



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 104/2017 R.F.

“ [REDACTED] Ditta individuale corrente in Rodi G.co (FG) Via [REDACTED] in persona del suo titolare [REDACTED].

G.D. dott.ssa **Valentina TRIPALDI**

Curatore Fall.re Avv. **Bruno COLAVITA**

Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

Fascioletto lotto n. 2

Quota di proprietà pari al 50% di un appartamento al primo piano di una palazzina ubicata in Loc. “Casone di Profecchia” del comune di Castiglione di Garfagnana (LU) – Lottizzazione “Boscoradici”.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Capitoli

Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 1
1 Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 3
2 Stima dei beni	Pag. 11
3 Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 14
4 Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 15
5 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 16
6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,.....	Pag. 19
7 Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 19
8 Indice degli allegati	Pag. 19

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare avv. Bruno COLAVITA del 24.04.2018, il Giudice Delegato, dott.ssa Valentina TRIPALDI, con proprio Provvedimento del 14.05.2018, nominava Perito per il presente fallimento **N. 104/2017 R.F.** [REDACTED], **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico (FG),** [REDACTED], **in persona del suo titolare** [REDACTED], lo scrivente ing. **Antonio PERROTTA** con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per il 24.05.2018 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. alla descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie*
- 2. 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;*
- 3. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*
- 4. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 5. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;*
- 6. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,*
- 7. 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 accatastrati;*
- 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,

Per i terreni l'esperto

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

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lucca – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio. Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili, ubicati nel comune di Castiglione di Garfagnana (LU), facenti parte della massa del **Fallimento N. 104/2017 R.F.** “**[REDACTED]**”, **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico, [REDACTED] n. 3, in persona del suo titolare [REDACTED]**, 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

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 2. – Quota di proprietà pari al 50% di un appartamento al primo piano di una palazzina ubicata in Loc. “Casone di Profecchia” del comune di Castiglione di Garfagnana (LU) – Lottizzazione “Boscoradici”.

Identificazione:

L'immobile che costituisce il lotto n. 2 è rappresentato da un appartamento, posto al primo piano, avente una superficie complessiva lorda di circa 59,00 mq con due balconi della superficie di circa 6,00 ed un'area esterna pertinenziale, non esclusiva, di circa 15,00 mq. L'appartamento fa parte di una palazzina, individuata in catasto terreni con la p.lla 1592 del foglio 11 del comune di Castiglione di Garfagnana (LU), inserita in una lottizzazione urbanistica denominata “Boscoradici” nella località “Casone di Profecchia” lungo la S.P. 72 (ex SS 324), - “Passo delle Radici”- che collega le province di Lucca e Modena.

Confini:

il lotto, nel suo complesso, confina con:

- Appartamento di cui alla p.lla 1592 sub 2 del foglio 11;
- “Area Urbana” di cui alla p.lla 1592 sub 11 del foglio 11;
- Residua proprietà della “ACQUA PLUS S.r.l.” o suoi aventi causa.

Dati catastali:- Cartella ALL. 1

L'immobile é riportato nel foglio n. 11 del Comune di Castiglione di Garfagnana in loc. “Casone di Profecchia” come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati								
intestatar:		nato a			op. per 1/2 -			
		nata a			prop. per 1/2			
Atto di compravendita del 30/01/1999 Repertorio n. 32403 – Notaio dr. STEIDL Francesco di Rignano sull'Arno (FI) – Registrazione n. 4659.1/1999								
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	Indirizzo
11	1592	15	A/3	2	3,5 vani	Totale 56 mq – Totale escluse aree scoperte: 54 mq	€ 149,13	Loc. Casone di Profecchia piano 1 -
11	1592	11	Area urbana		31 mq (*)			Loc. Casone di Profecchia piano 1

(*) Area comune con il Lotto n. 3 (p.lla 1592 sub 2)

L'appartamento fa parte di una palazzina ubicata all'interno di una lottizzazione urbanistica, con vocazione turistica, denominata “Boscoradici”, nella località “Casone di Profecchia”, frazione del comune Castiglione di Garfagnana (LU), sull'Appennino Tosco-Emiliano. La lottizzazione si trova lungo la strada provinciale n. 72 (ex SS 372) che collega le province di Modena e Lucca ed è raggiungibile percorrendo da Modena la SP 372 (ex SS 372) nel territorio emiliano e la SP 72 nel territorio toscano.

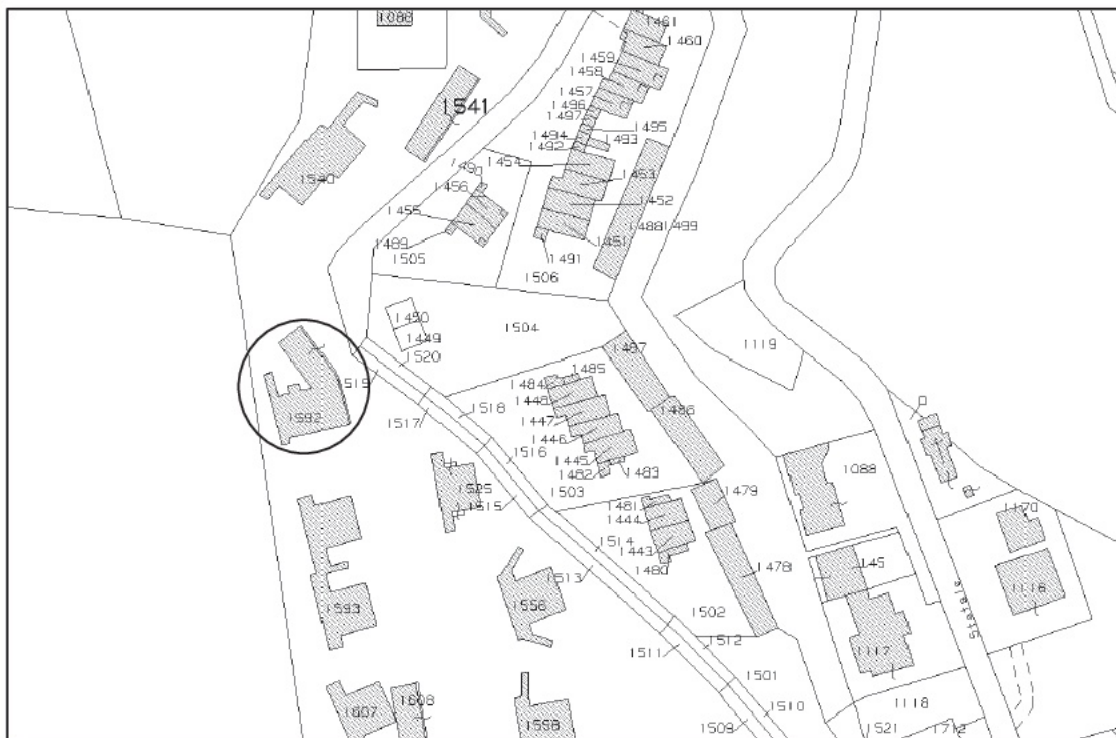
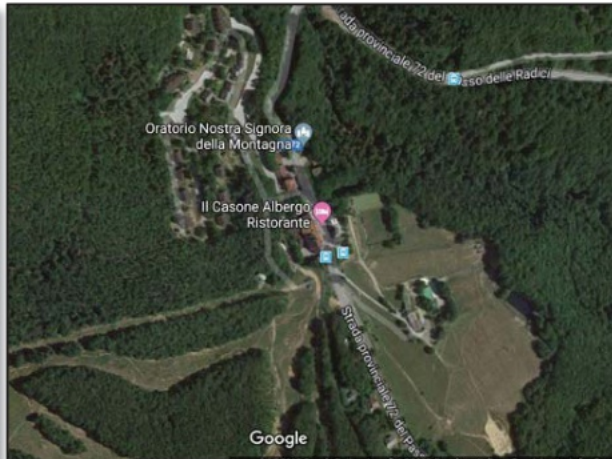


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

La frazione “Casone di Profecchia”, situata, in linea d’aria, a circa 8 km dal comune di Castiglione di Garfagnana, è una località turistica dell’Appennino tosco-emiliano dove sono disponibili impianti sciistici e piste da fondo che rappresentano punti base per escursioni sulle cime appenniniche circostanti (Monte Prado, Monte Cusna, Monte Vecchio) attraverso una fitta rete di sentieri immersi lungo faggete secolari.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu



Il fabbricato che comprende l'appartamento ha struttura portante in c.a., orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi, copertura di tipo inclinata a falde in c.a. con sovrastante strato di tegole bituminose.

L'appartamento di cui al presente lotto, come già scritto, è posto al primo piano della palazzina, ha una superficie complessiva lorda di circa 59,00 mq con due balconi estesi circa 6,00 ed ha un'area esterna pertinenziale, non esclusiva, di circa 15,00 mq.

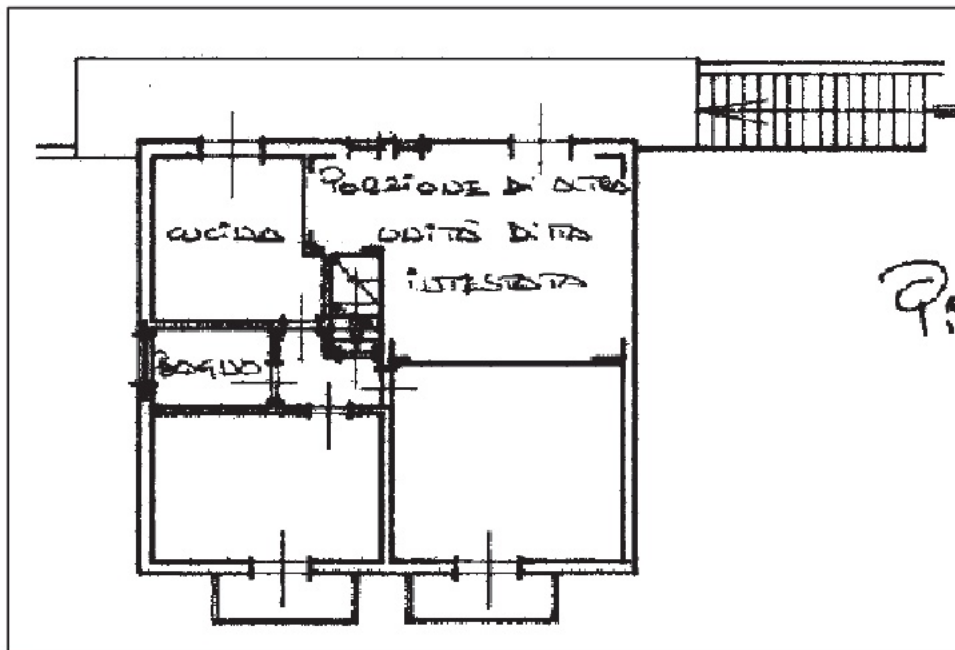
Di seguito si riporta lo sviluppo planimetrico dell'immobile:



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu



L'appartamento riceve accesso da un vialetto pavimentato con piastrelle di cemento, comune ad altra unità abitativa, posto al termine di una scala rettilinea esterna.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

L'unità abitativa è composta da una cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto con balconi. L'altezza media interna degli ambienti è m 2,55.

L'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle in ceramica tipo "cotto toscano" completi di battiscopa. Le pareti delle camere da letto, del disimpegno e della cucina sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno completi di vetr-camera e scuri esterni, quelli interni sono in legno tamburato; i soffitti piani risultano intonacati e tinteggiati mentre quelli inclinati sono rivestiti in doghe di legno. La parete della cucina sulla quale è fissato l'angolo cottura è rivestita con piastrelle smaltate.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu



Il bagno è munito di apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, WC e doccia) ed è pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata.

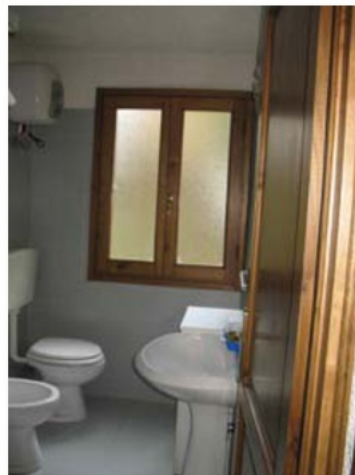


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

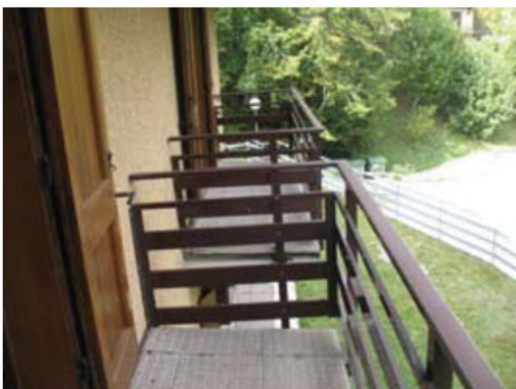
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

La produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico situato nel bagno, mentre il riscaldamento è assicurato dalla presenza di fancoils (verosimilmente alimentati dalla caldaia posta nel sottoscala del lotto 1 – nell'appartamento non è stato riscontrato alcun elemento produttore di calore). L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia completo di apparecchiature per illuminazione e prese.



I balconi delle camere da letto presentano pavimenti in piastrelle di cemento bugnate e balaustra in scatolari di ferro verniciati.



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

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati									
intestatarî: ██████████ nato a ██████████ - prop. per 1/2 -									
██████████ nata a ██████████ prop. per 1/2									
atto pubblico compravendita del 30.01.1999 rogante STEIDL Francesco Rignano sull'Arno									
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Sez. Urb.	Fgl	P.Ila	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	Indirizzo
A	11	1592	15	A/3	2	3,5 vani	Totale 56 mq – Totale escluse aree scoperte: 54 mq	€ 149,13	Loc. Casone di Profecchia piano 1 -
A	11	1592	11	Area urbana		31 mq (*)			Loc. Casone di Profecchia piano 1
(*) Area comune con il Lotto n. 3 (p.Ila 1592 sub 2)									



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (settembre 2018) l'unità immobiliare risultava essere arredata e non utilizzata.

2. Stima dei beni.

Generalità

Il valore di un bene economico assume aspetti diversi in base allo scopo per cui la valutazione è richiesta (esigenza pratica della stima).

I sei aspetti economici, o criteri di stima, (punto di osservazione economico da cui si esprime il giudizio) che riguardano l'ambito dell'estimo sono:

- valore di mercato,
- valore di costo,
- valore di trasformazione,
- valore complementare
- valore di surrogazione/sostituzione,
- valore di capitalizzazione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. È il criterio che più frequentemente risolve i casi pratici di stima.

La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste, appunto, un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Il costo di produzione in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi e un dato ciclo di produzione. Il concetto di costo è ampio e nel settore edilizio e immobiliare riguarda l'insieme delle risorse che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o a una risorsa edilizia preesistente. Tale criterio di stima si può assumere solo quando, sul territorio in considerazione vige una "ordinarietà" del mercato immobiliare.

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, che è sintetizzato dalla formula:

Valore di trasformazione = Valore di mercato – Costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Secondo questo aspetto economico, dunque, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione.

Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima. Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte o alle parti residue. Il principio di complementarità è un principio di valutazione che stabilisce che il valore di una parte di un bene composito è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto nel caso in cui si aggiunge al bene composito, o della sua decurtazione al valore del tutto nel



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

caso in cui si sottrae.

Il valore di sostituzione di un bene A è uguale al prezzo di un bene B o al costo di un bene C se A, B e C sono beni sostituti a certi fini; questo criterio di stima si fonda sul principio che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini, può presentare un eguale valore. La relazione di sostituzione può essere di natura tecnica, funzionale o economica, e la sostituzione deve essere ordinaria e individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima. In termini concreti, il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro bene sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima, e che inoltre è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

Il valore di capitalizzazione è dato dalla accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è capace di fornire. Si ricorre a tale aspetto economico quando il saggio è un dato elementare certo, in quanto o risulta dalla stessa formulazione del quesito, o è indicato da norme contrattuali o di legge.

Stante tutto ciò appare evidente che il criterio di stima prevalentemente utilizzabile per i beni facenti parte del presente lotto è quello del “Valore di Mercato”.

Momento di stima: attualità (Agosto 2019).

STIMA DEL LOTTO N. 2

Criterio di stima: VALORE DI MERCATO

Per quanto concerne l'individuazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) complessiva da considerare nella determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ritiene di potersi attenere ai parametri indicati nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” andando ad individuare per ogni singola porzione di immobile i coefficienti correttivi.

Per l'immobile costituente il Lotto n. 2, costituito da un appartamento posto al primo piano, saranno adottati i seguenti criteri:

La superficie commerciale vendibile è rappresentata da:

DESTINAZIONE DEI LOCALI	COEFFICIENTE
Superficie primo piano	100%
Superficie balconi	30%
Area scoperta	10%

Sulla base dei rilievi effettuati nel corso delle operazioni peritali e delle indicazioni sopra riportate, si determina la Superficie Commerciale Vendibile dell'immobile costituente il Lotto n. 2:

Porzione	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
Piano Terra	59,00	100%	59,00
Balconi	6,00	30%	1,80
Area scoperta di pertinenza	15,50	10%	1,55
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			60,80

Fonti delle informazioni

Lo scrivente, per individuare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

esame ha analizzato gli elementi desumibili dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, ed ha consultato alcuni operatori telematici del settore (Immobiliare.it, Casa.it) allo scopo di verificare l'offerta di vendita di immobili nella zona in cui è ubicato il lotto in questione. Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato individuato il valore medio unitario riferito ad immobili aventi stessa ubicazione (Casone di Profecchia – Frazione di Castiglione di Garfagnana) a destinazione residenziale. Tale valore medio oscilla tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: CASTIGLIONE GARFAGNANA

Fasciazione: ExtraurbanaCASONE DI PROFECCHIA - COL DI ARCIMANA - CERAGETO - SAN PELLEGRINO IN ALPE - CHIOZZA - IL COLLETTO - LA OSTERIA - IL BORGHETTO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	1,7	2,2	N
Box	NORMALE	180	270	L			

Sui siti di alcuni operatori telematici del settore immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it) sono state reperite solo poche informazioni riguardanti **offerte** di vendita di immobili simili a quello da stimare. Sul sito "Immobiliare.it" è stato individuato un annuncio di vendita di un appartamento simile per superficie ed ubicazione a quello da stimare con un prezzo di richiesta di vendita di € 50.000,00 per una superficie commerciale di 53 mq, quindi al prezzo unitario di circa 943,00 €/mq. **Nulla si sa sulla effettiva vendita e sull'eventuale l'importo corrisposto.**

Stante la mancanza di informazioni circa la effettiva vendita dei beni offerti e considerata l'attuale stagnazione del mercato immobiliare e, in particolare, la scarsa propensione alla vendita degli immobili ubicati nella frazione "Casone di Profecchia" del Comune di Castiglione di Garfagnana, si ritiene che il valore unitario di mercato possa assumersi pari a quello medio tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate pari a €/mq 750,00 che, pertanto, costituirà il valore di riferimento per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione.

L'immobile costituente il Lotto n. 2 è in comproprietà al 50% tra il sig. [REDACTED] e la propria consorte, tale circostanza, per un ipotetico acquirente, lo rende, di fatto, non immediatamente fruibile, per cui lo scrivente ritiene che il valore medio unitario individuato debba essere decurtato del 10%, per cui il valore di riferimento è dato da:

$$\text{Valore unitario di riferimento} = 750,00 \text{ €/mq} - (750,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = 675,00 \text{ €/mq}$$

N.B. La valutazione unitaria fatta tiene conto anche delle eventuali spese necessarie per adeguare e rendere autonomo l'impianto di riscaldamento dal bene di cui al lotto 1.

Sulla base della Superficie Commerciale Vendibile prima individuata e del valore unitario sopra indicato, il valore dell'immobile costituente il Lotto n. 2 è così determinato:



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

	Sup. lorda	Coeff.	SCV	Valore unitario	Valore
Porzione	mq		mq	€/mq	
Primo Piano	59,00	100%	59,00	€ 675,00	€ 39.825,00
Balconi	6,00	30%	1,80	€ 675,00	€ 1.215,00
Area scoperta di pertinenza	15,50	10%	1,55	€ 675,00	€ 1.046,25
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			60,80	€ 675,00	€ 41.040,00
					€ 20.500,00
					VALORE LOTTO N. 2 (50%)

ARREDAMENTO

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO		VALORE
CAMERETTA - descrizione		
nella valutazione sono compresi gli accessori del bagno.		
34	Composta da due letti singoli da una piazza, con reti e materassi; due comodini in legno con un cassetto; letto a castello, in struttura metallica, con due letti da una piazza completi di reti e materassi;	€ 150,00
35	Scrivania in legno avente le dimensioni di cm. 90 x 58 di profondità e 77 di altezza;	€ 50,00
36	Numero due sedie in legno ed una in metallo;	€ 10,00
37	Armadio a due ante, avente le dimensioni di cm. 90 x 60 di profondità e 230 di altezza con due cassetti;	€ 50,00
38	un calorifero a parete marca FONDITAL, avente le dimensioni di cm. 58 x 20 di spessore e 66 di altezza, di dubbio funzionamento.	€ 10,00
CAMERA DA LETTO		
39	Letto matrimoniale, composto da due letti singoli da una piazza, con reti e materassi; quattro comodini con un cassetto; tre sedie in legno ed un armadio in legno, avente le dimensioni di cm. 90 x 60 x 230 di altezza;	€ 150,00
40	Scrivania in legno avente le dimensioni di cm. 90 x 58 di profondità e 77 di altezza;	€ 50,00
41	letto a castello, in struttura metallica, con due letti da una piazza completi di reti e materassi;	€ 50,00
42	Armadio a tre ante, avente le dimensioni di cm. 174 x 60 di profondità e 230 di altezza;	€ 50,00
43	un calorifero a parete marca FONDITAL, avente dimensioni cm. 58 x 20 di spessore e 66 di altezza, di dubbio funzionamento.	€ 10,00
CUCINA		
44	un Frigorifero marca ATLANTIC, modello TOP LINE, avente le dimensioni di cm. 54 x 60 di profondità e 142 di altezza;	€ 20,00
45	otto sedie in legno con seduta in paglia;	€ 40,00
46	un Tavolo rettangolare apribile in legno, avente le dimensioni di cm. 80 x 130 x 80 di altezza;	€ 30,00
47	una Cucina a parete composta da quattro mobili pensili, mobili contenitori inferiori, piccolo frigo ad incasso a scomparsa, lavabo in acciaio inox ad una vasca e piano cottura a quattro fuochi;	€ 250,00
48	un calorifero a parete marca FONDITAL, avente le dimensioni di cm. 58 x 20 di spessore e 66 di altezza, di dubbio funzionamento.	€ 10,00
TOTALE		€ 930,00

Per quanto attiene il lotto n. 2, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, comprensivo dell'arredamento Presente, il valore di vendita potrà essere fissato pertanto in (arrotondato):

€ 21.500,00 (euro ventunomilacinquecento/00)





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

3.Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

Dall'analisi della documentazione acquisita (certificato ipotecario relativo al sig. ██████████) in riferimento ai beni della massa fallimentare è possibile effettuare la seguente ricostruzione delle vicende traslative (cfr Cartelle All. 2, 3, 4 e 5).

PROVENIENZA:

Gli immobili di cui al Lotto n. 2 sono pervenuti al sig. SACCIA Francesco Raffaele, per una quota di 1/2, a seguito di **atto di compravendita n. 32403 di rep. del 30.01.1999 stipulato dal Notaio Dott. Francesco STEIDL** di Rignano sull'Arno (FI) e registrato a Firenze IL 16.02.1999 al n. 4659.1/1999.

Il venditore è stato la società "██████████" tramite l'amministratore sig. Bruno Bonuccelli. La soc. venditrice è pervenuta alla proprietà del bene per acquisto fattone dalla società ██████████ con atto autenticato dal notaio Franco Bernardini di Prato in data 25.01.1993 n. rep. 7098/2979.

L'attuale identificazione catastale deriva dall'esecuzione dei lavori di "Frazionamento di una unità immobiliare con cambio di destinazione d'uso al fine di realizzare una unità immobiliare ad uso abitativo ed una unità immobiliare ad uso di pizzeria tavola calda bar". I lavori sono stati regolarmente assentiti dal Comune di Castiglione di Garfagnana mediante il rilascio della C.E. n. 4 del 17.03.2000. Successivamente, per una Variante in corso d'opera, in data 28.04.2000, è stata presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) assunta dal Comune di Castiglione di Garfagnana con il prot. N.1766.

4.Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita.

LOTTO N. 2. – Quota di proprietà pari al 50% di un appartamento al primo piano di una palazzina ubicata in Loc. "Casone di Profecchia" del comune di Castiglione di Garfagnana (LU) – Lottizzazione "Boscoradici". Comprensiva dell'arredamento rinvenuto.

Identificazione:

Appartamento, al primo piano avente una superficie complessiva lorda di circa 59,00 mq con due balconi di circa 6,00 mq ed un'area esterna pertinenziale, in comune con il bene di cui al lotto n. 3, di circa 15,00 mq. La palazzina che comprende l'appartamento fa parte di una lottizzazione urbanistica, con vocazione turistica, denominata "Boscoradici", nella località "Casone di Profecchia", frazione del comune Castiglione di Garfagnana (LU, sull'Appennino Tosco-Emiliano. La lottizzazione si trova lungo la strada provinciale n. 72 (ex SS 372) denominata "Passo delle Radici", che collega le province di Lucca e Modena.

Confini:

il lotto, nel suo complesso, confina con:

- Appartamento di cui alla p.Illa 1592 sub 2;
- "Area Urbana" di cui alla p.Illa 1592 sub 11;
- Residua proprietà della "ACQUA PLUS S.r.l." o suoi aventi causa.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Dati catastali:- Cartella ALL. 1

L'immobile é riportato nel foglio n. 11 del Comune di Castiglione di Garfagnana in loc. "Casone di Profecchia" come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati								
intestatarci: [redacted] nato a [redacted] - prop. per 1/2 - [redacted] nata a San Severo il [redacted] per 1/2								
Atto di compravendita del 30/01/1999 Repertorio n. 32403 – Notaio dr. STEIDL Francesco di Rignano sull'Arno (FI) – Registrazione n. 4659.1/1999								
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	Indirizzo
11	1592	15	A/3	2	3,5 vani	Totale 56 mq – Totale escluse aree scoperte: 54 mq	€ 149,13	Loc. Casone di Profecchia piano 1 -
11	1592	11	Area urbana		31 mq (*)			Loc. Casone di Profecchia piano 1
(*) Area comune con il Lotto n. 3 (p.IIa 1592 sub 2)								

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (settembre 2018) l'unità immobiliare era arredata e libera da persone.

Prezzo base di vendita.

Lotto n. 2, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente, (comprensivo di mobili)

€ 21.500,00 (euro ventunomilacinquecento/00)



5. Accertamento dell'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni. (Cfr.

Certificati Ispezione ipotecaria fornita dal Curatore Fallimentare avv. Bruno COLAVITA e Altri atti - All. n. 2, 3, 4 e 5).

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 su di essi, si può riportare quanto segue:

5.a - Formalità pregiudizievoli

- 1. ISCRIZIONE CONTRO** del 07.12.2010 R.G. n. 20800 R.P. n. 4214 - "IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 38618 DI REP. Capitale € 1.200.000,00 Interessi € 1.200.000,00"

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

[REDACTED] nato IL [REDACTED]
[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

Con la suddetta annotazione si chiede di liberare dall'ipoteca l'immobile di cui al Fg. 19 del Comune di Rodi Garganico p.la n. 762 sub 5 e di inserire nell'ipoteca i seguenti immobili:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 3

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.la n. 1592 sub 11;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02.05.2018 R.G. n. 6566 R.P. n. 4682 - “SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 104 DI REP.”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 4

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.la n. 1592 sub 11;

Immobile n. 5

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.la n. 1592 sub 15;

Immobile n. 6

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]
NATO A [REDACTED];

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/2;

Contro:

[REDACTED] nato il [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/2;

5.b - Vincoli od oneri, gravanti sui beni

5.b.1 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 2 non esiste questo tipo di peso.

5.b.2 Convenzioni anche matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

coniugale al coniuge;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 2 non esiste questo tipo di peso.

5.b.3 Altri pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale.

Il fabbricato fa parte di una lottizzazione denominata "Boscoradici" per la quale fu stipulata una convenzione tra il Comune di Castiglione di Garfagnana ed i lottizzanti. Il complesso residenziale "Boscoradici" è dotato di Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali per la gestione delle parti comuni con diritti e obblighi consequenziali, tutti riportati nell'atto di provenienza del 30.01.1999 del notaio STEIDL a cui si rimanda.

5.b.4 Esistenza di un usufrutto;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 2 non esiste questo tipo di peso.



6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica (All. n. 6) della dichiarazione di agibilità,

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata.

Per quanto attiene ai titoli abilitativi, dal contratto di compravendita n. 32.403 di Rep. del 30.01.1999 si evince che l'immobile di cui fa parte il Lotto è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 4 del 19.05.1994 rilasciata dal Comune di Castiglione di Garfagnana.

L'attuale configurazione planimetrica e identificazione catastale derivano dall'esecuzione di lavori di "*Frazionamento di una unità immobiliare con cambio di destinazione d'uso al fine di realizzare una unità immobiliare ad uso abitativo ed una unità immobiliare ad uso di pizzeria tavola calda bar*". I lavori sono stati regolarmente assentiti dal Comune di Castiglione di Garfagnana mediante il rilascio della C.E. n. 4 del 17.03.2000. Successivamente, per una Variante in corso d'opera, in data 28.04.2000, è stata presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) assunta dal Comune di Castiglione di Garfagnana con il prot. N.1766.

Agli atti non è stato riscontrato la dichiarazione di agibilità, pur essendo la stessa facilmente ottenibile (vista la conformità di quanto eseguito ai titoli abilitativi) mediante SCIA specifica da inoltrare al Comune di Castiglione di Garfagnana.

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

Dalla documentazione agli atti è emerso che per il compendio in stima non è stato mai redatto un corrispondente "Attestato di prestazione energetica". Stante ciò lo scrivente ha provveduto alla sua redazione dalla quale è emerso che l'unità immobiliare è inquadrabile nella classe energetica "F".

8. Allegati.

1. Documentazione catastale;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu

2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. Nota trascrizione fallimento n. 6566-4682;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Atti di provenienza;
6. Titoli abilitativi frazionamento pizzeria/appartamento;
7. Quotazioni banca dati agenzia delle entrate;
8. Attestato di prestazione energetica;

Con la presente relazione si compone di n. 20 facciate dattiloscritte e 8 gruppi di allegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.
Lucera, 23.10.2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

