ed in metri quadrati per i fabbricati rurali.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dei fondi da valutare e delle indagini svolte dallo scrivente e di tutto quanto finora esposto, si reputa di poter attribuire ai fondi rustici in oggetto il più probabile valore di mercato unitario di seguito indicato per le diverse qualità colturali e fabbricati rurali:

⇒ seminativo e incolto produttivo in agro di Rocchetta Sant'Antonio:

€/Ha 16.000,00;

⇒ seminativo in agro di Candela: €/Ha 20.000,00;

⇒ pascolo e pascolo cespugliato: €/Ha 2.400,00;

⇒ bosco misto: €/Ha 5.000,00;

⇒ abitazione: €/m² 500,00

⇒ depositi-magazzini: €/m² 250,00 - 350,00;

E quindi il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali è il seguente:

1) Fondo rustico situato in località “Guardiola” dell’agro di Rocchetta Sant’Antonio:

❖ seminativo e incolto produttivo: Ha 5,933 + Ha 0,147 =	
Ha 6,08 x €/Ha 16.000,00 =	€ 97.280,00
❖ pascolo e pascolo cespugliato: Ha 0.03.84 + Ha 0.17.20 =	
Ha 0,2104 x €/Ha 2.400,00 =	€ 504,96
❖ bosco misto: Ha 1,0711 x €/Ha 5.000,00 =	€ 5.355,50
❖ fabbricato diruto: Ha 0,0590 x €/Ha 16.000,00 =	€ <u>944,00</u>
in totale:	€ 104.084,46

2) Fondo rustico situato in loc. “Massariola” o “Scalandroni” dell’agro di Candela:

❖ seminativo: Ha 7,465 x €/Ha 20.000,00 =	€ 149.300,00
❖ area fabbr. dm e aia aziendale: Ha 0.00.96 + Ha 0.87.00 =	
Ha 0,8796 x €/Ha 20.000,00 =	€ <u>17.592,00</u>
in totale:	€ 166.892,00
❖ capannone: m ² 721 x €/m ² 350,00 =	€ 252.350,00
❖ abitazione: m ² 95 x €/m ² 500,00 =	€ 47.500,00
❖ depositi-magazzini: m ² 171 x €/m ² 250,00 =	€ 42.750,00
❖ n. 4 piccoli fabbricati:	€ <u>0,00</u>
in totale:	€ 342.600,00
complessivamente: € 166.892,00 + € 342.600,00 = € 509.492,00	

3) **Fondo rustico** situato in loc. “Piscioli o “Giardina” o “Giannina” dell’agro di Candela:

❖ seminativo: Ha 0,9782 x €/Ha 20.000,00 = € **19.564,00**

4) **Fondo rustico** situato in loc. “Giannina” o “Piscioli” dell’agro di Candela:

❖ seminativo: Ha 6,5740 x €/Ha 20.000,00 = € **131.480,00**

5) **Fondo rustico** situato in loc. “Piscioli o “Giardina” o “Giannina” dell’agro di Candela:

❖ seminativo: Ha 1,8786 x €/Ha 20.000,00 = € **37.572,00**

6) **Fondo rustico** situato in loc. “Piscioli o “Giardina” o “Giannina” dell’agro di Candela:

❖ seminativo: Ha 1,3572 x €/Ha 20.000,00 = € **27.144,00**

Individuazione dei lotti da porre in vendita.

⇒ **LOTTO n. 1: fabbricato adibito ad autorimessa** situato in Via G. Di Vittorio n. 89 - Rocchetta Sant’Antonio, piano terra, con una consistenza di 67 metri quadrati ed una superficie catastale di 72 metri quadrati, composto da un ampio vano più altri due piccoli vani, uno dei quali utilizzato come bagno; confina con Via Di Vittorio, vano scala, spiazzo senza denominazione, salvo altri; rispetto a quanto assentito nella Licenza Edilizia, nell’immobile si è riscontrata una difformità che, ai sensi della

normativa vigente, è sanabile. A carico del fallito e sul suddetto bene risultano nel ventennio le seguenti formalità:

Prezzo base del lotto n. 1: € 28.800,00.

⇒ **LOTTO n. 2: fabbricato per civile abitazione situato in Via G. Di Vittorio n. 87 (1° piano) - Rocchetta Sant'Antonio**, diritti pari a 1/2 dell'intero dell'appartamento, con una consistenza di 6 vani ed una superficie catastale di 134 metri quadrati, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi; confina con Via Di Vittorio, vano scala, spiazzo senza denominazione, salvo altri; l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 265, subalterno 3 in ditta ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] il bene è pervenuto al fallito dal sig. [REDACTED] mercé atto di compravendita del 04/03/1992 per notar Bruno Di Carlo, registrato a Foggia il 20/03/1992 al n. 1229 e ivi trascritto il 25/03/1992 ai nn. 6286/5243; rispetto a quanto assentito nella Licenza Edilizia, nell'immobile si è riscontrata una difformità che, ai sensi della normativa vigente, è sanabile.

Prezzo base del lotto n. 2: € 67.000,00 x 1/2 = € 33.500,00.

⇒ **LOTTO n. 3: fabbricato per civile abitazione situato in Via G. Di Vittorio n. 87 (2° piano - interno 3) - Rocchetta Sant'Antonio**, con una consistenza di 6,5 vani ed una superficie catastale di 134 metri quadrati, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio disimpegno e due balconi; confina con Via Di Vittorio, vano scala, spiazzo senza denominazione, salvo altri. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati

al foglio 12, particella 265, subalterno 5 in ditta al sig. [REDACTED]
Il bene è pervenuto al [REDACTED] dal sig. [REDACTED] mercé atto di compravendita del 28/05/1973 per notaio Aurelio Trombetta, registrato il 16/06/1973 al n. 2882 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Avellino il 09/06/1973 ai nn. 9270/8623. Rispetto a quanto assentito nella licenza edilizia, nell'immobile si è riscontrata una difformità che, ai sensi della normativa vigente, è sanabile.

Prezzo base del lotto n. 3: € 53.600,00.

⇒ LOTTO n. 4: fondo rustico situato in località "Guardiola" dell'agro di Rocchetta Sant'Antonio, diritti pari a 1/7 dell'intero fondo rustico, costituito da un appezzamento di terreno seminativo non irriguo, dell'estensione complessiva di **Ha 7,4205**, su cui insiste anche un fabbricato rurale completamente diroccato.

Il fondo è censito al Catasto Terreni ancora in ditta a [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] per mancata voltura in favore dei suoi eredi con i seguenti dati identificativi:

- foglio di mappa n. 25
- particella n. **26** – Ha 0.14.70 (Incolto produttivo U)
- particella n. **38** – Ha 0.05.90 (Fabbr. diruto)
- particella n. **114** – Ha 0.52.90 (Seminativo 3)
- particella n. **124** – Ha 0.09.12 (Seminativo 3)
 - Ha 0.55.78 (Bosco misto 2)

in totale: Ha 0.64.90

- particella n. **125** – Ha 0.15.37 (Seminativo 3)

– Ha 0.51.33 (Bosco misto 2)

in totale: Ha 0.66.70

- particella n. **126** – Ha 0.89.00 (Seminativo 3)

– Ha 0.16.35 (Pascolo cespugliato U)

in totale: Ha 1.05.35

- particella n. **127** – Ha 0.00.85 (Pascolo cespugliato U)

- particella n. **128** – Ha 3.00.52 (Seminativo 3)

- particella n. **129** – Ha 0.44.40 (Seminativo 3)

- particella n. **130** – Ha 0.81.99 (Seminativo 3)

– Ha 0.03.84 (Pascolo 2)

in totale: Ha 0.85.83

complessivamente: **Ha 7.42.05**

I suddetti diritti di 1/7 dell'intero sono pervenuti al sig. [REDACTED] per successione dalla mamma [REDACTED] in [REDACTED] deceduta il 12/08/1991; la denuncia di successione è stata registrata a Foggia il 30/11/1991 al n. 89 del vol. 194 e ivi trascritta il 05/10/1994 ai nn. 14050/10671.

Il fondo confina con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] Strada Tragone, [REDACTED], salvo altri, e ricade in zona destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Rocchetta Sant'Antonio a <Zona Agricola>.

Prezzo base del lotto n. 4: € 104.084,46 x 1/7 = € 14.869,20.

⇒ **LOTTO n. 5: fondo rustico** situato in loc. "Massariola" o "Scalandroni" dell'agro di Candela, diritti pari a 1/2 dell'intero fondo rustico, di estensione

complessiva di **Ha 8,3446**; il cespite consta di un appezzamento di terreno seminativo non irriguo e di un centro aziendale recintato all'interno del quale vi sono n. 6 fabbricati rurali, come segue:

- capannone di superficie lorda di mq 721 e altezza sotto trave di m 6,40, struttura portante in metallo tamponature in c.a.p. ed ingresso dal piazzale;
- edificio destinato ad alloggio e due depositi di superficie lorda di m² 266 e con struttura portante in muratura; le altezze degli ambienti sono: m 2,94 (abitazione) e m 4,10-5,50 (depositi), questi ultimi dotati di ingresso autonomo dal piazzale;
- quattro piccoli edifici di superficie complessiva di m² 72, tre dei quali destinati a ricovero bestiame ed un altro a locale pesa (bilico); la struttura portante di tali fabbricati è in muratura e le altezze variano da m 1,55 a m 3,25;
- piazzale di pertinenza degli edifici, esteso circa m² 3.600, in parte asfaltato e in parte no, interamente recintato con rete e paletti metallici; l'ingresso al piazzale è delimitato da un cancello metallico scorrevole.

Il fondo è censito nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati in ditta a XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXX (1/2) con i seguenti dati identificativi:

- Catasto Terreni:

- foglio di mappa n. 32

- particella n. **29** – Ha 0.00.96 (Area fabbr. dm)

- particella n. **37** – Ha 4.68.00 (Seminativo 4)

- particella n. **52** – Ha 2.51.68 (Seminativo 4)

in totale: **Ha 7.20.64**

- Catasto Fabbricati:

- particella n. **30**

sub 3 - categoria D/10 - (Ha 1.13.82, di cui

Ha 0.26.82 seminativo e

Ha 0.87.00 aia)

complessivamente: **Ha 8.34.46**

Il fondo confina con Strada Comunale Candela-Melfi (da cui riceve accesso),
fosso Massariola, Strada Comunale Scalandrina, proprietà [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] salvo altri.

I fabbricati non sono conformi ai relativi progetti approvati con C.E. n. 103/86 (per il fabbricato), e successiva variante, e n. 9/92 (per il capannone). I quattro piccoli fabbricati sono completamente abusivi. I suddetti abusi edilizi sono sanabili ai sensi della normativa vigente.

Il compendio ricade in zona destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Candela a <Zona Agricola>.

Prezzo base del lotto n. 5: € 509.492,00 x 1/2 = € 254.746,00

⇒ **LOTTO n. 6: fondo rustico** situato in loc. "Piscioli o "Giardina" o "Giannina" dell'agro di Candela, diritti pari a 1/2 dell'intero fondo rustico, costituito da un appezzamento di terreno seminativo non irriguo, dell'estensione complessiva di Ha 0,9782.

Il fondo è censito nel Catasto Terreni in ditta a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2) con i seguenti dati identificativi:

- foglio di mappa n. 35

- particella n. **102** – Ha **0.97.82** (Seminativo 5)

Il fondo confina con fosso Massariola, Strada Comunale Scalandrina, proprietà [REDACTED], [REDACTED], salvo altri e ricade in zona destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Candela a <Zona Agricola>.

Prezzo base del lotto n. 6: € 19.564,00 x 1/2 = € 9.782,00.

⇒ LOTTO n. 7: fondo rustico situato in loc. “Giannina” o “Piscioli” dell’agro di Candela, diritti pari a 1/2 dell’intero fondo rustico, costituito da un appezzamento di terreno seminativo non irriguo, dell’estensione complessiva di Ha 6,5740.

Il fondo è censito nel Catasto Terreni in ditta a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2) con i seguenti dati identificativi:

- foglio di mappa n. 41
- particella n. **81** – Ha 0.61.00 (Seminativo 4)
- particella n. **117** – Ha 1.20.75 (Seminativo 4)
- particella n. **125** – Ha 3.91.01 (Seminativo 4)
- particella n. **138** – Ha 0.11.96 (Seminativo 3)
- particella n. **139** – Ha 0.72.68 (Seminativo 4)

in totale: **Ha 6.57.40**

Il fabbricato rurale una volta esistente sulla particella n. 138 è crollato.

Il fondo confina con Strada Comunale Piscioli - Rocchetta Sant'Antonio, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], proprietà [REDACTED], [REDACTED] proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri e ricade in zona destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Candela a <Zona Agricola>.

Prezzo base del lotto n. 7: € 131.480,00 x 1/2 = € 65.740,00.

⇒ LOTTO n. 8: Fondo rustico situato in loc. “Piscioli o “Giardina” o “Giannina” dell’agro di Candela, diritti pari a 1/2 dell’intero fondo rustico, costituito da un appezzamento di terreno seminativo non irriguo, dell’estensione complessiva di Ha 1,8786.

Il fondo è censito al Catasto Terreni in ditta a [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2) e Comune di Candela con i seguenti dati identificativi:

- foglio di mappa n. 35
- particella n. **30** – Ha **1.87.86** (Seminativo 4)

Come già anticipato in precedenza, il livello gravante su questa particella a favore del Comune di Candela è stato affrancato e risulta ancora nell’intestazione catastale per inevasa voltura.

Il fondo confina con Strada Comunale delle Quote, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietà [REDACTED] e [REDACTED], salvo altri e ricade in zona destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Candela a <Zona Agricola>.

Prezzo base del lotto n. 8: € 37.572,00 x 1/2 = € 18.786,00.

⇒ LOTTO n. 9: Fondo rustico situato in loc. “Piscioli o “Giardina” o “Giannina” dell’agro di Candela, diritti pari a 1/2 dell’intero fondo rustico, costituito da un appezzamento di terreno seminativo non irriguo, dell’estensione complessiva di Ha 1,3572.

Il fondo è censito al Catasto Terreni in ditta a [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/2) e Comune di Candela con i seguenti dati identificativi:

- foglio di mappa n. 35

- particella n. 51 – Ha 1.35.72 (Seminativo 5)

Come già anticipato in precedenza, il livello gravante su questa particella a favore del Comune di Candela è stato affrancato e risulta ancora nell'intestazione catastale per inevasa voltura.

Il fondo confina con Strada Comunale delle Quote, proprietà [REDACTED] e [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri e ricade in zona destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Candela a <Zona Agricola>.

Prezzo base del lotto n. 8: € 27.144,00 x 1/2 = € 13.572,00.

Riepilogo dei lotti da porre in vendita.

⇒ LOTTO n. 1: € 28.800,00

⇒ LOTTO n. 2: € 33.500,00

⇒ LOTTO n. 3: € 53.600,00

⇒ LOTTO n. 4: € 14.869,20

⇒ LOTTO n. 5: € 254.746,00

⇒ LOTTO n. 6: € 9.782,00

⇒ LOTTO n. 7: € 65.740,00

⇒ LOTTO n. 8: € 18.786,00

⇒ LOTTO n. 9: € 13.572,00

In totale: € 493.395,20

Foggia, 20 ottobre 2023

Il C.T.U.

(dott. agr. Marcello Martino)