



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 104/2017 R.F.

██████████, Ditta individuale corrente in Rodi G.co (FG) Via
██████████ in persona del suo titolare ██████████.

G.D. dott.ssa **Valentina TRIPALDI**

Curatore Fall.re Avv. **Bruno COLAVITA**

Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

Fascioletto lotto n. 1

Quota pari al 50% della proprietà di un locale (già adibito a pizzeria, tavola calda e bar) ubicato in Loc. "Casone di Profecchia" del comune di Castiglione di Garfagnana (LU). Comprensivo dell'arredamento rinvenuto. Lottizzazione "Boscoradici".

Completa il lotto una limitrofa area esterna pertinenziale.

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. 13
3	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 17
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 18
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 19
6	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,	Pag. 22
7	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 23
8	Indice degli allegati	Pag. 23

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 ██████████

██████████ corrente in Rodi Garganico (FG), Via ██████████



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

██████████, in persona del suo titolare ██████████ 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 il G.D. poneva all'esperto i seguenti quesiti.

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

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

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lucca – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio. Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili ubicati nel comune di Castiglione di Garfagnana (LU) facenti parte della massa del **Fallimento N. 104/2017 R.F.** ██████████

██████████, **Ditta individuale corrente in Rodi Garganico, Via** ██████████
██████████, in persona del suo titolare ██████████, dopo avere ispezionato gli stessi, tenuto conto delle verifiche fatte presso i pubblici uffici, nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO 1.Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

**LOTTO N. 1. – Quota pari al 50% della proprietà di un locale (già adibito a pizzeria, tavola calda e bar) ubicato in Loc. “Casone di Profecchia” del comune di Castiglione di Garfagnana (LU). Comprensivo dell’arredamento rinvenuto. Lottizzazione “Boscoradici”.
Completa il lotto una limitrofa area esterna pertinenziale.**

Identificazione:

Il lotto è costituito da un locale, già adibito a pizzeria, tavola calda e bar, che si sviluppa su un piano terra, avente una superficie lorda complessiva di circa 121,00 mq., ed un piano seminterrato esteso 85,00 mq circa. Completa il lotto un’area esterna di circa 153,00 mq a copertura di ambienti al piano seminterrato. I beni summenzionati fanno parte di un più ampio immobile, individuato in catasto terreni con la p.lla 1592 del foglio 111 del comune di Castiglione di Garfagnana (LU) nella località “Casone di Profecchia” lungo la S.P. 72 (ex SS 324), denominata “Passo delle Radici”, che collega le province di Lucca e Modena.

Confini:

il lotto, nel suo complesso, confina con:

- Al piano seminterrato con locali di cui alla p.lla 1592 sub 13 e sub 14, con terrapieno, salvo altri;
- Al piano terra con “Area Urbana” di cui alla p.lla 1592 sub 10 ed altri spazi comuni;
- Residua proprietà della “ACQUA PLUS S.r.l.” o suoi aventi causa.

Dati catastali:- Cartella All. 1

Gli immobili di cui al presente lotto sono riportati nel foglio 11 del catasto fabbricati del Comune di Castiglione di Garfagnana, in loc. “Casone di Profecchia” come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati								
intestataria:		nata a		nato a		- prop. per 1/2 - nata a per 1/2		
Atto di compravendita del 30/01/1999 Repertorio n. 32403 – Notaio dr. STEIDL Francesco di Rignano sull’Arno (FI) – Registrazione n. 4659.1/1999								
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	Indirizzo
11	1592	16	C/1	3	90 mq	Totale 178 mq	€ 1.696,56	Loc. Casone di Profecchia piano S1-T
11	1592	10	area urbana					Loc. Casone di Profecchia piano T

Descrizione:

I beni del lotto n.1 sono contenuti all’interno di una ampia lottizzazione turistica, denominata “Boscoradici”, ubicata nella località “Casone di Profecchia”, frazione del comune Castiglione di Garfagnana (LU), sull’Appennino Tosco-Emiliano. La

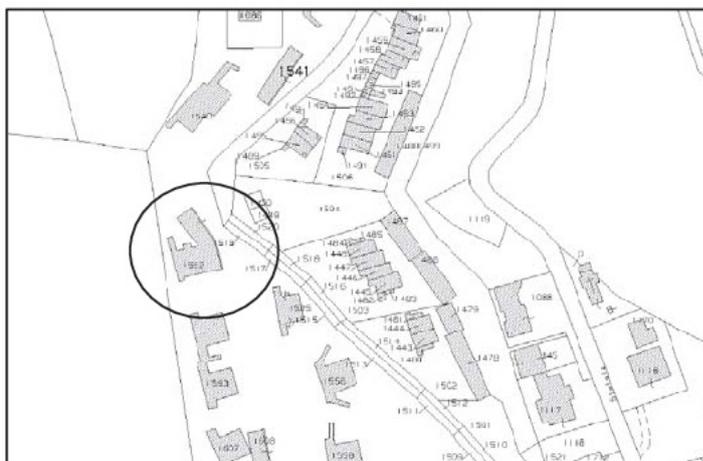
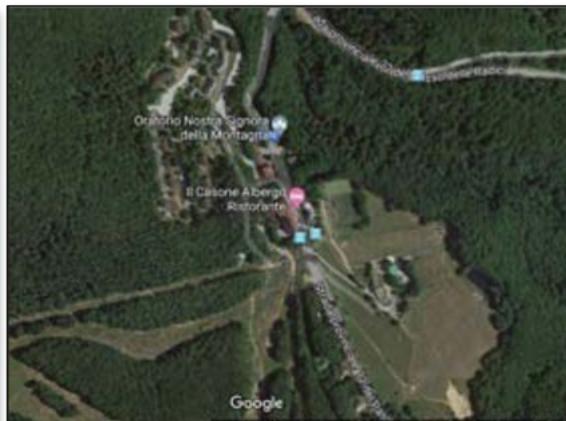


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

lottizzazione è posta lungo la strada provinciale n. 72 (ex SS 372), che collega le province di Modena e Lucca, ed è raggiungibile percorrendo da Modena la SP 372 (ex SS 372) nel territorio emiliano e la SP 72 nel territorio toscano.

La frazione “Casone di Profecchia”, situata, in linea d’aria, a circa 8 km dal comune di Castiglione di Garfagnana, è una località turistica dell’Appennino toscano dove sono disponibili impianti sciistici e piste da fondo che rappresentano punti base per escursioni sulle vicine cime appenniniche circostanti (Monte Prado, Monte Cusna, Monte Vecchio) attraverso una fitta rete di sentieri immersi lungo faggete secolari.





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



Come già scritto, il lotto è costituito da un locale, già utilizzato per ristorazione, che si sviluppa su un piano terra per circa 121,00 mq. di superficie lorda ed altezza m. 2,55, ed un piano seminterrato che si estende per circa 85,00 mq, (altezza interna 2,40 m); di pertinenza ai suddetti locali vi è un'area esterna di circa 153,00 mq a copertura di ambienti seminterrati.

Il fabbricato, comprendente i beni immobili citati, ha struttura portante in c.a., orizzontamenti costituiti da solai latero-cementizi, copertura di tipo inclinata a falde in c.a. con sovrastante strato di tegole bituminose.

Nel locale pizzeria, in corrispondenza del solaio, sono presenti delle travi in legno che, presumibilmente, sono essenzialmente decorative senza avere specifiche funzioni strutturali. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate al quarzo plastico, le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.



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

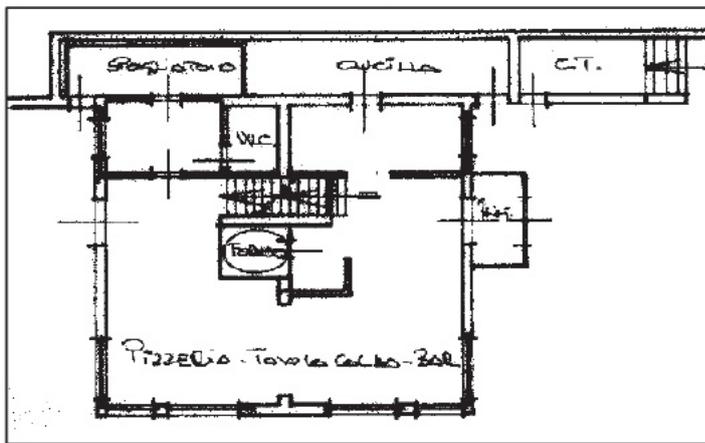
Gli infissi esterni sono in legno completi di vetri-camera e di scuri esterni, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica tipo “cotto toscano”.

Gli ambienti destinati a WC sono rifiniti con pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltata, apparecchi igienico-sanitari completi di impianti idrico-fognante sottotraccia. Anche le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico di tipo sottotraccia completo di apparecchiature per illuminazione e prese. L'impianto di riscaldamento è composto da corpi scaldanti tipo fancoils alimentati da caldaia alimentata a gas collocata in apposito vano centrale termica accessibile dall'esterno.

La suddivisione interna del piano terra è evincibile dalla seguente planimetria:



In particolare, al piano terra sono ubicati:

- un locale esterno sottoscala adibito a centrale termica;





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

- un locale adibito a pizzeria-tavola calda-bar avente accesso diretto dall'esterno mediante struttura lignea coperta sporgente dal fabbricato. Al centro della sala è ubicato un forno a legna e, nella parte retrostante, la scala di accesso al piano seminterrato;





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



- un locale adibito a dispensa (ex spogliatoio) ed uno a cucina, entrambi accessibili anche dall'esterno e muniti di zona filtro verso la pizzeria;





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

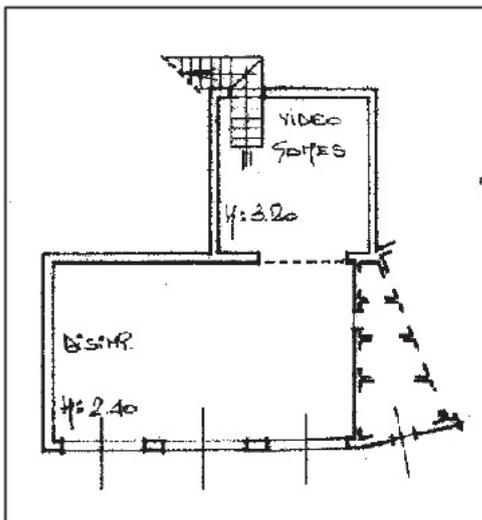
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11- 71036 LUCERA (FG) ☎ 0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it -antonio.perrotta@ingpec.eu



- un locale adibito a WC con accesso dalla zona filtro dello spogliatoio.



Il piano seminterrato presenta il seguente sviluppo planimetrico e ad esso si accede mediante la scala ubicata nel locale pizzeria.





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 piano seminterrato sono presenti due locali intercomunicanti, oltre ad un WC (non specificatamente riportato nella planimetria catastale):

- il primo locale, che ha forma quadrata ed altezza utile interna di m 3,20, originariamente era adibito a sala giochi;



- il secondo locale, di forma rettangolare con un'altezza utile interna di m. 2,40, verosimilmente già adibito a "locale di ritrovo/riunioni (ex disimpegno)" riceve accesso diretto anche dall'esterno mediante una serie di porte vetrate;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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



- Il WC (non specificatamente riportato nella planimetria catastale) è adiacente a locale precedente da cui riceve accesso.





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

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati									
intestatarci: [redacted] nato a [redacted] - prop. per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] prop. per 1/2									
atto pubblico compravendita del 30.01.1999 rogante STEIDL Francesco Rignano sull'Arno									
IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				INFORMAZIONI	
Urb.	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	Indirizzo
A	11	1592	16	C/1	3	90 mq	Totale 178 mq	€ 1.696,56	Loc. Casone di Profecchia piano S1-T
A	11	1592	10	area urbana					Loc. Casone di Profecchia piano T

Arredamento.

Gli elementi di arredo più significativi (per valore) riscontrati in loco sono i seguenti (cfr verbale di inventario del 22.09.2018):

- Numero 62 sedie in legno con seduta in paglia;
- Numero 9 tavoli in legno aventi le dimensioni di cm. 80 x 120 x 77 di altezza;
- Una affettatrice elettrica marca SIRMAN - matricola 9513083, di dubbio funzionamento;
- Un frigorifero marca ALBA - di dubbio funzionamento;
- Una lavastoviglie in acciaio da ristorante - di dubbio funzionamento;
- Lavabo doppio in acciaio inox avente le dimensioni di cm. 160 x 86 di altezza, con vano porta oggetto;
- Tavolo da cucina in acciaio avente le dimensioni di cm. 175 x 70 x 86 di altezza;
- Una cucina a quattro fuochi avente le dimensioni di cm. 70 x 70 x 86 di altezza;
- Una friggitrice COMEL a doppio cestello, di dubbio funzionamento;
- Un tavolo da cucina in acciaio inox avente le dimensioni di cm. 150 x 70 x 86 di altezza;
- Una grattugia elettrica in acciaio inox marca OMEGA – matricola 2565, di



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

dubbio funzionamento;

- Frigo in acciaio marca SGI, avente le dimensioni di cm. 70 x 60 di profondità e 180 di altezza, di dubbio funzionamento;
- Kappa aspirazione in acciaio inox con relativi tre filtri;
- Mobile in legno, uso credenza, avente le dimensioni di cm. 140 x 46 di profondità e 195 di altezza, composto da tre scomparti nella parte inferiore e tre cassetti e nella parte superiore due espositori a vetrina ed uno centrale a vista;
- Numero sei scaffali metallici a più ripiani di varia misura ed altezza;
- Numero tre calorifici a parete marca FONDITAL, avente le dimensioni di cm. 58 x 20 di spessore e 66 di altezza, di dubbio funzionamento.

Stato di possesso e godimento.

Al momento dell'accesso (settembre 2018) l'unità immobiliare risultava essere arredata e inutilizzata.

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



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

dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Secondo questo aspetto economico, dunque, l'immobile oggetto di valutazione funge da fattore di produzione nella progettata operazione di trasformazione.

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

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

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

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

Momento di stima: attualità (Agosto 2019).

Criterio di stima: VALORE DI MERCATO

Per quanto concerne l'individuazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) complessiva da considerare nella determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ritiene di potersi attenere ai parametri che sono indicati nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (all. n. 7) andando ad individuare per ogni singola porzione di immobile i coefficienti correttivi.

Per il lotto in questione, formato da un piano terra da un piano seminterrato, oltre che da un terreno di pertinenza, saranno adottati i seguenti parametri:

La superficie commerciale vendibile è rappresentata da:

DESTINAZIONE DEI LOCALI	COEFFICIENTE
Superficie piano terra	100%
Superficie piano seminterrato	100%
Area scoperta	10%

Sulla base dei dati evincibili dalle planimetrie e dalle visure catastali, tenuto conto delle indicazioni sopra riportate, si determina la Superficie Commerciale Vendibile dei beni



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

come segue:

Porzione	Sup. lorda	Coefficiente	SCV
Piano Terra	121,57	100%	121,57
Piano Seminterrato	85,00	100%	85,00
Area scoperta di pertinenza	153,00	10%	15,30
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			221,87

N.B. Nella superficie del piano seminterrato non è stata ricompresa quella del bagno, in quanto, come si vedrà in seguito, non è stato riscontrato il corrispondente titolo di acquisto.

Si passa ora alla determinazione del valore dell'immobile costituente il Lotto n. 1.

Fonti delle informazioni

Lo scrivente, per individuare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame ha analizzato gli elementi desumibili dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (all. n. 8) ed ha consultato alcuni siti telematici del settore (Immobiliare.it, Casa.it, ecc.) allo scopo di verificare l'offerta di vendita di immobili simili a quello da stimare e ubicati nella stessa zona in cui si trova il lotto in questione.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione commerciale, aventi stessa ubicazione di quelli del lotto n. 1 (Casone di Profecchia – Frazione di Castiglione di Garfagnana), viene indicato come valore medio di mercato un importo compreso tra 620 e 750 € /mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: CASTIGLIONE GARFAGNANA

Fascia/zona: Est all'abitataCASONE DI PROFECCHIA - COL DI ARCAFA - CERAGETO - SAN PELLEGRINO IN ALPE - CHIOZZA - IL COLLETO - LA CISTERIA - IL BORGHETTO

Celle e zone: P1

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mo e mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
negoz.	NORMALE	620	760	L	16	22	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di 2018
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/metro della superficie **Netta** (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/metro 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 Bar, Pasticceria, Auto-Inseste non risulta significativo il diverso addezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio di N/A è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Sui siti degli operatori telematici del settore, invece, non è stato reperita alcuna offerta di vendita di immobili simili a quello da stimare.

Stante quanto sopra, in considerazione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, si prende come valore di riferimento quello medio tra 620,00 € /mq e 750,00 €/mq pari a 685,00 €/mq.

Tale valore, in virtù della circostanza che i beni costituenti il lotto sono in comproprietà, al 50%, tra il sig. [REDACTED] la propria consorte e, quindi, non



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

immediatamente e comodamente fruibile dal possibile acquirente, dovrà essere decurtato forfetariamente del 10%, per cui il valore di riferimento è dato da:

$$\text{Valore unitario di riferimento} = 685,00 \text{ €/mq} - (685,00 \text{ €/mq} \cdot 0,10) = \mathbf{616,5 \text{ €/mq}}$$

Sulla base della Superficie Commerciale Vendibile prima individuata e del valore unitario di cui sopra, il più probabile valore dell'immobile costituente il Lotto n. 1 è così determinato:

Porzione	S. lorda mq	Coeff.	SCV mq	V. unitario €/mq	Valore
Piano Terra	121,57	100%	121,57	€ 616,50	€ 74.947,91
Seminterrato	85,00	100%	85,00	€ 616,50	€ 52.402,50
Area scoperta di pertinenza	153,00	10%	15,30	€ 616,50	€ 9.432,45
Superficie Commerciale Vendibile Totale Mq			221,87		€ 136.782,86
VALORE LOTTO N. 1 ARROTONDATO					€ 68.000,00

N.B. Nella superficie del piano seminterrato non è stata ricompresa quella del bagno, in quanto, come si vedrà in seguito, non è stato riscontrato il corrispondente titolo di acquisto.

Per quanto attiene gli elementi di arredo presenti nei locali, di seguito si riporta l'elenco degli stessi (estratto direttamente dall'inventario fatto dall'Ufficio Fallimentare) con i corrispondenti valori attribuiti, tenendo conto delle difficoltà della loro vendita in maniera disgiunta dall'immobile e del loro effettivo stato d'uso e funzionamento.

ELEMENTI DI ARREDO E ATTREZZATURE - elenco estratto dal verbale di inventario Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) - Località "Casone di Profecchia"		
LOCALE ADIBITO A PIZZERIA-RISTORANTE		
n. invent.	descrizione	VALORE
	nella valutazione sono compresi gli accessori del bagno.	
18	62 sedie in legno con seduta in paglia;	€ 620,00
19	9 tavoli in legno aventi le dimensioni di cm. 80 x 120 x 77 di altezza;	€ 225,00
20	una affettatrice elettrica marca SIRMAN- matricola 9513083, di dubbio funzionamento;	€ 10,00
21	Un frigorifero marca ALBA - di dubbio funzionamento;	€ 10,00
22	Una lavastoviglie in acciaio da ristorante - di dubbio funzionamento	€ 10,00
23	un Lavabo doppio in acciaio inox avente le dimensioni di cm. 160 x 86 di altezza, con vano porta oggetto;	€ 10,00
24	un Tavolo da cucina in acciaio avente le dimensioni di cm. 175 x 70 x 86 di altezza;	€ 50,00
25	Una cucina a quattro fuochi avente le dimensioni di cm. 70 x 70 x 86 di altezza;	€ 25,00
26	Una friggitrice COMEL a doppio cestello, di dubbio funzionamento	€ 10,00
27	Un tavolo da cucina in acciaio inox avente le dimensioni di cm. 150 x 70 x 86 di altezza	€ 50,00
28	Una grattugia elettrica in acciaio inox marca OMEGA – matricola 2565, di dubbio funzionamento;	€ 10,00
29	Frigo in acciaio marca SGI, avente le dimensioni di cm. 70 x 60 di profondità e 180 di altezza, di dubbio funzionamento;	€ 10,00
30	una Kappa aspirazione in acciaio inox con relativi tre filtri;	€ 25,00
31	Mobile in legno, uso credenza, avente le dimensioni di cm. 140 x 46 di profondità e 195 di altezza, composto da tre scomparti nella parte inferiore e tre cassetti e nella parte superiore due espositori a vetrina ed uno centrale a vista;	€ 10,00
32	sei scaffali metallici a più ripiani di varia misura ed altezza;	€ 60,00
33	tre calorifici a parete marca FONDITAL, avente le dimensioni di cm. 58 x 20 di spessore e 66 di altezza, di dubbio funzionamento.	€ 30,00
TOTALE		€ 1.165,00



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

Stante ciò, il più probabile valore di mercato del lotto n. 1, così come dettagliatamente individuato sopra e nello stato in cui si trova attualmente, potrà essere assunto pari a:

€ 69.165,00 (euro sessantanovemilacentosessantacinque/00)

3. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili

Dall'analisi della documentazione acquisita (certificato ipotecario relativo al sig. ██████████) in riferimento ai beni della massa fallimentare è possibile effettuare la seguente ricostruzione delle vicende traslative (cfr Cartella ALL. 4-5).

Gli immobili di cui al Lotto n. 1 sono pervenuti al sig. SACCIA Francesco Raffaele, per una quota di 1/2, a seguito di **atto di compravendita n. 32403 di rep. del 30.01.1999 stipulato dal Notaio Dott. Francesco STEIDL** di Rignano sull'Arno (FI) e registrato a Firenze IL 16.02.1999 al n. 4659.1/1999.

Il venditore è stato la società ██████████' tramite l'amministratore sig. Bruno Bonuccelli. La soc. venditrice è pervenuta alla proprietà del bene per acquisto fattone dalla società ██████████ con atto autentificato dal notaio Franco Bernardini di Prato in data 25.01.1993 n. rep. 7098/2979.

L'attuale identificazione catastale deriva dall'esecuzione dei lavori di "Frazionamento di una unità immobiliare con cambio di destinazione d'uso al fine di realizzare una unità immobiliare ad uso abitativo ed una unità immobiliare ad uso di pizzeria tavola calda bar". I lavori sono stati regolarmente assentiti dal Comune di Castiglione di Garfagnana mediante il rilascio della C.E. n. 4 del 17.03.2000. Successivamente, per una Variante in corso d'opera, in data 28.04.2000, è stata presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) assunta dal Comune di Castiglione di Garfagnana con il prot. N.1766.

Dal signor ██████████ è stato acquisito dallo scrivente anche una scrittura privata per contratto di vendita, sottoscritta dai contraenti nel 30.01.1999 (stessa data dell'atto di acquisizione dei beni), con la quale dopo aver premesso che

- *La società ██████████ e i sigg. ██████████ e ██████████ hanno stipulato, in data odierna, con atto ricevuto dal notaio Francesco STEIDL un atto di compravendita di alcune proprietà;*
- *Che fra gli immobili per i quali era intercorso tra le parti l'accordo di trasferimento e quindi ricompresi nel prezzo di vendita, vi era anche un'area esterna estesa circa mq 745 – comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati*
- *Che per motivi attinenti il mancato completamento delle pratiche relative al frazionamento di tale area non è stato possibile ancora individuarla catastalmente;*
- *Che oggetto dell'accordo sono stati anche piccoli vani ad uso servizi igienici ubicati in piano seminterrato ed in aderenza al garage contraddistinto col n. 52 ...*
- *Che detti piccoli vani risultano in comproprietà della società alienante e dei sigg. ██████████ per la rispettiva quota di 8/11 e di 1/11 ciascuno.*
- *Che la soc. ██████████ Si obbliga a procurare l'acquisto di tali vani ai signori ██████████*

si specifica che : "la soc. A ██████████. vende e trasferisce ai signori ██████████ che accettano e acquistano l'area in comune di Castiglione di Garfagnana ed i piccoli vani meglio descritti in premessa. La parte venditrice si obbliga a predisporre la documentazione relativa al rogito notarile di



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

trasferimento e a consegnarla al notaio designato per la stipula non appena sarà stata predisposta, a cura dell'Amministrazione comunale una più esatta identificazione e classificazione del piano di lottizzazione a suo tempo già approvato. Riguardo al trasferimento dei locali igienici la società venditrice si obbliga a far intervenire le parti proprietarie delle quote di detti locali a sua cura e spese ... ed a stipulare il relativo atto di trasferimento entro 60 gg da oggi.

Lo scrivente ha fatta una visura ipotecaria telematica degli atti a favore del sig. ██████████ presso la Conservatoria di Lucca riscontrando che, fatta eccezione dell'atto del notaio STEIDL del 30.01.1999, non ci sono altri atti che lo riguardano.

Consegue che la titolarità dei bagni del piano seminterrato non può essere attribuita al sig. ██████████, pur avendone, fino alla data di dichiarazione del fallimento, ancora l'uso.

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

LOTTO N. 1. – Quota pari al 50% della proprietà di un locale (già adibito a pizzeria, tavola calda e bar) ubicato in Loc. "Casone di Profecchia" del comune di Castiglione di Garfagnana (LU). Comprensivo dell'arredamento rinvenuto. Lottizzazione "Boscoradici".

Completa il lotto una limitrofa area esterna pertinenziale.

Identificazione:

Locale, già adibito a pizzeria tavola calda e bar, che si sviluppa su un piano terra, esteso circa 121,00 mq. lordi, ed un piano seminterrato avente superficie lorda pari a circa 85,00 mq. Completa il lotto un'area esterna di pertinenza di circa 153,00 mq.

I beni costituenti il lotto fanno parte di un più ampio immobile (compreso nella lottizzazione "Boscoradici"), individuato in catasto terreni con la p.lla 1592 del foglio 11 del comune di Castiglione di Garfagnana (LU) nella località "Casone di Profecchia" lungo la S.P. 72 (ex SS 324), denominata "Passo delle Radici", che collega le province di Lucca e Modena.

Descrizione:

il piano terra è costituito da un ampio locale adibito a pizzeria-tavola calda-bar con annessi ambienti destinati a cucina, deposito e servizio igienici.

Al piano seminterrato sono collocati due ambienti, comunicati col piano sovrastante tramite una scala in muratura, con l'uso di un bagno (non trasferibile per mancanza di titolo originario). L'ambiente più grande è accessibile anche da ampie aperture comunicanti con strada pubblica. Comprensivo dell'arredamento dettagliatamente descritto nell'inventario di inventario del 22.09.2018.

Confini:

Il lotto immobiliare, nel suo complesso, confina:

- Al piano seminterrato con locali di cui alla p.lla 1592 sub 13 e sub 14, con terrapieno, 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

- Al pianto terra con “Area Urbana” di cui alla p.lla 1592 sub 10 ed altri spazi comuni;
- Residua proprietà della “██████████” o suoi aventi causa.

Dati catastali:- Cartella All. 1

Gli immobili di cui al presente lotto sono riportati nel foglio 11 del catasto fabbricati del Comune di Castiglione di Garfagnana, in loc. “Casone di Profecchia” come segue:

Unità immobiliari siti nel Comune di Castiglione di Garfagnana - Catasto Fabbricati								
intestatari: ██████████ nato a ██████████ - prop. per 1/2 -		██████████ a ██████████		prop. per 1/2				
Atto di compravendita del 30/01/1999 Repertorio n. 32403 – Notaio dr. STEIDL Francesco di Rignano sull'Arno (FI) – Registrazione n. 4659.1/1999								
IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup.cat	Rendita	Indirizzo
11	1592	16	C/1	3	90 mq	Totale 178 mq	€ 1.696,56	Loc. Casone di Profecchia piano S1-T
11	1592	10	area urbana					Loc. Casone di Profecchia piano T

Stato di possesso e godimento.

Allo stato attuale l'unità immobiliare é occupata da elementi di arredo compatibili con la attività svolta (pizzeria-tavola calda - bar), e libera da persone.

Prezzo base di vendita.

Lotto n. 1, così come individuato e descritto, nello stato in cui si trova attualmente,

€ 69.165,00 (euro sessantanovemilacentosessantacinque/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 Altri atti di provenienza (All. n. 2, 3, 4 e 5).

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 su di essi, si può riportare quanto segue:

5.a - Formalità pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 21.04.2006 R.G. n. **8910** R.P. n. **1774** - “IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 38618 DI REP. Capitale € 1.200.000,00 Interessi € 1.200.000,00”

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –



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

Fg. n. 11 – p.lla n. 1592 sub 1 (attuali p.lle 1592 sub 16 e 1592 sub 10);

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:

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

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 07.12.2010 R.G. n. 20800 R.P. n. 4214 - "IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 38618 DI REP. Capitale € 1.200.000,00 Interessi € 1.200.000,00"

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

.....

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –

Fg. n. 11 – p.lla n. 1592 sub 10;

Immobile n. 3

.....

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:

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

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 14.04.2006 R.G. n. 2962 R.P. n. 517 - "IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO N. 38618 DI REP. Capitale € 1.200.000,00 Interessi € 1.200.000,00"

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

.....

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –

Fg. n. 19 – p.lla n. 762 sub 5;

Immobile n. 3

.....

Sezione C - Soggetti.

A favore:

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



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;
Contro:

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

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 17.12.2010 R.G. n. 10374 R.P. n. 1227 –
RESTRIZIONE DI BENI
Sezione B – Immobili
Unità Negoziale 1:

Immobile n. 1

Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG) –
Fg. n. 19 – p.lla n. 762 sub 5;

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:

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

Con la suddetta annotazione si chiede di liberare dall'ipoteca l'immobile di cui al Fg. 19 del Comune di Rodi Garganico p.lla n. 762 sub 5 e di inserire nell'ipoteca i seguenti immobili:

Immobile n. 1

.....

Immobile n. 2

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.lla n. 1592 sub 10;

Immobile n. 3

.....

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 02.05.2018 R.G. n. 6566 R.P. n. 4682 - "SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 104 DI REP."

Sezione B – Immobili

Unità Negoziale 1:

Altri Immobili

.....

Immobile n. 3

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –
Fg. n. 11 – p.lla n. 1592 sub 10;

Altri Immobili

.....

Immobile n. 6

Fabbricati – Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) –



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 ad uso di pizzeria tavola calda bar". I lavori sono stati regolarmente assentiti dal Comune di Castiglione di Garfagnana mediante il rilascio della C.E. n. 4 del 17.03.2000. Successivamente, per una Variante in corso d'opera, in data 28.04.2000, è stata presentata una Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) assunta dal Comune di Castiglione di Garfagnana con il prot. N.1766.

Agli atti non è stato riscontrato la dichiarazione di agibilità, pur essendo la stessa facilmente ottenibile (vista la conformità di quanto eseguito ai titoli abilitativi) mediante SCIA specifica da inoltrare al Comune di Castiglione di Garfagnana.

7.Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;

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 il bene, nel suo complesso, appartiene alla classe energetica "E".

8.Allegati.

1. Documentazione catastale;
2. Ispezione ipotecaria [REDACTED];
3. Nota trascrizione fallimento n. 6566-4682 del 02.05.2018
4. Documentazione ipotecaria;
5. Atti di provenienza (preliminare e contratto di compravendita);
6. Titoli urbanistici abilitativi trasformazione a pizzeria;
7. "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ;
8. Quotazioni banca dati agenzia delle entrate;
9. Attestato di prestazione energetica;

Con la presente relazione si compone di n. 23 facciate dattiloscritte e 9 gruppi di allegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, in riferimento al lotto n. 1, 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

