



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 104/2017 R.F.

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

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

Fascioletto lotto n. 6

Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Dottor Matteo Russo n. [REDACTED] al secondo piano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Capitoli

Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 1
1 Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 3
2 Stima dei beni	Pag. 10
3 Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 13
4 Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 13
5 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 14
6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,	Pag. 15
7 Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 16
8 Indice degli allegati	Pag. 16

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare avv. Bruno COLAVITA del 24.04.2018, il Giudice Delegato, dott.ssa Valentina TRIPALDI, con proprio Provvedimento del 14.05.2018, nominava Perito per il presente fallimento **N. 104/2017 R.F.** [REDACTED]

[REDACTED], Ditta individuale corrente in Rodi Garganico (FG), Via [REDACTED], in persona del suo titolare **SACCIA Francesco**, lo scrivente ing. **Antonio PERROTTA** con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per il 24.05.2018 per il giuramento di rito.

In tale data la SV III.ma poneva all'esperto i seguenti quesiti.

“previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

l'esperto:

- 1. alla descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie*
- 2. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;*
- 3. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*
- 4. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 5. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;*
- 6. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,*
- 7. alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*

Per gli immobili ad uso industriale,

Per i terreni

Gli accertamenti del caso sono stati compiuti presso i seguenti Uffici pubblici e a mezzo di ispezioni telematiche:

- ✦ Ufficio Tecnico Comunale di Rodi Garganico (FG);
- ✦ Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);
- ✦ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio. Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili ubicati nel comune di Rodi Garganico (FG) facenti parte della massa del **Fallimento N. 104/2017 R.F.** “**[REDACTED]**”, **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico, Via [REDACTED] in persona del suo titolare [REDACTED]**, dopo avere ispezionato gli stessi in varie date, tenuto conto delle ispezioni e delle verifiche fatte presso i pubblici uffici, nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO



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

1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 6. – 100% della proprietà dell'appartamento ubicato nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Dottor Matteo Russo n. [redacted] al secondo piano

Identificazione:

L'immobile di cui al Lotto 6 è ubicato nel centro abitato di Rodi Garganico (FG) in via Dottor Matteo Russo n. [redacted] secondo piano.

Confini:

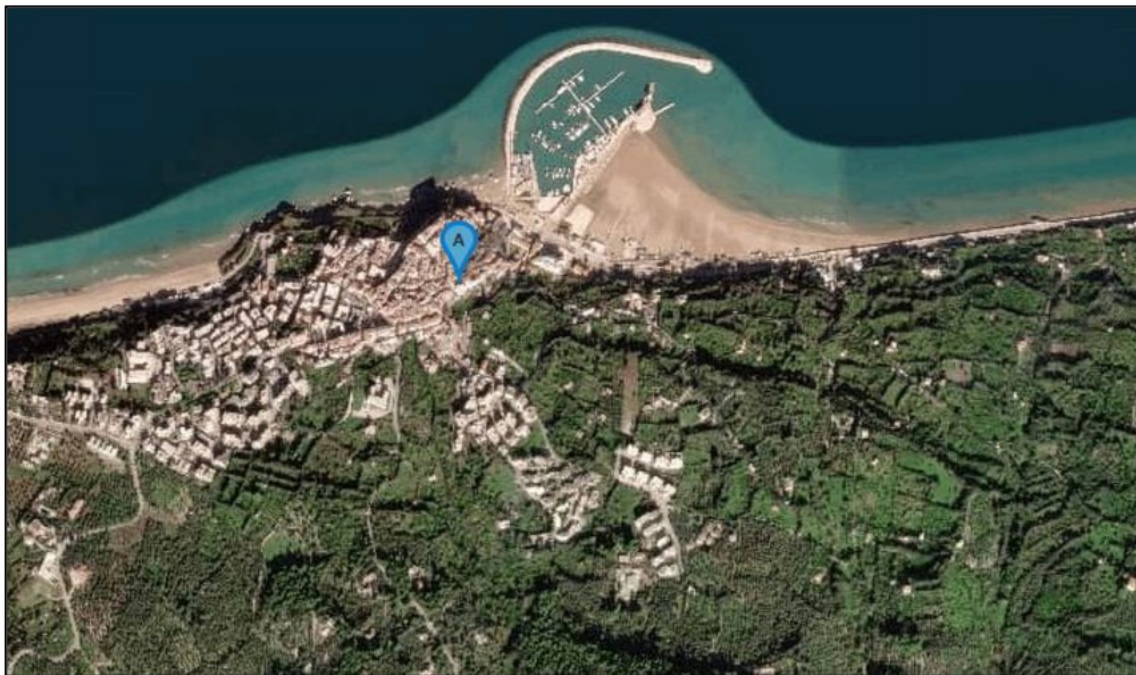
L'immobile di cui al Lotto n. 6 confina con:

- Scala comune di cui alla p.lla 1129 sub 15, appartamento di cui alla p.lla 1129 sub 18, salvo altri.

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

L'immobile costituente il Lotto n. 6 è riportato nel catasto urbano del Comune di Rodi Garganico (FG) come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: [redacted] - prop. 1000/1000									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
n	Fgl	P.lla	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	19	1129	16	A/3	3	3,5 vani	Totale 91 mq . Totale escluse aree scoperte 91 mq	289,22	via dott. Matteo RUSSO n. [redacted] piano 2





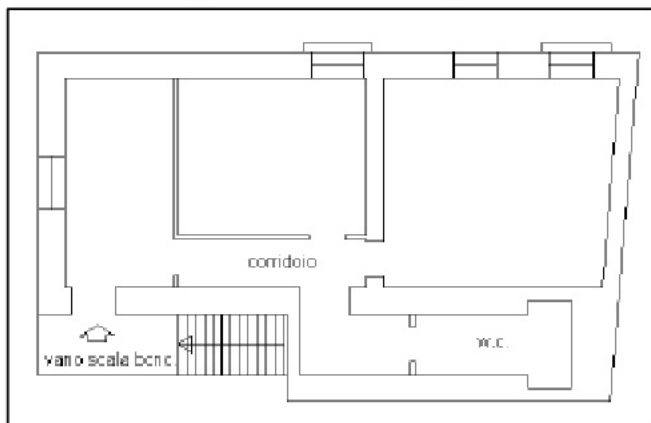
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

Descrizione:

L'appartamento è posto al secondo piano di un immobile ubicato in via Dottor Matteo Russo n. [REDACTED] (ex Via Luigi Zuppetta) nel centro storico del comune di Rodi Garganico (FG) per una superficie complessiva di circa 91,00 mq.

Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento è il seguente:



Il portoncino d'ingresso dell'immobile in cui è situato l'appartamento si trova alla sommità di una scala esterna prospiciente via M. Russo (ex Via Luigi Zuppetta) in corrispondenza del civico n. [REDACTED]. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala interna a forma di "L" rivestita con lastre di pietra. Il portone d'ingresso dell'appartamento è posto sul lato destro del pianerottolo terminale.

L'immobile fa parte di un antico fabbricato ubicato nel centro storico del comune di Rodi Garganico avente struttura portante in muratura, solai piani, facciata intonacata e tinteggiata. Gli stipiti e gli architravi delle porte e delle finestre che si trovano sulle facciate dell'edificio sono in pietra.

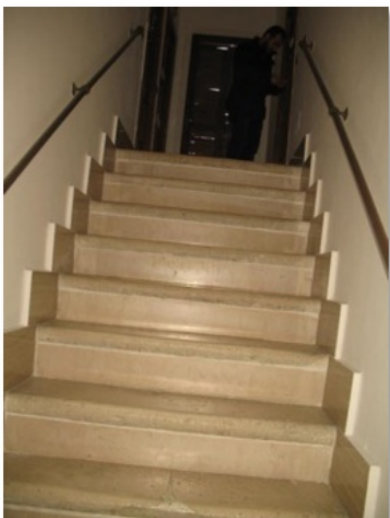




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, corridoio, due camere da letto ed un bagno privo di finestra.



Le rifiniture dell'appartamento, a cui si accede mediante un portonicino in legno, sono costituite da pavimenti in ceramica monocottura completi di battiscopa, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno completi di vetri e persiane alla romana in alluminio anodizzato, infissi interni in legno tamburrato completi di vetri. Il bagno, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata, è dotato di apparecchiature igienico sanitarie (vasca da bagno, lavabo, bidet e WC) in normale stato di conservazione. I balconi prospicienti le camere da letto sono pavimentati con piastrelle di ceramica e muniti di balaustra metallica. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa facenti capo alla caldaia ubicata nell'appartamento sovrastante (Lotto n. 7). **Stante ciò ciascuno degli acquirenti dei due lotti (6 e 7) dovrà farsi carico del frazionamento del proprio impianto idrico e di riscaldamento con le occorrenti spese per l'adeguamento degli stessi ad una propria autonomia. Salvo una diversa scelta.**

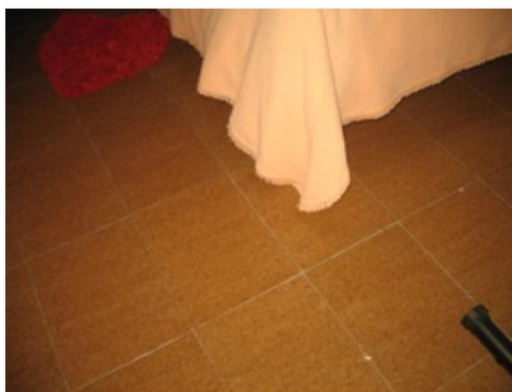
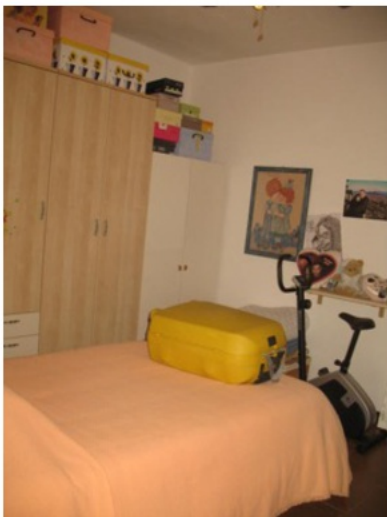


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

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





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

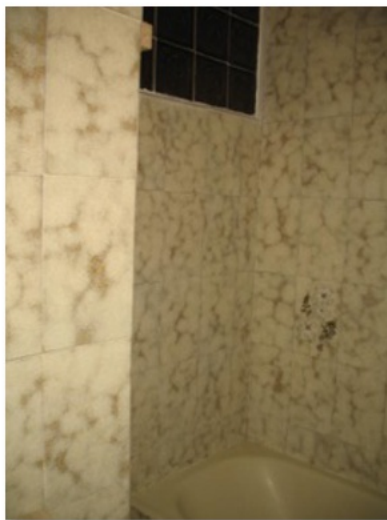




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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



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



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati											
intestatario: [REDACTED] prop. 1000/1000											
IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
n	S. U.	Fgl	P.lla	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo	
1		19	1129	16	A/3	3	3,5 vani	Totale 91 mq . Totale escl. aree scop. 91 mq	€ 289,22	via dott. Matteo RUSSO n. [REDACTED] piano 2	

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (dicembre 2018) l'unità immobiliare è risultata arredata e disabitata

2. Stima dei beni.

Generalità

Il valore di un bene economico assume aspetti diversi in base allo scopo per cui la valutazione è richiesta (esigenza pratica della stima).

I sei aspetti economici, o criteri di stima, (punto di osservazione economico da cui si esprime il giudizio) che riguardano l'ambito dell'estimo sono:

- valore di mercato,
- valore di costo,
- valore di trasformazione,
- valore complementare
- valore di surrogazione/sostituzione,
- valore di capitalizzazione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo che, a giudizio del perito, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. È il criterio che più frequentemente risolve i casi pratici di stima.

La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste, appunto, un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Il costo di produzione in senso estimativo rappresenta la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi e un dato ciclo di produzione. Il concetto di costo è ampio e nel settore edilizio e immobiliare riguarda l'insieme delle risorse che si aggiunge alla risorsa originaria costituita dal suolo o a una risorsa edilizia preesistente. Tale criterio di stima si può assumere solo quando, sul territorio in considerazione vige una "ordinarietà" del mercato immobiliare.

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, che è sintetizzato dalla formula:

Valore di trasformazione = Valore di mercato – Costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Secondo questo aspetto economico, dunque, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione.

Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una



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

volta considerata separata la parte oggetto di stima. Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte o alle parti residue. Il principio di complementarità è un principio di valutazione che stabilisce che il valore di una parte di un bene composito è stimato nella misura del suo contributo al valore del tutto nel caso in cui si aggiunge al bene composito, o della sua decurtazione al valore del tutto nel caso in cui si sottrae.

Il valore di sostituzione di un bene A è uguale al prezzo di un bene B o al costo di un bene C se A, B e C sono beni sostituti a certi fini; questo criterio di stima si fonda sul principio che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini, può presentare un eguale valore. La relazione di sostituzione può essere di natura tecnica, funzionale o economica, e la sostituzione deve essere ordinaria e individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima. In termini concreti, il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro bene sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima, e che inoltre è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

Il valore di capitalizzazione è dato dalla accumulazione, al momento della stima, dei redditi futuri che il bene è capace di fornire. Si ricorre a tale aspetto economico quando il saggio è un dato elementare certo, in quanto o risulta dalla stessa formulazione del quesito, o è indicato da norme contrattuali o di legge.

Stante tutto ciò appare evidente che il criterio di stima prevalentemente utilizzabile per i beni facenti parte del presente lotto è quello del “Valore di Mercato”.

Momento di stima: attualità (Agosto 2019).

STIMA DEL LOTTO N. 6

Criterio di stima: VALORE DI MERCATO

Per quanto attiene la determinazione della superficie commerciale complessiva da considerare nella determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ritiene di potersi attenere ai seguenti parametri che sono stati desunti dalle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” (all. n. 5).

Per l'immobile costituente il Lotto n. 6, formato da un appartamento, saranno adottati i seguenti criteri, da seguire per la determinazione della superficie commerciale vendibile:

Appartamento:

DESTINAZIONE DEI LOCALI	COEFFICIENTE
Appartamento	100%

Sulla base dei rilievi effettuati nel corso delle operazioni peritali e delle indicazioni sopra riportate, si determina la Superficie Commerciale Vendibile dell'immobile costituente il Lotto n. 5:

Porzione	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
Appartamento	91,00	100%	91,00
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			91,00

Fonti delle informazioni

Lo scrivente, per individuare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello 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

esame ha analizzato gli elementi desumibili dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, ed ha consultato alcuni operatori telematici del settore (Immobiliare.it, Casa.it, Subito.it, ecc.) allo scopo di verificare l'offerta di vendita di immobili nella zona in cui è ubicato il lotto in questione.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato individuato il valore medio unitario riferito ad immobili a destinazione residenziale aventi stessa ubicazione (Rodi Garganico). Tale valore medio oscilla tra 800,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: RODI GARGANICO

Fascia/zona: Centro I/O RSO MADONNA DELLA LIBERA, PIAZZA GIOVANNI XXIII, PIAZZA PADRE PIO, VIA CROSCI.

Cedine - di zona: B1

Miscelanea catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Massimo (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq + mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L.	3,9	5,4	N
Bon.	NORMALE	750	1000	L.	4	5,4	N

Per quanto attiene le offerte di vendita individuate presso alcuni operatori telematici del settore immobiliare queste, pur essendo molto eterogenee, si attestano tutte oltre il valore massimo riscontrato presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, ciò è giustificato dalla circostanza che, trattandosi di offerte di vendita, gli importi richiesti nel corso della trattativa potrebbero subire dei considerevoli cali a causa della prolungata stagnazione del mercato immobiliare.

Stante quanto sopra, pertanto, lo scrivente per la valutazione del bene preso in considerazione il valore medio tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate:

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

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

	Sup. lorda	Coeff.	SCV	Valore unitario	Valore
Porzione	mq		mq	€/mq	
Appartamento	91,00	100%	91,00	€ 975,00	€ 88.725,00
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			91,00		€ 88.725,00
VALORE LOTTO N. 5					€ 88.500,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto n. 6, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, è fissato in:

€ 88.500,00 (euro ottantottomilacinquecento/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

3. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

Dall'analisi della documentazione acquisita (certificato ipotecario relativo al sig. [REDACTED]) in riferimento ai beni della massa fallimentare è possibile effettuare la seguente ricostruzione delle vicende traslative (cfr Cartella ALL. 4 – Altri atti di provenienza).

PROVENIENZA:

L'immobile di cui al Lotto n. 6 è pervenuto al sig. [REDACTED] per una quota di 1/1, a seguito di atto del 18.03.1974 rep.5356 del Notaio Italo di Maria di Carpino. In questo atto il bene trasferito era identificato catastalmente, nella maggiore estensione, nel foglio 19 con la p.lla 10.

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

LOTTO N. 6. – Piena proprietà dell'appartamento ubicato nel comune di Rodi Garganico (FG) Via Dottor Matteo Russo n. [REDACTED] al secondo piano.

Identificazione:

L'immobile di cui al Lotto 6 è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un immobile ubicato in via Dottor Matteo Russo n. [REDACTED] (ex Via Luigi Zuppetta) nel centro storico del comune di Rodi Garganico (FG) per una superficie complessiva di circa 91,00 mq.

N.B. L'aggiudicatario del lotto dovrà farsi carico delle spese necessarie per rendere autonomo l'impianto idrico e di riscaldamento che, attualmente, serve anche l'appartamento del terzo piano (lotto n. 7)

Confini:

L'immobile di cui al Lotto n. 6 confina con:

- Scala comune di cui alla p.lla 1129 sub 15, appartamento di cui alla p.lla 1129 sub 18, salvo altri.

Dati catastali: - Cartella ALL. 1

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

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: SACCIA FRANCESCO RAFFAELE nato a Rodi G.co il 23.10.1949 - prop. 1000/1000									
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
n	Fgl	P.lla	Sub	Ctg	Cl	Cons.	sup. cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	19	1129	16	A/3	3	3,5 vani	Totale 91 mq . Totale escluse aree scoperte 91 mq	289,22	via dott. Matteo RUSSO n. [REDACTED] piano 2

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (dicembre 2018) l'unità immobiliare risultava essere arredata e disabitata e nella completa disponibilità della Curatela 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

Nel valore del lotto è anche compreso il costo necessario, a carico dell'acquirente, per la separazione dell'impianto idrico e di riscaldamento da quello comune all'appartamento del piano sovrastante. Salvo una diversa scelta.

Prezzo base di vendita.

Lotto n. 6, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,

€ 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00)



5. Accertamento dell'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.

(Cfr. Certificati Ispezione ipotecaria fornita dal Curatore Fallimentare avv. Bruno COLAVITA e All. n. 2, 3 e 4).

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

5.a - Formalità pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09.01.2017 R.G. n. 136 R.P. n. 10 - "IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO N. 1962 DI REP."

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 5

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 1129 sub 16;

Altri Immobili

.....

Altre Unità Negoziali:

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCA APULIA SPA - SAN SEVERO (FG) C.F. 00148520711;
• relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà di 1/1;

.....

Contro:

[REDACTED]



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

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

.....

████████████████████

.....

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15.03.2018 R.G. n. 2259 R.P. n. 1834 - “SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 104 DI REP.”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 5

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 1129 sub 16;

Altri Immobili

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI ██████████

NATO A ██████████

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

Contro:

████████████████████ E ██████████

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

5.b - Vincoli od oneri, gravanti sui beni

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

Per quanto potuto verificare, sul bene costituente il Lotto n. 6 non esiste questo tipo di peso.

5.b.2 Convenzioni anche matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Per quanto potuto verificare, sul bene costituente il Lotto n. 6 non esiste questo tipo di peso.

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

Per quanto potuto verificare, sul bene costituente il Lotto n. 6 non esiste questo tipo di peso, salvo la necessità di rendere autonomo l'impianto di riscaldamento.

5.b.4 Esistenza di un usufrutto:

Per quanto potuto verificare, sul bene costituente il Lotto n. 6 non esiste questo tipo di peso.



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

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

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata.

L'immobile di cui fa parte il Lotto n. 6 è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967.

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

Dalla documentazione agli atti è emerso che per il compendio in stima non è stato mai redatto un corrispondente "Attestato di prestazione energetica". Stante ciò lo scrivente ha provveduto alla sua redazione dalla quale è emerso che l'unità immobiliare è inquadrabile nella classe energetica "G".

8. Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. Nota trascrizione fallimento n. 2259-1834;
4. Documentazione ipotecaria;
5. "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare";
6. Quotazioni banca dati dell'agenzia delle entrate;
7. Attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente;

Con la presente relazione si compone di n. 16 fascie dattiloscritte e 7 gruppi di allegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 23.10.2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

