



## 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.

██████████, Ditta individuale corrente in Rodi G.co (FG) Via  
██████████ in persona del suo titolare ██████████.

G.D. dott.ssa **Valentina TRIPALDI**  
Curatore Fall.re Avv. **Bruno COLAVITA**  
Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

## Fascioletto lotto n. 10

**Piena proprietà dei terreni agricoli ubicati in Contrada Rosole  
in agro del comune di Rodi Garganico (FG)**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Capitoli

	Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 1
1	Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 2
2	Stima dei beni	Pag. 6
3	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 9
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 10
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 11
6	Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	Pag. 15
7	Indice degli allegati	Pag. 15

### 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.** ██████████

██████████, Ditta individuale corrente in Rodi Garganico (FG), Via Luigi ██████████  
██████████ in persona del suo titolare ██████████ 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.

*“previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:*



## 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. 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. Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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 [REDACTED]**, 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

#### 1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

#### **LOTTO N. 10. – Terreni agricoli (100% della proprietà) ubicati in Contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG)**

##### Identificazione:

I terreni di cui al Lotto 10 sono ubicati in agro del comune di Rodi Garganico (FG) in Contrada Rosole snc.

##### Confini:

I beni di cui al Lotto n. 10 confinano con (da NORD in senso orario):

- Le particelle nn. 651, 90, 217, 93, 218, 92, strada comunale, 168, 441, 171, 160, 342 del foglio di mappa catastale n. 3 ;

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



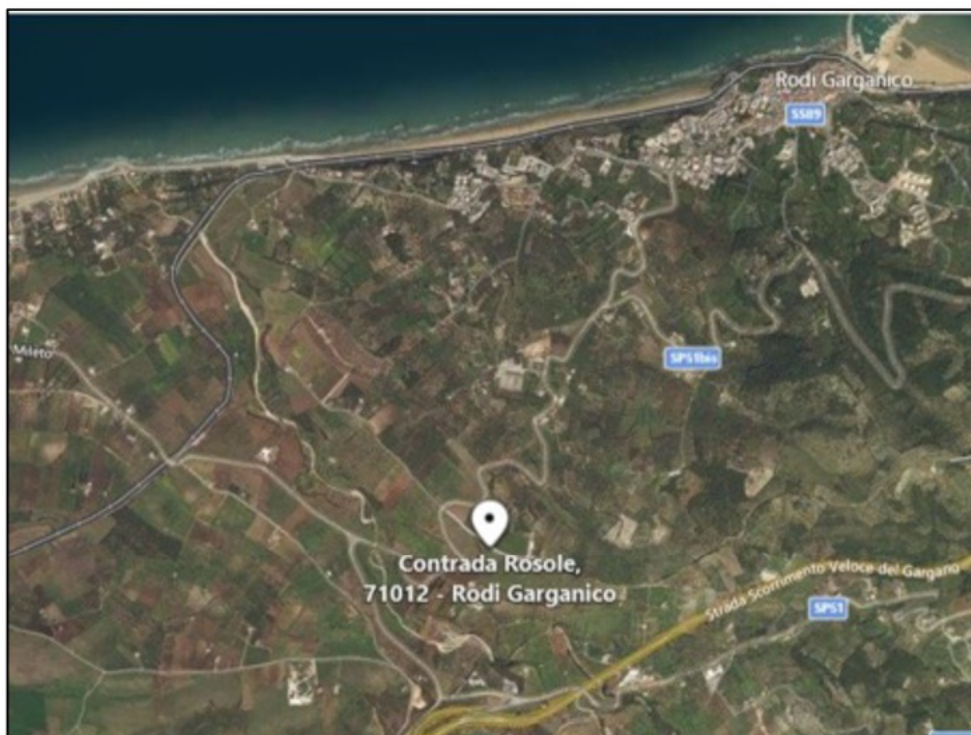
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

I terreni sono riportati nel catasto terreni del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari siti nel <b>Comune di Rodi Garganico</b> - Catasto Terreni								
intestatario: <b>SACCIA FRANCESCO nato a Rodi G.co il 23.10.1949 - prop. 1000/1000</b>								
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Fgl	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	95	Pascolo	1		94	94	€ 19,61	€ 9,81
3	96	Uliveto	4		33	20	€ 10,29	€ 6,00
3	165	Uliveto	3		69	45	€ 34,07	€ 16,14
3	166	Uliveto	3		00	27	€ 0,13	€ 0,06
3	167	Uliveto	4		80	00	€ 24,79	€ 14,46
3	168	Uliveto	4		18	12	€ 5,61	€ 3,28



Il lotto n. 10 è costituito da terreni agricoli, a prevalente destinazione per la produzione olearia, situati in contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG). I terreni, aventi una superficie complessiva di circa ha 2.95.98 sono posizionati ad una distanza di circa 4 Km dal centro abitato ed hanno la seguente conformazione planimetrica:



## 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](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



I fondi agricoli sono muniti di recinzione, costituita da paletti in cemento o in ferro e rete metallica alta circa m 2,00, facente capo a due distinti cancelli realizzati in profilati metallici verniciati e posizionati in corrispondenza di una strada consortile. I terreni, aventi una prevalente giacitura non pianeggiante, sono destinati alla produzione olearia e, in parte, sono dotati di impianto di irrigazione.





## 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



Gli immobili costituenti il Lotto n. 10 sono riportati in catasto come segue:  
- Cartella ALL. 1

Unità immobiliari siti nel <b>Comune di Rodi Garganico</b> - Catasto Fabbricati								
intestatario: [REDACTED] - prop. 1000/1000								
IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						
Fgl	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	95	Pascolo	1		94	94	€ 19,61	€ 9,81
3	96	Uliveto	4		33	20	€ 10,29	€ 6,00
3	165	Uliveto	3		69	45	€ 34,07	€ 16,14
3	166	Uliveto	3		00	27	€ 0,13	€ 0,06
3	167	Uliveto	4		80	00	€ 24,79	€ 14,46
3	168	Uliveto	4		18	12	€ 5,61	€ 3,28



## 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. 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 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



## 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

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*”.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni questa verrà effettuata sulla base della superficie catastale degli stessi.

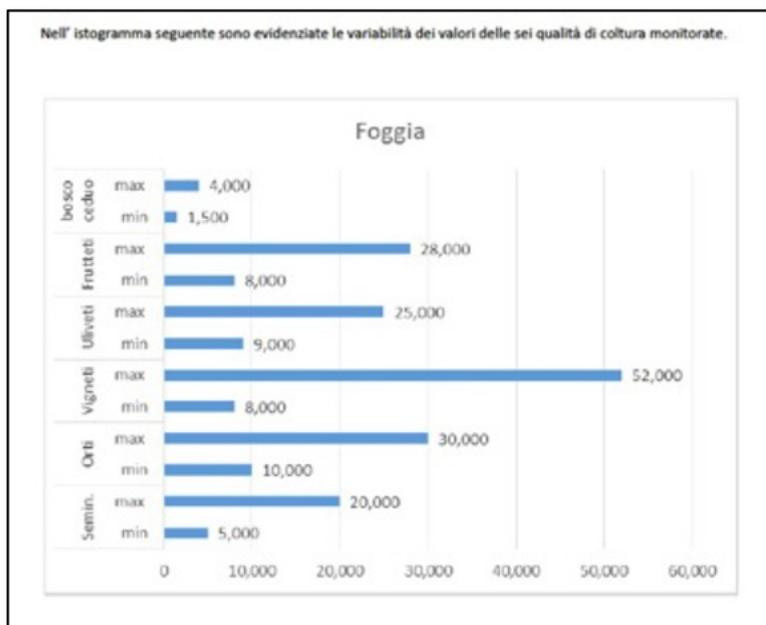
### **Momento di stima: attualità (LUGLIO 2019).**

Per la valutazione dei terreni agricoli costituenti il Lotto n. 10 si farà riferimento ai valori riportati nell’“*Osservatorio dei Valori agricoli*” per la provincia di Foggia riferito al 2016. Tali valori, riferiti all’ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell’incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti, per cui in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tener conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile.

Per le piantagioni arboree sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto d’impianto delle piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro

Di seguito si riporta l’istogramma dei valori dei terreni (Max e min) rilevati dall’Osservatorio.





## 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

Partendo dal valore massimo riportato nell'istogramma per ogni tipo di coltura si procederà alla determinazione del valore unitario per ettaro da applicare alla superficie di terreno da considerare secondo il seguente algoritmo di calcolo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * \dots * K_n$$

dove

$V_{\text{max}}$  = Valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale.

$K_i$  = coefficienti numerici minori o uguale ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Nel Lotto n. 10 sono presenti terreni aventi prevalentemente destinazione ad oliveto ed a pascolo.

Per i terreni destinati a pascolo si assegna un valore di 2.000,00 €/ha, mentre per quelli coltivati ad uliveto si determineranno distinte valutazioni sulla base dei valori massimi indicati dall' "Osservatorio dei Valori agricoli" per la provincia di Foggia riferito al 2016.

Si passa, quindi, alla valutazione della coltura prevalente presente nel Lotto n. 10 (oliveto):

### OLIVETO

Nell'istogramma il valore massimo rilevato per gli oliveti è pari ad € 25.000,00.

Per terreni coltivati ad oliveto possiamo considerare i seguenti parametri/coefficienti riferiti ai livelli di qualità:

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	QUALIFICA	COEFF. $K_i$
FERTILITA'	il terreno si mostra adatto al tipo di coltura in atto nella zona	buona	0,95
GIACITURA	irregolare con pendenze anche elevate	mediocri	0,7
ACCESSO	il fondo non è comodamente accessibile da strada pubblica	Mediocri	0,7
UBICAZIONE	il fondo è ubicato, in linea d'aria a meno di 5 Km dal paese di Rodi Garganico	buono	0,95
FORMA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui forma complessiva può essere scomposta in spicchi di forma regolare	irregolare	0,9
AMPIEZZA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è prossima a quella media della zona	medio appezzam.	0,95
DENSITA' PIANTE	il sesto di impianto degli alberi di ulivo è irregolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e la natura del terreno.	irregolare	0,8
ESPOSIZIONE	il fondo non è delimitato da alture o emergenze di altro tipo in grado di influenzare l'insolazione degli alberi	buono	0,95
ETA' IMPIANTO	trattasi di alberi di ulivo tutti adulti in grado di dare una media produzione	discreta	0,9
RISORSA IRRIGUA	da alcune foto tratte si è constatata la possibilità di irrigazione del fondo	buona	0,9
		<b>K=</b>	<b>0,23</b>





## 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

Tenuto conto di ciò, applicando l'algoritmo di cui sopra si ricava:

$$V_{\text{unitario oliveto}} = V_{\text{max}} * 0,41 = 25.000,00 \text{ €/ha} * 0,23 = 5.750,00 \text{ €/ha}$$

Fgl.	P.IIa	Qualità	cl.	Superficie	V. unitario	Valore
				ha	€/ha	
3	95	Pascolo		0,9494	€ 2.000,00	€ 1.898,80
3	96	Uliveto		0,3320	€ 5.750,00	€ 1.909,00
3	165	Uliveto		0,6945	€ 5.750,00	€ 3.993,38
3	166	Uliveto		0,0027	€ 5.750,00	€ 15,53
3	167	Uliveto		0,8000	€ 5.750,00	€ 4.600,00
3	168	Uliveto		0,1812	€ 5.750,00	€ 1.041,90
						€ 13.458,60
Arrotondato						€ 13.000,00

Per quanto attiene il lotto n. 10, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, il valore di vendita potrà essere fissato pertanto in:

**€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)**

### 3. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

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

#### PROVENIENZA:

Gli immobili facenti parte del Lotto n. 10 sono stati acquisiti dal sig. [REDACTED] mediante i seguenti atti:

Fgl.	P.IIa	Sub	Cat.	Qualità	Classe	Superficie			Dati derivanti da
						ha	are	ca	
3	95			Pascolo	1	94	94	[REDACTED]	
3	96			Uliveto	4	33	20	Atto di compravendita del 30/03/2005 Repertorio n. 37282 – Notaio dr. GENTILE	
3	165			Uliveto	3	69	45		



## 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	166		Uliveto	3		00	27	Giovanni di Rodi Garganico (FG) – Registrazione n. 2322.1/2005
3	167		Uliveto	4		80	00	
3	168		Uliveto	4		18	12	

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

#### Piena proprietà dei terreni agricoli ubicati in Contrada Rosole in agro del comune di Rodi Garganico (FG)

##### Identificazione:

Terreni agricoli facenti parte del foglio di mappa n. 3, ubicati in agro del comune di Rodi Garganico (FG) in Contrada Rosole, prevalentemente olivetati con superficie complessiva di ha 2.95.98 catastali.

##### Confini:

I beni di cui al Lotto n. 10 confinano con (da NORD in senso orario):

- Le particelle nn. 651, 90, 217, 93, 218, 92, strada comunale, 168, 441, 171, 160, 342 del foglio di mappa catastale n. 3 ;

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

I terreni costituenti il Lotto n. 10 sono riportati nel catasto terreni del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari siti nel <b>Comune di Rodi Garganico</b> - Catasto Fabbricati								
intestataria <b>[REDACTED]</b> - prop. 1000/1000								
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Fgl	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	95	Pascolo	1		94	94	€ 19,61	€ 9,81
3	96	Uliveto	4		33	20	€ 10,29	€ 6,00
3	165	Uliveto	3		69	45	€ 34,07	€ 16,14
3	166	Uliveto	3		00	27	€ 0,13	€ 0,06
3	167	Uliveto	4		80	00	€ 24,79	€ 14,46
3	168	Uliveto	4		18	12	€ 5,61	€ 3,28



## 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 (dicembre 2018) i beni che costituiscono il Lotto n. 10 erano utilizzati dall'Azienda Agricola "██████████" con sede a ██████████, nella qualità di affittataria e conduttrice dei terreni oggetto dei contratti di affitto registrati ai nn 4533/3 e 4535/3 del 30.09.2010 presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo subentrante all'originaria affittataria ██████████ alle medesime condizioni dedotte con gli stessi.

### Prezzo base di vendita.

Lotto n. 10, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,

**€ 13.000,00 (tredicimila/00)**



## **5.Accertamento esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.** (Cfr. all. 2, 3 e 4).

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

### **5.a - Formalità pregiudizievoli**

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 23.08.2012 R.G. n. 6373 R.P. n. 417 - "IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 20161/9528 DI REP." – Capitale € 240.000,00 – Interessi € 240.000,00

#### Sezione B – Immobili

##### **Unità Negoziale 1:**

##### Immobile n. 1

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

##### Immobile n. 2

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

##### Immobile n. 3

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

##### Immobile n. 4

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 166;

##### Immobile n. 5

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –



## 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

Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

Immobilabile n. 6

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 167;

Altri Immobili

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCO DI NAPOLI SPA – NAPOLI C.F. 04485191219;

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

Contro:



## 2. **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

.....

Immobilabile n. 9

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

Immobilabile n. 10

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

Immobilabile n. 11

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 166;

Immobilabile n. 12

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

Immobilabile n. 13

.....

Immobilabile n. 14

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 3 – p.lla n. 167;



## 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

### Altri Immobili

.....

### Immobile n. 21

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

### **Altre Unità Negoziali:**

.....

### Sezione C - Soggetti.

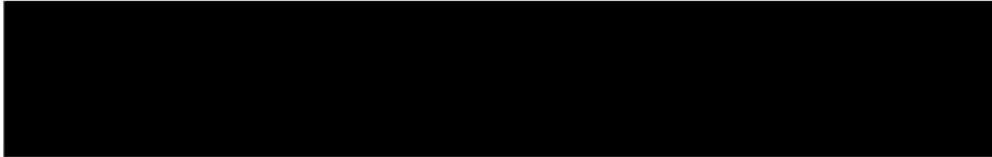
#### A favore:

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

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

.....

#### Contro:



.....

### **3. 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. 9

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

### Immobile n. 10

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

### Immobile n. 11

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 166;

### Immobile n. 12

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

### Immobile n. 13

.....



## 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

### Immobile n. 14

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 167;

### Altri Immobili

.....

### Immobile n. 21

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

### Sezione C - Soggetti.

#### A favore:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED]

A [REDACTED];

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

#### Contro:

[REDACTED]

## 5.b - Vincoli od oneri, gravanti sui beni

### 5.b.1 atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Su alcuni dei beni costituenti il Lotto n. 10 esistono le seguenti formalità pregiudizievoli di questo tipo:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17.02.2011, R.G. n. 1284 R.P. n. 896 -  
“ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO.”

### Sezione B – Immobili

#### **Unità Negoziale 1:**

### Altri Immobili

.....

### Immobile n. 3

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 167;

### Immobile n. 4

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 168;

### Immobile n. 5

.....

### Immobile n. 6

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 95;

### Immobile n. 7



## 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

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 96;

Immobile n. 8

**Terreni** – Comune di Rodi Garganico (FG) –  
Fg. n. 3 – p.lla n. 165;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

COMUNE DI RODI GARGANICO

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

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

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

Sui beni costituenti il Lotto n. 10 non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di tale tipo.

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

Sui beni costituenti il Lotto n. 10 non esiste questo tipo di peso.

5.b.4 Esistenza di un usufrutto;

Sui beni costituenti il Lotto n. 10 non esiste questo tipo di peso.

## 6. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni (All. 5)

Per i terreni facenti parte del presente lotto, su richiesta del 07.12.2018, inoltrata all'Ente dello scrivente, in data, 20.12.2018, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Rodi Garganico il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che i terreni ricadono tutti nella zona omogenea urbanistica "E1" agricola con un Ift (Indice di fabbricabilità territoriale) pari a 0,03 mc/mq.

## 7. Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. nota trascrizione fallimento n. 2259-1834;
4. documentazione ipotecaria;
5. certificato di destinazione urbanistica terreni;



**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](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

Con la presente relazione si compone di n. 16 facciate dattiloscritte e 5 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

