



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. 3

Quota pari al 50% della proprietà di un appartamento al primo e secondo 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. 12
3	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 17
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 17
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 18
6	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,	Pag. 21
7	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 21
8	Indice degli allegati	Pag. 22

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 ██████████**
██████████ **n. 3, 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.



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

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

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]**”

[REDACTED] Ditta individuale corrente in Rodi Garganico, Via [REDACTED] n. [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



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

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 3. – Quota pari al 50% della proprietà di un appartamento al primo e secondo 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. 3 è rappresentato da un appartamento, posto al primo (superficie lorda di circa mq. 26,00) ed al secondo piano (superficie lorda di circa 44,00 mq) di un piccolo fabbricato, con un'area esterna pertinenziale, in comune con il bene di cui al lotto n. 2, di circa mq 15,00,.

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:

- Al primo piano con appartamento di cui alla p.lla 1592 sub 15 e con “area urbana” di cui alla p.lla 1592 sub 11;
- Residua proprietà della “ACQUA PLUS S.r.l.” o suoi aventi causa.

Dati catastali:- Cartella ALL. 1

L'immobile di cui al presente lotto è 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								
intestatari: [redacted] nato a Rodi G.co il [redacted] prop. per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] 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	2	A/3	2	3 vani	Totale 41 mq Totale escluse aree scoperte Mq 41	€ 101,02	Loc. Casone di Profecchia piano 1-2
11	1592	11	Area urbana		31 mq(*)			Loc. Casone di Profecchia piano 1
(*) Area comune con il Lotto n. 2 (p.lla 1592 sub 15)								

L'appartamento di cui al lotto n. 3 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. La frazione “Casone di Profecchia”,

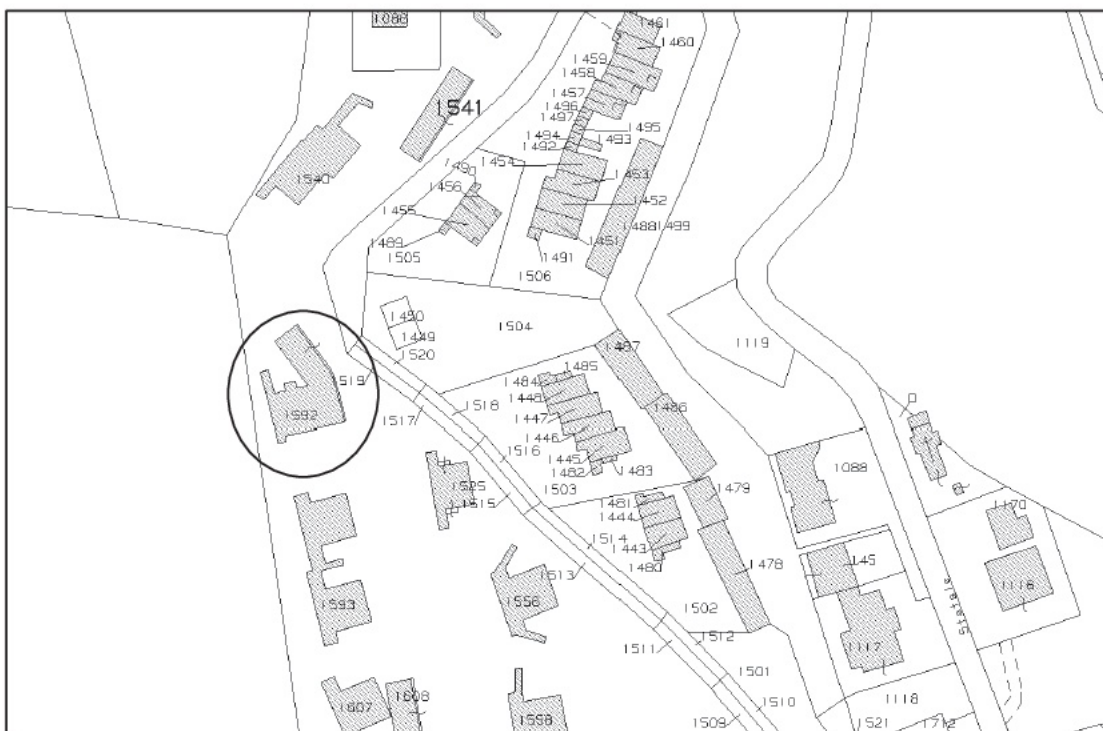
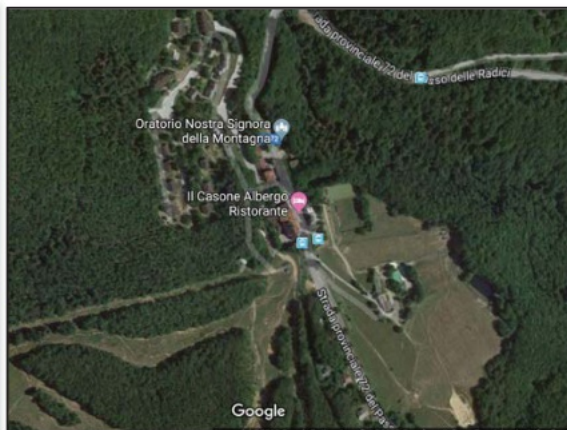


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

situata, in linea d'aria, a circa 8 km dal comune di Castiglione di Garfagnana, è una località turistica dell'Appennino toscano-emiliano dove sono disponibili impianti sciistici e piste da fondo che rappresentano punti base per escursioni sulle innumerevoli 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'immobile che costituisce il lotto n. 3 è rappresentato da un appartamento, posto al primo piano (superficie lorda di circa mq. 26,00) ed al secondo piano (superficie lorda di circa 44,00 mq con un'area esterna pertinenziale non esclusiva di circa mq 15,00).

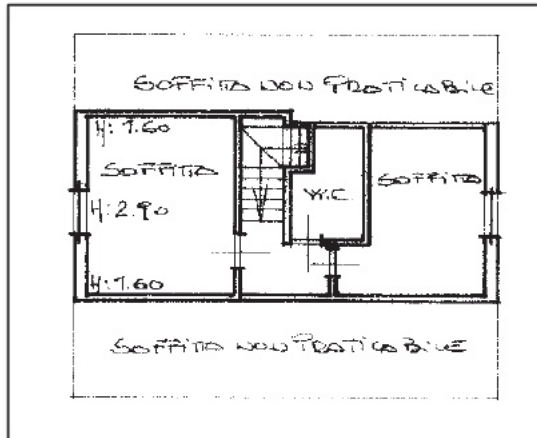
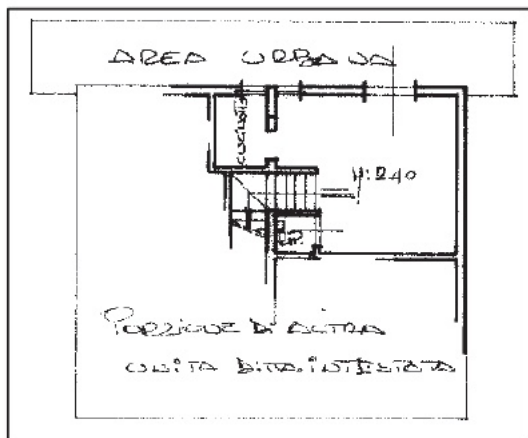
Il Lotto ha lo sviluppo planimetrico come dalle seguenti planimetrie catastali:



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

Al primo piano della palazzina (piano terra rispetto al vialetto di accesso) è situata una camera multiuso con annesso cucinotto e ripostiglio.
L'altezza utile degli ambienti è di m 2,40.





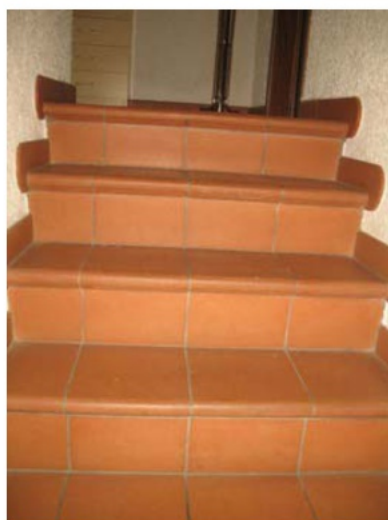
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



Dalla camera multiuso, mediante una scala interna, si giunge al secondo piano nel quale sono ubicati due locali sottotetto adibiti a camere da letto munite di finestra, un disimpegno ed un bagno.

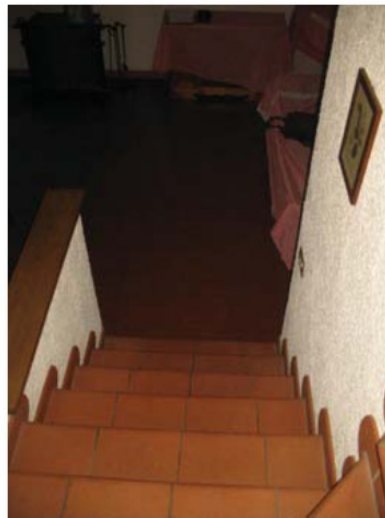




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



L'altezza media interna degli ambienti posti al secondo piano è m 2,25.

Tutti gli ambienti dell'appartamento, compreso la scala interna, sono pavimentati con piastrelle di ceramica tipo "cotto toscano" complete di battiscopa. Le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno completi di vetri-camera e scuri esterni, quelli interni sono in legno tamburrato, i soffitti piani risultano intonacati e tinteggiati mentre quelli inclinati sono rivestiti in doghe di legno. La parete della cucina su cui insiste l'angolo cottura è rivestita con piastrelle smaltate.

Il bagno, illuminato ed areato di una finestra posta sulla falda della copertura, è munito di apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, WC e doccia), è pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura e le pareti sonorivestite con piastrelle di ceramica smaltata.



La produzione di acqua calda per scopi sanitari avviene mediante uno scaldabagno elettrico situato nel vano bagno, mentre il riscaldamento (del quale non è stata individuata chiaramente la caldaia, la sua ubicazione e la eventuale comunione con altre unità abitative) è assicurato dalla presenza di fancoils.



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'impianto elettrico è di tipo sottotraccia completo di apparecchiature per illuminazione e prese.

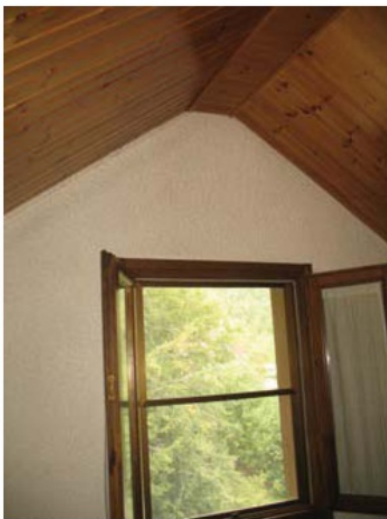




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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



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

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati									
intestataria: [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] - prop. per 1/2 -									
[redacted] 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	2	A/3	2	3 vani	Totale 41 mq Totale escluse aree scoperte Mq 41	€ 101,02	Loc. Casone di Profecchia piano 1-2
A	11	1592	11	Area urbana		31 mq(*)			Loc. Casone di Profecchia piano 1
(*) Area comune con il Lotto n. 2 (p.Ila 1592 sub 15)									

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (dicembre 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:



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

- 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 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



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

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. 3

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 che sono 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. 3, formato da un appartamento posto al primo ed al secondo piano, saranno adottati i seguenti criteri:

La superficie commerciale vendibile è rappresentata da:

DESTINAZIONE DEI LOCALI	COEFFICIENTE
Superficie primo piano	100%
Superficie secondo piano	100%
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. 3:

Porzione	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
Primo Piano	26,60	100%	26,60
Secondo piano	44,20	100%	44,20
Area scoperta di pertinenza	15,50	10%	1,55
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			72,35

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) 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.



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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: CASTIGLIONE GARFAGNANA

Fasciazione: EdraurbanaCASONE DI PROFECCHIA - COL DI ARCIANA - CERAGETO - SAN PELLEGRINO IN ALPE - CHIOZZA - IL COLLETO - LA OSTERIA - L. 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	160	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. Non è dato a sapere se l'offerta di vendita sia andata a buon fine e, comunque, sicuramente nell'ambito di un'ipotetica trattativa di vendita il prezzo richiesto avrebbe subito importanti ribassi. Quindi, in definitiva, stante l'attuale stagnazione del mercato immobiliare e 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 essere prossimo alla media 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.

Considerato che l'immobile costituente il Lotto n. 3 è in comproprietà tra il sig. SACCIA Francesco e la propria consorte, l'ipotetico acquirente giudiziario non avrebbe una immediata fruizione del bene e, pertanto, si ritiene che ciò possa far diminuire il valore di mercato dell'immobile di almeno il 20% del valore medio indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per cui il valore di riferimento sarà 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/o rendere autonomo l'impianto di riscaldamento dagli altri beni.

Sulla base della Superficie Commerciale Vendibile prima individuata e del valore unitario sopra indicato, il valore dell'immobile costituente il Lotto n. 3 è così determinato:

	Sup. lorda	Coeff.	SCV	Valore unitario	Valore
Porzione	mq		mq	€/mq	
Primo Piano	26,60	100%	26,60	€ 675,00	€ 17.955,00
Secondo piano	44,20	100%	44,20	€ 675,00	€ 29.835,00
Area scoperta	15,50	10%	1,55	€ 675,00	€ 1.046,25
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			72,35	TOTALE	€ 48.836,25
VALORE LOTTO N. 3 (50% di proprietà)					€ 24.000,00



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

ARREDAMENTO

APPARTAMENTO N. 2	
CUCINA- descrizione	VALORE
nella valutazione sono compresi gli accessori del bagno.	
49 Una stufa in ghisa collegata a canna fumaria, completa di accessori per la pulizia, avente le dimensioni di cm. 80 x 40 x 78 di altezza;	€ 100,00
50 Mobile in legno con due scomparti chiusi ed uno aperto nella parte centrale, avente le dimensioni di cm. 114 x 40 di profondità e 80 di altezza;	€ 50,00
51 Mobile in legno porta TV ad angolo con scomparti centrali chiusi, avente le dimensioni di cm. 95 x 84 di altezza;	€ 30,00
52 Divano in tessuto avente le dimensioni di cm. 185 x 90;	€ 50,00
53 sei sedie in legno con seduta in paglia;	€ 30,00
54 Tavolo in legno avente le dimensioni di cm. 160 x 65 x 80 di altezza;	€ 30,00
55 Frigo marca REX color legno, avente le dimensioni di cm. 55 x 60 di profondità e 140 di altezza;	€ 30,00
56 Mobile basso in legno a giorno ed a tre ripiani, avente le dimensioni di cm. 90 di lunghezza – 30 di profondità e 96 di altezza;	€ 50,00
57 Parete in legno con quattro pensili superiori di cui uno con vetro e quattro scomparti nella parte inferiore con zona cassetiera e piccolo frigo ad incasso a scomparsa;	€ 70,00
58 Lavabo in acciaio inox con una vasca e piano cottura in acciaio a quattro fuochi;	€ 10,00
59 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
MANSARDA	
60 Letto matrimoniale, con rete e materassi; tre comodini in legno con un cassetto;	€ 50,00
61 Letto singolo ad una piazza, completo di rete e materasso;	€ 20,00
62 letto a castello, in struttura metallica, oltre a due letti da una piazza completi di reti e materassi;	€ 30,00
63 una sedia in struttura metallica e seduta in plastica;	€ 5,00
64 armadio in legno a tre ante – struttura artigianale ad incasso, privo di pannello di fondo, avente le dimensioni di 150 x 60 x 190 di altezza massima;	€ 50,00
65 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
DISIMPEGNO	
66 Porta abiti in metallo;	€ 50,00
67 Specchiera in struttura metallica avente le dimensioni di cm. 35 x 160 di altezza;	€ 30,00
68 Fasciatoio in truciolato con quattro cassette ed uno scomparto chiuso, avente le dimensioni di cm. 80 x 48 x 88 di altezza;	€ 10,00
69 Lavatrice marca DAUER modello DVJ-400A;	€ 30,00
70 Scaldabagno elettrico marca Bandini modello Titanium capacità 50 litri;	€ 30,00
CAMERA DA LETTO	
71 Letto matrimoniale con rete e materassi; due comodini in legno con un cassetto;	€ 45,00
72 due sedie in legno e seduta in paglia;	€ 10,00
73 armadio in legno a tre ante – struttura artigianale ad incasso, privo di pannello di fondo, avente le dimensioni di 150 x 60 x 190 di altezza massima;	€ 50,00
74 tavolo basso in legno quadrato, avente le dimensioni di cm. 90 x 90 x 47 di altezza;	€ 10,00
75 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	€ 900,00



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

Per quanto attiene il lotto n. 3, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, il valore di vendita potrà essere fissato pertanto in:

€ 24.900,00 (euro ventiquattromilanovecento/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. 4 – Altri atti di provenienza).

PROVENIENZA:

Gli immobili di cui al Lotto n. 3 sono pervenuti al sig. [REDACTED], per una quota di 1/2, a seguito di stipula di contratto di compravendita n. 32403 di rep. in data 30.01.1999 stipulato dal Notaio Dott. Francesco STEIDL di Rignano sull'Arno (FI) e registrato al n. 4659.1/1999.

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

LOTTO N. 3. – Quota pari al 50% della proprietà di un Appartamento al primo e secondo piano di una palazzina ubicata in Loc. “Casone di Profecchia” del comune di Castiglione di Garfagnana (LU) – Lottizzazione “Boscoradici”.

Identificazione:

L'appartamento, posto al primo (superficie lorda di circa mq. 26,00) ed al secondo piano (superficie lorda di circa 44,00 mq) di un piccolo fabbricato, con un'area esterna pertinenziale, in comune con il bene di cui al lotto n. 2, di circa mq 15,00. 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:

- Al primo piano con appartamento di cui alla p.lla 1592 sub 15 e con “area urbana” di cui alla p.lla 1592 sub 11;
- Residua proprietà della “ACQUA PLUS S.r.l.” o suoi aventi causa.

Dati catastali:- Cartella ALL. 1

L'immobile di cui al presente lotto è riportato nel foglio n. 11 del Comune di Castiglione di Garfagnana in loc. “Casone di Profecchia” come segue:



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

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati								
intestatari: [redacted] nato a [redacted] - prop. per 1/2 - [redacted] 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.Ila	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	Indirizzo
11	1592	2	A/3	2	3 vani	Totale 41 mq Totale escluse aree scoperte Mq 41	€ 101,02	Loc. Casone di Profecchia piano 1-2
11	1592	11	Area urbana		31 mq(*)			Loc. Casone di Profecchia piano 1
(*) Area comune con il Lotto n. 2 (p.Ila 1592 sub 15)								

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

€ 24.900,00 (euro ventiquattromilanovecento/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 All. n. 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 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:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.Ila n. 1592 sub 2;

Immobile n. 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

Immobile n. 3

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

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:

[REDACTED]

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

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 14.04.2006 R.G. n. 2962 R.P. n. 517 - "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:

Immobile n. 1

.....

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 762 sub 5;

Immobile n. 3

.....

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:

[REDACTED]

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

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 17.12.2010 R.G. n. 10374 R.P. n. 1227 –
RESTRIZIONE DI BENI

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 762 sub 5;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

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



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

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

Contro:

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

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

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.lla n. 1592 sub 2;

Immobile n. 2

.....

Immobile n. 3

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.lla 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:

Immobile n. 1

.....

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.lla n. 1592 sub 2;

Immobile n. 3

.....

Immobile n. 4

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

Altri Immobili

.....

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]

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



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

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. 3 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. 3 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. 3 non esiste questo tipo di peso.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica, 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 n. 1 è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 4 del 19.05.1994 rilasciata dal Comune di Castiglione di Garfagnana.

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 "G". (All. n. 6)



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

8. Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. Nota trascrizione fallimento n. 6566-4682;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Atto di provenienza;
6. Attestato di prestazione energetica;

Con la presente relazione si compone di n. 22 fasciate dattiloscritte e 6 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