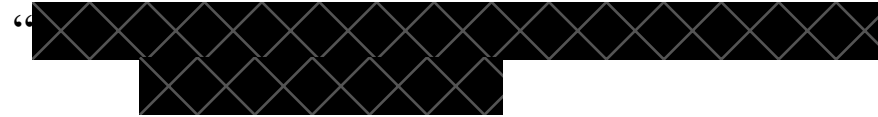




TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento - “



Procedura – n° 15 / 1996 R.G.F.

Giudice Delegato

Dott.ssa Caterina LAZZARA

Curatore

Avv. Luca ERCOLINO

Esperto Stimatore

Geom. Ivano LECCESE

RELAZIONE TECNICA PERITALE

FABBRICATI IN LUCERA (FG)

N.C.E.U. DI LUCERA

FOGLIO 81

PARTICELLA 1480

SUB 11 E 16



- RELAZIONE TECNICA PERITALE -

FALLIMENTO - n° 15/1996 R.G.F.

Soggetto fallito:

-- BRAVI Gian Pietro + PERILLO Romilda - Lucera Ortofrutta --

SOMMARIO

➤ Premessa	pag. 2
➤ Indagini tecniche amministrative	pag. 3
➤ Operazioni peritali	pag. 4
➤ Identificazione degli immobili	pag. 5
▪ a1) Ubicazione	pag. 6
▪ b1) Localizzazione	pag. 6
▪ c1) Descrizione qualitativa	pag. 7
▪ d1) Descrizione fotografica	pag. 8
➤ Vicende traslative della proprietà	pag. 17
➤ Ispezione Ipotecaria	pag. 19
➤ Conformità urbanistica	pag. 22
➤ Relazione di stima	pag. 25
▪ Premessa	pag. 25
▪ Criterio di stima dei fabbricati	pag. 25
▪ Stima immobiliare "fabbricati"	pag. 26
➤ Modalità di vendita e/o prescrizioni tecniche	pag. 32
➤ Attestato di prestazione energetica	pag. 32
➤ Conclusioni	pag. 33
➤ Allegati	pag. 34



► PREMESSA

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto **geom. Ivano LECCESE**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, in qualità di esperto stimatore, nominato nel procedimento in epigrafe, con provvedimento del Giudice Delegato dott.ssa Caterina LAZZARA, all'udienza del **27 maggio 2021**.

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, ha ricevuto, l'incarico di rispondere ai quesiti appresso citati.

Prima effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:

1. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
3. 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 [es. enfiteusi con relativi costi di affrancazione], 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;
4. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili, mediante visure ipotecarie nel ventennio precedentemente la dichiarazione di fallimento;
5. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo di base;
6. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;
7. 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;
8. 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;

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- 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'esigenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

► **INDAGINI TECNICHE-AMMINISTRATIVE**

In data **27 maggio 2021**, il sottoscritto esperto geom. Ivano LECCESE reperiva presso portale telematico dell'Agenzia delle Entrate [SISTER] visure storiche catastali e relative planimetrie degli immobili oggetto della presente procedura fallimentare.

A tal proposito si prendeva atto che la planimetria dell'immobile ad uso autorimessa, non risultava informatizzata presso il suddetto portale telematico dell'Agenzia delle Entrate.

Si provvedeva in data **31 maggio 2021**, ad inoltrare richiesta pec (*ricevuta in possesso dello scrivente*), presso l'ufficio di competenza del Catasto di Foggia ai fini del reperimento del modello 58 della partita 1013000 riguardante il suddetto immobile avente destinazione autorimessa; il tutto per verificare la presenza, o meno, di elaborati progettuali in formato cartaceo non ancora informatizzati dai suddetti uffici del Catasto.

In data **23 giugno 2021**, in merito alle suddette richieste inoltrate al Catasto di Foggia, si riceveva a mezzo pec relativo riscontro di **accoglimento della richiesta** - (**all.1**) in cui si prendeva atto che la planimetria del ridetto immobile autorimessa risultava in atti e pertanto gli ufficio preposti avrebbero provveduto ad eseguire la relativa procedura di informatizzazione così come previsto per legge.

In data **28 maggio 2021**, il sottoscritto esperto geom. Ivano LECCESE, a mezzo pec (*ricevuta in possesso dello scrivente*), inoltrava presso il Comune di Lucera - *Ufficio Anagrafe*, richiesta di certificato di residenza ed effettivo domicilio riferito alla sig.ra PERILLO Romilda.

In data **31 maggio 2021** il predetto Ufficio, inoltrava il Certificato di residenza, con protocollo ANPR 544979849 - (**all.2**); in cui si certificava la residenza della sig.ra PERILLO Romilda in Lucera (FG)

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



alla Via Kennedy n.4.

In data **28 maggio 2021**, il sottoscritto esperto geom. Ivano LECCESE, a mezzo pec (*ricevuta in possesso dello scrivente*), inoltrava presso il Comune di Lucera – *Ufficio Urbanistica*, richiesta di accesso agli atti ai fini della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di procedura fallimentare.

A tal proposito non avendo ricevuto alcun riscontro in merito, nuovamente a mezzo pec (*ricevuta in possesso dello scrivente*) in data **02 luglio 2021**, si reiterava la suddetta richiesta che però, solo recandosi in data **12 luglio 2021** presso gli uffici competenti del Comune di Lucera; si prendeva atto dell'avvenuta ricezione della suddetta richiesta di accesso agli atti, avente prot. gen. n. 31965 – (**all.3**).

In pari data le richieste dello scrivente esperto venivano evase con rilascio, da parte dell'Ufficio di competenza del Comune di Lucera, della relativa documentazione appresso citata.

In data **31 maggio 2021** l'esperto, recatosi presso gli uffici della Conservatoria di Foggia, eseguiva ispezioni ipotecarie dei beni, il tutto riferito al [**periodo informatizzato dal 10/09/1990 al 28/05/2021**].

In data **27 maggio 2021** si provvedeva a mezzo pec/mail (*ricevute in possesso dello scrivente*) a richiedere atti pubblici presso i seguenti studi Notarili:

- Notaio **FOLLIERI Luciano Mattia** in Lucera (FG);
- Notaio **CUSANI Claudio** in Solopaca (BN).

Inoltre in data **08 giugno 2021** si reperivano atti presso l'Archivio Notarile di Foggia riguardante documentazione redatta dal *decius* Notaio **DI BITONTO Francesco** in Lucera (FG).

► OPERAZIONI PERITALI

In data **29 maggio 2021**, il sottoscritto esperto geom. Ivano LECCESE inviava a mezzo pec all'indirizzo riconducibile **all'avv. Rosario FOLLIERI**, quale legale del soggetto fallito [REDACTED] e per conoscenza al curatore **avv. ERCOLINO Luca**; "**comunicazione inizio operazioni peritali**", da eseguirsi presso i luoghi di verifica in data **16 giugno 2021 ore 10:00 AM – (all.4)**.

In data **01 giugno 2021** a seguito della suddetta comunicazione, **l'avv. FOLLIERI** con missiva pec, comunicava l'impossibilità della [REDACTED]

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



██████████ a partecipare alle operazioni peritali, chiedendo il differimento alla prima data utile del 16 luglio 2021 – (all.5).

In risposta alla suddetta richiesta di differimento operazioni peritali, con pec datata **02 giugno 2021**, lo scrivente esperto comunicava l'accoglimento della stessa – (all.6).

In data **16 luglio 2021** alle ore 10:00, il sottoscritto esperto si recava sui luoghi oggetto di verifica e, più precisamente nel Comune di Lucera in Via Kennedy e Via Giovanni XXIII, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto intervenivano ██████████, quale soggetto fallito e suo legale, l'avv. Rosario FOLLIERI; i quali concedevano al sottoscritto esperto stimatore di espletare il proprio incarico, dando accesso ai luoghi.

L'esperto procedeva con l'ispezione dei luoghi producendo documentazione metrica e fotografica.

A precisazione di quanto riscontrato in loco i suddetti immobili sono risultati essere nel pieno possesso della ██████████.

Con la redazione del relativo verbale di sopralluogo – (all.6a), letto e sottoscritto; alle ore 11:30 l'esperto concludeva le operazioni peritali.

► IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio del fallimento viene appresso descritto in tabella "rappresentazione catastale" generata:

COMUNE	INDIRIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
Lucera (FG)	Via J. F. Kennedy	81	1480	11	A/3 (abitazione di tipo economico)	3	5,5 vani	125 mq	Euro 511,29
Lucera (FG)	Via Giovanni XXIII	81	1480	16	C/6 (autorimessa)	4	21 mq		Euro 60,74

Gli immobili sopra descritti in tabella, risultano rappresentati attualmente al N.C.E.U. del Comune di Lucera (FG) come di seguito:

FABBRICATI

- unità immobiliare sita nel Comune di Lucera (FG) in **Via John Fitzgerald Kennedy**, [piano secondo – ██████████ – **foglio 81 – particella 1480 – sub 11** – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 125 mq – rendita euro 511,29];
in ditta:

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- [REDACTED]
- [REDACTED] - proprietà 1/1
- unità immobiliare sita nel Comune di Lucera (FG) in **Via Giovanni XXIII**, [piano S1 - **foglio 81 - particella 1480 - sub 16** - categoria C/6 - classe 4 - consistenza 21 mq - rendita euro 60,74];
in ditta:
- [REDACTED]
- [REDACTED] - proprietà 1/1

Le vigenti visure storiche e planimetrie catastali risultano in allegato (**all.7**). **Si rilevava con sopralluogo del 16 luglio 2021, la "conformità" dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali vigenti.**

a1) Ubicazione

Comune: Lucera (FG)

Indirizzo: Via Kennedy 4

Zona: C11 - Zona semicentrale - residenziale

b1) Localizzazione

Gli immobili ad oggetto sono ubicati nel Comune di Lucera (FG) in Via Kennedy 4 angoli Viale Giovanni XXIII e Via Foggia, una zona semicentrale a destinazione residenziale.



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, come sopra illustrato, si deduceva che l'intero stabile disposto su tre piani fuori terra (residenziale e commerciale) ed uno interrato (autorimessa), risultava avere affaccio su tre fronti strada individuati come (*Via Kennedy, Via Giovanni XXIII e Via Foggia*), nonché essere composto da due scalinate aventi civici 4 e 10, il tutto intervallato da giunto tecnico.

Inoltre il piano interrato comprendeva l'intero stabile condominiale individuato dalle suindicate scalinate aventi civici 4 e 10.

La scalinata individuata con il civico 4, è composta da n.8 appartamenti residenziali (n.4 per piano) e molteplici locali ad uso commerciale posti al piano terra.

c1) Descrizione qualitativa

L'intero stabile condominiale disposto su tre livelli fuori terra ed un piano interrato; risultava rifinito esternamente a piano terra, con rivestimento in pietra del tipo "travertino chiaro" mentre, ai piani superiori, con mattoncino faccia vista di colore scuro oltre alle



parti intonacate riguardanti i marcapiani e i frontalini dei balconi tinteggiate con colore grigio scuro; ed altresì lo stabile condominiale risultava sprovvisto di impianto ascensore.

Lo stato manutentivo delle facciate prospettiche risultava buono, in quanto come asserito dal soggetto fallito, di recente venivano eseguite opere di ristrutturazione delle stesse.

In riferimento agli immobili oggetto di verifica, anch'essi sono risultati in stato di buona manutenzione secondo

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



l'uso consentito; con rifiniture normali così come appresso meglio specificate:

- pavimento: ceramica del tipo smaltata chiara;
- rivestimento wc: ceramica del tipo lucida chiara;
- infissi esterni: legno con vetro camera e tapparelle in PVC;
- porte interne: legno e vetro di colore scuro;
- impianti: risalenti all'epoca della costruzione;
- caldaia: della marca RIELLO posta all'esterno dell'appartamento e, più precisamente sul balcone avente affaccio su Via Foggia;
- termosifoni: in ghisa a quattro colonne;
- porta d'ingresso: del tipo blindata.

d1) Descrizione fotografica

Area prospettica dell'intero stabile affaccio su Via Kennedy:



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Area prospettica dell'intero stabile Via Kennedy angolo Via Foggia:



Area prospettica dell'intero stabile Via Kennedy angolo Via Giovanni
XXIII:



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

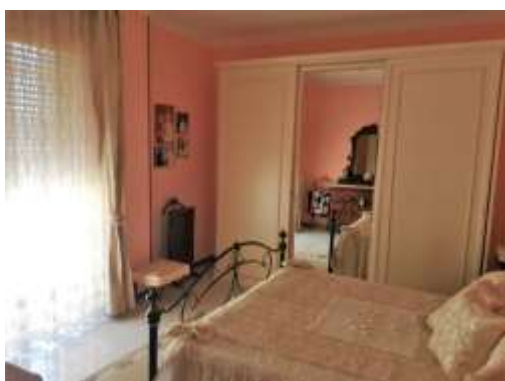


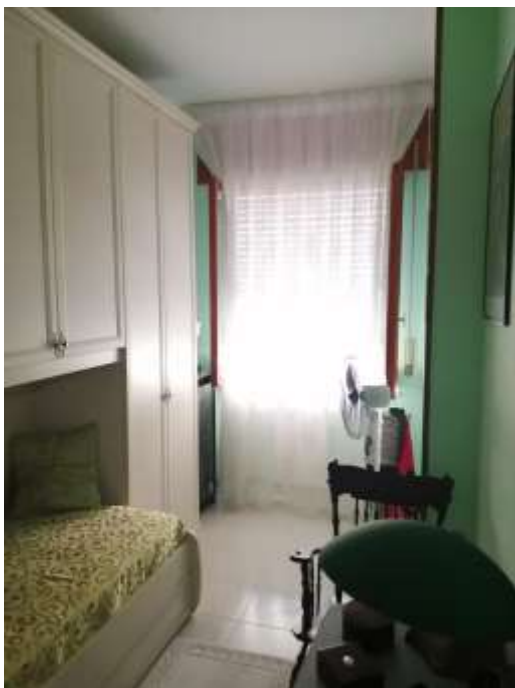
Vano scala comune civico 4 di Via Kennedy:





Appartamento ad oggetto posto al secondo piano interno 6:









Vano autorimessa con ingresso da Via Giovanni XXIII:





Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- appartamento in secondo piano, distinto dall'interno 6, composto da tre vani principali oltre accessori, avente ingresso a sinistra per chi proviene dal vano scala, in confine con vano scala, con simile int. 7, con Via Kennedy, con Via Porta Foggia e con simile int. 5;

- box distinti dall'interno 3, al piano seminterrato, al quale si accede tramite una rampa di discesa e successiva corsia di disimpegno sporgenti su Via Giovanni XXIII; tale box confina con corsia di manovra, con Via Kennedy e con simile int. 4.

Quanto venduto veniva garantito di esclusiva e piena proprietà, libero da pesi, pegni, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere e come tale veniva trasferito con accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù inerenti, nello stato di fatto e di diritto.

Si garantiva che la costruzione era pienamente conforme alla disciplina urbanistica ed al progetto approvato, che era stato realizzato nel rispetto delle buone norme tecniche e che gli impianti erano debitamente allacciati e ben funzionanti.

Con atto pubblico di compravendita del 30 gennaio 1996 - (all.9), redatto in Apricena presso lo studio Notarile del dott. Luciano Mattia FOLLIERI (rep. 30614 - racc. 7763);

gli immobili citati nel precedente atto di compravendita.

Con atto pubblico di compravendita del 09 ottobre 1996 - (all.10), redatto in Lucera presso lo studio Notarile del dott. Francesco DI BITONTO (7); **la sig.ra** vendeva **alla sig.ra** gli immobili citati nel precedente atto di compravendita.

Con atto pubblico di compravendita del 12 febbraio 2004 - (all.11), redatto in Solopaca (AV) presso lo studio Notarile del dott. Claudio CUSANI (); **la sig.ra** rappresentata dalla **sig.ra** vendeva al **sig.** gli immobili citati nel precedente atto di compravendita.

Con verbale di passaggio di testamento pubblico del 10 dicembre 2012 - (all.12), redatto in Solopaca (AV) presso lo studio Notarile del dott. Claudio CUSANI (); **la sig.ra** nell'interesse degli aventi diritto alla successione del **sig.** deceduto in Telesse Terme (BN) il 10 aprile 2012 richiedeva di dare lettura e di provvedere alla registrazione del testamento

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



pubblico del suindicato defunto; **testamento del 06 febbraio 2008.**

Da tale testamento la sig.ra [REDACTED] ritornava ad avere la piena proprietà dei suindicati immobili oggetto di procedura fallimentare.

► **ISPEZIONE IPOTECARIA**

In data 31 maggio 2021, lo scrivente esperto recatosi presso gli uffici di competenza dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, espletava "**ispezione ipo-catastale ventennale**", quale indagine riferita a tutti gli immobili oggetto di perizia.

Dalle ispezioni ordinarie per immobile - (all.13) - si rilevava quanto segue:

Comune di Lucera (FG)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio 81 - Particella 1480 - sub 16

Periodo informatizzato [dal 10/09/1990 al 28/05/2021]

Elenco sintetico delle formalità:

1) ISCRIZIONE del 07/02/1995 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale DI BITONTO Francesco - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 01/03/1995 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. [REDACTED] del 04/09/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2) TRASCRIZIONE del 31/01/1996 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale FOLLIERI Luciano Mattia - Repertorio [REDACTED] del 30/01/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3) TRASCRIZIONE del 10/10/1996 - Registro Particolare 5756 - Registro Generale 6889.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

Pubblico Ufficiale DI BITONTO Francesco - Repertorio [REDACTED] del
09/10/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4) TRASCRIZIONE del 14/09/1999 - Registro Particolare 5724 - Registro
Generale 7193.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio [REDACTED] del 30/05/1997

ATTO GIUDIZIARIO - ATTI DI CITAZIONE

5) TRASCRIZIONE del 29/11/2000 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro
Generale 11411.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA - Repertorio [REDACTED] del
23/11/2000

DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI REVOCATORIA FALLIMENTARE

6) TRASCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1996 - Registro
Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale CUSANI Claudio - Repertorio [REDACTED] del
12/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7) TRASCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro
Generale 3244.

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio [REDACTED] del
[REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

8) TRASCRIZIONE del 26/05/2020 - Registro Particolare 2561 - Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA - Repertorio [REDACTED] del
30/05/1997

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Comune di Lucera (FG)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio 81 - Particella 1480 - sub 11

Periodo informatizzato [dal 10/09/1990 al 28/05/2021]

Elenco sintetico delle formalità:

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



1) ISCRIZIONE del 07/02/1995 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale DI BITONTO Francesco - Repertorio [REDACTED] del 06/02/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 01/03/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. [REDACTED] del 04/09/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2) TRASCRIZIONE del 31/01/1996 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale FOLLIERI Luciano Mattia - Repertorio [REDACTED] del 30/01/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3) TRASCRIZIONE del 10/10/1996 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale DI BITONTO Francesco - Repertorio [REDACTED] del 09/10/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4) TRASCRIZIONE del 14/09/1999 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio [REDACTED] del 30/05/1997

ATTO GIUDIZIARIO - ATTI DI CITAZIONE

5) TRASCRIZIONE del 29/11/2000 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale 11411.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA - Repertorio [REDACTED] del 23/11/2000

DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI REVOCATORIA FALLIMENTARE

6) TRASCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED].

Pubblico Ufficiale CUSANI Claudio - Repertorio [REDACTED] del 12/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



7) TRASCRIZIONE del 23/04/2013 – Registro Particolare [REDACTED] – Registro Generale [REDACTED]
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio [REDACTED] del
13/02/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

8) TRASCRIZIONE del 26/05/2020 – Registro Particolare [REDACTED] – Registro Generale [REDACTED]
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA – Repertorio [REDACTED] del
30/05/1997

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Ispezioni ordinarie per soggetto – (all.13)

– [REDACTED] nata a Montecalvo Irpino (AV) il 03/06/1955
c.f.: [REDACTED]

► CONFORMITA' URBANISTICA

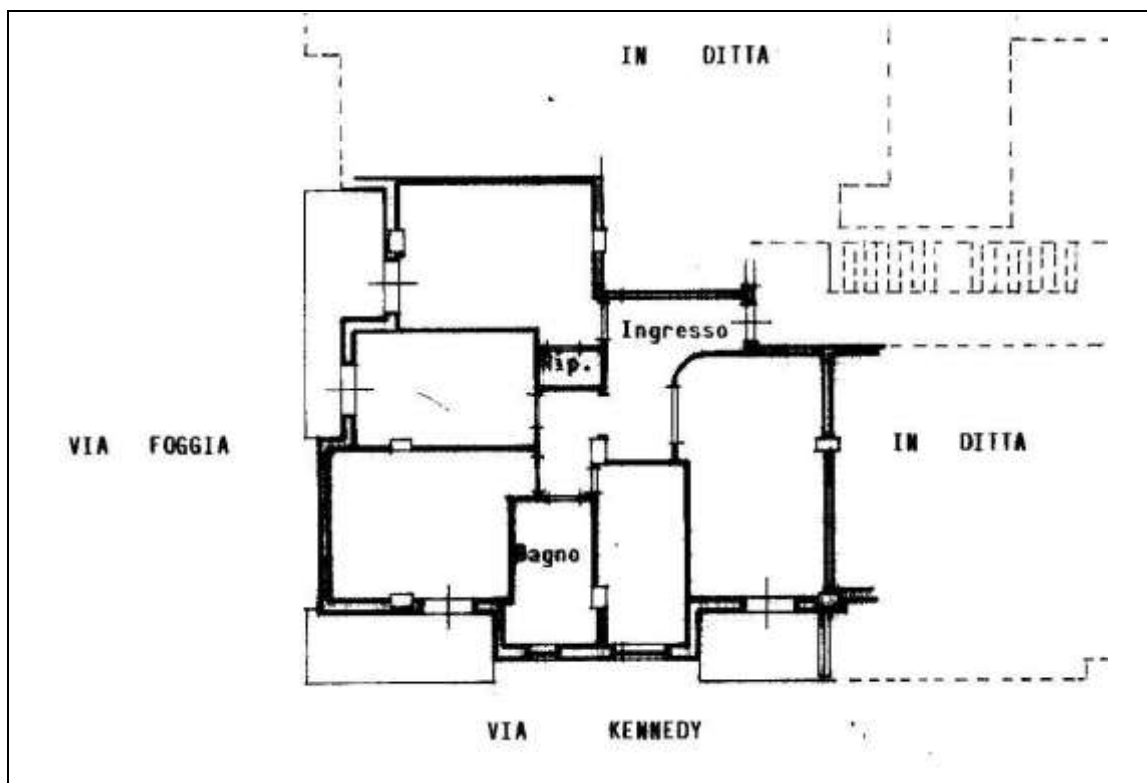
Da quanto appurato dalla documentazione tecnica/amministrativa, reperita dal Comune di Lucera giusto accesso agli atti, in presenza, del **12 luglio 2021**; gli immobili oggetto della presente procedura fallimentare risultano **provvisi di titoli abilitativi**, come appresso elencati:

- **Concessione edilizia n.1225 del 18 aprile 1986**, quale voltura della precedente C.E. [REDACTED] del 25 novembre 1983 rilasciata ai sigg. [REDACTED] favore del sig. BATTISTA [REDACTED] legale rappresentante della ditta "Edil Battista S.r.l." – (all.14).
- **Concessione edilizia in variante n.1322 del 04 maggio 1987**, rilasciata a favore del sig. BATTISTA [REDACTED] legale rappresentante della ditta "Edil Battista S.r.l." – (all.15).
- **Licenza di abitabilità e usabilità relativa all'ultima rilasciata Concessione edilizia in variante n.1322/87 – del 19 giugno 1987 – (all.16).**

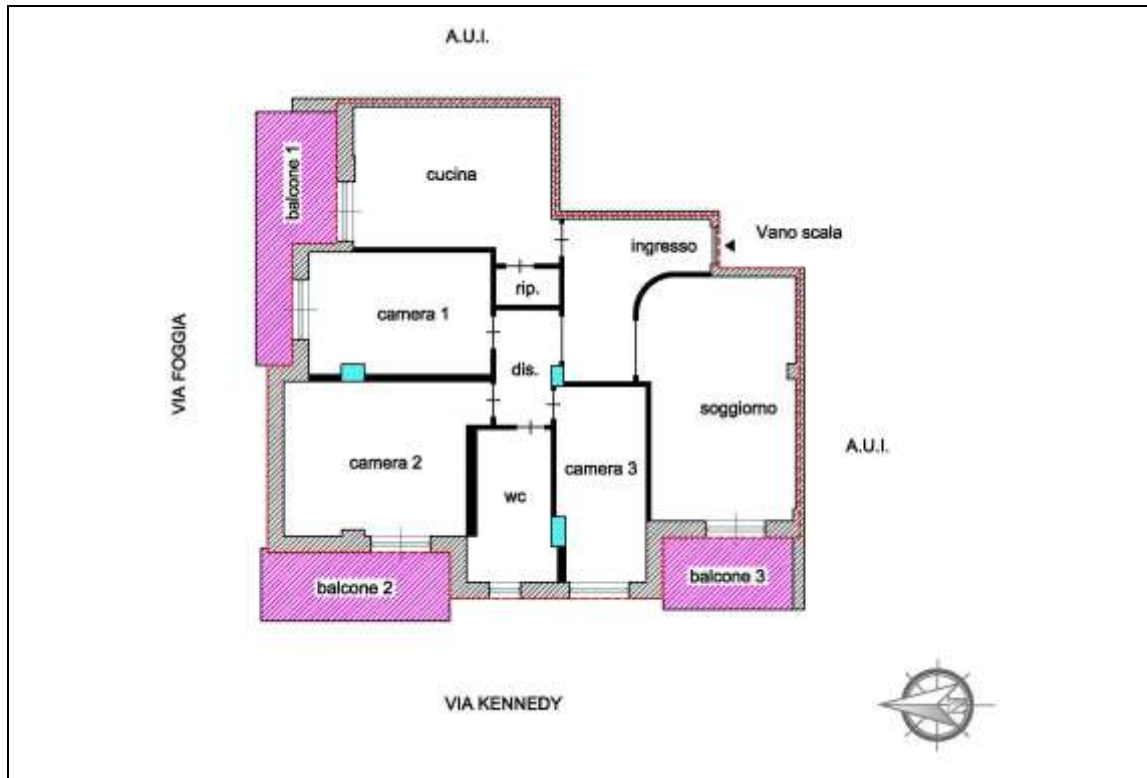
Inoltre si riscontrava la conformità della disposizione interna di entrambi gli immobili alle planimetrie catastali.



Stato catastale - appartamento



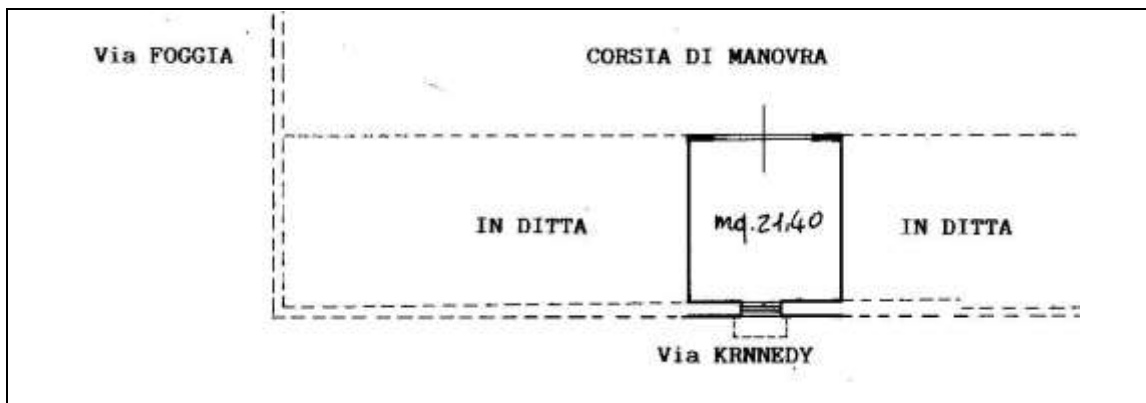
Stato di fatto appartamento - sopralluogo del 16/07/2021 - (all.18)



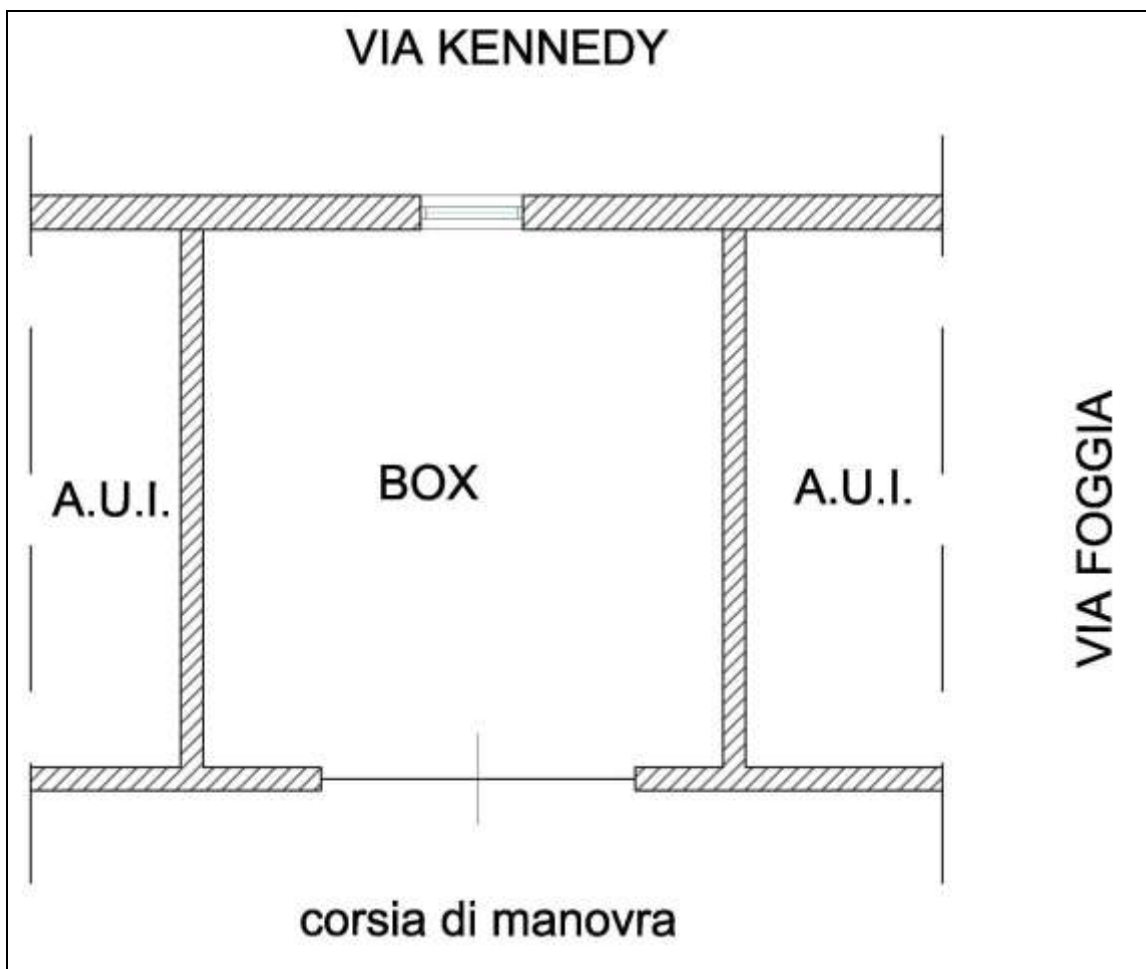
Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Stato catastale - box-auto



Stato di fatto box-auto - sopralluogo del 16/07/2021 - (all.18)



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



► RELAZIONE DI STIMA**Premessa**

La presente relazione di stima è istruita al fine di determinare il più probabile prezzo da porre a base di gara nell'asta che sarà esperita per l'alienazione dei sopracitati beni.

Tale prezzo sarà determinato sulla base del valore attribuito agli immobili dalla perizia di stima ad oggetto.

Si precisa che la stima immobiliare sarà eseguita sullo stato dei luoghi riferita all'attualità.

Criterio di stima degli immobili

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate **tenendo conto dei valori rilevati da atti pubblici di compravendita**; giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico - comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

Stima Immobiliare "fabbricati"

Consistenza

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Bisogna qualificare una prima distinzione tra superficie utile e accessoria, che oggi possiamo finalmente desumere su scala nazionale dal Regolamento Edilizio Tipo di cui al **DPCM del 20 ottobre 2016 (Allegato A)**, con un distinguo:

- Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
- Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- **i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;**
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm

Totale sup. coperta immobile residenziale piano secondo mq. 117,94

superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Totale sup. balconi (mq 21,65 x 25%) mq. 5,41

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Box in autorimessa collettiva	45%	

Totale sup. box piano S1

(mq 21,65 x 45%)

mq. 9,74**Totale superficie commerciale ponderata****-- mq. 133,09 --**

**Valutazione di mercato secondo le quotazioni rilevate
dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.**

Gli immobili oggetto di stima risultano essere ubicati secondo la cartografia (GEOPOI) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "C11" - zona semicentrale.

L'Agenzia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.

L'esperto non ha ritenuto di applicare alcun coefficiente di ragguaglio, in quanto gli immobili ad oggetto risultano in buono stato manutentivo con caratteristiche di normale manifattura.

A tal proposito si procedeva in merito, rilevando le seguenti valutazioni immobiliari ad uso residenziale:

Valori di ricerca

Zona OMI	- C11
Luogo	- Lucera
Via di riferimento	- Via Kennedy
Tipologia	- Residenziale
Raggio della ricerca	- 200 mt.
Periodo informatizzato	- da gennaio 2019 a dicembre 2020

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Risultati

1) Periodo: **GENNAIO 2019**
Comune: Lucera
Numero immobili: 1
Immobile: RES - A03 - 5 VANI
Quota trasferita: 100%
Corrispettivo: € 42.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].
Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 87,50.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad €/mq. 480,00.

2) Periodo: **MARZO 2019**
Comune: Lucera
Numero immobili: 1
Immobile: RES - A03 - 5 VANI
Quota trasferita: 100%
Corrispettivo: € 60.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].
Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 87,50.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad €/mq. 685,71.

3) Periodo: **AGOSTO 2019**
Comune: Lucera
Numero immobili: 1
Immobile: RES - A03 - 7,5 VANI
Quota trasferita: 100%
Corrispettivo: € 94.000,00



Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 131,25.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad €/mq. 716,19.

4) Periodo: **SETTEMBRE 2019**
 Comune: Lucera
 Numero immobili: 1
 Immobile: RES - A03 - 5,5 VANI
 Quota trasferita: 100%
 Corrispettivo: € 80.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 96,25.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad €/mq. 831,17.

5) Periodo: **NOVEMBRE 2019**
 Comune: Lucera
 Numero immobili: 1
 Immobile: RES - A03 - 4 VANI
 Quota trasferita: 100%
 Corrispettivo: € 54.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 70,00.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad €/mq. 771,43.

6) Periodo: **MAGGIO 2020**
 Comune: Lucera
 Numero immobili: 1



Immobile: RES - A03 - 5,5 VANI
 Quota trasferita: 100%
 Corrispettivo: € 105.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**]. Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 96,25.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad €/mq. 1.090,91.

Eseguendo una comparazione dei suddetti valori, riferiti alle **unità immobiliari ad uso residenziale**, si è addivenuto ad un più probabile valore di mercato pari ad €/mq. 762,57

In cifra tonda

€/mq. 763,00

Totale Più Probabile Valore di mercato

LOTTO 1

Unità immobiliari (fogl. 81 - p.lla 1480 - sub 11 e 16)

[mq. 133,09 x €/mq. 763,00]

€ 101.547,67

TOTALE

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

in cifra tonda

€ 101.550,00
(euro cento uno mila cinquecento cinquanta / 00)



► MODALITA' DI VENDITA E/O PRESCRIZIONI TECNICHE

Il sottoscritto esperto, alla luce di quanto riscontrato dalla documentazione reperita presso gli organi competenti nonché, dopo aver effettuato tutte le valutazioni del caso, producendo documentazione progettuale, di stima e fotografica dell'intero compendio oggetto della procedura fallimentare de quo; riferisce quanto in appresso:

– le unità immobiliari così individuate catastalmente:

- unità immobiliare sita nel Comune di Lucera (FG) in **Via John Fitzgerald Kennedy**, [piano secondo – interno 6 – **foglio 81 – particella 1480 – sub 11** – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 125 mq – rendita euro 511,29];

in ditta:

– [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà 1/1

- unità immobiliare sita nel Comune di Lucera (FG) in **Via Giovanni XXIII**, [piano S1 – **foglio 81 – particella 1480 – sub 16** – categoria C/6 – classe 4 – consistenza 21 mq – rendita euro 60,74];

in ditta:

– [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1

risultano provviste di titoli abilitativi compresa la licenza di abitabilità; nonché essere in regola con i versamenti degli oneri condominiali così come attestato dall'Amministratore di condominio il sig. [REDACTED] in data 16 luglio 2021 – (all.16a)

– la disposizione interna degli immobili oggetto di procedura fallimentare risulta conforme alle planimetrie catastali vigenti.

Il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti e individuati come "**LOTTO 1**"; il tutto riferito all'attualità e all'effettivo stato dei luoghi, è risultato essere stato stimato per un importo complessivo di € 103.000,00 (euro cento tremila/00).

► ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (D.lgs. 48/2020)

Si riferisce che lo scrivente esperto avente i requisiti di legge nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539; previa ispezione di luoghi ad oggetto e verifica della documentazione in possesso del soggetto fallito riguardante la caldaia ed i relativi aggiornamenti della stessa, così come previsti per

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 – cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com – p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714



legge; riscontrava la regolarità della documentazione pertanto, in data 16 luglio 2021 veniva redatto l'Attestato di prestazione energetica (APE) riferito all'immobile ad uso residenziale individuato catastalmente al Comune di Lucera al foglio 81 della particella 1480, subalterno 11; il tutto ai sensi del D.Lgs. 48/2020 e s.m.i.

Dalla suddetta valutazione, il suddetto immobile è risultato classificato in categoria energetica "F".

L'inoltro del predetto Attestato, tramite sistema telematico informativo APE PUGLIA in data 16 luglio 2021, ha generato il seguente codice avente n. 710282100058389 - (all.17).

► CONCLUSIONI

L'Esperto stimatore **geom. Ivano LECCESE**, in merito a tutto quanto sopra esposto, conclude la presente perizia, ritenendo di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà, l'incarico affidatogli.

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati di mercato rilevati, la vendita dei beni immobili oggetto di procedura fallimentare, individuato quale unico "**LOTTO 1**" risulta avere un valore pari ad € 101.550,00 (euro cento uno mila cinquecento cinquanta /00) oltre oneri di legge.

Sulla base delle verifiche, delle indagini e delle quantificazioni effettuate, redatte le suddette conclusioni, si ritiene di aver compiuto con rigorosità e completezza, ogni atto utile per fornire all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postigli.

Inoltre si evidenzia che sono stati osservati tutti i termini prescritti dal Giudicante.

Ritenendo con ciò di aver compiutamente ottemperato al compito assegnatomi, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo G.D. per la fiducia ricevuta e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Con Osservanza

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Foggia, lì 20 luglio 2021

L'Esperto Stimatore
(geom. Ivano LECCESE)



► **ALLEGATI**

1. Risposta accoglimento richiesta inserimento planimetria non presente in atti (Catasto di Foggia)
2. Certificato di residenza (Comune di Lucera)
3. Accesso agli atti ritiro documenti per conformità urbanistica
4. Comunicazione inizio operazioni peritali
5. Richiesta differimento inizio operazioni peritali (avv. FOLLIERI)
6. Accoglimento richiesta differimento inizio operazioni peritali (geom. LECCESE)
- 6a. Verbale inizio operazioni peritali del 16 luglio 2021
7. Visure e planimetrie catastali
8. Atto pubb. Di compravendita del 22/09/1987 rep.31116
9. Atto pubb. Di compravendita del 30/01/1996 rep.30614
10. Atto pubb. Di compravendita del 09/10/1996 rep.44163
11. Atto pubb. Di compravendita del 12/02/2004 rep.31466
12. Passaggio di testamento del 10/12/2012 rep. 44319
13. Ispezioni ipotecarie ventennali
14. Concessione edilizia n.1225/1986
15. Concessione edilizia in variante ed elaborati progettuali n.1322/1987
16. Licenza di abitabilità e usabilità del 19/06/1987
- 16a. Regolarità oneri condominiali
17. Attestato di prestazione energetica (APE)
18. Elaborato progettuale

