



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 104/2017 R.F.

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

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

Fascioletto lotto n. 5

Piena proprietà dell'appartamento al primo piano e garage al piano terra ubicati nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Don Francesco Carlin n. 5-7

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. 8
3	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 11
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 12
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 13
6	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	Pag. 15
7	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 15
8	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.** “**[REDACTED]**”

[REDACTED] Ditta individuale corrente in Rodi Garganico (FG), **[REDACTED]**
[REDACTED] 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, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 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, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.”

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] 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



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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 5. – 100% della proprietà dell'appartamento al primo piano e del garage a piano terra ubicati nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Don Francesco Carlin n. [REDACTED]

Identificazione:

Gli immobili di cui al Lotto 5 sono ubicati nel centro abitato di Rodi Garganico (FG) in via Don Francesco CARLIN n. [REDACTED] al primo piano l'appartamento ed al piano terra il garage.

Confini:

I beni di cui al Lotto n. 5 confinano con:

- per l'appartamento: Appartamento di cui alla p.lla 611 sub 7 (appartenente a [REDACTED]) e 611 sub 9 (appartenente a [REDACTED]), Corridoio d'ingresso agli appartamenti, Salvo atri.
- Per il box: box di terzi per due lati, area seminterrata condominiale di disimpegno.

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Gli immobili costituenti il Lotto n. 5 sono riportati nel catasto urbano del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

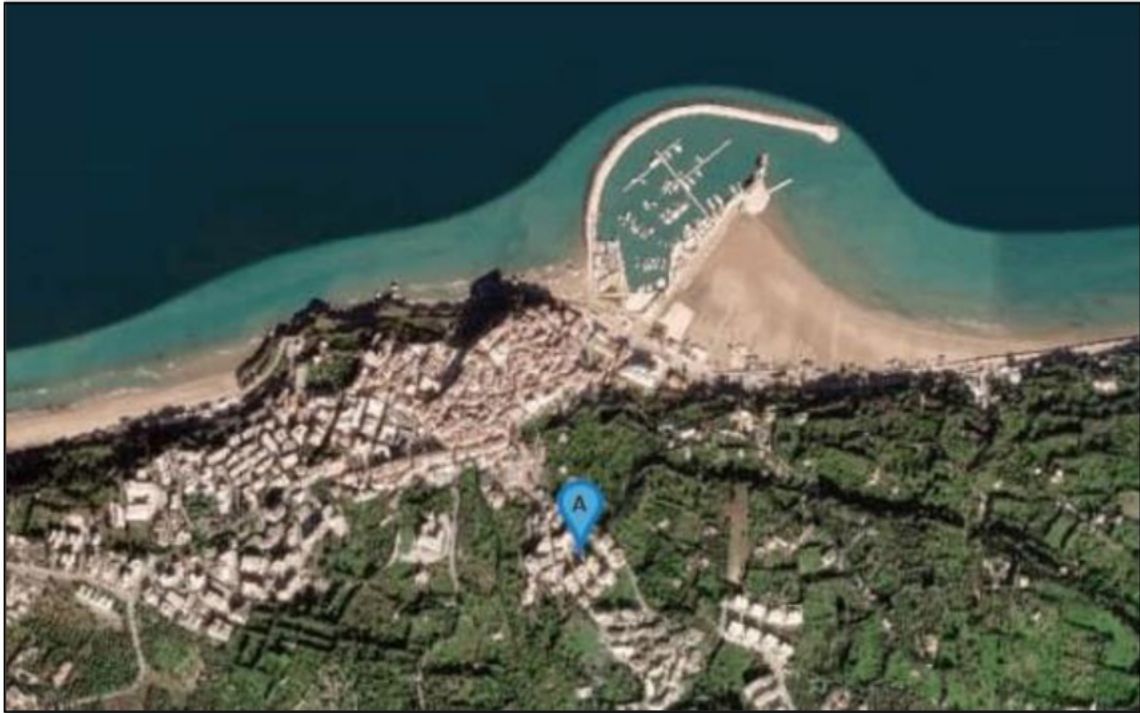
Unità immobiliari sito nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: [REDACTED] - prop. 1000/1000									
immobili pervenuti con atto di permuta del 11.06.2013 rep. 77659 rogante MIGLIOTTI Giacomo - Milano									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
n	Fgl	P.lla	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo
1	7	611	8	A/3	2	3,5 vani	Totale 57 mq. Totale escl aree scoperte 53 mq	€ 244,03	via don Francesco CARLIN N. 5-7 PIANO 1 INT. 6 SCALA U
2	7	611	26	C/6	3	15 mq	Totale 19 mq.	€ 65,07	via don Francesco CARLIN n. 9 Piano T int. 3 scala U PIANO 1 INT. 6 SCALA U

Gli immobili costituenti il lotto sono ubicati nel centro abitato di Rodi Garganico (FG) in via Don Francesco CARLIN [REDACTED] al primo piano l'appartamento ed al piano terra il garage.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

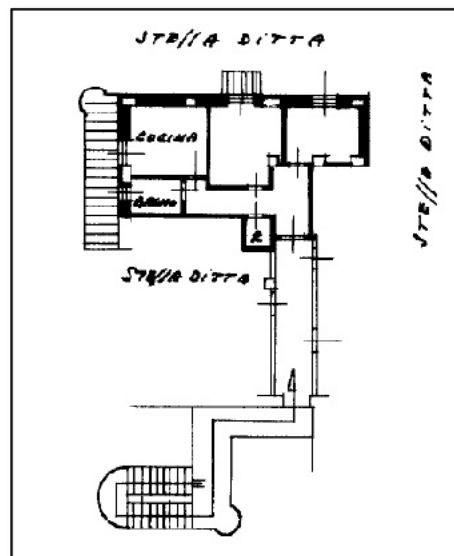
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu



L'appartamento ed il garage fanno parte di un immobile residenziale composto da quattro piani fuori terra e un piano terra adibito a garages. Il fabbricato ha struttura portante in c.a., orizzontamenti costituiti da solai in latero cementizio, muratura a cassa vuota con paramento esterno realizzato con mattoncino in laterizio tipo "a faccia vista", infissi esterni alluminio anodizzato bronzato completi di vetri e tapparelle in plastica.

L'appartamento è posto al primo piano di un complesso immobiliare la cui costruzione risale agli anni '80 ed ha una superficie lorda di circa 57,00 mq e balconi per circa 11,00 mq. Il box, ubicato nel piano terra dello stesso stabile, sviluppa una superficie lorda di circa 20,00 mq.

L'appartamento ha il seguente sviluppo planimetrico:





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

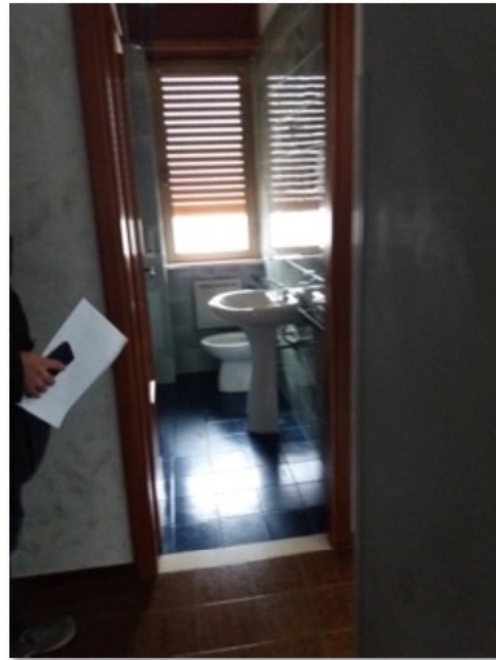
L'appartamento, che riceve accesso da un ballatoio condominiale sul quale si affacciano altre tre unità immobiliari, è composto da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due camere da letto e, al momento del sopralluogo, era completamente libero da persone e da cose.





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 è pavimnetato con piastrelle in ceramica completo di battiscopa; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di vetri e tapparelle in plastica, gli infissi interni sono in legno tamburrato e completi di vetri. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata. Il bagno è dotato di apparecchiature iginico sanitarie (vasca da bagno, lavabo, bidet e WC) in normale stato di conservazione. Il balcone su cui si affacciano la cucina ed il bagno è completo di pavimento in gres e balaustra metallica. L'impianto di riscaldamento è essenzialmente presente solo nel bagno ed in una delle camere da letto ed è costituito, verosimilmnete, da radiatori alimentati elettricamente (non è stata riscontrato all'inteno dell'alloggio



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

alcuna caldaia). L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia completo di apparecchiature per illuminazione e prese.
L'altezza utile interna degli ambienti è di circa m 2,90.





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 garage, situato nel piano terra dell'immobile, riceve accesso da una porta metallica basculante che si affaccia nella corsia di manovra condominiale posta in comunicazione con l'esterno mediante un serramento metallico. Il garage, al momento del sopralluogo, non era ispezionabile a causa della mancanza delle chiavi di accesso da parte dell'accompagnatore (Gianluca MEROLLA).



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

Unità immobiliari sito nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati											
intestatario:							nato a				op. 1000/1000
immobili pervenuti con atto di permuta del 11.06.2013 rep. 77659 rogante MIGLIOTTI Giacomo - Milano											
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
n	S. U.	Fgl	P.IIa	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo	
1		7	611	8	A/3	2	3,5 vani	Totale 57 mq. Totale escl aree scoperte 53 mq	€ 244,03	via don Francesco CARLIN N. PIANO 1 INT. 6 SCALA U	
2		7	611	26	C/6	3	15 mq	Totale 19 mq.	€ 65,07	via don Francesco CARLIN N. Piano T int. 3 scala U PIANO 1 INT. 6 SCALA U	

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (dicembre 2018) l'unità immobiliare è risultata essere libera da persone e da cose e quindi nella piena disponibilità della curatela fallimentare.

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



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

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 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).



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 DEL LOTTO N. 5

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. 6).

Per gli immobili costituente il Lotto, (un appartamento e un garage) saranno adottati i seguenti criteri, per la determinazione della superficie commerciale vendibile:

Appartamento:

DESTINAZIONE DEI LOCALI	COEFFICIENTE
Appartamento	100%
Balconi	30%

Garage:

DESTINAZIONE DEI LOCALI	COEFFICIENTE
Garage	100%

Sulla base dei rilievi effettuati nel corso delle operazioni peritali e delle indicazioni sopra riportate, si determina la Superficie Commerciale Vendibile degli immobili.

Porzione	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
Appartamento	57,00	100%	57,00
Balconi	11,20	30%	3,36
	Totale sup. residenziale		60,36
Box	20,00	100%	20,00

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

Fasciatura: Centro Iorio BOROMADONNA DELLA LIBERA, PIAZZA GIOVANNI XXIII, PIAZZA PADRE PIO, VIA CROSI

Codice di zona: B1

Misurazione 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	II
BOX	NORMALE	750	1000	L	4	5,4	II



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 ciò che riguarda 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 normalmente subiscono dei considerevoli cali a causa della prolungata stagnazione del mercato immobiliare.

Stante quanto sopra, pertanto, lo scrivente per la valutazione dei beni costituenti il Lotto n. 5 ha preso in considerazione i seguenti valori medi tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate:

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

Garage: valore unitario di € 875,00 €/mq;

Sulla base della Superficie Commerciale Vendibile prima individuata e dei valori unitari sopra indicati, il valore Lotto n. 5 è così determinato:

	Sup. lorda	Coeff.	SCV	Valore unitario	Valore
Porzione	mq		mq	€/mq	
Appartamento	57,00	100%	57,00	€ 975,00	€ 55.575,00
Balconi	11,20	30%	3,36	€ 975,00	€ 3.276,00
Garage	20,00	100%	20,00	€ 875,00	€ 17.500,00
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			80,36		€ 76.351,00
VALORE LOTTO N. 5					€ 76.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni costituenti il lotto n. 5, così come dettagliatamente sopra descritto e nello stato in cui si trova attualmente, potrà essere fissato in:

€ 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

3. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

Dall'analisi della documentazione acquisita (certificato ipotecario relativo al sig. SACCIA Francesco Raffaele) 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. 5 sono pervenuti al sig. SACCIA Francesco Raffaele, per una quota di 1/1, a seguito di stipula di permuta e vendita di compravendita n. 77659 di rep. in data 11.06.2013 stipulato dal Notaio Dott. Giacomo MIGLIOTTI di Milano e trascritto presso a Conservatoria dei registri Immobiliari di Lucera in data 21.06.2013 con n. 4988 RG 4012 RP e 4989 RG e 4013 RP.

L'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 19 del 15.10.1979 rilasciata dal Comune di Rodi Garganico.

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



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

100% della proprietà dell'appartamento al primo piano e del garage a piano terra ubicati nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Don Francesco Carlin n. [REDACTED]

Identificazione:

Gli immobili di cui al Lotto 5 sono costituiti da un appartamento al primo piano e un'autorimessa al piano terra. I beni sono ubicati nel centro abitato di Rodi Garganico (FG) in via Don Francesco Carlin n. [REDACTED]. L'appartamento è posto al primo piano di un complesso immobiliare la cui costruzione risale agli anni '80, ha una superficie lorda di circa 57,00 mq e balconi per circa 11,00 mq. Il box, ubicato nel piano terra dello stesso stabile, sviluppa una superficie lorda di circa 20,00 mq.

Confini:

L'appartamento di cui al Lotto n. 5 confina con:

- Appartamento di cui alla p.lla 611 sub 7 (appartenente a [REDACTED] e 611 sub 9 (appartenente a [REDACTED])
- Corridoio d'ingresso agli appartamenti;
- Salvo altri.

L'autorimessa confina con:

- box di cui al sub 25, corsia comune e box di cui al sub 27;

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Gli immobili costituenti il Lotto n. 5 sono riportati nel catasto urbano del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari sito nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: [REDACTED] - prop. 1000/1000									
immobili pervenuti con atto di permuta del 11.06.2013 rep. 77659 rogante MIGLIOTTI Giacomo - Milano									
IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
n	Fgl	P.lla	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo
1	7	611	8	A/3	2	3,5 vani	Totale 57 mq. Totale escl aree scoperte 53 mq	€ 244,03	via don Francesco CARLIN N. [REDACTED] PIANO 1 INT. 6 SCALA U
2	7	611	26	C/6	3	15 mq	Totale 19 mq.	€ 65,07	via don Francesco CARLIN n. [REDACTED] Piano T int. 3 scala U PIANO 1 INT. 6 SCALA U

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (dicembre 2018) l'unità immobiliare è risultata essere libera da persone e da cose.

Prezzo base di vendita.

Lotto n. 5, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,

€ 76.000,00 (settantaseimila/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

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. 4 e 5).

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

5.a - Formalità pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 21.04.2016 R.G. n. 3230 R.P. n. 277 - "AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO N. 1590/4316 DI REP."

Sezione B – Immobili
Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 7 – p.lla n. 611 sub 8;

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 7 – p.lla n. 611 sub 26;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

EQUITALIA SUD SPA - FOGGIA C.F. 11210661002;

- 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;

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:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 7 – p.lla n. 611 sub 8;

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 7 – p.lla n. 611 sub 26;



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

.....

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:

[REDACTED]

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

APICELLA ANNA MARIA

-

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:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 7 – p.lla n. 611 sub 8;

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 7 – p.lla n. 611 sub 26;

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 1/1;

Contro:

[REDACTED]

- 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

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. 5 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. 5 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. 5 non esiste questo tipo di peso.

5.b.4 Esistenza di un usufrutto;

Per quanto potuto verificare, sui beni costituenti il Lotto n. 5 non esiste questo tipo di peso.

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

Gli immobili risultano regolarmente accatastata.

L'immobile al cui interno sono inseriti i beni costituenti il lotto n. 5 è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 19 rilasciata dal Comune di Rodi Garganico il 15 ottobre 1979.

La dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata il 17.12.1980.

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

Allegato all'atto di permuta e vendita n. 77659 di rep. stipulato in data 11.06.2013 dal Notaio Dott. Giacomo MIGLIOTTI di Milano e trascritto presso a Conservatoria dei registri Immobiliari di Lucera in data 21.06.2013 con n. 4988 RG 4012 RP e 4989 RG e 4013 RP vi è anche l'"Attestato di Certificazione Energetica" redatto dall'arch. Sergio APICELLA in data 03.04.2013, tutt'ora valido non essendo stati modificati i luoghi e non essendo ancora trascorsi i 10 anni di validità del documento.

8. Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. Nota trascrizione fallimento n. 2259-1834;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Atto di provenienza (contratto di permuta e vendita);
6. "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare";



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

7. Quotazioni banca dati agenzia delle entrate;
8. Attestato di Certificazione Energetica (APE) del 03.04.2013 redatto dall'arch. Sergio Apicella;

Con la presente relazione si compone di n.16 facciate dattiloscritte e 8 gruppi di allegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 23.10.2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

