



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] n. 3 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. 7

100% della proprietà dell'appartamento ubicato nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Dottor Matteo Russo n. [REDACTED] al terzo piano e mansarda.

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. 12
3	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 15
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. 18
7	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 18
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]

[REDACTED], **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico (FG), Via Luigi Zuppetta n. 3, in persona del suo titolare [REDACTED]**, lo scrivente **ing. Antonio PERROTTA** con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. 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.



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

“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

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

- Ufficio Tecnico Comunale di Rodi Garganico (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 nel comune di Rodi Garganico (FG) facenti parte della massa del **Fallimento N. 104/2017 R.F.** [REDACTED]

Ditta individuale corrente in Rodi Garganico, Via [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.

Appartamento ubicato nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Dottor Matteo Russo n. ■ al terzo piano e mansarda

Identificazione:

L'immobile di cui al Lotto 7 è ubicato nel centro abitato di Rodi Garganico (FG) in via Dottor Matteo Russo n. ■ terzo piano con sovrastante mansarda.

Confini:

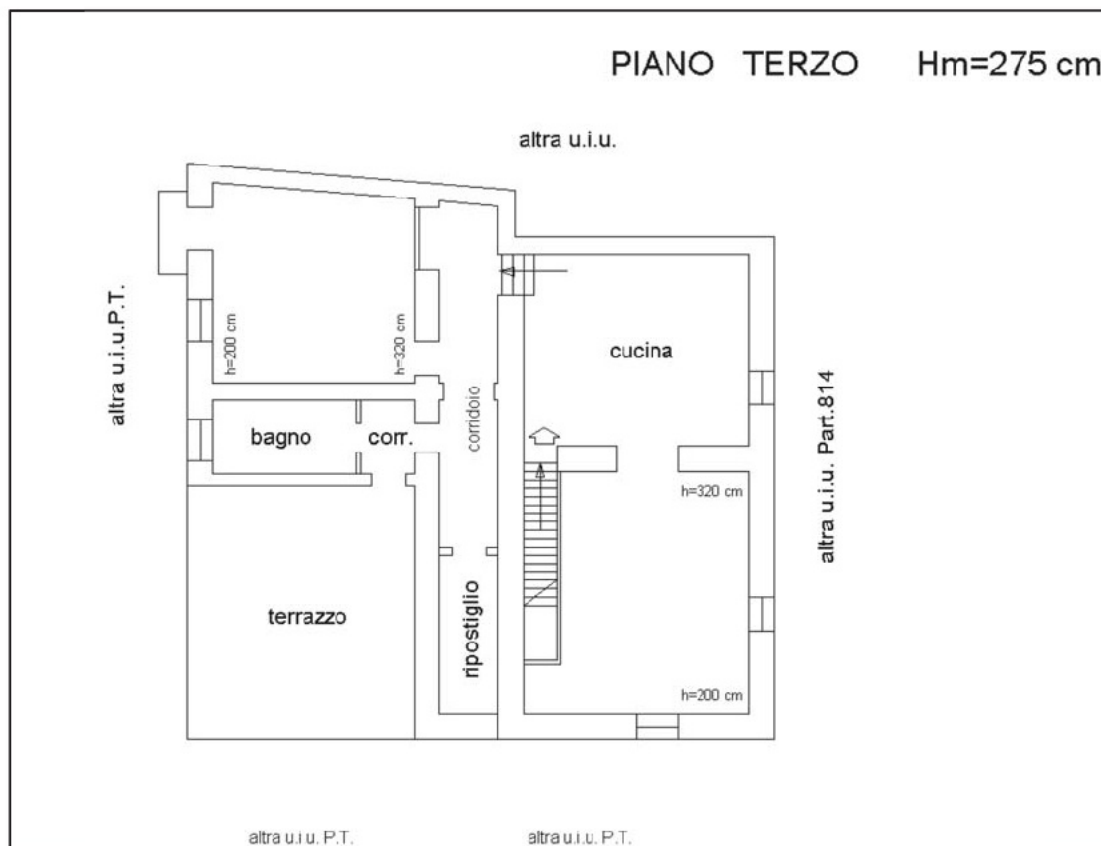
L'immobile di cui al Lotto n. 7 confina con:

- L'immobile di cui al Lotto n. 7 è sovrastante le unità immobiliari di cui alle p.lle 1129 sub 15, sub 16 e sub 18. Salvo altre;

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

L'immobile costituente il Lotto n. 7 è riportato nel catasto urbano del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestatario: SACCIA FRANCESCO RAFFAELE nato a Rodi G.co il 23.10.1949 - prop. 1000/1000										
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
n	Fgl	P.lla	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da	
2	19	1129	17	A/3	3	5 vani	Totale 151 mq. Totale escluse aree scoperte 143 mq	Euro 413,17	via dott. Matteo RUSSO n. ■ piano 2-3	

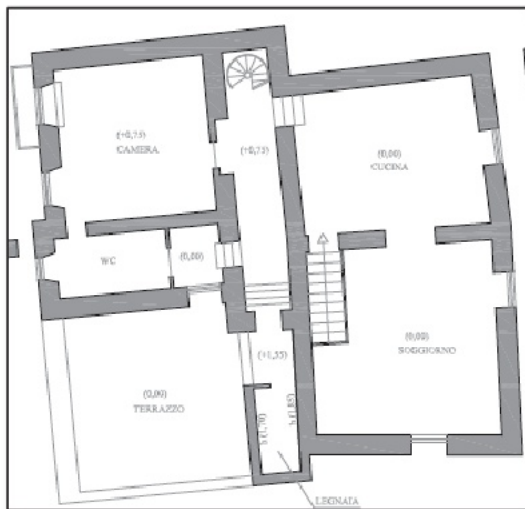




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



L'appartamento, al terzo piano, è costituito da una cucina, un soggiorno, un corridoio, un disimpegno, una camera da letto munita di balcone, una legnaia, un bagno con antibagno ed una terrazza a livello accessibile sia dal disimpegno che dall'antibagno. I locali che compongono la porzione di appartamento del terzo piano sono posti su diversi livelli superati grazie ad alcune scalinate formate da gradini rivestiti in legno.

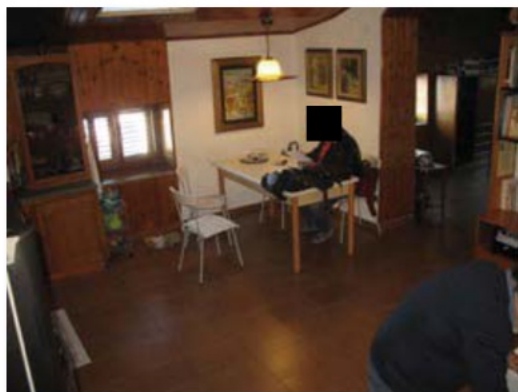
I locali sono pavimentati con piastrelle tipo "cotto toscano" completi di battiscopa; le pareti ed i soffitti del corridoio e della camera da letto sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti e soffitti della cucina e del soggiorno sono rivestiti con doghe in legno. Gli infissi esterni hanno telai in legno completi di vetri e persiane a stecche; le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico per illuminazione e prese di tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento a termosifoni è alimentato da una caldaia posizionata nel locale "legnaia" posta allo stesso terzo livello.

E' da evidenziare che la citata caldaia serve anche l'appartamento al secondo piano di cui al lotto 6, pertanto, ciascuno degli acquirenti dei due lotti (6 e 7) dovrà farsi carico del frazionamento del proprio impianto di riscaldamento con le occorrenti spese per l'adeguamento degli stessi ad una propria autonomia. Salvo una diversa scelta.

Il bagno, completo di apparecchiature igienico sanitarie (vasca, lavabo, bidet e WC), è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica monocottura, analogamente all'antibagno.

Cucina-soggiorno.

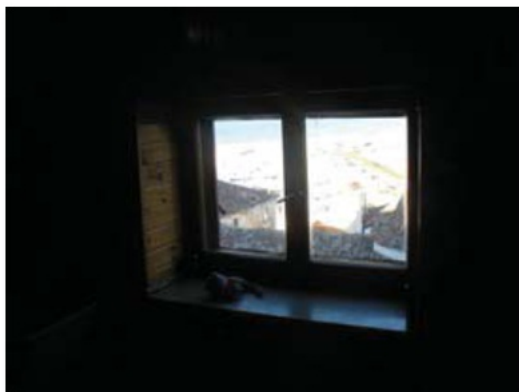
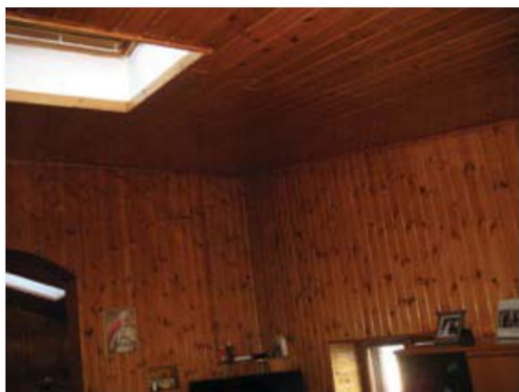
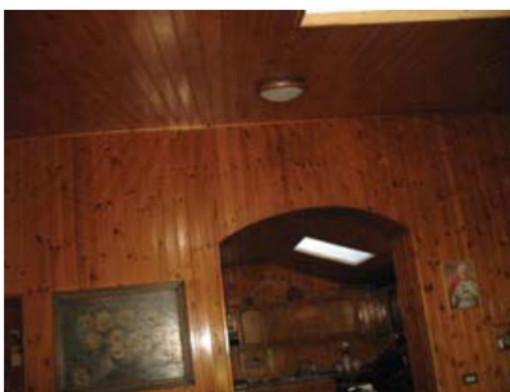
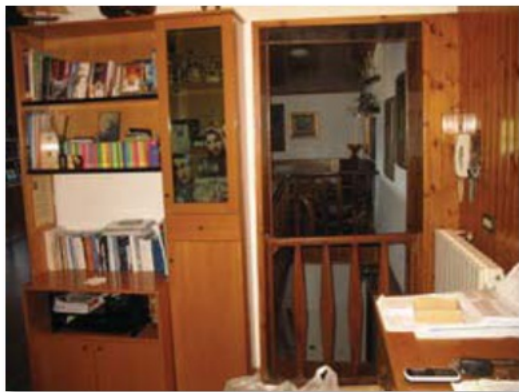




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



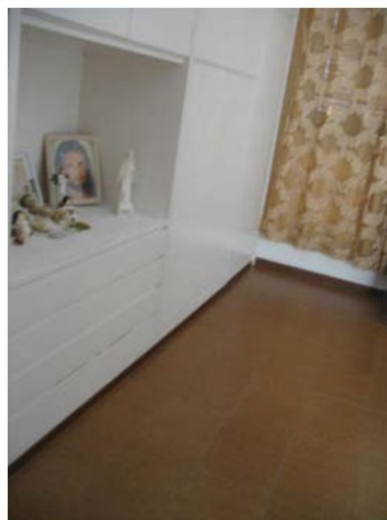
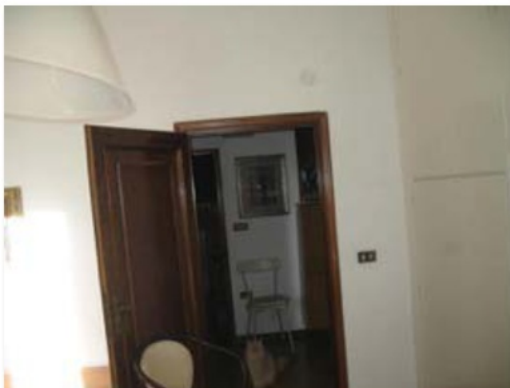


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

Camera da letto.



Bagno - antibagno

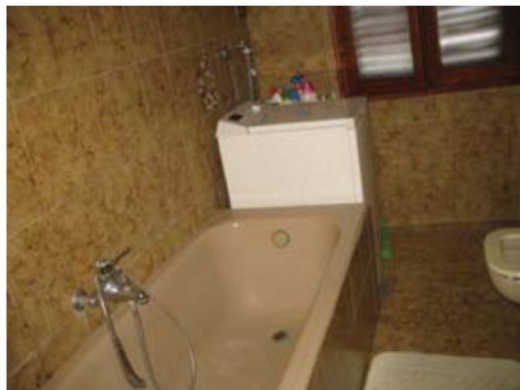




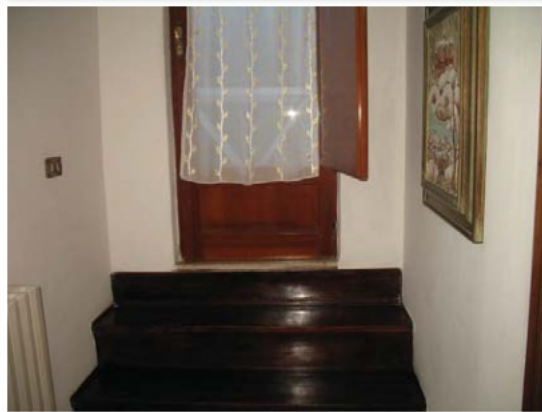
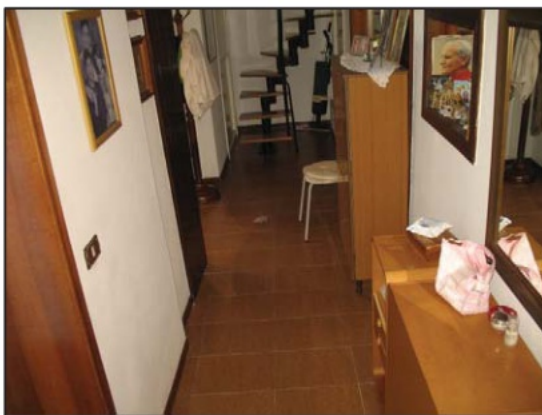
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



Corridoio.



Legnaia – caldaia - bruciatore





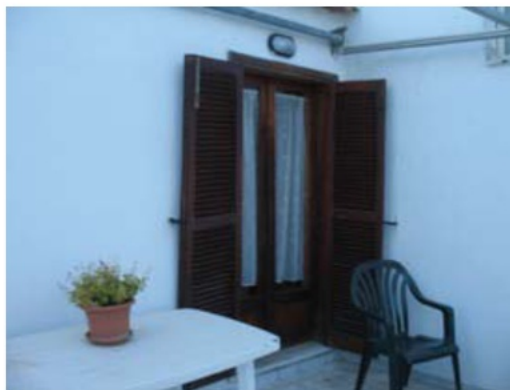
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



Dal disimpegno e dall'antibagno è possibile accedere ad un ampio terrazzo, chiuso su due lati, dotato di parapetto in muratura intonacato e tinteggiato, pavimentato con marmette di graniglia di cemento completo di battiscopa, sul quale è ubicato un serbatoio metallico per riserva idrica ed una vaschetta lavapanni.





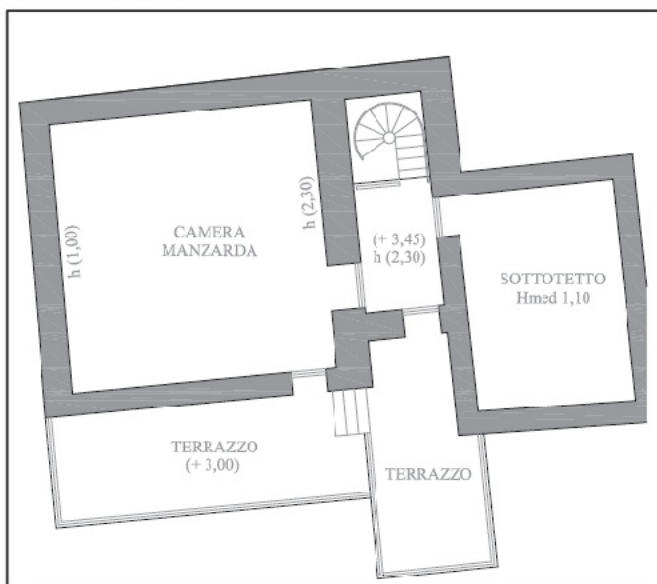
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



Il piano sottotetto è raggiungibile mediante una scala interna a chiocciola e presenta il seguente sviluppo planimetrico:



Nel piano sottotetto sono presenti un disimpegno, una camera mansardata (h media 1,65), un sottotetto (h media m 1,10) e due terrazzini posti a differenti livelli.

Le rifiniture di questi locali sono simili a quelli ubicati al piano sottostante.

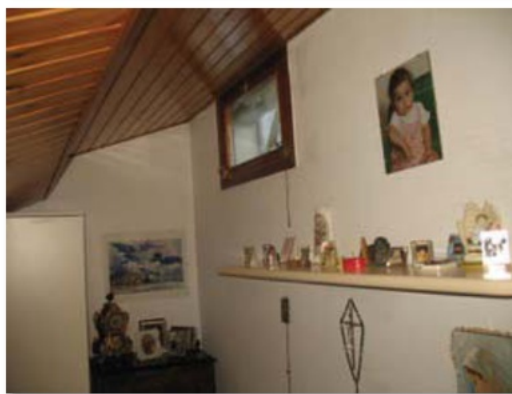
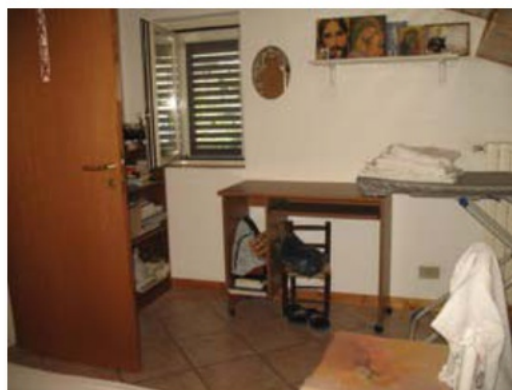
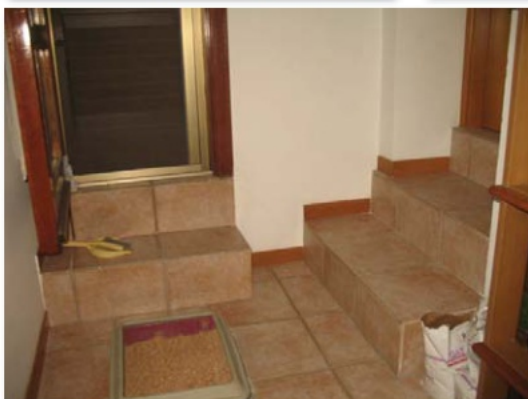
Gli ambienti posti nel sottotetto sono dotati di impianto elettrico per illuminazione e prese, impianto di riscaldamento a termosifoni in derivazione dall'impianto della zona sottostante.



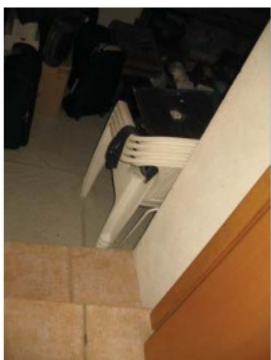
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



Locale deposito - sottotetto





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

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestataro: [REDACTED] - prop. 1000/1000										
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
n	S. U.	Fgl	P.IIa	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo
1		19	1129	17	A/3	3	5 vani	Totale 151 mq. Totale escluse aree scoperte 143 mq	€ 413,17	via dott. Matteo RUSSO n. [REDACTED] piano 2-3

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (dicembre 2018) l'unità immobiliare risultava essere arredata ed abitata dal sig. [REDACTED].

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



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

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 composto è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto nel caso in cui si aggiunge al bene composto, o della sua decurtazione al valore del tutto nel 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 sostituiti 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).

Criterio di stima: VALORE DI MERCATO

Per quanto attiene la determinazione della superficie commerciale complessiva da considerare nella determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ritiene di potersi attenere ai seguenti parametri che sono stati desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (all. n. 7).

L'immobile costituente il Lotto n. 7 è formato da un appartamento al terzo piano e sovrastante mansarda che, stante a quanto sopra riportato, deve considerarsi **abusivo**. Per tale motivo tutta la porzione di appartamento situata al disopra del terzo piano non concorrerà alla determinazione della superficie Commerciale Vendibile in quanto **abusiva** e, quindi, non commerciabile senza un adeguato condono edilizio previo pagamento della dovuta sanzione. La superficie del piano mansarda verrà equiparata, pertanto, a quella di un terrazzo non a livello (10%)

Per il determinazione della Superficie Commerciale Vendibile del Lotto n. 7 saranno adottati i seguenti criteri:

Appartamento:

DESTINAZIONE DEI LOCALI	COEFFICIENTE
Vano scala	30%
Appartamento terzo piano	100%
Terrazzo	30%
Balconi	30%
Mansarda	10%
Terrazzo	10%



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

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. 7:

Porzione	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
Vano Scala	13,72	30%	4,12
Appartamento terzo piano	147,89	100%	147,89
Balconi	1,63	30%	0,49
Terrazzo	32,19	30%	9,66
Mansarda	57,25	10%	5,73
Terrazzo	18,67	10%	1,87
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			169,74

Fonti delle informazioni

Lo scrivente, per individuare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in 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, Subito.it, ecc.) 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 a destinazione residenziale aventi stessa ubicazione (Rodi Garganico). Tale valore medio oscilla tra 800,00 €/mq e 1.150,00 €/mq per le abitazioni, mentre per i garages varia tra 750,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: RODI GARGANICO

Fascia/zona: Centro/CORSO MADONNA DELLA LIBERA, PIAZZA GIOVANNI XXIII/PIAZZA PADRE PIO VIA GROSSI.

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	3,9	5,4	N
Box	NORMALE	700	1000	L	4	5,4	N

Per quanto attiene le offerte di vendita individuate presso alcuni operatori telematici del settore immobiliare queste, pur essendo molto eterogenee, si attestano tutte oltre il valore massimo riscontrato presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, ciò è giustificato dalla circostanza che, trattandosi di offerte di vendita, gli importi richiesti nel corso della trattativa potrebbero subire dei considerevoli cali a causa della prolungata stagnazione del mercato immobiliare.

Stante quanto sopra, pertanto, lo scrivente per la valutazione dei beni costituenti il presente Lotto ha preso in considerazione i seguenti valori medi tra quelli indicati



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

dall'Agenzia delle Entrate:

Appartamento: valore unitario di € 975,00 €/mq;

Sulla base della Superficie Commerciale Vendibile prima individuata e dei valori unitari sopra indicati, il valore del Lotto n. 7 è così determinato:

Porzione	Sup. lorda mq	Coeff.	SCV mq	Valore unitario €/mq	Valore
Vano Scala	13,72	30%	4,12	€ 975,00	€ 4 013,10
Appartamento terzo piano	147,89	100%	147,89	€ 975,00	€ 144 192,75
Balconi	1,63	30%	0,49	€ 975,00	€ 476,78
Terrazzo	32,19	30%	9,66	€ 975,00	€ 9 415,58
Mansarda	57,25	10%	5,73	€ 975,00	€ 5 581,88
Terrazzo	18,67	10%	1,87	€ 975,00	€ 1 820,33
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			165,63		€ 165 500,40
			VALORE LOTTO N. 7		€ 165 500,00

Per quanto attiene il lotto n. 7, così come dettagliatamente individuato e descritto sopra e nello stato in cui si trova attualmente, il valore di vendita potrà essere fissato pertanto in:

€ 165.500,00 (euro centosessantacinquemilacinquecento/00)

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 Cartella ALL. 4 – Altri atti di provenienza).

PROVENIENZA:

L'immobile di cui al Lotto n. 7 è pervenuto al sig. ██████████, per una quota di 1/1, a seguito di atto dell'08.03.1974 rep.5356 del Notaio Italo di Maria di Carpino. In questo atto il bene trasferito era identificato catastalmente, nella maggiore estensione, nel foglio 19 con la p.lla 10.

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

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Centro storico del comune di Rodi Garganico (FG) in Via Dottor Matteo Russo n. ██████ al terzo piano con sovrastante piano mansarda.

Identificazione:

L'immobile di cui al Lotto 7 è ubicato nel centro abitato di Rodi Garganico (FG) in via Dottor Matteo Russo n. ██████ terzo piano.

L'appartamento è raggiungibile tramite una scala interna di uso esclusivo, estesa circa 13,00 mq lordi, che si imbecca dal portoncino posto sul pianerottolo del



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

5.a - Formalità pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09.01.2017 R.G. n. 136 R.P. n. 10 - “IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO N. 1962 DI REP.”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri immobili
.....

Immobile n. 6

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 1129 sub 17;

Altri immobili
.....

Altre Unità Negoziali:
.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCA APULIA SPA - SAN SEVERO (FG) C.F. 00148520711;

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

Contro:

.....23

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

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15.03.2018 R.G. n. 2259 R.P. n. 1834 -
“SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 104 DI REP.”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri immobili
.....

Immobile n. 6

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 1129 sub 17;

Altri immobili
.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI

NATO A

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



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

Contro:



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

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. 7 non esiste questo tipo di peso.

5.b.2 Convenzioni anche matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 7 non esiste questo tipo di peso.

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

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 7 non esiste questo tipo di peso.

5.b.4 Esistenza di un usufrutto;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 7 non esiste questo tipo di peso.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità,

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata anche se con qualche difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi. Infatti sulla planimetria catastale non è riportata la scala di accesso alla piano sottotetto (completamente non accatastato) che, peraltro, risulta essere stato edificato in mancanza di qualsiasi titolo abilitativo.

L'immobile contenente il bene da porre in vendita è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967 ad esclusione della volumetria abitativa costituente il piano sottotetto per la quale presso i competenti uffici comunali non è stata reperita alcuna documentazione relativa a titoli abilitati alla sua realizzazione. Stante ciò l'intero piano mansarda deve ritenersi ABUSIVO.

La cosa è confermata anche dalla planimetria catastale della p.lla 1129 sub 17 del fgl 19 redatta nel 2013 dal geom. COCCIA Giuseppe Giulio, che riporta esclusivamente il terzo piano omettendo completamente qualsiasi piano abitativo a livello superiore.

Per la legittimazione urbanistica di questo corpo di fabbrica occorre fare richiesta al comune di Rodi Garganico di apposito Permesso di Costruire in sanatoria i cui costi non sono facilmente quantificabili essendo necessaria la redazione di uno specifico progetto da sottoporre alla valutazione della struttura tecnica comunale.

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

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 “E”.

8. Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. Nota trascrizione fallimento n. 2259-1834;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Elaborati grafici p.lla n. 1129 sub 17 fgl 19;
6. “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”;
7. Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
8. Richieste di documenti Comune di Rodi Garganico
9. Attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente;

Con la presente relazione si compone di n. 19 facciate dattiloscritte e 9 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