



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA - SEZIONE FALLIMENTARE -

## FALLIMENTO N. 28/2016 R.F.

**“D.F. del geom. \*\*\*\*\* – ditta individuale” con sede legale  
in Foggia alla via \*\*\*\*\* n. 76 (C.F. \*\*\*\*\*)**

G.D. dott. **Francesco MURGO**

Curatore Fall.re avv. **Bruno COLAVITA**

Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Capitoli

	Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 1
1	Identificazione dei beni, comprensiva dei dati catastali	pag. 3
2	Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	pag. 5
2bis	Formazione dei lotti con descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.	Pag. 28
3	Stima dei beni	Pag. 31
4	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;	Pag. 41
5	Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita	Pag. 44
6	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;	Pag. 48
7	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;	Pag. 52
8	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima;	Pag. 54
9	Indice degli allegati	Pag. 55

### PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Bruno COLAVITA, il Giudice Delegato del Tribunale di Foggia, dott. Francesco MURGO, con proprio Provvedimento del 11.02.2020, nominava Perito per il presente fallimento **N. 28/2016 R.F. “D.F. del geom. \*\*\*\*\* – ditta individuale” con sede legale in Foggia alla via \*\*\*\*\* n. 76 (C.F. \*\*\*\*\*)**, lo scrivente **ing. Antonio PERROTTA** con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per il 18.02.2020 per il giuramento di rito.

In tale data IL G.D. poneva all'esperto i seguenti quesiti.

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

- 1. all'identificazione dei beni comprensiva dei dati catastali;*
- 2. alla descrizione dei beni, comprensiva dei confini con l'allegazione di planimetrie e di fotografie*



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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, 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;*
5. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo 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;*
- 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 tali adempimenti veniva autorizzando lo stesso:

- a) A fare uso del mezzo proprio;
- b) Ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- c) Ad avvalersi dell'ausilio di collaboratori per le operazioni di rilievo topografico e/o planimetrico degli immobili di stima.

Gli accertamenti del caso sono stati fatti presso i seguenti Uffici Pubblici, a mezzo di accessi telematici e diretti:

- ◆ Ufficio Tecnico Comunale di Foggia (vari accessi);
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Orta Nova (vari accessi)
- ◆ Archivio notarile di Foggia (due accessi);
- ◆ Studio notarile DI CARLO in Foggia (due accessi);
- ◆ Studio notarile TRINASTICH in Foggia (due accessi)
- ◆ Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);

### TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili, ubicati nel comune di Foggia e Orta Nova facenti parte della massa del **FALLIMENTO N. 28/2016 R.F. "D.F. del geom. \*\*\*\*\* – ditta individuale" con sede legale in Foggia alla via \*\*\*\*\* n. 76 (C.F. \*\*\*\*\*)**, così come riscontrati a seguito di visure ipotecarie e catastali a carico della società fallita, dopo avere ispezionato gli stessi 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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI;

Lo scrivente preliminarmente ha effettuato delle visure storiche catastali (All. n. 1) e ipotecarie (All. n. 2) a carico della fallita **"D.F. del geom. \*\*\*\*\* – ditta individuale"** in particolare a carico del geom. \*\*\*\*\*.

Verificato che in riferimento ai dati personali del sig. \*\*\*\*\* non esistono altri omonimi, da tali accertamenti è emerso quanto segue:

In catasto urbano al sig. \*\*\*\*\* risultano intestati i beni seguenti:

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Foggia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2020

Data: 06/05/2020 - Ora: 09.44.03  
Visura n.: T31041 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta: [REDACTED]  
Soggetto individuato: [REDACTED] nato a FOGGIA il 19/01/1971

I. Unità Immobiliari site nel Comune di FOGGIA (Codice D643) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	94	690	34	1		A/2	2	6 vani	Totale: 141 m² Totale escluse aree scoperte**: 138 m²	Euro 852,15	CORSO ROMA n. 204 piano: 1 scala: B; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

**agenzia entrate**  
Direzione Provinciale di Foggia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2020

Data: 06/05/2020 - Ora: 09.44.03  
Visura n.: T31041 Pag: 3

Segue

Dati della richiesta: [REDACTED]  
Soggetto individuato: [REDACTED] nato a FOGGIA il 19/01/1971

I. Unità Immobiliari site nel Comune di ORTANOVA (Codice G131) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	23	2107	59	1		A/2	2	11,5 vani	Totale: 234 m² Totale escluse aree scoperte**: 230 m²	Euro 1.015,61	CORSO REGINA ELENA n. 5 piano: 1 interno: 1/2 scala: A; Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)  
Notifica: effettuata il 16/10/2009 con prot. n. FG0318173/2009 del 29/09/09

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 15/04/2014 protocollo n. FG0182693 Voltura in atti dal 10/12/2018 Repertorio n.: 6989 Rogante: TRIBUNALE FOGGIA Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: CANCELLERIA INT. E INTESAZ. PAR. TR19412/18 (n. 18010.1/2019)



## 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

Direzione Provinciale di Foggia  
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2020

Data: 06/05/2020 - Ora: 09.44.03  
Visura n.: T31041 Pag: 2

Segue

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ORTA NOVA (Codice G131) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	23	2107	42	1		C/6	3	27 m²	Totale: 28 m²	Euro 76,69 L. 148.500	CORSO REGINA ELENA n. 5A piano: S1 interno: 7; Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà per 1/2
2			(2) Nuda proprietà per 1/2
3			(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni
4			(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/07/1987 protocollo n. FG0393532 Voltura in atti dal 01/12/2008 Repertorio n. 86316 Rogante: BUONASORTE Sede: ORTA NOVA Registrazione: UR Sede: CERIGNOLA n. 156 del 23/07/1987 C/VENDITA- D/V 267/87-RICH. FG385993/08 (n. 26133.1/2008)

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ORTA NOVA (Codice G131) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	23	2107	29	1		C/6	3	39 m²	Totale: 40 m²	Euro 110,78 L. 214.500	CORSO REGINA ELENA n. 5A piano: S1 interno: 18; Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1995 Voltura in atti dal 13/02/1997 Repertorio n. 13152 Rogante: DI CARLO Sede: FOGGIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8008.1/1995)

Da ciò consegue che gli immobili facenti capo alla massa fallimentare in questione sono:

1. Un appartamento ubicato in Foggia in Corso Roma 204 al primo piano in proprietà al 100/100 del fallito;
2. Un appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano per 1/2 della nuda proprietà
3. Un'autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena per 1/2 della nuda proprietà
4. Un'autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena proprietà al 100/100 del fallito;

La cosa è confermata dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento R.G. 23712 R.P. 17811 del 02.12.2016, cura del primo curatore fallimentare avv. D'AMORE Michelina.

I dati catastali son quelli evincibili dalle visure di cui sopra,



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI CON L'ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E DI FOTOGRAFIE

### 2.1 Appartamento ubicato in Foggia in Corso Roma 204 al primo piano. In catasto foglio 94 p.lla 690 sub 34

L'unità immobiliare è ubicata nell'abitato di Foggia, al primo piano di un grosso condominio avente accesso da Corso Roma n. 204 in corrispondenza del quale è collocato un gabbiotto per il servizio di portineria alle varie scale condominiali.

In sintesi:

*“appartamento per abitazione posto al primo piano della scala “B”, scala posta a sinistra entrando dal cancello, contraddistinto col numero interno due con ingresso privato dalla seconda porta posta a sinistra, salendo le scale, confinante con cortile interno, con gabbia scale e con vano ascensore ed altre due unità immobiliari poste allo stesso piano.”*

Dal punto di vista catastale la zona ove è ubicato il condominio ospitante l'immobile da stimare, che è posto all'angolo tra le grandi arterie di Foggia che sono Corso Roma e Viale Ofanto, viene individuata come “semicentrale”.



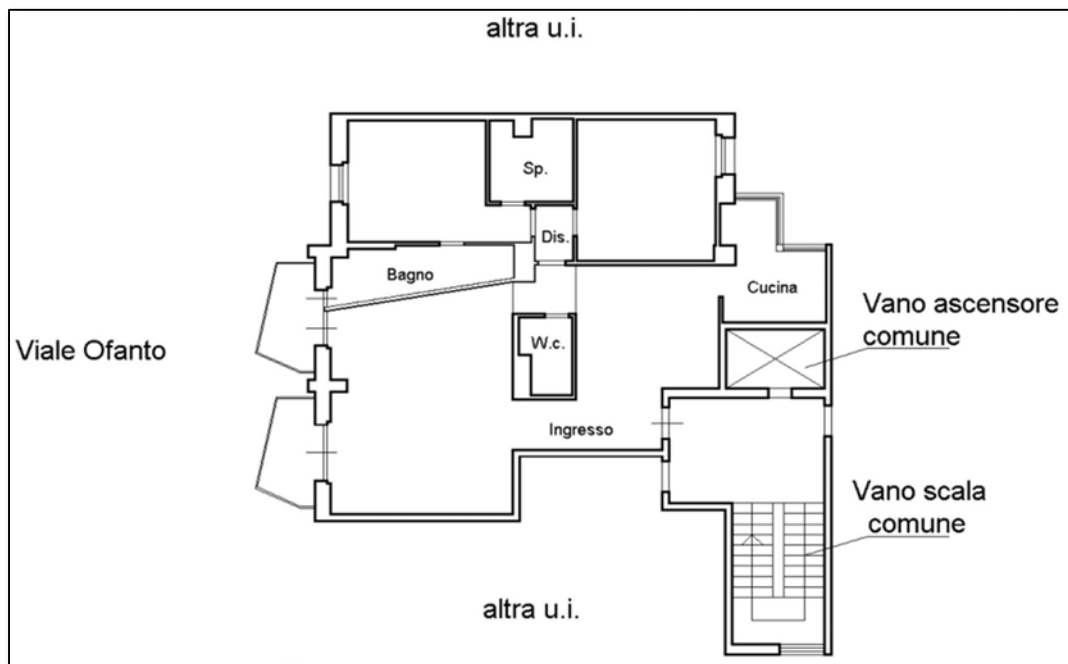


## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

L'appartamento presenta una buona distribuzione interna verosimilmente derivante da una ristrutturazione avvenuta nell'anno 2009.



Dalla planimetria catastale si riscontra una evidente zona giorno “*open space*” con la zona notte disposta verso la parte destra dell'appartamento. Sono presenti due bagni, di cui uno privo di areazione ed illuminazione naturale. All'unità abitativa, posta al primo piano, si giunge tramite la scala condominiale individuata con la lettera “B” servita anche da un ascensore comune.

Di seguito si riporta documentazione fotografica idonea a riscontrare tutte le caratteristiche intrinseche principali della unità immobiliare.

### Zona ingresso-soggiorno

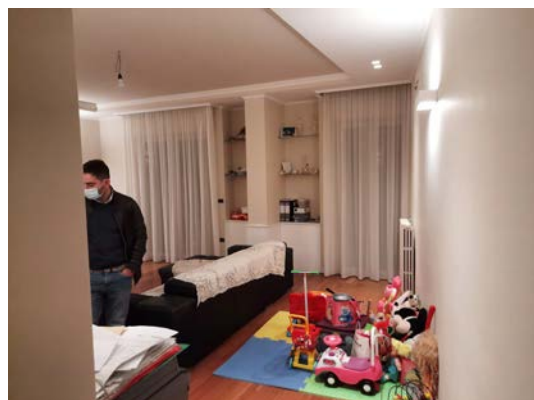
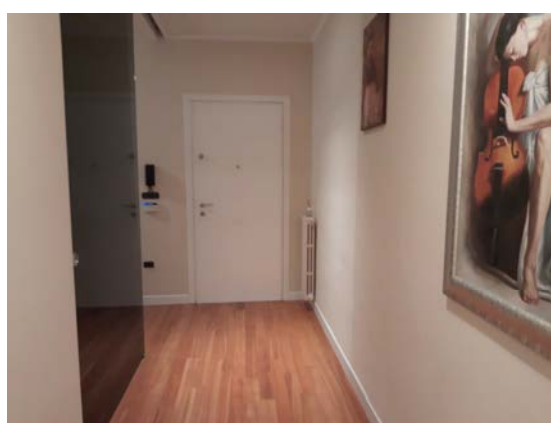
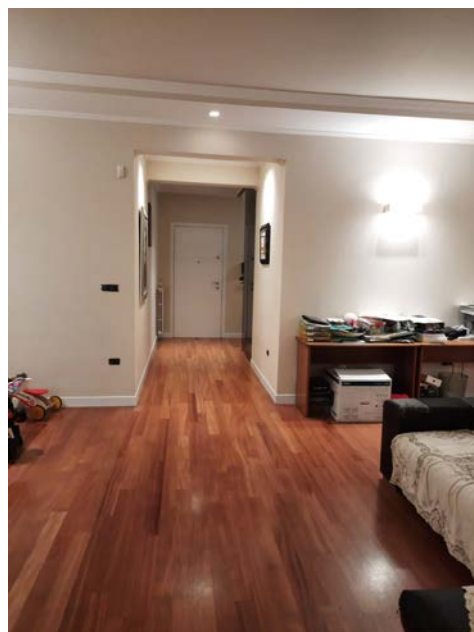




## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

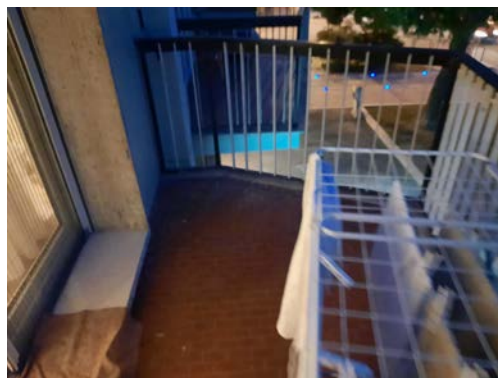




## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

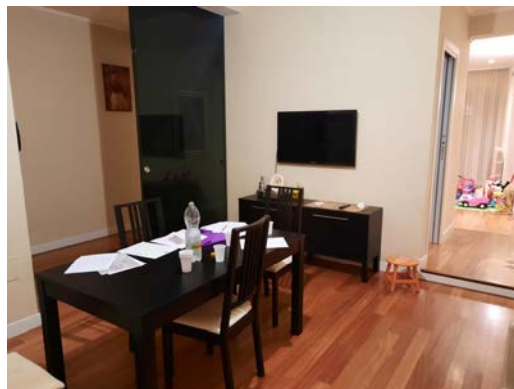
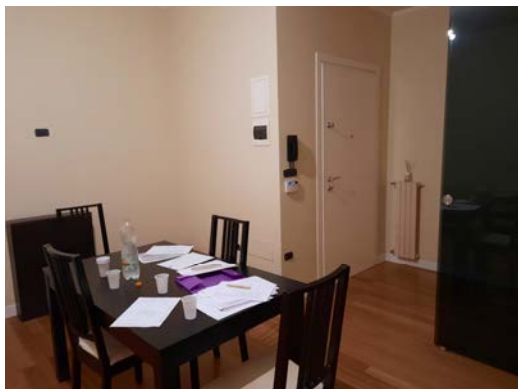
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Dalla documentazione fotografica si evince che l'ambiente è pavimentato con parquet legno composto da elementi rettangolari con battiscopa di colore chiaro. Le pareti sono intonacate a civile e, in alcune zone, sono fornite di cornici di gesso con controsoffittatura perimetrale. L'illuminazione è garantita grazie ad "applique" a parete e faretti disposti nella controsoffittatura.

L'ambiente è collegato, mediante due vani porta, a due balconi aventi forma pentagonale irregolare, prospiciente viale Ofanto

### Zona pranzo.

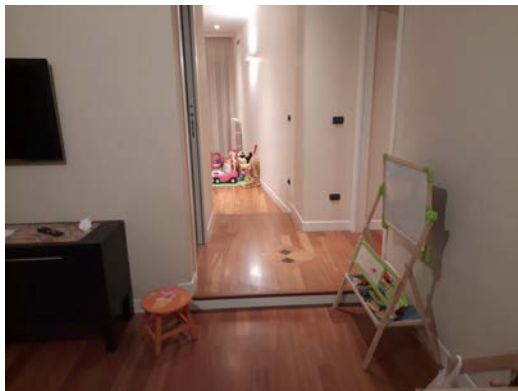




## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Rappresenta la parte centrale dell'abitazione. È uno spazio aperto dal quale si accede a tutti gli altri ambienti della casa. Ha le medesime caratteristiche della zona ingresso-soggiorno già descritta.

### Cucina.

L'ambiente è stato ricavato chiudendo con una vetrata il balcone-veranda prospiciente lo spazio condominiale interno.



### Bagno di servizio.

E' collocato al centro dell'appartamento ed è del tutto privo di aerazione e illuminazione naturale. Il vano è abbastanza curato sia nella pavimentazione che nel rivestimento. È dotato di moderni sanitari con una cabina doccia in vetro sostenuta da elementi metallici.



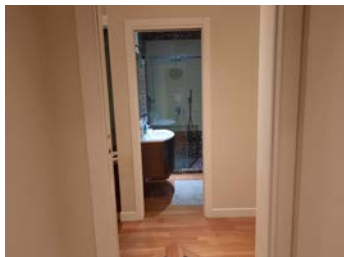
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

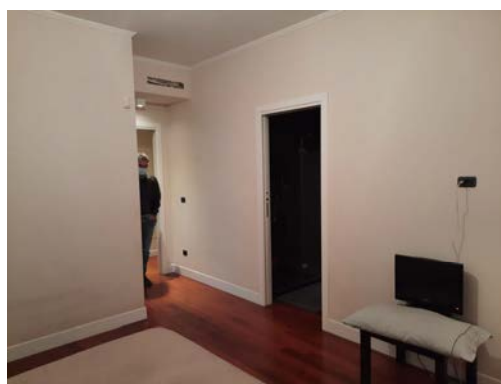
Il corpo riscaldante dell'impianto termico è del tipo d'arredo.

Le foto seguenti ben descrivono visivamente le caratteristiche del vano di servizio.



### Camera da letto, spogliatoio, bagno.

Rappresenta la camera matrimoniale ed è direttamente collegata ad uno spogliatoio-cabina armadio e ad un bagno ad uso esclusivo della camera. La pavimentazione è in parquet. È direttamente illuminata e areata dall'esterno grazie ad una finestra prospiciente viale Ofanto.



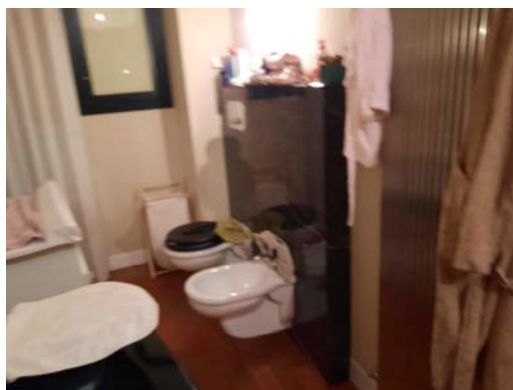
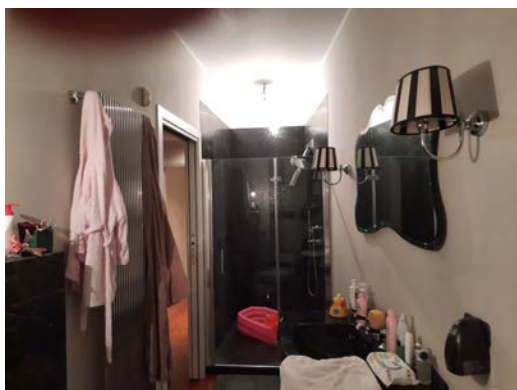
Dalla stanza si accede al bagno che ha forma trapezoidale allungata. È dotato dei classici sanitari oltre ad una doccia. Il locale è areato e illuminato grazie ad una finestra che mena sul balcone di viale Ofanto. Nel locale è stata installata la caldaia per l'impianto di riscaldamento di tutto l'appartamento.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Direttamente collegata alla camera da letto è anche lo spogliatoio-cabina armadio. È questo un ambiente di forma pressoché quadrata, privo sia di illuminazione che di aerazione naturale. È attrezzato semplicemente con degli armadi “a giorno” e all’interno di esso sono collocate le centraline antintrusione.





## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



### Cameretta.

Il vano al momento dell'accesso era privo di elementi di arredo specifico ed era utilizzato come locale deposito. È areato e illuminato direttamente dall'esterno tramite una finestra prospiciente il cortile interno condominiale.



Nel complesso l'appartamento è ben curato e rifinito. Essendo stato, in periodo relativamente recente, ristrutturato presenta uno stato di manutenzione ottimale. La pavimentazione dell'appartamento è costituita da parquet con elementi rettangolari piuttosto allungati delimitati sul perimetro da battiscopa di colore bianco.

Il rivestimento dei due bagni è curato nei particolari con l'utilizzo di elementi in ceramica variamente disegnati e colorati. Questi due servizi sono dotati di sanitari con ampi piatti doccia delimitati da cabina in vetro di adeguato spessore.

La cucina è rivestita con piastrelle



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

I balconi sono pavimentati con piastrelline in gres (sono quelle originali) color cuoio; la ringhiera è del tipo metallico con le finiture originali.

Gli infissi esterni sono di tipo "taglio termico" con zanzariere e tapparelle con lamelle orizzontali e con apertura automatiche azionate da comando elettrico.

Gli infissi interni sono tutti di tipo a scomparsa opachi.

Il portone di ingresso è blindato.

L'appartamento è intonacato a civile con colorazioni chiare in tutte le stanze. Il soffitto e in parte coperto con cartongesso, con sistema di illuminazione ad esso incassato.

L'impianto idrico e di scarico, che sono regolarmente collegati alle reti cittadina, sono stati modificati in occasione dei lavori di manutenzioni effettuati.

L'impianto di riscaldamento è quello tradizionale con caldaia di 24 KW, posta nel bagno principale, alimentata da gas di città, e termosifoni in ghisa ed elemento di arredo nei bagni. E' altresì presente l'impianto telefonico e antintrusione.

Pur se richiesto dallo scrivente, il signor [REDACTED] non ha consegnato il libretto della caldaia al momento dell'accesso. Solo in data **17.10.2022**, dopo reiterati solleciti di chi scrive, il sig. [REDACTED] ha trasmesso il libretto richiesto aggiornato al 20.01.2022.

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile sono le seguenti:

- Appartenenza a comune con una elevata popolazione (circa 150.000 abitanti) sia pure con non eccellenti possibilità lavorative;
- Ottima accessibilità anche per chi proviene da fuori città;
- Ubicazione in zona semicentrale;
- Ceto sociale della zona rientrando nella normalità
- Discreta disponibilità di parcheggi (quasi tutti a pagamento);
- Distanza rispetto ai principali servizi cittadini.

Le caratteristiche intrinseche dello stesso immobile sono invece le seguenti:

- L'appartamento fa parte di un grosso condominio posto ad angolo tra due viabilità cittadine importanti e si affaccia per un lato su viale Ofanto.
- La costruzione, che ha uno stile architettonico assolutamente ordinario, risale a epoca antecedente il 1981, cioè prima della classificazione sismica del Comune di Foggia e quindi con una vulnerabilità rispetto alle azioni sismiche.
- La suddivisione interna degli spazi è abbastanza elaborata e funzionale. Individuando, sostanzialmente, una grossa zona giorno e due camere. Al centro dell'appartamento è ubicato un servizio igienico privo di illuminazione e areazione naturale.
- Dotazioni comuni con stato di conservazione ed efficienza normali, potendo ipotizzare non necessarie, nell'immediato, opere di manutenzione/rifacimento delle stesse.
- La Categoria catastale, è la A2, quindi si tratta di una abitazione classificata "di tipo civile".
- Il Livello del piano è abbastanza appetibile per funzionalità;
- La superficie dell'appartamento è ideale per una famiglia media (due genitori + due figli) e quindi l'immobile risponde meglio alla necessità di una larga fascia di utenti;
- L'appartamento, come già accennato, si affaccia per due ambienti su viale Ofanto mentre una camera e la cucina ricevono luce ed aria da un ampio spazio interno al condominio.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è da ritenersi normale. Lo stesso è dotato di impianti funzionanti (idrico, fognario, elettrico, approvvigionamento di gas metano, sono altresì presenti condizionatori d'aria con corpi interni ed esterni).
- Gli ambienti che si affacciano su viale Ofanto sono esposti a sud. La luminosità diretta non è ottimale visto che il primo piano è sollevato di soli 3,5 metri circa dal piano di campagna, e quindi è in parte ombreggiato dagli alberi presenti sugli spazi prossimi alla viabilità.

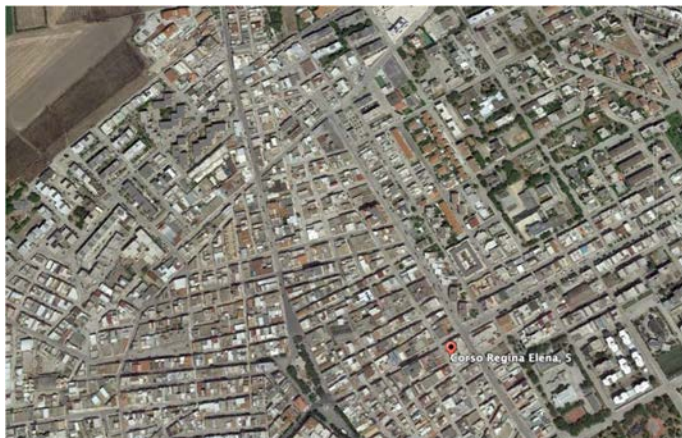


## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 2.2 Appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano per 1/2 della nuda proprietà; In catasto foglio 23 p.la 2107 sub 59



L'unità immobiliare è ubicata nell'abitato di Orta Nova, al primo piano di un isolato edilizio prospiciente via Giovanni XXIII, corso Lenoci, via Purgatorio e corso Regina Elena, dal quale riceve accesso condominiale dal civico 5, scala "A" interno 1-2,

La zona ove è ubicato l'immobile si può ritenere centrale essendo prossima ai servizi primari della cittadina.

Lo stabile costituente l'intero isolato si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato. Il piano terra è destinato ad attività commerciali e terziarie, il primo e parte del secondo piano piano a residenze mentre il piano interrato è adibito a box auto e a depositi.

Nel suo complesso l'appartamento confina con corso Vittorio Lenoci, via Purgatorio, vano scala, ballatoi comuni, salvo altri.



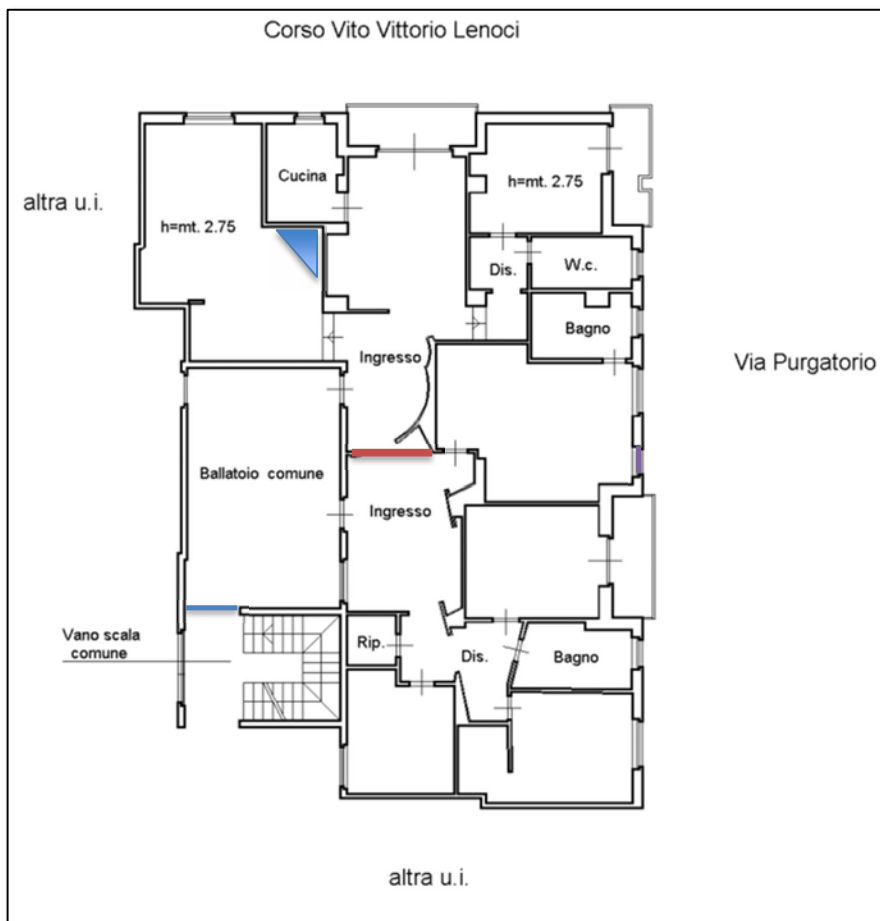


## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

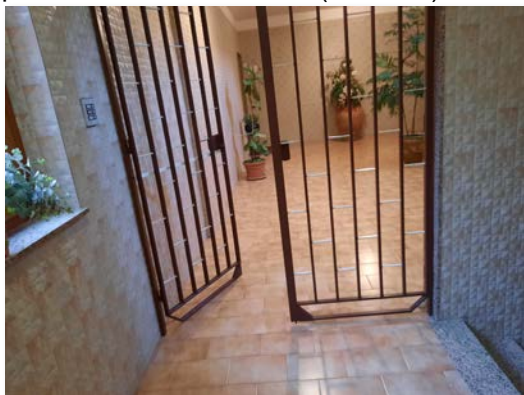
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è rinvenibile dalla planimetria catastale di cui appresso.



Da questa si rileva subito che la attuale unità immobiliare è frutto della fusione di due appartamenti (come anche dimostrato dai due diversi titoli di provenienza). Infatti due sono gli ingressi dal ballatoio comune illuminato naturalmente dall'alto grazie e due cupolini plastificati inseriti nel solaio. La originaria linea di separazione dei due appartamenti, verosimilmente, doveva essere quella segnata in rosso dallo scrivente. L'accesso al ballatoio comune avviene mediante un cancello metallico posto in prossimità del vano scala (linea blu).





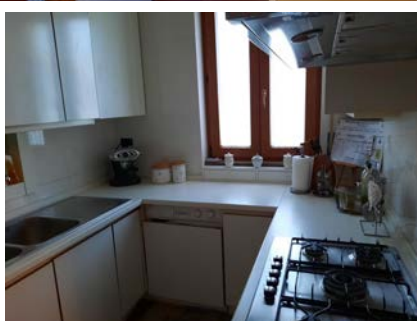
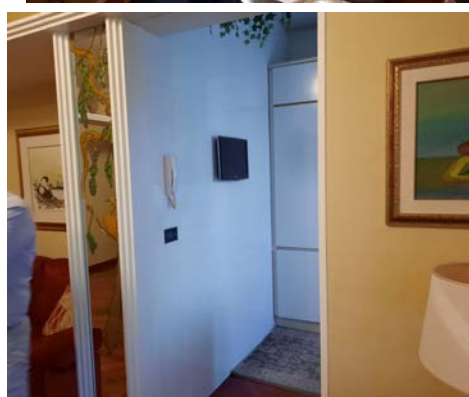
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

In merito alla descrizione della unità immobiliare, si può dire che essa è sostanzialmente divisa in due parti che potrebbero anche essere autonomamente funzionali.

La prima rappresenta la attuale zona giorno e riceve accesso dalla porta posta in fondo al ballatoio comune. Questa è caratterizzata da un ampio ingresso che immette in una zona pranzo con annessa cucina e balcone prospiciente via Lenoci,



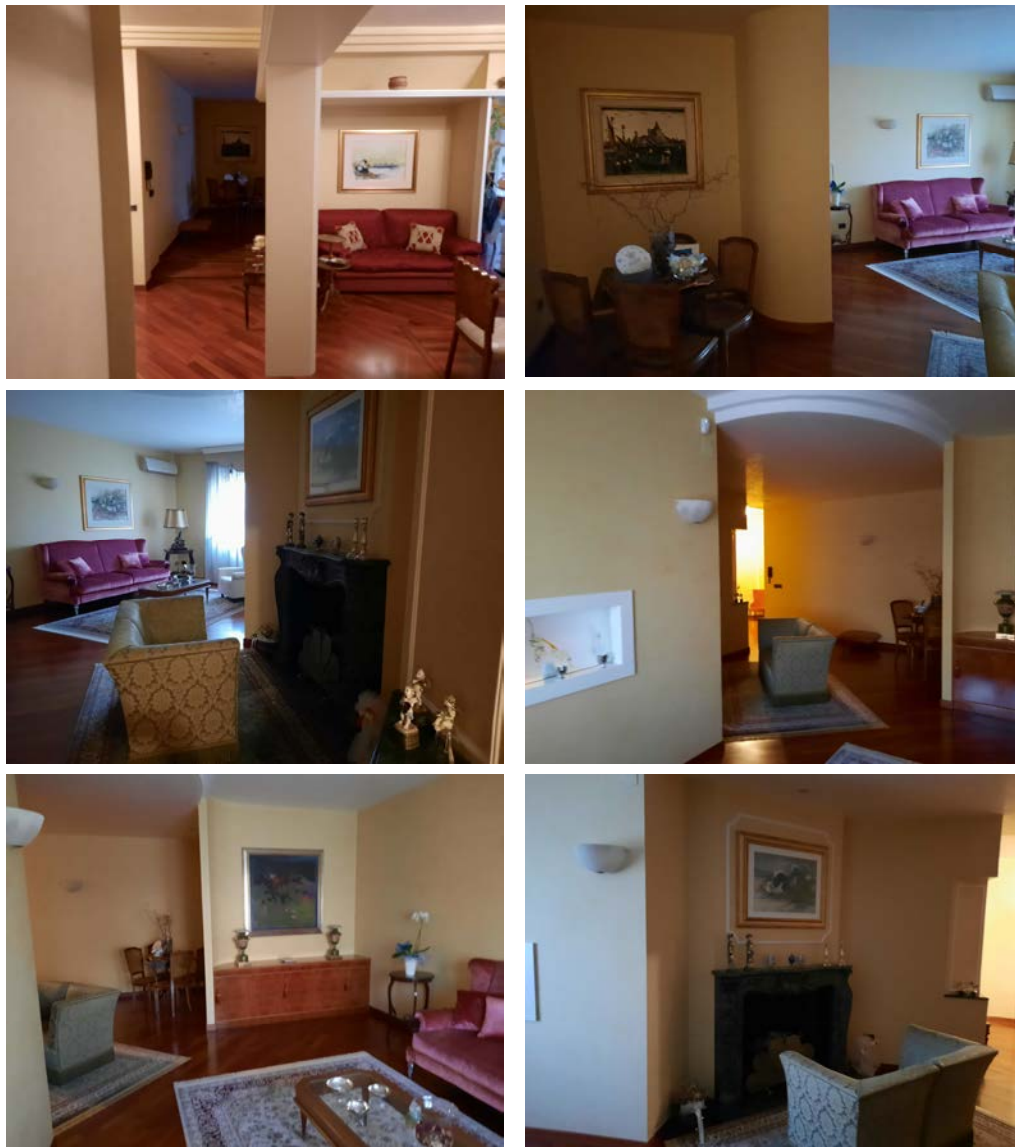


## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

Dalla sinistra dell'ingresso, salendo due bassi gradini, si perviene a un ampio soggiorno, anch'esso affacciandosi su via Lenoci dalla quale riceve luce ed aria tramite una ampia finestra. Nell'ambiente sono state ricavate alcune zone "funzionali". Un piccolo salottino posto proprio di fronte all'ingresso, la zona "salotto" ed una zona frontale ad un camino posto allo spigolo costituito dal muro di delimitazione della cucina con quello della zona pranzo (triangolo blu nella planimetria catastale). Le riprese fotografiche rappresentano lo stato dei luoghi in ingresso e poi in uscita dall'ambiente.



Gli ambienti appena descritti rappresentano una sorta di "open space" per la zona giorno. Il tutto è ben funzionale e con elementi di finitura abbastanza pregevoli. Tutti gli ambienti sono dotati di controsoffittatura di varia forma e funzione.

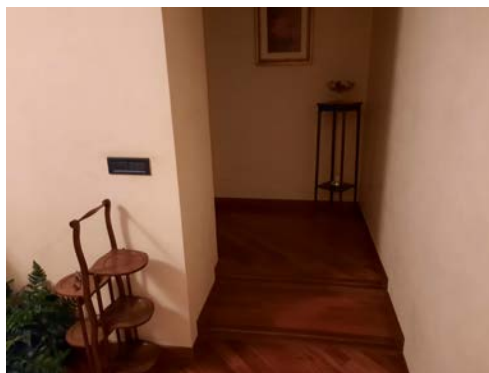
Sempre dallo stesso ingresso, che è anche caratterizzato da pareti in parte curve, salendo due bassi gradini, si perviene ad una zona di "servizio" caratterizzata da un disimpegno, un wc, e un ambiente multiuso.



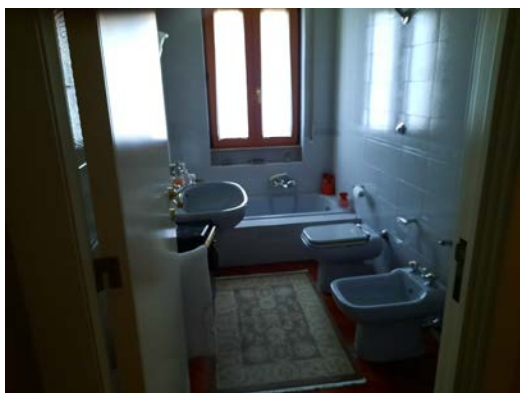
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Il bagno è areato e illuminato grazie ad una finestra che si affaccia su via Purgatorio. È pavimentato con parquet, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica per quasi tutta l'altezza dell'ambiente. Il bagno è dotato di tutti gli apparecchi sanitari ordinari (vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno)



L'ambiente multiuso è attualmente arredato con elementi incassati negli incavi murari presenti. Il locale è anche servito, esclusivamente, da un balcone posto all'angolo tra via Lenoci e via Purgatorio dal quale riceve luce ed aria.



La seconda parte dell'appartamento, di fatto, costituisce la zona notte che ha anche accesso diretto dal ballatoio comune tramite una porta posta all'incirca alla metà della sua lunghezza.

La zona di ingresso, che è dotata anche di una finestra affacciatesi sul ballatoio comune, è direttamente collegata con l'analoga zona precedentemente trattata tramite un varco arcuato contornato con cornice lignea bianca.



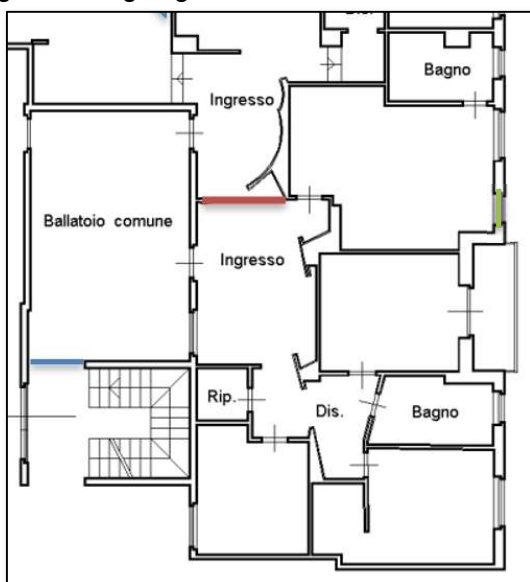
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Da questo secondo ingresso, attraversando un piccolo disimpegno e salendo due bassi gradini, si giunge ad una camera da letto con annesso bagno esclusivo.



E' un ambiente abbastanza ampio e molto illuminato grazie ad un'ampia finestra prospiciente via Purgatorio. E' da precisare che un'altra finestra, più piccola, è stata chiusa (linea verde). Anche questo ambiente è finemente curato nei particolari e dotato di controsoffittature perimetrali.

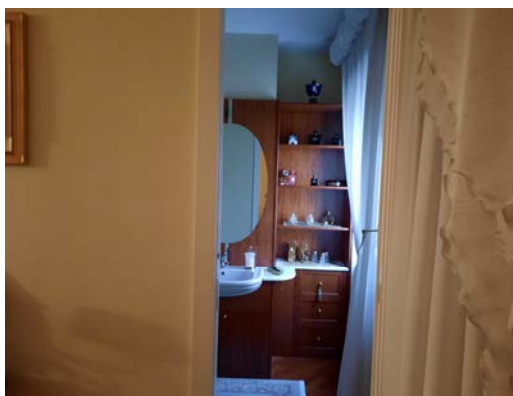




## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Il bagno esclusivo è abbastanza curato con sanitari ed elementi di arredo anche su misura.



Tornato nell'ingresso, salendo ulteriori due bassi gradini si giunge ad un altro disimpegno che immette su cinque vani. Un bagno, un ripostiglio e tre camere.



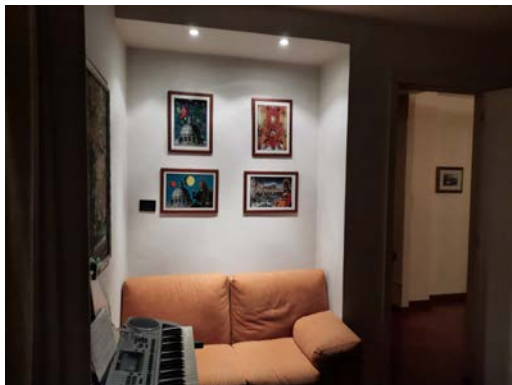


## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

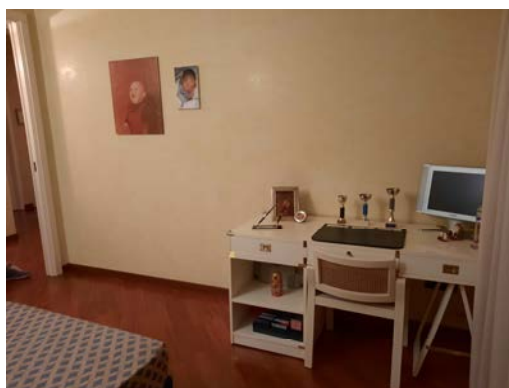
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- [antonio.perrotta@virgilio.it](mailto:antonio.perrotta@virgilio.it) - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

Il primo che si incontra, quello frontale dal disimpegno, è uno studiolo che è dotato di una finestra che si affaccia non all'esterno ma sull'altro ballatoio comune posto al lato sinistro rispetto alla scala salendo. Anche questo locale è abbastanza curato.



Gli altri ambienti sono costituiti da due camere da letto, una delle quali dotata da una sorta di cabina armadio. Le due camere, che sono separate tra loro da un bagno, si affacciano entrambe su via Purgatorio, una tramite un balcone l'altra tramite una finestra. Anche questi due ambienti sono abbastanza curati nei particolari.





## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Completano gli ambienti di questa zona un bagno affacciante su via Purgatorio, dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari con doccia, ed un ripostiglio collocato in aderenza al vano scala.



L'altezza netta interna del piano è di 3 metri

Nel complesso l'appartamento è ben curato e rifinito, presenta uno stato di manutenzione buono. La pavimentazione è costituita da parquet con elementi rettangolari piuttosto allungati delimitati sul perimetro da battiscopa ligneo di colore cuoio.

Il rivestimento dei due bagni è curato con rivestimento costituito da elementi ceramici variamente colorati e disegnati. Come già scritto, i tre servizi igienici sono dotati di sanitari con vasche e piatti doccia delimitati da cabina in vetro di adeguato spessore.

La cucina è rivestita con piastrelle

I balconi sono pavimentati con piastrelline in gres chiare; il parapetto è costituito da una parete muraria in calcestruzzo faccia vista contornata da montanti e traversi metallici.

A copertura dei balconi è posta una tenda con tessuto avvolgibile nella parte alta della parete del balcone.

La superficie esterna dell'appartamento, come tutta la restante parte del fabbricato, è rivestita con elementi ceramici di colore rossastro.



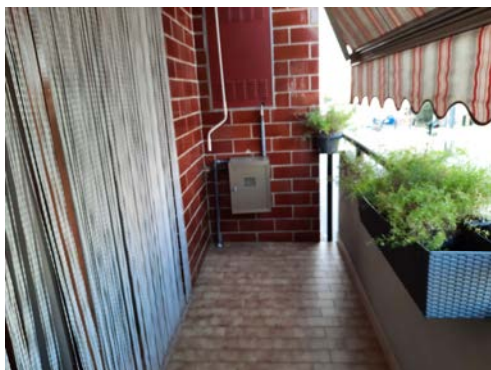
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- [antonio.perrotta@virgilio.it](mailto:antonio.perrotta@virgilio.it) - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Le caldaie di alimentazione dell'impianto di riscaldamento (serventi le due originarie unità immobiliari tramite corpi scaldanti termosifoni in ghisa) sono collocate in corrispondenza delle pareti trasversali dei balconi di via Le Noci e di via Purgatorio.

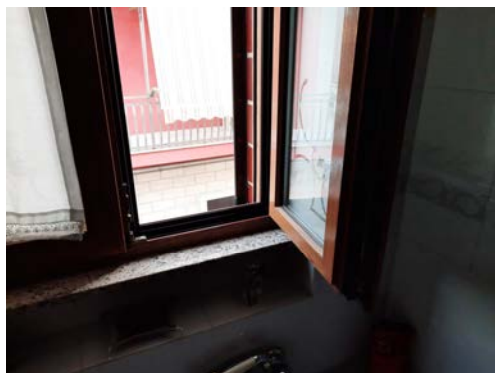


Gli intonaci sono ben conservati e quasi tutti gli ambienti sono rifiniti con controsoffitti e cornici variamente sagomati.

Gli infissi esterni sono di tipo a "taglio termico" (non si conoscono i valori precisi della conducibilità termica). Sono inoltre montate zanzariere e tapparelle con lamelle orizzontali.

Gli infissi interni sono prevalentemente di tipo a battente bianco opaco. Le porte delle due camere da letto e del bagno della "zona notte" sono del tipo a scomparsa anch'esse di colore bianco opaco.

Il portone di ingresso è del tipo blindato.





## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

L'appartamento è intonacato a civile con colorazioni chiare in tutte le stanze. Il soffitto è in parte coperto con cartongesso. Con sistema di illuminazione incassato.

Gli impianti idrico e fognario sono regolarmente collegati alle reti cittadine.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con due caldaie di potenza pari a 24 KW collocate, come già accennato, all'esterno in corrispondenza dei balconi, alimentate da gas di città, e termosifoni in ghisa.

L'appartamento è dotato di impianto di refrigerazione a mezzo di condizioni d'aria con corpi interni ed esterni collocati negli ambienti maggiormente utilizzati.

E' altresì presente l'impianto telefonico e antintrusione.

Pur se richiesto dallo scrivente, il signor [REDACTED] non è stato in grado di consegnare i libretti delle caldaie al momento dell'accesso. Questi sono stati trasmessi allo scrivente, dopo numerosi solleciti, solo in data **17.10.2022**.

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile sono le seguenti:

- Appartenenza a comune con una popolazione inferiore a 20.000 abitanti con scarse possibilità lavorative se non quelle agricole
- Vicinanza al capoluogo (Foggia) circa 22 km con tempo di percorrenza 25 minuti
- Ubicazione in zona centrale;
- Ceto sociale della zona rientrando nella normalità
- Discreta disponibilità di parcheggi;

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono invece le seguenti:

- L'appartamento fa parte di un condominio-isolato di soli due livelli fuori terra, (sono presenti al secondo piano superiore almeno due abitazioni) delimitato da via Lenoci, via Purgatorio, via Regina Elena e via Giovanni XXII.
- La costruzione, che ha uno stile architettonico ordinario, risale al 1986
- La suddivisione interna degli spazi è abbastanza elaborata individuando, sostanzialmente, una grossa zona giorno ed un'altrettanta ampia zona notte.
- Dotazioni comuni con stato di conservazione ed efficienza buone, potendo ipotizzare non necessarie, nell'immediato, opere di manutenzione/rifacimento delle stesse.
- La Categoria catastale, è la A2, quindi si tratta di una abitazione classificata "di tipo civile".
- Il Livello del piano è abbastanza appetibile per funzionalità;
- Si pone in vendita solo la metà della nuda proprietà essendo l'usufrutto goduto da persona di 68 anni
- La superficie dell'appartamento è molto grande. Tale caratteristica restringe di molto il cerchio dei possibili interessati, a meno che non si consideri la sua divisibilità.
- Quasi tutti gli ambienti godono di luce ed area naturale.
- Lo stato di manutenzione della unità immobiliare è da ritenersi buono. Lo stesso è dotato di impianti funzionanti (idrico, fognario, elettrico, approvvigionamento di gas metano, antintrusione), sono altresì presenti condizioni d'aria con corpi interni ed esterni.
- L'appartamento è dotato di tre balconi affacciatisi su via Purgatorio e via Lenoci.



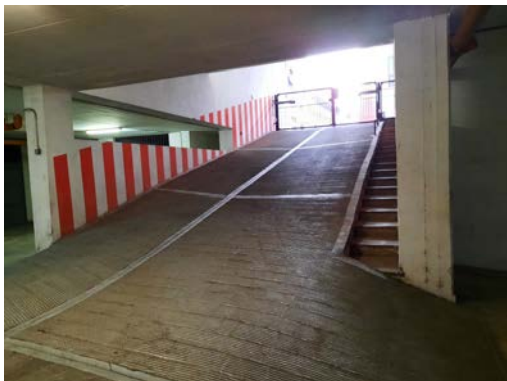
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

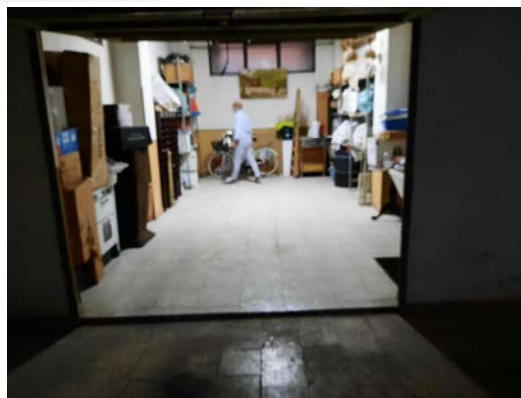
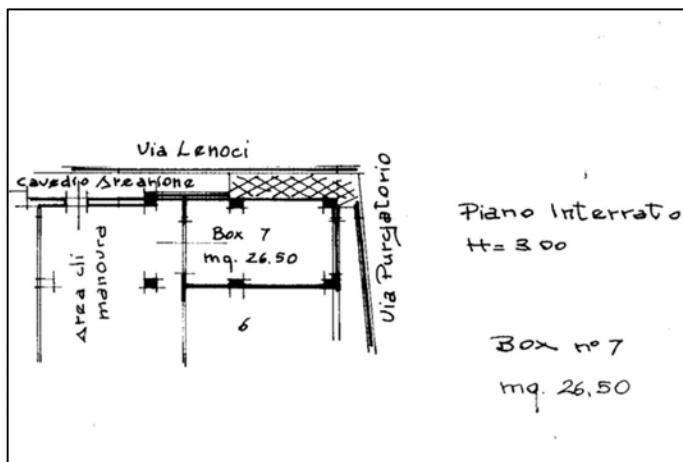
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 2.3 Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena per ½ della nuda proprietà. In catasto foglio 23 p.la 2107 sub 42

L'ingresso al piano interrato avviene dal civico 5/A di corso Regina Elena, tramite una comoda rampa di discesa comune adiacente il portone d'ingresso condominiale del civico 5, per poi percorrere la corsia di sinistra fino in fondo. L'autorimessa è collocata allo spigolo tra via Lenoci e via Purgatorio. In catasto è riportato nel foglio 23 p.la 2107 sub 42 ed è individuato con il n. 7. Confina con area di manovra, con cavedi di areazione, con il box n. 6,



La planimetria catastale è la seguente.

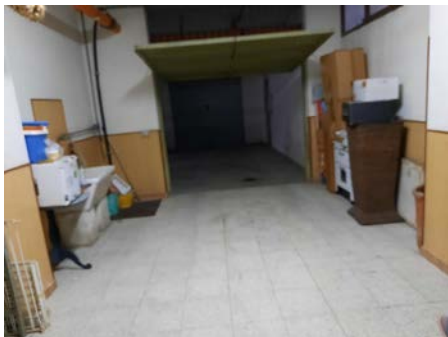




## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)



Il locale ha forma rettangolare, è accessibile tramite porta metallica basculante, è dotato di impianto di illuminazione, fornitura idrica e scarico. La pavimentazione è di tipo “commerciale” con intonacatura a civile. La parte bassa delle pareti è rivestita con una sorta di perlinatura con elementi in plastica. L’altezza dell’ambiente è di 3 metri mentre la superficie catastale è pari a 26,50 mq.



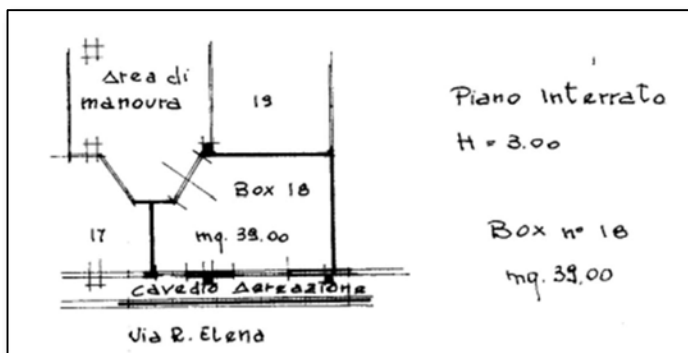
## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

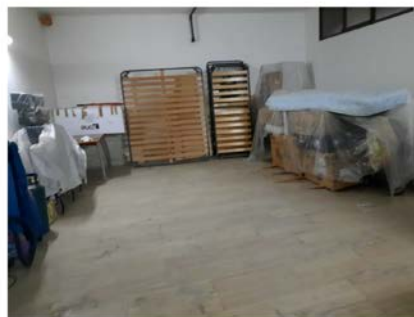
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 2.4 Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena proprietà al 100/100 del fallito; In catasto foglio 23 p.la 2107 sub 29

L'ingresso al piano interrato avviene dal civico 5/A di corso Regina Elena, tramite una comoda rampa di discesa comune adiacente il portone d'ingresso condominiale del civico 5, l'autorimessa si raggiunge percorrendo la corsia di destra in direzione di via Regina Elena. In catasto è riportato nel foglio 23 p.la 2107 sub 42 ed è individuato con il n. 18. Confina con area di manovra, con box n. 19, con cavedio di areazione, con il box n. 17, salvo altri.



Il locale ha forma rettangolare con uno spigolo smussato, è accessibile tramite porta metallica basculante, è dotato di impianto di illuminazione. La pavimentazione fatta con lastroni in pietra abbastanza irregolari con intonacatura a civile. L'altezza dell'ambiente è di 3 metri mentre la superficie catastale è pari a 39,00 mq.





## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 2 BIS - FORMAZIONE DEI LOTTI CON DESCRIZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.

#### a. LOTTO N. 1 – 100% della proprietà

Appartamento in Foggia – corso Roma 204 scala B – primo piano.

Essendo questo bene l'unico in Foggia, appare opportuno considerarlo come lotto singolo.

##### Identificazione e sommaria descrizione:

Appartamento per abitazione in Foggia facente parte di un grosso condominio, con servizio di portineria, con accesso da Corso Roma 204 al primo piano della scala "B" posta a sinistra entrando. L'appartamento è contraddistinto dal numero interno 2 con ingresso privato dalla seconda porta posta a sinistra salendo le scale.

E' composto da ingresso, ampio soggiorno, zona pranzo, cucina, disimpegno, due camere, di cui una dotata di spogliatoio, e due bagni, di cui uno di servizio privo di illuminazione e areazione naturale. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti principali regolarmente collegati alle corrispondenti reti.

Esteso 141 mq catastali.

##### Confini:

confina con Viale Ofanto, altra unità immobiliare accessibile da altra scala, cortile interno, vano scala e altra unità immobiliare individuata con l'interno 1 della stessa scala B.

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

L'immobile è individuato nel catasto urbano del Comune di Foggia come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Foggia - Catasto Fabbricati									
Intestatario: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> (n. Foggia 19.10.1976) - 1000/1000 *****									
Origine: atto pubblico compravendita del 13.07.2005 rogante TRINASTICH Daniela in Foggia									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Fgl	P.IIa	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	94	690	34	A/2	2	6 vani	Totale 141 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 138 m <sup>2</sup>	€ 852,15	Corso Roma n. 204 piano1 scala B

#### b. LOTTO N. 2 – 1/2 nuda proprietà

- Appartamento al primo piano in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 ;
- Autorimessa al piano interrato in Orta Nova avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.IIa 2107 sub 42

I due beni immobili sono stati associati in quanto aventi i medesimi diritti di proprietà e sono tra loro funzionali.

##### Identificazione e sommaria descrizione:

- Appartamento per civile abitazione ubicata nell'abitato di Orta Nova avente accesso dal portone condominiale di corso Regina Elena n. 5, posto al primo piano della scala A con ingressi a destra, salendo la scala, già individuati con gli interni 1 e 2.

Esteso complessivi mq 234 catastali.

L'appartamento rappresenta la fusione di due unità immobiliari in origine autonomamente funzionali.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

La prima, rappresentante la attuale zona giorno, riceve accesso dalla porta posta in fondo al ballatoio comune. È caratterizzata da un ampio ingresso, da una cucina con balcone prospiciente strada pubblica, ampio soggiorno, e zona di servizio costituita da un disimpegno, un wc, e un ambiente multiuso.

La seconda parte, costituente la attuale zona notte, ha anche accesso diretto da una porta collocata all'incirca alla metà del ballatoio comune. È costituita da un ampio ingresso, da tre camere da letto, una delle quali con bagno annesso esclusivo, da un disimpegno, uno studiolo, un bagno ed un ripostiglio. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti principale regolarmente collegati alle corrispondenti reti.

- box posto al piano interrato accessibile da una corsia di manovra collegata alla rampa imboccabile dal civico n. 5/A di corso Regina Elena. Il locale è esteso mq 28 catastali. Dotato di porta basculante metallica con impianto elettrico ed idrico fognante e pavimentata con mattonelle tipo "commerciale".

### Confini:

- L'appartamento confina con Via Purgatorio su cui prospetta con due balconi ad una uscita e sei finestre (una delle quali murata), con altra unità immobiliare, con ballatoio comune e vano scala, con altra unità immobiliare e con corso Lenoci su cui prospetta con due balconi ad una uscita e due finestre.
- Il box confina con intercapedine di aerazione per due lati, con box n. 6 e con corsia di manovra.

### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Le due unità immobiliari sono riportate nel catasto urbano del Comune di ORTA NOVA (FG) come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di ORTA NOVA - Catasto Fabbricati									
Intestatari:									
(n. Foggia ) – nuda prop. Per ½ -									
(n. Foggia ) – nuda prop. Per ½ *****									
(N. Foggia ) – Usufrutt. per 1/1									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Fgl	P.Ila	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	23	2107	59	A/2	2	11,5 vani	Totale 234m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 230 m <sup>2</sup>	€ 1.015,61	Corso Regina Elena n. 5 piano: 1 Int. 1-2 Scala A

Unità immobiliare sita nel Comune di ORTA NOVA - Catasto Fabbricati									
Intestatari:									
(n. Foggia ) – nuda prop. Per ½ -									
(n. Foggia ) – nuda prop. Per ½ *****									
Francesco (Orta Nova 1 ) Usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni									
(N. Foggia ) – Usufrutto con diritto di accrescimento per ½ in regime di comunione dei beni .									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Fgl	P.Ila	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	23	2107	42	C/6	3	27 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	€ 76,69	Corso Regina Elena n. 5A piano: S1 Int. 7



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### c. LOTTO N. 3 - 100% della proprietà

- Autorimessa al piano interrato in Orta Nova avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.IIa 2107 sub 29

#### Identificazione e sommaria descrizione:

Locale al piano interrato in Orta Nova adibito a box auto, della superficie di 40 mq catastali, avente da rampa di discesa comune di via Regina Elena civico n. 5/A distinto col n. interno 18.

Il locale è esteso per mq 40 catastali. Dotato di porta basculante metallica, pavimentata con mattonelle tipo "commerciale" e dotato di minimale impianto elettrico.

#### Confini:

Il box confina con intercapedine di aerazione per un lato, con box interno 17, con corsia di manovra, con box n. 19, salvo altri.

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

L'unità immobiliare è riportata nel catasto urbano del Comune di ORTA NOVA (FG) come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di ORTA NOVA - Catasto Fabbricati									
Intestatario:									
[REDACTED] (n. Foggia [REDACTED]) 1000/1000 *****									
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Fgl	P.IIa	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	23	2107	29	C/6	3	39 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	€ 110,78	Corso Regina Elena n. 5A piano: S1 Int. 18



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

### 3. STIMA DEI BENI.

Premesso che per valore si intende il **prezzo**, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere e ricevere per l'acquisto e la cessione di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui beni simili sono offerti sul mercato locale.

La **valutazione** di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto con essa si attribuisce un probabile valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Le metodologie estimative prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita.

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

A questo si aggiunga il particolare momento economico che vive il Mezzogiorno d'Italia e l'ulteriore crisi che è derivata dalla situazione epidemiologica che stiamo vivendo.

#### 3.1 LOTTO N. 1 – 100% DELLA PROPRIETÀ. APPARTAMENTO IN FOGGIA AL PRIMO PIANO DI CORSO ROMA N. 204.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione ristrutturato all'incirca 10 anni fa con buone finiture e in un buono stato di conservazione.

La superficie lorda commerciale coperta ammonta a mq 138 circa, la superficie adibita a balcone a mq 8,60 complessivi.

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile sono:

- Appartenenza a comune con una elevata popolazione (circa 150.000 abitanti) sia pure con non eccellenti possibilità lavorative;
- Ottima accessibilità anche per chi proviene da fuori città;
- Ubicazione in zona semicentrale;
- Ceto sociale della zona rientrando nella normalità
- Discreta disponibilità di parcheggi (quasi tutti a pagamento);
- Distanza rispetto ai principali servizi cittadini.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono invece le seguenti:

- L'appartamento fa parte di un grosso condominio posto ad angolo tra due viabilità cittadine importanti e si affaccia per un lato su viale Ofanto.
- La costruzione, che ha uno stile architettonico assolutamente ordinario, risale a epoca antecedente il 1981, cioè prima della classificazione sismica del Comune di Foggia e quindi con una vulnerabilità rispetto alle azioni sismiche.
- La suddivisione interna degli spazi è abbastanza elaborata e funzionale. Individuando, sostanzialmente, una grossa zona giorno e due camere. Al centro dell'appartamento è ubicato un servizio igienico privo di illuminazione e areazione naturale.
- Dotazioni comuni con stato di conservazione ed efficienza normali, potendo ipotizzare non necessarie, nell'immediato, opere di manutenzione/rifacimento delle stesse.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

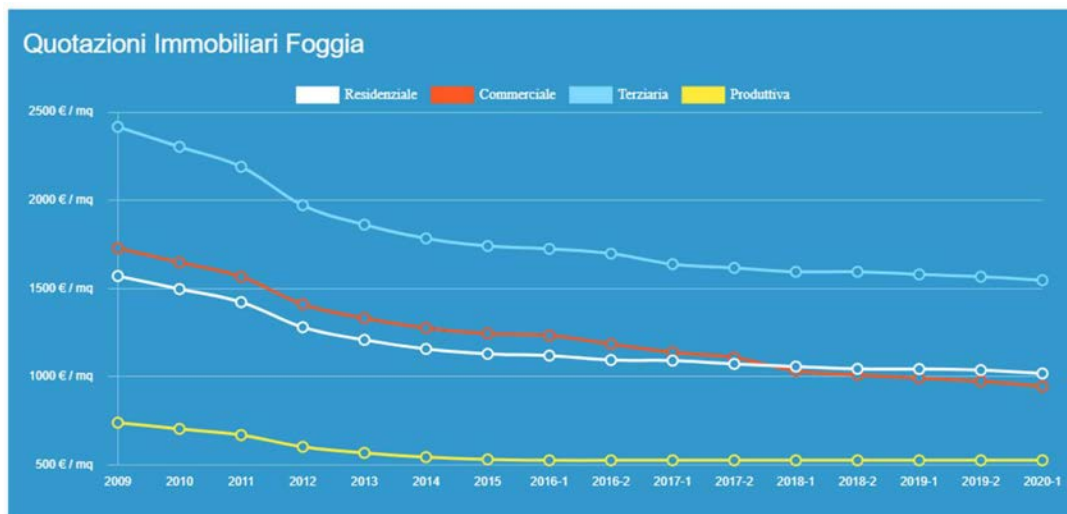
- La Categoria catastale, è la A2, quindi si tratta di una abitazione classificata “di tipo civile”.
- Il Livello del piano è abbastanza appetibile per funzionalità;
- La superficie dell'appartamento è ideale per una famiglia media (due genitori + due figli) e quindi l'immobile risponde meglio alla necessità di una larga fascia di utenti;
- L'appartamento si affaccia per due ambienti su viale Ofanto mentre una camera e la cucina ricevono luce ed aria da un ampio spazio interno al condominio.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è da ritenersi buono. Lo stesso è dotato di impianti funzionanti (idrico, fognario, elettrico, approvvigionamento di gas metano, sono altresì presenti condizionatori d'aria con corpi interni ed esterni.
- Gli ambienti che si affacciano su viale Ofanto sono esposti a sud. La luminosità diretta non è ottimale visto che il primo piano è sollevato di soli 3,5 metri circa dal piano di campagna, e quindi è in parte ombreggiato dagli alberi presenti sugli spazi prossimi alla viabilità.

### IL MERCATO IMMOBILIARE A FOGGIA

Foggia, con una popolazione di 147.036 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Città, Immacolata/San Pio X, Macchia Gialla, Stadio, CEP, Fiera, San Ciro, Rione Diaz.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo di vendita degli appartamenti nelle diverse (9) zone a Foggia è compreso in tutta la città tra **850 €/m<sup>2</sup>** e **1.650 €/m<sup>2</sup>** (zona Macchia Gialla – Tribunale).

I siti specializzati riportano l'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni dal quale è possibile riscontrare una continua diminuzione dei valori immobiliari. In particolare dai dati “Requot” si nota che negli ultimi 10 anni il valore medio degli immobili a destinazione residenziale (come quello in trattazione) è calato di circa 500 €/mq.



L'OMI della Agenzia delle Entrate fornisce i dati di mercato riferiti alla 9 zone omogenee catastali che caratterizzano il Comune di Foggia.

A Foggia nel mese di Luglio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.126 al metro quadro**, con **una diminuzione del 2,26% rispetto a Luglio 2021** (1.152 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Foggia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€ 1.166 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.116 al metro quadro.

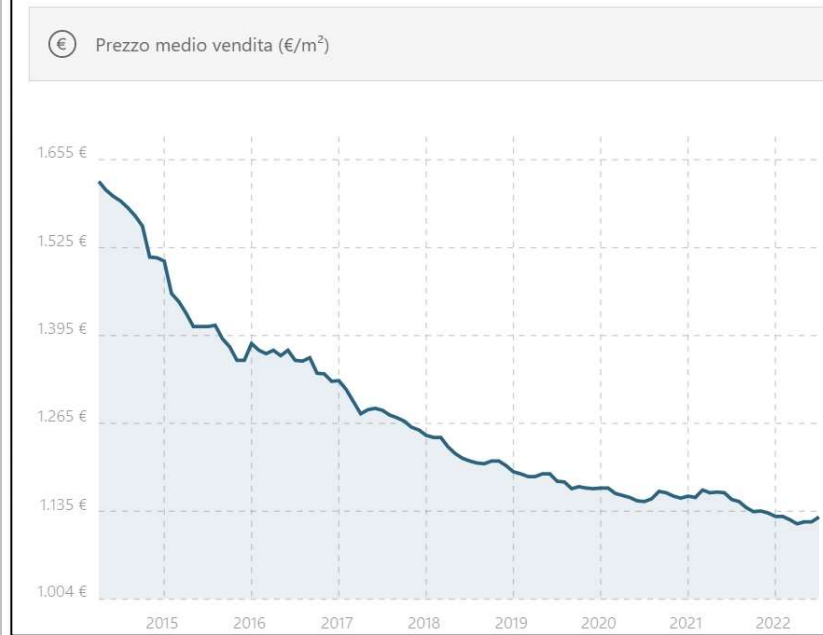


## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

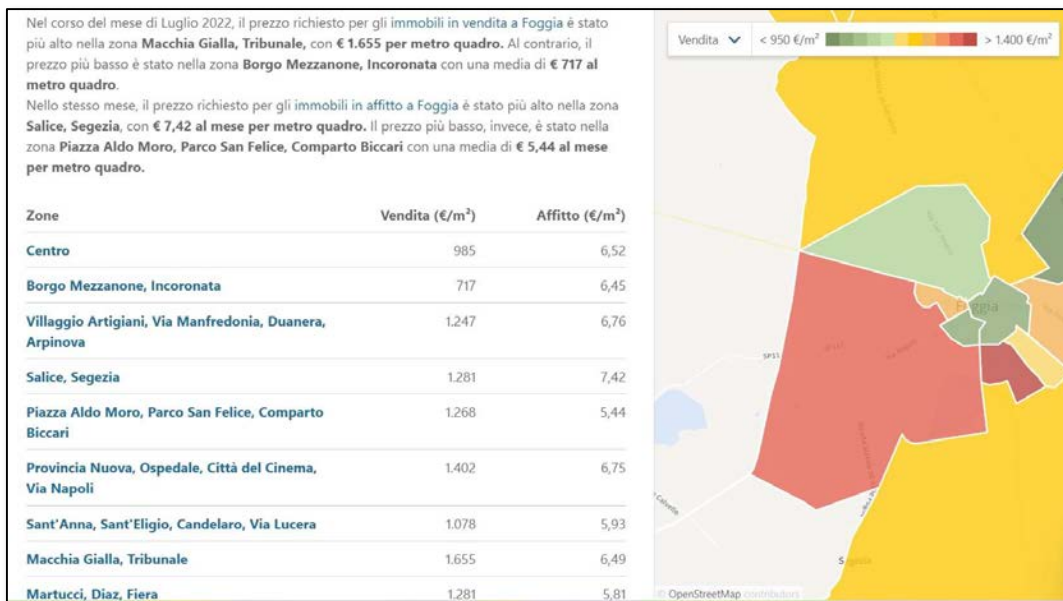
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015  
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

Il sito specializzato di “Immobiliare.it” riporta l’andamento medio calante del mercato immobiliare nella città di Foggia.

I grafici seguenti mostrano l’andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Foggia, sia in vendita sia in affitto.



La seguente immagine tratta dal sito de “l’immobiliare.it” riporta i valori medi immobiliari di ciascuna delle nove zone catastali di Foggia.



La zona ove è ubicato l’immobile in considerazione rappresenta il confine tra la zona Ospedale (€ 1.402,00/mq) e la zona tribunale (€ 1.655,00/mq) tali zone sono però caratterizzate da fabbricati più recenti dello stabile di cui fa parte l’appartamento in



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

analisi. Per cui non sarebbe corretto considerare un valore immobiliare unitario pari a quello indica per le due zone.

D'altronde lo stesso OMI per viale Ofanto riporta i seguenti valori (min 900,00 €/mq max 1.100,00 €/mq).

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: FOGGIA							
Comune: FOGGIA							
Fascia/zona: Semicentrale/VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO,VIALE MICHELANGELO							
Codice di zona: C5							
Microzona catastale n.: 0							
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	900	1100	L	4,7	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	3,5	5	N
Box	NORMALE	750	950	L	4,5	6	N
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L	4	5,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	2	2,6	L
<ul style="list-style-type: none"><li>Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA</li><li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li><li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li><li>La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.</li><li>Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo</li></ul>							

Consegue che il più probabile valore di mercato unitario da considerare per il caso di specie deve essere ricercato nell'intervallo compreso tra € 1.100,00 e 1.500,00 circa (media tra le zone Ospedale e Tribunale).

La valutazione effettiva deve allora tenere in debita considerazione soprattutto le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare che, come già sopra dettagliate sono da ritenersi prevalentemente positive e sicuramente migliori di quelle considerate nella tabella OMI appena riportate.

Stante tutto ciò, lo scrivente, in considerazione di quanto evinto sopra e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare, ed in particolare del livello di finitura e dello stato di conservazione dell'appartamento che deve ritenersi buono, ritiene di poter attribuire a questo un valore unitario pari **1.300,00 €/mq** di superficie commerciale (lorda).

Nel caso specifico questa può essere determinata come segue:

- Superficie lorda coperta (100%) mq 138,00
- Superficie balconi (50%) mq 4,30
- Superficie totale commerciale mq 142,30**

**Che porta ad un valore dell'immobile pari a:**

1.300,00 mq x 142,30 €/mq = 184.990 che si arrotonda a **€ 185.000,00**

Si può quindi sintetizzare:

**VALORE DEL LOTTO N. 1 – 100% DELLA PROPRIETÀ  
DELL'APPARTAMENTO IN FOGGIA - PRIMO PIANO DI CORSO ROMA N. 204  
€ 185.000,00 (centottantacinquemila/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](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 3.2 - LOTTO N. 2 – 1/2 DELLA NUDA PROPRIETÀ

- APPARTAMENTO IN ORTA NOVA CON ACCESSO DA CORSO REGINA ELENA N. 5 AL PRIMO PIANO;
- AUTORIMESSA IN ORTA NOVA AL PIANO S1 AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 5A DI CORSO REGINA ELENA PER 1/2 DELLA NUDA PROPRIETÀ. IN CATASTO FOGLIO 23 P.LLA 2107 SUB 42

Si tratta di un appartamento per civile abitazione al primo piano, con annesso box, nella zona centrale di Orta Nova esteso complessivi mq 230 catastali oltre a 14 mq di balconi. E rappresenta la fusione di due unità immobiliari in origine autonomamente funzionali. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti principali regolarmente collegati alle corrispondenti reti.

Fa parte del lotto anche un box posto al piano interrato dello stesso stabile esteso per mq 28 catastali.

Le caratteristiche estrinseche del lotto immobiliare sono le seguenti:

- Appartenenza a comune con una popolazione inferiore a 20.000 abitanti con scarse possibilità lavorative se non quelle agricole
- Vicinanza il capoluogo (Foggia) circa 22 km con tempo di percorrenza 25 minuti
- Ubicazione in zona centrale;
- Ceto sociale della zona rientrando nella normalità
- Discreta disponibilità di parcheggi;

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono invece le seguenti:

- L'appartamento fa parte di un condominio-isolato di soli due livelli fuori terra, (sono presenti al secondo piano superiore almeno due abitazioni) delimitato da via Lenoci, via Purgatorio, via Regina Elena e via Giovanni XXII.
- La costruzione, che ha uno stile architettonico ordinario, risale al 1986
- La suddivisione interna degli spazi è abbastanza elaborata individuando, sostanzialmente, una grossa zona giorno ed un'altrettanta ampia zona notte.
- Dotazioni comuni con stato di conservazione ed efficienza normali, potendo ipotizzare non necessarie, nell'immediato, opere di manutenzione/rifacimento delle stesse.
- La Categoria catastale, è la A2, quindi si tratta di una abitazione classificata "di tipo civile".
- Il Livello del piano è abbastanza appetibile per funzionalità;
- Si pone in vendita solo la metà della nuda proprietà essendo l'usufrutto goduto da persona di 66 anni
- La superficie dell'appartamento è molto grande. Tale caratteristica restringe di molto il cerchio dei possibili interessati.
- Quasi tutti gli ambienti godono di luce ed area naturale.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è da ritenersi più che normale. Lo stesso è dotato di impianti funzionanti (idrico, fognario, elettrico, approvvigionamento di gas metano, antintrusione), sono altresì presenti condizioni d'aria con corpi interni ed esterni.
- L'appartamento è dotato di tre balconi affacciatisi su via Purgatorio e via Lenoci.

### IL MERCATO IMMOBILIARE A ORTA NOVA

I valori medi di mercato degli immobili, come già riportato sopra, sono stati ricavati dai siti specializzati nella vendita/affitto degli immobili.

Da "mercato-immobiliare.info"

Orta Nova, con una popolazione di 16.999 abitanti, è un comune della provincia di Foggia. Dista circa 19 Km da Foggia.

Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 48 annunci immobiliari, di cui 46 in vendita e 2 in affitto, con un indice complessivo di 2 annunci per mille abitanti.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone ad Orta Nova è compreso in tutta la città tra **600 €/m<sup>2</sup>** e **950 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **2,8 €/m<sup>2</sup> mese** e **5,9 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

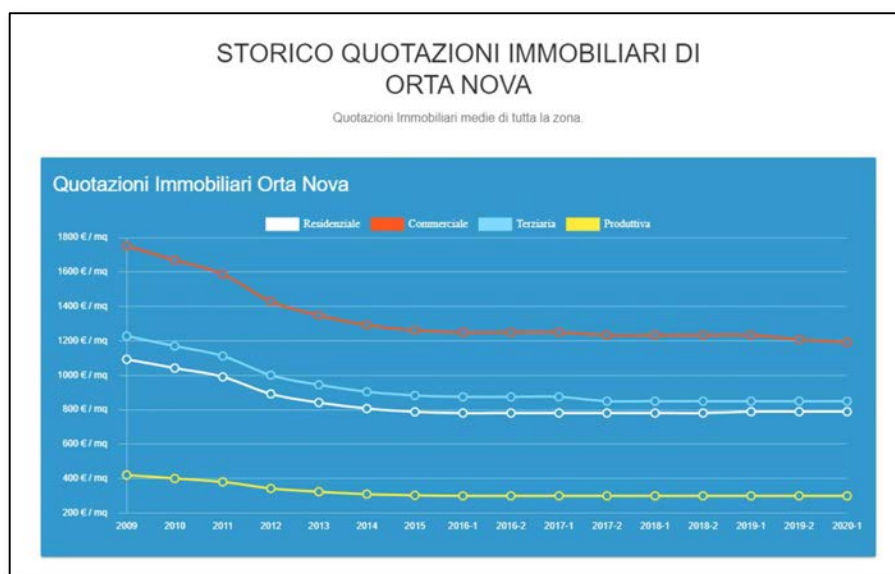
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (700 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 43% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.250 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 34% inferiore alla quotazione media provinciale (1.050 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 21).

L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

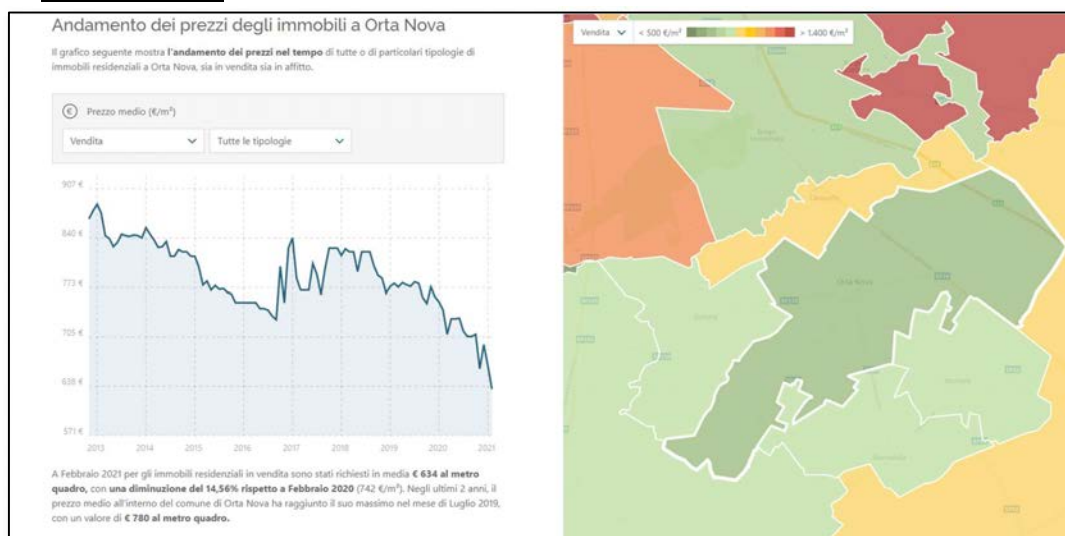
Il prezzo degli appartamenti è estremamente uniforme nella cittadina ed è spesso compreso tra 450 €/m<sup>2</sup> e 900 €/m<sup>2</sup>.

Da **“REquot”.com**



Il valore unitario di mercato, come si nota, si attesta intorno a 800 €/mq

Da **“Immobiliare.it”**





## 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

Da “Borsino immobiliare.it”

Zone Immobiliari			
Zone Centrali 2		Zone Semicentrali 1	Zone Periferiche 1
Zone Centrali		Valore M²	Affitto
C.so Vitt.lenoci, Via Lelio Basso, Via Don Minzoni, C.so Aldo Moro, Via Paolo Vi.		€ 3,02	€ 638
P.zza P.nenni, C.so Umberto I, Via Vittorio Veneto, C.so Roma.		€ 3,82	€ 648

Da “casa.it”



Tabella estratta dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: FOGGIA							
Comune: ORTA NOVA							
Fascia/zona: Semicentrale/C.SO VITT.LENOCI, VIA LELIO BASSO, VIA DON MINZONI, C.SO ALDO MORO, VIA PAOLO VI.							
Codice di zona: C1							
Microzona 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	600	900	L	2,7	4	N
Box	NORMALE	450	650	L	2,5	3,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Anche per questo immobile appare evidente che tutti i valori immobiliari per le abitazioni si attestano in un intervallo abbastanza ristretto compreso tra i 600,00 e gli 900,00 €/mq, mentre, per quanto riguarda l'autorimessa, questi variano tra 450,00 e 650,00 €/mq. La



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

differenza è determinata solo dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da valutare.

Nel caso di specie tenuto conto delle comodità, della qualità delle finiture e dello stato di manutenzione dell'abitazione può ritenersi corretto considerare valori pari proprio a quello massimo. In particolare per l'abitazione si considererà un valore unitario pari a **900,00 €/mq** mentre per il box **550,00 €/mq**.

Nel caso specifico la superficie lorda commerciale per l'abitazione può essere determinata come segue:

- Superficie lorda coperta (100%) mq 230,00
- Superficie balconi (50%) mq 7,00
- Superficie totale commerciale mq 237,00**

Che porta ad un valore dell'immobile, nel caso fosse libero da pesi e fosse in piena proprietà, pari a:

$$900,00 \times 237,30 = 213.570,00$$

Il box invece, qualora fosse libero anch'esso da pesi, varrebbe:

$$28 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 15.400,00 \text{ €}$$

il valore dei beni costituenti il presente lotto, qualora questi fossero in piena proprietà e liberi da qualsiasi peso, sarebbe pari quindi a

$$213.570,00 + 15.400,00 = 228.970,00 \text{ € che si arrotonda a € 229.000,00}$$

Il valore commerciale della quota da mettere all'asta è però sostanzialmente influenzata dai diritti sul bene spettante ad altri soggetti:

in particolare, la prima cosa da prendere in considerazione è la quota di spettanza al sig. [REDACTED] che è pari al 50% della nuda proprietà dell'appartamento essendo l'usufrutto a vantaggio della propria madre signora [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED]

la nuda proprietà del box è in carico al 50% al fallito, mente la nuda proprietà, con diritto di accrescimento per ½ ciascuno, è a vantaggio dei due genitori coniugi [REDACTED] nato a Orta Nova [REDACTED] e [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED]

Stante questa situazione bisogna allora determinare il valore della nuda proprietà sia dell'appartamento che del box ricordando che essa consiste nella proprietà priva del diritto di godimento del bene. Il diritto di godimento è l'usufrutto che consiste nella facoltà di utilizzare un bene per il proprio vantaggio e percepirne i frutti, limitato dal non poterne trasferire la proprietà principale e dal rispetto della destinazione economica stabilita dal proprietario.

### I diritti di nudo proprietario e usufruttuario

Il nudo proprietario mantiene la proprietà del bene, cedendo a un altro soggetto, detto usufruttuario, la facoltà di utilizzarlo e di trarne le utilità, generalmente per tutta la durata della vita di quest'ultimo. Infatti, alla morte del titolare dell'usufrutto, questo diritto cessa e la proprietà viene automaticamente acquisita dal nudo proprietario nella sua pienezza. È il fenomeno giuridico della consolidazione, cioè la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, che confluiscono in capo a un unico soggetto che diviene pieno titolare del bene.

### Modalità di calcolo per l'usufrutto vitalizio

Usufrutto vitalizio e nuda proprietà possono essere determinati secondo due modalità:



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

1. si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (che ora è dello 0,05%) e poi per un coefficiente stabilito sulla base dell'età del beneficiario e ricavabile da apposite tabelle / prospetti fiscali facilmente reperibili; la nuda proprietà si ottiene così per differenza di valore;
2. al valore della piena proprietà si applicano due percentuali, determinate in base all'età del beneficiario dell'usufrutto e stabilite sempre in apposite tabelle / prospetti fiscali; una percentuale è relativa all'usufrutto e l'altra alla nuda proprietà.

### Valutazione della nuda proprietà

Per eseguire la valutazione della nuda proprietà, come già accennato, ci si può avvalere di tabelle che relazionano tra loro, tramite appositi coefficienti, l'età dell'usufruttuario con il valore della nuda proprietà e quello dell'usufrutto.

Calcolo coefficienti usufrutto vitalizio: ecco la tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso vitalizi  
(dal 1° gennaio 2021 il tasso di interesse legale è pari allo 0,01%)

Età usufruttuario	Coefficiente	% nuda proprietà	% usufrutto
Da 0 a 20	9500	5%	95%
Da 21 a 30	9000	10%	90%
Da 31 a 40	8500	15%	85%
Da 41 a 45	8000	20%	80%
Da 46 a 50	7500	25%	75%
Da 51 a 53	7000	30%	70%
Da 54 a 56	6500	35%	65%
Da 57 a 60	6000	40%	60%
Da 61 a 63	5500	45%	55%
Da 64 a 66	5000	50%	50%
Da 67 a 69	4500	55%	45%
Da 70 a 72	4000	60%	40%
Da 73 a 75	3500	65%	35%
Da 76 a 78	3000	70%	30%
Da 79 a 82	2500	75%	25%
Da 83 a 86	2000	80%	20%
Da 87 a 92	1500	85%	15%
Da 93 a 99	1000	90%	10%

Tenuto conto che l'usufruttuario più giovane ha 68 anni si ricava

$$V_{(nuda\ proprietà)} = 229.000,00 * 55/100 = 125.950,00 \text{ €}$$

e quindi il valore analitico della quota di spettanza al sig. [REDACTED] (50%) è pari a

$$\text{€ } 125.950,00/2 = \textbf{62.975,00 €}$$

Ma questo valore deve essere ancora decurtato per tener conto che non si trasferisce l'intera proprietà ma solo il 50%. Ciò, inevitabilmente comporta ulteriori disagi e spese per l'acquirente a causa di una eventuale divisibilità fisica del bene.

Prudenzialmente questo valore viene deprezzamento del 10% giungendo a

$$\textbf{€ 56.677,50 che si arrotonda a 56.700,00}$$



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

In definitiva:

### IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2 COSTITUITO DA

- ½ della nuda proprietà dell'appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano.
- ½ della nuda proprietà dell'autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.lla 2107 sub 42

Ammonta a € 56.700,00 (cinquantaseimilasettecento/00)

### c. LOTTO N. 3

- AUTORIMESSA IN ORTA NOVA AL PIANO S1 AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 5A DI CORSO REGINA ELENA. IN CATASTO FOGLIO 23 P.LLA 2107 SUB 29 – 100/100 DELLA PROPRIETÀ.

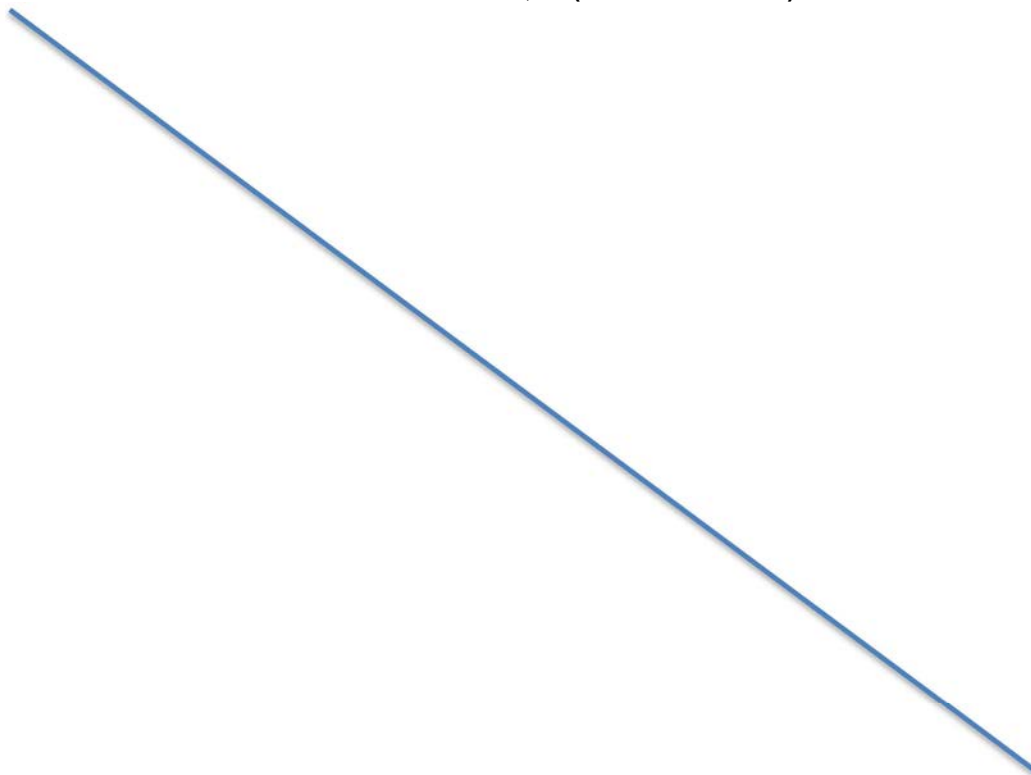
Per quanto attiene la ricerca del valore di mercato del bene valgono le stesse considerazioni fatte sopra e pertanto, tenuto conto che il sig. [REDACTED] è proprietario del 100% del bene, si può determinare il valore del box come segue:

$$V_{\text{box}} = 550 \text{ €/mq} \times 40 \text{ mq} = 22.000,00 \text{ €}$$

In definitiva:

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3 COSTITUITO DA Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.lla 2107 sub 29 – 100/100 della proprietà.

Ammonta a € 22.000,00 (ventiduemila/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](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 4. RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

#### 4.1 LOTTO N. 1

#### APPARTAMENTO IN FOGGIA AL PRIMO PIANO DI CORSO ROMA N. 204. (100% della proprietà)

L'appartamento costituente il lotto n. 1, oggi riportato nel catasto urbano nel foglio 96 del Comune di Foggia con la p.lla 694 subalterno 34, è pervenuto in piena proprietà al sig. [REDACTED] (c.f. \*\*\*\*\* – n. Foggia 1[REDACTED]) con atto del notaio Daniela TRINASTICH del 13 luglio 2005 per acquisto fattone dal sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED] - n. Foggia [REDACTED]). L'atto veniva registrato a Foggia il 19.07.2005 al n.2615 serie 1T e trascritto a Foggia il 20.07.2005 nn. 16559/11303 (All. 3.1).

L'immobile veniva così identificato:

*"appartamento per abitazione posto al primo piano della scala "B", scala posta a sinistra entrando dal cancello, contraddistinto dal numero interno 2 con ingresso privato dalla seconda porta posta a sinistra, salendo le scale ... confinante con Viale Ofanto, con cortile interno, con gabbia scale e con vano ascensore, salvo altri"*

L'immobile pervenne al venditore per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito notaio Aurelio TROMBETTA in data 20.02.1985, registrato a Foggia il 12.03.1985 al n. 968/1 e trascritto a Foggia il giorno 01.03.1985 nn. 3581 R.G e 184370 R.P.

Il tutto veniva venduto a corpo con ogni sua accensione, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava libero da pesi e vincoli, da diritti di prelazione a chiunque spettanti, da iscrizioni, trascrizioni e privilegi sostanzialmente pregiudizievoli e con i proporzionali e corrispondenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale, come per legge e consuetudine.

#### 4.2 - LOTTO N. 2

- Appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano;
- Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena per ½ della nuda proprietà. In catasto foglio 23 p.lla 2107 sub 42
- Il tutto per ½ della nuda proprietà.

I beni costituenti il lotto n. 2 sono pervenuti agli odierni titolari in forza di due atti di compravendita.

1. Atto per notar Vincenzo BUONASORTE del 09 luglio 1987 Rep. 86316 Racc. 17945, Reg. A Cerignola il 23.07.1987 n. 156 serie IV, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 22.07.1987 R.G. 12700, R.P. 223991 (ALL. 3.2.1). Con tale atto la società in nome collettivo "[REDACTED]" vendeva ai coniugi [REDACTED] (n. Orta Nova I [REDACTED]) – c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (n. a Foggia il [REDACTED]) – c.f. [REDACTED] in regime patrimoniale della comunione legale, l'usufrutto ed ai minori [REDACTED] (n. a Foggia il [REDACTED]) – c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (n. a Foggia il [REDACTED]) – c.f. [REDACTED], pro comune e indiviso ed in parti uguali fra loro la nuda proprietà, per conto ed interesse dei quali, il signor [REDACTED]



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

(n. Ascoli Satriano il 23.07.1944) quale loro procuratore speciale costituito nell'atto, i seguenti immobili urbani, facenti parte del complesso edilizio costruito in abitato di Orta Nova e più precisamente:

- a. Appartamento ad uso civile abitazione di nuova costruzione con accesso dal portone comune di via Regina Elena n. 5, posto al primo piano della scala "A" interno 2 – con porta d'ingresso a destra salendo sul pianerottolo di arrivo e composto di quattro vani ed accessori, questi ultimi consistenti in ingresso, cucinino, bagno, bagno di servizio e ripostiglio. Confina con appartamento int. 3 della scala "A", con corso Vittorio LENOCI, con via Purgatorio e con l'appartamento int. 1. In catasto al foglio 23, p.lla 2107 su 21;
- b. Locale ad uso box, posto al piano interrato della superficie di mq 26,50 con accesso dalla rampa di discesa comune di via Regina Elena n. 5/A e contraddistinto con il n. interno 7- in confine con area di manovra, con il box n. 6, salvo migliori confini. In catasto foglio 23, p.lla 2107 sub 42

Nella vendita sono compresi gli accessori, le pertinenze e le dipendenze degli immobili venduti e le azioni, le ragioni ed i diritti relativi, i proporzionali diritti di condominio su tutte le parti comuni dell'intero edificio, ed in particolare sul suolo e relativo sottosuolo su cui sorge l'edificio stesso, sul portone d'ingresso e relativo androne, scalinata, pianerottoli, impianti e condutture, impianto elettrico, idrico, e fognante, impianto citofonico, impianto di autoclave e vano contenitore, antenna televisiva centralizzata, chiostрина, senza impianto di ascensore, muri maestri, lastrico solare e precisamente quella parte del lastrico che risulta contornato in rosso nella planimetria di cui all'allegato "D" dell'atto.

L'intero stabile è fornito di Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali registrato a Cerignola il 25 agosto 1986 al n. 2272 atti pubblici – trascritto a Foggia il 27 agosto 1986 nn. 12563/207991

2. Atto per notar Vincenzo METERANGELIS dell'11 aprile 1989 Rep. 12569 Racc. 5420, Reg. a Foggia il 02.05.1989 n. 1436 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 03.05.1989 R.G. 9551, R.P. 259762 (ALL. 3.2.2). Con tale atto la società in nome collettivo "[REDACTED]" vendeva ai coniugi

[REDACTED] (n. Orta Nova I [REDACTED] – c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (n. a Foggia il [REDACTED] – c.f. [REDACTED]) in regime patrimoniale della comunione legale, l'usufrutto ed ai minori [REDACTED] (n. a Foggia il [REDACTED] – c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (n. a Foggia il [REDACTED] – c.f. [REDACTED]), pro comune e indiviso ed in parti uguali fra loro la nuda proprietà, i seguenti immobili urbani, facenti parte del complesso edilizio costruito in abitato di Orta Nova e più precisamente:

- a. Appartamento ad uso civile abitazione avente accesso dal portone comune di via Regina Elena n. 5, posto al primo piano della scala "A" interno 1 – con porta d'ingresso a destra salendo sul pianerottolo di arrivo e composto di quattro vani ed accessori e confinante con via Regina Elena, con vano scala, con [REDACTED] con proprietà [REDACTED]. In catasto al foglio 23, p.lla 2107 su 20;

Nella vendita è compresa la quota proporzionale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato e sulle parti e servizi destinati ad uso comune, nonché con ogni diritto ed obbligo di cui al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali registrato a Cerignola il 25 agosto 1986 al n. 2272 atti pubblici – trascritto a Foggia il 27 agosto 1986 nn. 12563/207991



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

### 4.3 - LOTTO N. 3

**- Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.lla 2107 sub 29 – 100/100 della proprietà.**

Il locale box costituente il lotto n. 3, oggi riportato in catasto urbano nel foglio 23 del Comune di Orta Nova con la p.lla 2107 subalterno 29 è pervenuto in piena proprietà al sig. [REDACTED] (c.f. \*\*\*\*\* – n. Foggia [REDACTED]) per acquisto fattone dalla "[REDACTED]" con atto del notaio Bruno DI CARLO dell'11 maggio 1995 – Rep. 13132 Racc. 4478, Registrato a Foggia il 26.05.1995 n. 1594 pubb. 1V e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 07.06.1995 nn. 9652/7565 (ALL. 3.3).

L'immobile veniva così identificato:

*"Locale ad uso box auto posto al piano interrato, della superficie di metri quadrati 39 circa, avente accesso dalla rampa di discesa comune di via Regina Elena n. 5/A distinto con il numero interno 18 fra le coerenze: ara di manovra, box-auto int. 19 e 17, muro perimetrale, salvo altri.*

*In catasto del Comune di Orta Nova foglio 23 p.lla 2107 sub 29 .....*"

Il tutto veniva venduto a corpo con ogni diritto, azione e servitù relativa all'immobile alienato, con le accessioni, accessori, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava; ... nonché la quota proporzionale delle parti comuni ed indivisibili del complesso edilizio comprendente l'immobile compravenduto, elencate nel Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali registrato a Cerignola il 25 agosto 1986 al n. 2272 atti pubblici – trascritto a Foggia il 27 agosto 1986 nn. 112563/207991.



## 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. LOTTI DA PORRE IN VENDITA, CON UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE;

Tenuto conto di quanto sopra riportato, in sintesi, per ciascun lotto si riportano la consistenza, i confini, i dati catastali e il prezzo a base d'asta.

#### 5.1 LOTTO N. 1 – Appartamento in Foggia – corso Roma 204 scala B – primo piano - (100% della proprietà)

##### Identificazione e sommaria descrizione:

Appartamento per abitazione ubicato nella semiperiferia catastale di Foggia in Corso Roma 204 al primo piano della scala "B" posta a sinistra, entrando, di un grosso condominio dotato di servizio di portineria. L'appartamento è contraddistinto dal numero interno 2 con ingresso privato dalla seconda porta posta a sinistra salendo le scale. È composto da ingresso, ampio soggiorno, zona pranzo, cucina, disimpegno, due camere, di cui una dotata di spogliatoio, e due bagni, di cui uno di servizio, privo di illuminazione e areazione naturale. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti principali regolarmente collegati alle corrispondenti reti. Lo stato di manutenzione è buono. Esteso 141 mq catastali.

##### Confini:

confina con Viale Ofanto, altra unità immobiliare accessibile da altra scala, cortile interno, vano scala e altra unità immobiliare individuata con l'interno 1 della stessa scala B.

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

L'immobile è individuato nel catasto urbano del Comune di Foggia come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Foggia - Catasto Fabbricati									
Intestatario: [REDACTED] (n. Foggia 19.10.1976) - 1000/1000*****									
Origine: atto pubblico compravendita del 13.07.2005 rogante TRINASTICH Daniela in Foggia									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Fgl	P.IIIa	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	94	690	34	A/2	2	6 vani	Totale 141 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 138 m <sup>2</sup>	€ 852,15	Corso Roma n. 204 piano1 scala B

##### Stato di possesso e godimento.

Attualmente l'appartamento è tenuto in uso dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

##### Prezzo base di vendita.

#### LOTTO N. 1 – 100% DELLA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO IN FOGGIA - PRIMO PIANO DI CORSO ROMA N. 204

**€ 185.000,00 (centoottantacinquemila/00)**

#### 5.2 LOTTO N. 2

- Appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano;



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

- **Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena per ½ della nuda proprietà. In catasto foglio 23 p.IIIa 2107 sub 42**  
**Il tutto per ½ della nuda proprietà.**

### Identificazione e sommaria descrizione:

- Appartamento per civile abitazione ubicata nell'abitato di Orta Nova avente accesso dal portone comune al corso Regina Elena n. 5, posto al primo piano della scala A con ingressi a destra, salendo la scala, già individuati con gli interni 1 e 2. Esteso complessivi mq 234 catastali.  
L'appartamento rappresenta la fusione di due unità immobiliari in origine autonomamente funzionali.  
La prima, attualmente rappresentante la zona giorno, riceve accesso dalla porta posta in fondo al ballatoio comune. E' caratterizzata da un ampio ingresso, da una cucina con balcone prospiciente strada pubblica, ampio soggiorno, e zona di servizio costituita da un disimpegno, un wc, e un ambiente multiuso.  
La seconda parte, costituente la zona notte, ha anche accesso diretto da una porta collocata all'incirca alla metà del ballatoio comune. E' costituita da un ampio ingresso, da tre camere da letto, una delle quali con bagno annesso esclusivo, da un disimpegno, uno studiolo, un bagno ed un ripostiglio. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti principale regolarmente collegati alle corrispondenti reti.  
Lo stato di manutenzione è buono.
- box posto al piano interrato accessibile da una corsia di manovra collegata alla rampa imboccabile dal civico n. 5/A di corso Regina Elena. Il locale è esteso per mq 28 catastali. Dotato di porta basculante metallica, pavimentata con mattonelle tipo "commerciale" e dotato di impianto elettrico ed idrico fognante.

### Confini:

- L'appartamento confina con Via Purgatorio su cui prospetta con due balconi ad una uscita e sei finestre (una delle quali murata), con altra unità immobiliare, con ballatoio comune e vano scala, con altra unità immobiliare e con corso Lenoci su cui prospetta con due balconi ad una uscita e due finestre.
- Il box confina con intercapedine di aerazione per due lati, con box n. 6 e con corsia di manovra.

### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

Le due unità immobiliari sono individuate nel catasto urbano del Comune di ORTA NOVA (FG) come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di ORTA NOVA - Catasto Fabbricati									
Intestatari:									
(n. Foggia ) – nuda prop. Per ½ -									
(n. Foggia ) – nuda prop. Per ½ *****									
(N. Foggia ) – Usufrutt. per 1/1									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Fgl	P.IIIa	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	23	2107	59	A/2	2	11,5 vani	Totale 234m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 230 m <sup>2</sup>	€ 1.015,61	Corso Regina Elena n. 5 piano: 1 Int. 1-2 Scala A

Unità immobiliare sita nel Comune di ORTA NOVA - Catasto Fabbricati									
Intestatari:									
(n. Foggia ) – nuda prop. Per ½ -									



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

(n. Foggia 19.10.1976) – nuda prop. Per 1/2 \*\*\*\*\*  
(Orta Nova 19.10.1976) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni  
(N. Foggia 19.10.1976) – Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni.

IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Fgl	P.Ila	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
	23	2107	42	C/6	3	27 m²	28 m²	€ 76,69	Corso Regina Elena n. 5A piano: S1 Int. 7

### Stato di possesso e godimento.

Attualmente i locali sono utilizzati, per la loro destinazione, dalla signora [REDACTED] nella sua qualità.

### Prezzo base di vendita.

#### **LOTTO N. 2 – 50% DELLA NUDA PROPRIETÀ DI:**

- APPARTAMENTO IN ORTA NOVA CON ACCESSO DA CORSO REGINA ELENA N. 5 AL PRIMO PIANO;
- AUTORIMESSA IN ORTA NOVA AL PIANO S1 AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 5A DI CORSO REGINA ELENA PER 1/2 DELLA NUDA PROPRIETÀ. IN CATASTO FOGLIO 23 P.LLA 2107 SUB 42

**€ 56.700,00 (cinquantaseimilasettecento/00)**

#### **5.3 LOTTO N. 3 - 100/100 della proprietà.**

**Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.Ila 2107 sub 29.**

### Identificazione e sommaria descrizione:

Locale in Orta Nova adibito a box auto al piano interrato, distinto col n. interno 18, della superficie di 40 mq catastali, accessibile da rampa di discesa comune di via Regina Elena civico n. 5/A.

Dotato di porta basculante metallica, pavimentata con mattonelle tipo “commerciale” e di minimale impianto elettrico.

### Confini:

Il box confina con intercapedine di aerazione per un lato, con box interno 17, con corsia di manovra, con box n. 19, salvo altri.

### Dati catastali: - Cartella ALL. 1

L'unità immobiliare è riportata nel catasto urbano del Comune di ORTA NOVA (FG) come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di ORTA NOVA - Catasto Fabbricati									
Intestatario : [REDACTED] (n. Foggia 19.10.1976) – nuda prop. Per 1/2 *****									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Fgl	P.Ila	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

	23	2107	29	C/6	3	39 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	€ 110,78	Corso Regina Elena n. 5A piano: S1 Int. 18
--	----	------	----	-----	---	-------------------	-------------------	----------	---

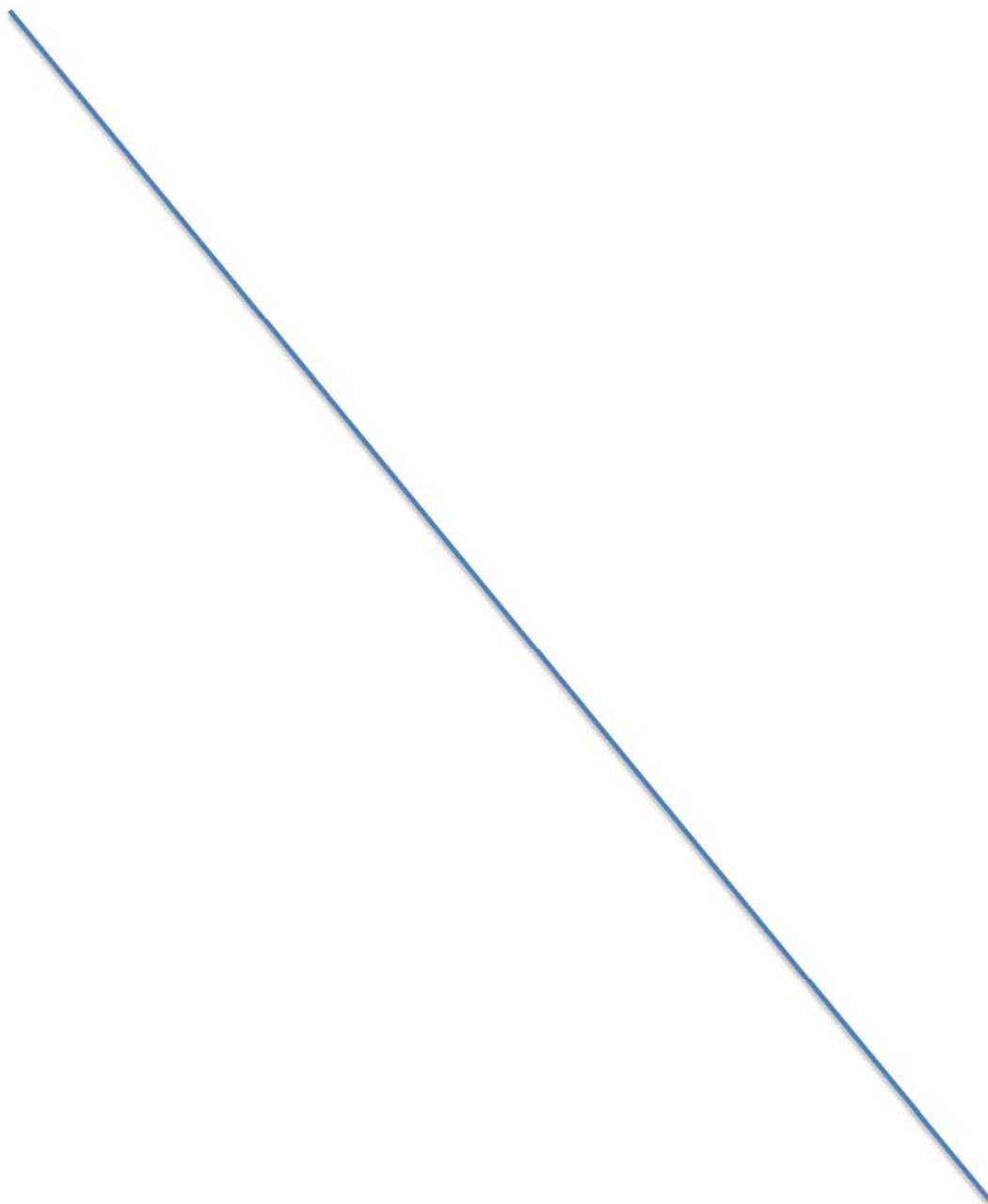
### Stato di possesso e godimento.

Attualmente il locale è tenuto in uso dal signor 

### Prezzo base di vendita.

**LOTTO N. 3 – 100/100 della proprietà  
Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso  
Regina Elena. In catasto foglio 23 p.IIa 2107 sub 29.**

**€ 22.000,00 (ventidueemila/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](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 6. ACCERTAMENTO ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI OD ONERI, GRAVANTI SUI BENI.

Essenzialmente le pregiudizievoli immobiliari sono le seguenti:

- Convenzioni urbanistiche e relativi oneri
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti per l'assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Contratti di locazione o altri diritti di godimento di terzi (comodato, uso, abitazione, usufrutto etc.), con attenzione al diritto di abitazione (sancito dall'art. 540 c.c. che tutela il coniuge superstite che adibisce l'abitazione a residenza familiare) che sia maturato prima della trascrizione del pignoramento contro gli eredi
- Vincoli per prelazione a favore dello Stato quale bene di interesse culturale, storico, paesaggistico, costiero, ambientale, architettonico, artistico, archeologico, forestale, di facciata, oppure per criticità idrogeologiche o sismiche o per diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o a seguito di opere pubbliche realizzate sull'immobile staggitto
- Atti d'obbligo, cessioni di cubatura, atti di asservimento urbanistici e vincoli che possano incidere sull'attitudine edificatore del bene
- Servitù prediali attive, passive e coattive (apparenti e non), trascrizioni di preliminari o fondi patrimoniali
- Cause legali in corso (soprattutto domande giudiziali), sequestri penali conservativi, sentenze dichiarative di fallimento, trascrizioni di domande giudiziali per procedimenti estinti ma senza annotazione di cancellazione
- Privilegi fiscali
- Ipoteche volontarie, legali o giudiziali
- Atti costitutivi di diritti reali minori (usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, servitù, pegno, ipoteca)
- Pignoramenti di terzi
- Usi consolidati e civici, accessioni (e relativi oneri di affrancamento e riscatto)
- Limiti ed oneri imposti dal regolamento di condominio

Di questi si analizzeranno solo quelli esistenti per ogni lotto.

#### 6.1 LOTTO N. 1 – Appartamento in Foggia – corso Roma 204 scala B – primo piano - (100% della proprietà)

Dalla lettura dell'atto di acquisto del bene in analisi da parte del sig. [REDACTED] con atto del notaio Daniela TRINASTICH del 13 luglio 2005, si evince che il bene ceduto, in quel momento, era libero da pesi e vincoli, da diritti di prelazione a chiunque spettanti, da iscrizioni, trascrizioni e privilegi sostanzialmente pregiudizievoli e con i proporzionali e corrispondenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio condominiale, come per legge e consuetudine.

Dalla ispezione ipotecaria a nome del sig. [REDACTED] emerge, invece, che il bene in considerazione, oltre al titolo di acquisto, è stato oggetto delle seguenti successive formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 05.08.2005 R.P. 3645 R.G. 18169  
Pubblico Ufficiale: notaio TRINASTICH Daniela del 04.08.2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.  
Capitale: € 200.000,00 – Spese 200.000,00 - Totale € 400.000,00



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

Immobile in Foggia corso Roma n. 204 scala B piano 1

Soggetto debitore: [REDACTED];

iscrizione

a favore di : UNICREDIT BANCA S.P.A. - C.F. 12931320159 – Bologna

contro: [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 13.06.2008 R.P. 2431 R.G. 14069  
Pubblico Ufficiale: AGENTE PER LA RISCOSSIONE DELLE PROVINCIA DI FOGGIA  
Rep. 11587/2008 del 10.06.2008;  
IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e successive modificazioni;  
immobili siti in Foggia e Orta Nova;  
Soggetto debitore: [REDACTED];
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14.09.2010 R.P. 13576 R.G. 19794  
Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 103794/43 dell'01.09.2010  
PIGNORAMENTO ESATTORIALE;  
immobili siti in Orta Nova;
- ISCRIZIONE CONTRO del 17.12.2010 R.P. 5024 R.G. 27210  
Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 7747/43 del 15.12.2010;  
IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602;  
immobili siti in Foggia;  
Soggetto debitore: [REDACTED];
- TRASCRIZIONE CONTRO dell'11.03.2011 R.P. 3809 R.G. 5818;  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Rep. 1138/2011 dell'01.03.2011  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
immobili siti in Foggia;
- ISCRIZIONE CONTRO del 07.01.2013 R.P. 19 R.G. 496  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Rep. 757 del 28.09.2012;  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;  
immobili siti in Foggia;  
Soggetto debitore: [REDACTED];
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14.02.2013 R.P. 2645 R.G. 3632;  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Rep. 556 del 11.02.2013  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;  
immobili siti in Foggia;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02.12.2016 R.P. 17811 R.G. 23712;  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 29 del 09.03.2016;  
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
immobili siti in Foggia e Orta Nova;  
Dalla nota di Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento si evince che  
l'immobile di che si tratta è compreso tra i beni facenti parte della massa fallimentare.

### 6.2 - LOTTO N. 2

- **Appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano;**



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

- **Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena per ½ della nuda proprietà. In catasto foglio 23 p.IIIa 2107 sub 42**
- **Il tutto per ½ della nuda proprietà.**

Dalla lettura degli atti di acquisto dei beni da parte degli attuali proprietari e beneficiari, si evince che il signor [REDACTED] è titolare del 50% della nuda proprietà dei due immobili costituenti il lotto in quanto l'usufrutto su di essi, in origine, era a vantaggio dei genitori [REDACTED] (Orta nova [REDACTED]) e [REDACTED] (Foggia [REDACTED]), rispettivamente di 69 e 68 anni. I venditori al momento della cessione assicuravano e garantivano che:

*“gli immobili medesimi vengono venduti liberi ed esenti da qualsiasi onere o vincolo di natura reale e da qualsiasi efficienza ipotecaria sia per quanto riguarda iscrizioni che trascrizioni pregiudizievoli in genere”.*

Nell'atto inoltre, si specificava che

*“Nella vendita è compresa la quota proporzionale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato e sulle parti e servizi destinati ad uso comune, nonché con ogni diritto ed obbligo di cui al Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali registrato a Cerignola il 25 agosto 1986 al n. 2272 atti pubblici – trascritto a Foggia il 27 agosto 1986 nn. 12563/207991”*

Con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 15.04.2014 veniva emesso un DECRETO DI OMOLOGAZIONE PER SEPARAZIONE CONIUGI CON TRASFERIMENTO DI BENI. Con tale atto la metà dell'usufrutto spettante al sig. [REDACTED] veniva trasferita alla signora [REDACTED] che, pertanto diveniva titolare del 100% dell'usufrutto dell'appartamento costituente parte del presente lotto.

La quota di usufrutto a vantaggio dei due genitori resta al 50% solo per il box.

Dalla ispezione ipotecaria a nome del sig. [REDACTED] emerge, invece, che i beni in considerazione, oltre ai corrispondenti titoli di acquisto, sono stati oggetto delle seguenti successive formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13.06.2008 R.P. 2431 R.G. 14069  
Pubblico Ufficiale: AGENTE PER LA RISCOSSIONE DELLE PROVINCIA DI FOGGIA Rep. 11587/2008 del 10.06.2008;  
IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e successive modificazioni;  
immobili siti in Foggia e Orta Nova;  
Soggetto debitore: [REDACTED];
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14.09.2010 R.P. 13576 R.G. 19794  
Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 103794/43 dell'01.09.2010  
PIGNORAMENTO ESATTORIALE;  
immobili siti in Orta Nova;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02.12.2016 R.P. 17811 R.G. 23712;  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 29 del 09.03.2016;  
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
immobili siti in Foggia e Orta Nova;  
Dalla nota di Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento si evince che l'immobile di che si tratta è compreso tra i beni facenti parte della massa fallimentare.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

### 6.3 LOTTO N. 3 – 100/100 della proprietà Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.IIa 2107 sub 29.

Dalla lettura dell'atto di acquisto del bene in analisi da parte del sig. [REDACTED] si evince che;

La società venditrice, al momento della cessione, garantiva che:

*“quanto alienato è franco e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da ogni vincolo, lite pendente, peso, onere e privilegio anche di natura fiscale”*

Nell'atto inoltre, si specificava che l'intero stabile è dotato di *Regolamento di condominio*

Chi scrive specifica che il Regolamento citato, con le relative tabelle millesimali, è quello registrato a Cerignola il 25 agosto 1986 al n. 2272 atti pubblici – trascritto a Foggia il 27 agosto 1986 nn. 12563/207991”

Dalla ispezione ipotecaria a nome del sig. [REDACTED] emerge che il bene in considerazione, oltre al corrispondente titolo di acquisto, è stato oggetto delle seguenti successive formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13.06.2008 R.P. 2431 R.G. 14069  
Pubblico Ufficiale: AGENTE PER LA RISCOSSIONE DELLE PROVINCIA DI FOGGIA  
Rep. 11587/2008 del 10.06.2008;  
IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e successive modificazioni;  
immobili siti in Foggia e Orta Nova;  
Soggetto debitore: [REDACTED];
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14.09.2010 R.P. 13576 R.G. 19794  
Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 103794/43 dell'01.09.2010  
PIGNORAMENTO ESATTORIALE;  
immobili siti in Orta Nova;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02.12.2016 R.P. 17811 R.G. 23712;  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 29 del 09.03.2016;  
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
immobili siti in Foggia e Orta Nova;  
Dalla nota di Trascrizione si evince che gli immobili costituenti il lotto n. 2 sono compresi tra i beni facenti parte della massa fallimentare.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI.

#### 7.1- LOTTO N. 1 – Appartamento in Foggia – corso Roma 204 scala B – primo piano - (100% della proprietà)

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 13.07.2005 del notaio Daniela TRINASTICH si evince che il venditore [REDACTED] ha dichiarato che *".....la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto, è stato iniziato anteriormente il 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che successivamente a tale data, ad eccezione di quanto appresso indicato, detto immobile non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, di concessioni, di autorizzazioni edilizie, di permessi di costruire o la effettuazione di denunce di inizio attività espressamente garantendo che lo stesso non è interessato da nessuna delle previsioni e procedure di condono edilizio previste dalla normativa vigente.*

*Il sig. [REDACTED] dichiara che per la chiusura di una veranda in struttura metallica e vetri, è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico – VI ripartizione del Comune di Foggia, in data 15.10.1997, concessione edilizia in sanatoria n. 1.205/97 del Registro." (ALL. n. 4.1.4)*

Dopo l'acquisto dell'immobile, però, il sig. [REDACTED] ha eseguito delle lavorazioni che hanno modificato la distribuzione interna dell'appartamento senza, comunque, modificare la volumetria e la superficie acquistata col succitato atto di C/V.

Al fine di verificare la regolarizzazione di tali trasformazioni lo scrivente inoltrava al Comune di Foggia, a mezzo PEC, in data 19.04.2021 apposita richiesta di accesso agli atti (ALL. 4.1.1). Purtroppo decorso il termine temporale fissato dalla legge nessun riscontro si aveva da parte della struttura Comunale. Per acquisire comunque gli atti richiesti e verificare la esistenza del titolo edilizio abilitativo, lo scrivente per tre volte (pieno periodo COVID) si è recato presso la struttura tecnica del comune di Foggia senza riuscire mai ad ottenere quanto richiesto. Perdurante questa situazione, chi scrive ribadiva la richiesta fatta con nota PEC del 15.11.2021 (ALL. n. 4.1.2). Ma nessun riscontro si è ancora avuto fino a quanto non si decideva di recarsi ancora personalmente presso la struttura comunale. Solo dopo altri tre accessi, finalmente si riusciva ad ottenere la risposta chiesta in data 06.07.2022 (ALL. 4.1.3).

Il documento ritirato riporta: *"RICHIESTA DI TITOLO (D.I.A. O ALTRO) DELLA UNITÀ IMMOBILIARE SITO IN CORSO ROMA, 204 SC. B INOLTRATA, TRA IL 2005 ED IL 2010, DAL SIG. [REDACTED] NATO A FOGGIA IL [REDACTED] – Si comunica che dopo svariate ricerche, non è stata rinvenuta alcuna pratica. Si invita pertanto, ai sensi della L. 241/90 REG, DPR 184/2006, a formulare richiesta specifica del documento per il quale è richiesto l'accesso (n. permesso pratica edilizia, intestatario del procedimento ecc.) ???????*

Ferma restando la incomprensibile parte terminale della nota, si riscontra che le trasformazioni apportate dal sig. [REDACTED] sul proprio immobile di corso Roma 204 scala B in Foggia sono state fatte senza idoneo titolo abilitativo (SCIA).

La regolarizzazione edilizia della situazione attuale comporta la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comune di Foggia per una spesa complessiva stimabile in 1.500.00 € circa (oneri compresi).



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - [antonio.perrotta@ingpec.eu](mailto:antonio.perrotta@ingpec.eu)

### 7.2- LOTTO N. 2

- **Appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano;**
- **Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena per ½ della nuda proprietà. In catasto foglio 23 p.IIIa 2107 sub 42**
- **Il tutto per ½ della nuda proprietà.**

I beni costituenti il lotto n. 2 fanno parte di un unico complesso edilizio delimitato da Corso Regina Elena, via Giovanni XXIII, via LENOCI e via Purgatorio. Gli atti di provenienza della proprietà (per notar Vincenzo BUONASORTE del 09 luglio 1987 e per notar Vincenzo METERANGELIS dell'11 aprile 1989) danno chiare indicazioni circa la cronaca edilizia dell'intero complesso edilizio. In esso si specifica che: "il complesso edilizio del quale gli immobili compravenduti fanno parte, è stato costruito, in conformità della **Concessione Edilizia n. 27 del 21.03.1985 e variante** – stato di fatto n. **72 del 16.07.1986** entrambe rilasciate dal Comune di Orta Nova ..... I lavori di costruzione ebbero inizio il 16.04.1985 ed ultimati il 18.07.1986, giusta certificato rilasciato dal Comune di Orta Nova in data 24.06.1986.

*Autorizzazione di abitabilità e di agibilità n. 12 del Registro, rilasciata dallo stesso Comune di Orta Nova in data 12.08.1986"*

Dopo l'acquisto fatto con i due succitati atti, le due unità immobiliari vennero accorpate acquisendo l'attuale consistenza, però con una distribuzione interna diversa da quella originaria.

Al fine di verificare la legittimazione di tale trasformazione, lo scrivente, a mezzo PEC, inoltrava al Comune di Orta Nova apposita richiesta di accesso agli atti in data 19.4.2021 (**ALL. 4.2.1**).

Non avendo avuto riscontro a tale richiesta, in data 11.06.2021 lo scrivente, previo preavviso telefonico, si recava presso l'ufficio tecnico comunale, ove il Responsabile verificava al momento l'assenza di qualsiasi titolo abilitativo alla fusione delle due unità immobiliari originarie. La cosa veniva attestata in calce alla mia richiesta di accesso agli atti. In tale occasione sono stati acquisiti da chi scrive documenti inerenti all'unità immobiliare in questione (**ALL. 4.2.2**).

### 7.3 - LOTTO N. 3

- **Autorimessa in Orta Nova al piano S1 avente accesso dal civico 5A di Corso Regina Elena. In catasto foglio 23 p.IIIa 2107 sub 29 – 100/100 della proprietà.**

In base al contenuto dell'atto del notaio Bruno DI CARLO dell'11 maggio 1995 col quale il sig. [REDACTED] acquistava il locale costituente il lotto in considerazione si evince che:

*"il complesso edilizio compendiate l'immobile compravenduto .... è stato costruito, in conformità della **Concessione Edilizia n. 27 del 21.03.1985 e variante n. 72 del 16.07.1986** entrambe rilasciate dal Comune di Orta Nova ..... .."*

*I lavori di costruzione ebbero inizio il 16.04.1985 ed ultimati il 18.07.1986, giusta certificato rilasciato dal Comune di Orta Nova in data 24.06.1986.*

*Autorizzazione di abitabilità e di agibilità n. 12 del Registro, rilasciata dallo stesso Comune di Orta Nova in data 12.08.1986"*

Il box risulta avere la stessa conformazione di cui all'accatastamento originario di cui al succitato atto.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

### 8. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO IN STIMA

In occasione degli accessi effettuati lo scrivente ha chiesto più volte al signor. [REDACTED] copia dell'Attestato di prestazione energetica delle due unità abitative facenti parti della massa fallimentare.

In data 17.10.2022 il [REDACTED] ha finalmente trasmesso a chi scrive i libretti inerenti le tre caldaie utilizzate (due nell'appartamento di Orta Nova e una in quello di Foggia) (ALL. 5.1)

Solo dopo questa data è stato allora possibile redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per le due unità abitative. Gli Attestati hanno portato ai seguenti risultati

#### 8.1 - LOTTO N. 1 – Appartamento in Foggia – corso Roma 204 scala B – primo piano - (100% della proprietà)

CLASSE ENERGETICA “D” (ALL. 5.1)

#### 8.2 - LOTTO N. 2

- Appartamento in Orta Nova con accesso da Corso Regina Elena n. 5 al primo piano;

CLASSE ENERGETICA “E” (ALL. 5.2)



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

### 9. ALLEGATI.

Tutti gli allegati sono contenuti nelle seguenti cinque cartelle.

1. Documentazione catastale;
2. Visure ipotecarie;
3. Atti di provenienza;
4. Documentazione acquisita dai comuni di Foggia e Orta Nova;
5. Attestazioni di prestazione energetica.

Con la presente relazione si compone di 55 facciate dattiloscritte e 5 cartelle 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, 23.12.2022

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

