



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
██████████ persona del suo titolare ██████████.

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

Fascioletto lotto n. 8

100% della proprietà del locale al piano terra, già adibito ad Oleificio, ubicato nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Fontanella ██████████

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. 6
3 Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 8
4 Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 8
5 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 9
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. 13
7 Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 13
8 Indice degli allegati	Pag. 13

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 ██████████, in persona del suo titolare **SACCIA Francesco**, 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



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'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, [REDACTED] n. 3, in persona del suo titolare [REDACTED], dopo avere ispezionato gli stessi in varie date, tenuto conto delle ispezioni e delle verifiche fatte presso i pubblici uffici, nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



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. 8. – Locale al piano terra, già adibito ad oleificio, ubicato nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Fontanella

Identificazione:

Il bene di cui al Lotto 8 è ubicato nel centro abitato di Rodi Garganico (FG) in via Fontanelle n. 12, piano terra.

Confini:

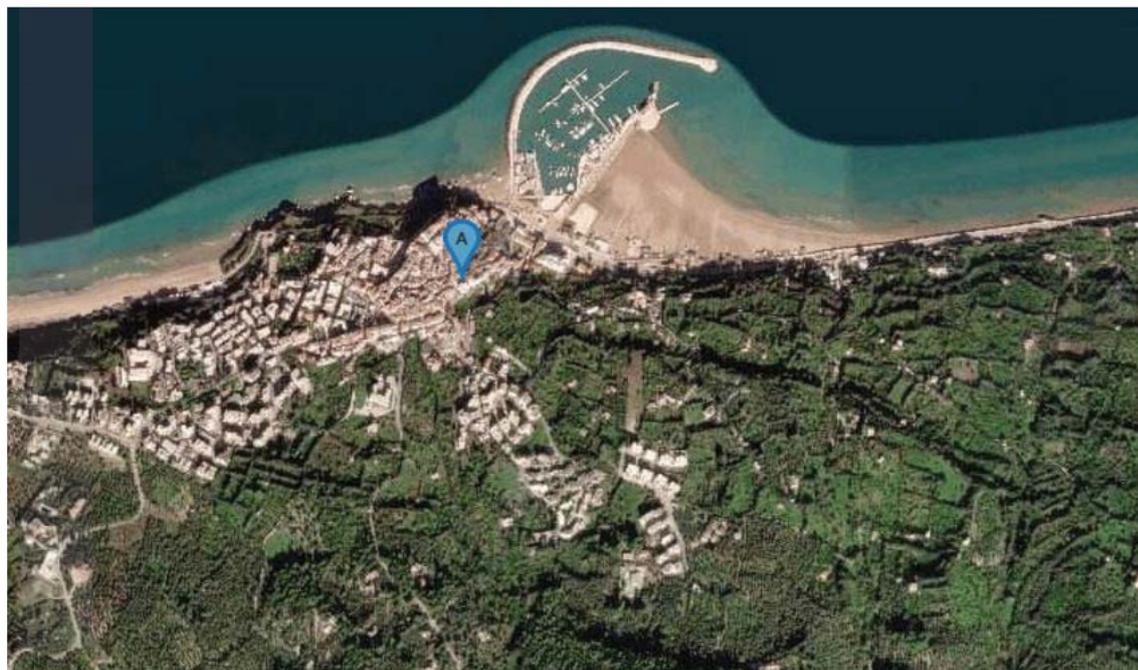
Il bene confina con:

- Via Fontanella;
- P.Ila n. 812 del fgl 19;
- Terrapieno sottostante vico Galileo;
- P.Ila n. 1129 del fgl 19
- Salvo altri

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

L'immobile è riportato nel catasto urbano del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestataro:						- prop. 1000/1000			
Voltura in atti dal 16.03.1989 Rogante GENTILE Giovanni reg. n. 2927 del 09.06.1977 (442/1977)									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
n	Fgl	P.Ila	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	19	814	3	D/1				1947,04	Via Fontanelle n. [redacted] piano T





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 lotto n. 8 è costituito da un locale, originariamente adibito a oleificio, situato al piano terra/seminterrato di un vecchio fabbricato ubicato in via Fontanella n. [REDACTED] nel centro storico del comune di Rodi Garganico (FG). Solo in data 12.07.2019, dopo aver dettagliatamente analizzato la situazione statica dell'architrave della porta di ingresso, lo scrivente ha potuto accedere alla unità immobiliare ed eseguire il rilievo geometrico della stessa.

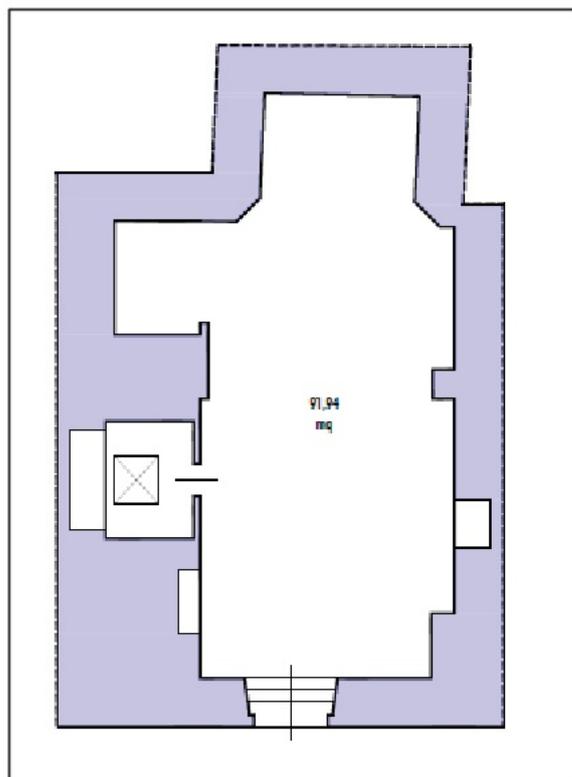
Nel locale, sottoposto rispetto alla quota stradale per circa un metro, sono stati riscontrati vetuste apparecchiature utilizzate per la produzione olearia, La copertura del vano è costituita da un solaio latero-cementizio, sicuramente di fattura relativamente recente, privo di intonaco. Il piano di calpestio è realizzato con battuto di cemento piuttosto degradato.

Gli intonaci, peraltro molto danneggiati, sono presenti solo su alcune porzioni di pareti. Sulle pareti laterali sono presenti delle nicchie murarie.

In particolare, sulla parete a sinistra, entrando, è presente un vano al cui interno è stata realizzata una botola rettangolare profonda circa oltre un metro.

Il locale è privo di qualsiasi tipo di impianto, sicuramente, non è utilizzato da almeno trenta anni, ha una superficie netta complessiva di circa 92,00 mq.

In mancanza della planimetria catastale lo scrivente ha eseguito il rilievo geometrico del locale, dal quale è possibile desumere il suo sviluppo planimetrico



Le successive riprese fotografiche evidenziano meglio lo stato di conservazione del locale.



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

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).

STIMA DEL LOTTO N. 8

Criterio di stima: VALORE DI MERCATO

Per la valutazione del bene costituente il Lotto n. 8 occorre, preliminarmente, evidenziarne il pessimo stato di conservazione.



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

- P.Ila n. 1129 del fgl 19
- Salvo altri

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

L'immobile costituente il Lotto n. 8 è riportato nel catasto urbano del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario [REDACTED]					- prop. 1000/1000				
Voltura in atti dal 16.03.1989 Rogante GENTILE Giovanni reg. n. 2927 del 09.06.1977 (442/1977)									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
n	Fgl	P.Ila	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	19	814	3	D/1				€ 1.947,04	Via Fontanelle n. [REDACTED] piano T

Stato di possesso e godimento.

Al momento degli accessi (dicembre 2018/luglio 2019) l'unità immobiliare è risultata essere libera da persone e da cose (ad esclusione di vetuste apparecchiature per la produzione olearia).

Prezzo base di vendita.

Lotto n. 8, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,

€ 23.000,00 (ventitremila/00)

Il valore comprende anche i vetusti macchinari e attrezzature ivi depositate, per la produzione di olio.

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).

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 sul bene in considerazione si può riportare quanto segue:

5.a - Formalità pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16.01.2004 R.G. n. 462 R.P. n. 55 - "IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 9813 DI REP." – Capitale € 550.000,00 – Interessi € 1.100.000,00

Sezione B – Immobili

Altre Unità Negoziali:

.....



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 Negoziale 3:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 814 sub 3;

Altra Unità Negoziale:

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

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

.....

- relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà di 1/1;

.....

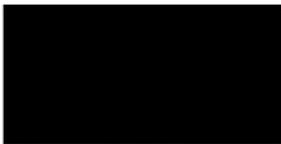
Contro:

IMMOBILIARE 

.....



- relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà di 1/1;



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

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 814 sub 3;

Altri immobili

.....

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;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

Contro:

[REDACTED]

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

3. ISCRIZIONE CONTRO del 01.12.2010 R.G. n. 9964 R.P. n. 1493 -
"IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO N. 38618 DI REP." – Capitale € 250.000,00 – Interessi €
200.000,00

Sezione B – Immobili

Altra Unità Negoziale:

Unità Negoziale 2:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 814 sub 3;

Altre Unità Negoziali:

!.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

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

!.....

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

!.....

Contro:

[REDACTED]

.....

[REDACTED]

.....

4. 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



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 Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 7

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 814 sub 3;

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:



.....

5. **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. 7

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 814 sub 3;

Altri Immobili

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI 

NATO A 

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



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

Contro:

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

5.b - Vincoli od oneri, gravanti sui beni

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

Per quanto potuto verificare, sul bene costituenti il Lotto n. 8 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, sul bene costituenti il Lotto n. 8 non esiste questo tipo di peso.

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

Per quanto potuto verificare, sul bene costituenti il Lotto n. 8 non esiste questo tipo di peso.

5.b.4 Esistenza di usufrutto;

Per quanto potuto verificare, sul bene costituenti il Lotto n. 8 non esiste questo tipo di peso.

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

L'unità immobiliare costituente il Lotto n. 8 risulta essere regolarmente accatastata (pur non avendo potuto estrarre telematicamente la originaria planimetria catastale). L'immobile è stato edificato prima dell'1.09.1967.

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

Trattandosi di immobile per il quale non è necessario garantire un confort abitativo, in base a quanto disposto dalle "Prime note interpretative relative alla allegazione dell'ape a pena di nullità" - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (All. 6), non si rende necessario l'APE.

8. Allegati.

1. Documentazione catastale;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

2. Ispezione ipotecaria [REDACTED]
3. Nota trascrizione fallimento n. 2259-1834;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Restituzione grafica del rilievo della p.lla 814 sub 3 del fgl 19;
6. Notariato - prime note interpretative APE;

Con la presente relazione si compone di n. 14 facciate 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

