


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 DI FOGGIA

Sezione fallimenti

Reg. Fall. N. 52/2018

Giudice Delegato: dott.ssa **Valentina TRIPALDI**
Curatore Fallimentare: avv. **Maria Rosa Anna PORCARO**
Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

Fascioletto lotto n. 2
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	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 7
3	Stima dei beni	Pag. 8
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 10
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 11
6	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.	Pag. 14
7	verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima;	Pag. 15
8	Indice degli allegati	Pag. 15

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare avv. Maria Rosa Anna PORCARO, la Sv.III.ma, dott.ssa Valentina TRIPALDI, quale Giudice Delegato per il presente fallimento, con proprio dispositivo dell'11.06.2018, autorizzava la nomina del Perito per la stima degli immobili acquisiti nella persona dello scrivente **ing. Antonio PERROTTA** con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per l'udienza del 14.06.2018 per il giuramento di rito. In tale data, dopo aver effettuato il giuramento all'esperto, la SV III.ma poneva i seguenti quesiti.

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





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

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

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

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria."

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

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili ubicati in agro di Rodi Garganico, facenti parte della massa del **Fallimento. N. 52/2018 Reg. Fall. [REDACTED]**, dopo avere ispezionato i beni mobili e immobili in occasione delle operazioni di inventario effettuate in compartecipazione col Curatore Fallimentare avv. Maria Rosa Anna PORCARO e il Cancelliere del Tribunale di Foggia, Rag. Pasquale BEVERE, analizzata la documentazione acquisita nel corso degli inventari e quella estratta dagli uffici pubblici, 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

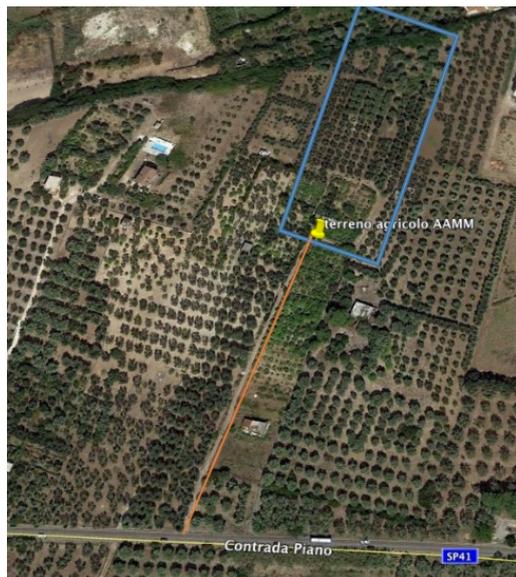
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO



1. Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 2. - Terreno agricolo con fabbricato rurale



- Descrizione.

Terreno agricolo, nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da "Pantanello – Piano", prossimo ai beni di cui al lotto n. 1 ed accessibile anche dalla strada provinciale 41. Dalle seguenti riprese fotografiche aeree è possibile riscontrare che il fondo agricolo è composto da varie particelle di terreno, da un fabbricato rurale in stato di abbandono e di un altro quasi del tutto diroccato. I terreni sono interessati, in parte, da piantagioni arboree di agrumi e ulivi mentre i rimanenti sono incolti o comunque non curati.

Alcune particelle evidenziano una certa cura agricola, infatti lo stato degli alberi fa ritenere che gli stessi abbiano avuto nel tempo, dei trattamenti.





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



Di seguito si riportano alcune riprese fotografiche riproducenti lo stato degli edifici e quello delle piante seguendo il percorso che dalla SP 41 porta ai fondi agricoli.

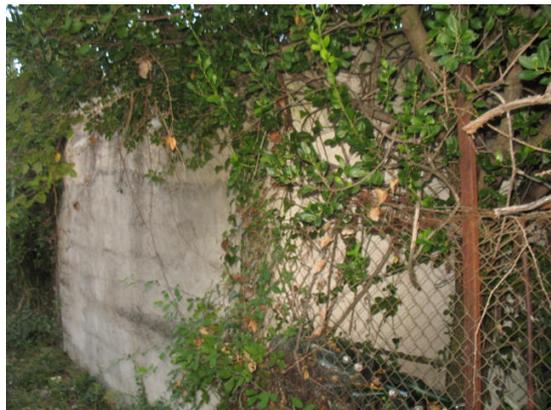




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

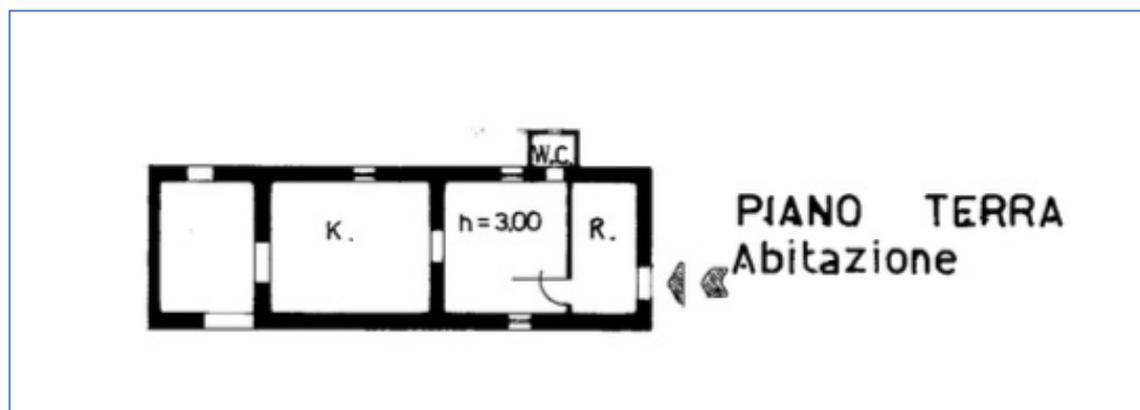
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

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



Fabbricato rurale nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da “Pantanello – Piano”, prossimo ai beni di cui al lotto n. 1 ed accessibile anche dalla strada provinciale 41. L’immobile è ha forma rettangolare ed ha un solo piano. E’ esteso 83 mq catastali ed costituito da quattro ambienti oltre ad un piccolo vano wc realizzato nella parte retrostante.

Non è stato possibile accedere all’interno dello stabile a causa della indisponibilità delle chiavi ed al suo stato di manutenzione.



- Confini.

Confinante in un sol corpo con i terreni individuati catastalmente come segue:

- p.lle 2017, 255, 260, 264, 1345, 214, 137, 257, 139, del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;





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

- strada comunale salvo altre.

- Catasto.

Il tutto riportato nel catasto terreni del Comune di Rodi Garganico come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati											
intestatario: [redacted] proprietà per 1/1											
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17032											
N.		IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.		Rendita		Indirizzo - Diritti derivanti da	
1	1	1508		A/4	5	3,5 vani	Totale 83 mq . Totale escluse aree scoperte 83 mq		€ 280,18		Contrada Piano piano: T; variazione Toponomastica del 19/15/2015 (n. 45486.1/2015) prot. N. FG0116279 in atti dal 19/05/2015

Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni											
N. intestatari: [redacted] proprietà per 2/8; D'AVOLIO Beatrice prop. 1/24; D'AVOLIO Lucrezia prop. 1/24; D'AVOLIO Nicoletta prop. 1/24; D'AVOLIO Rocchina prop. 1/24; GENTILE Nicola prop. 2/8; GENTILE Nicola - Usufrutto per 1/8; GENTILE Rocco nuda prop. per 1/8; RUGGIERI Rosa prop. per 1/8.											
Dati derivanti da Testamento olografo del 07.10.2016 prot. FG0057026.noatio GENTILE - Reg. U.R. San Severo vol. 9990 n. 1258 del 14.12.2017											
N.		IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da	
1	1	1344		seminativo	1	02	10	€ 0,98	€ 0,54	Frazionamento in atti del 20.08.1985	

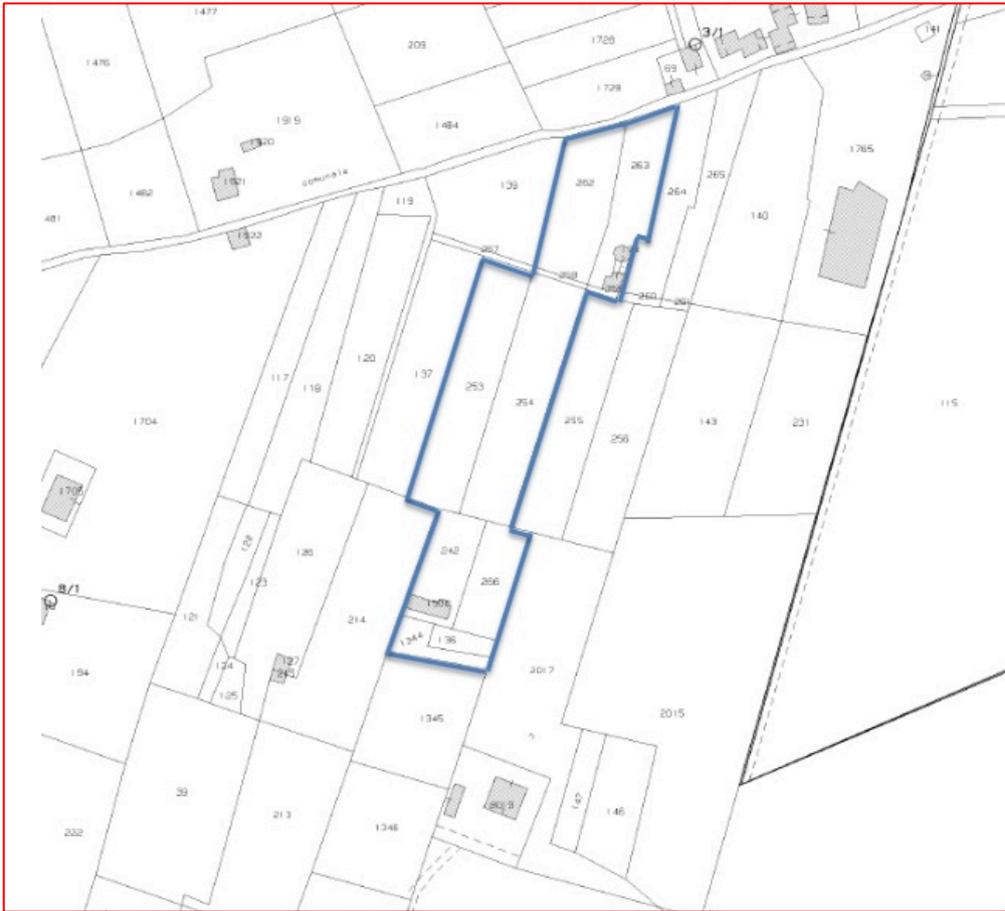
Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni											
N. intestatario: [redacted] proprietà per 1/1											
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17032											
N.		IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da	
1	1	136		uliveto	3	01	35	€ 0,66	€ 0,31	Voltura d'ufficio del 25.08.2000 prot. N. FG0253612	
2	1	138		area fab dm		0	68			Voltura d'ufficio del 25.08.2017 prot. N. FG0139150 A.V.F. Bonifica in CA F.R.	
3	1	242		uliveto	3	05	35	€ 0,62	€ 1,24	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
4	1	253		uliveto	3	14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
5	1	254		uliveto	3	14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
6	1	258		uliveto	3	0	25	€ 0,12	€ 0,06	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
7	1	259		uliveto	3	0	14	€ 0,07	€ 0,03	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
8	1	262		uliveto	2	9	66	€ 5,24	€ 2,74	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473045. Trasmissione dati AGEA	
9	1	263		uliveto	2	7	72	€ 4,19	€ 2,19	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473047. Trasmissione dati AGEA	
10	1	266		uliveto	3	5	92	€ 2,9	€ 1,38	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	





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



ACCATASTAMENTI

L'immobile di cui alla p.lla 1508 del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico è stato accatastato in data 17.03.1995. (All. n. 1)

2. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

I terreni costituenti il presente lotto sono stati acquisiti come di seguito (All. 2):

- atto del notaio Carla D'ADDETTA del **25/08/2000** Trascritto alla Ex Conservatoria Immobiliare di Lucera (ora Agenzia delle Entrate) il 06/09/2000 R.G. n. 9005 R.P. n. 7535

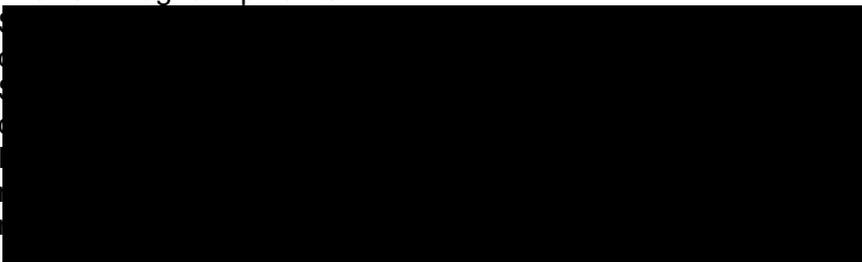
- immobili:

Unità negoziale 1 -Terreni Foglio 1 p.lle 136, 138, 254, 259,263, 266, 242, 253, 258, 262, e Fabbricato p.lla 1508

Unità negoziale 2 -Terreni Foglio 1 p.lla 1344.

A favore di

Contro





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

quota di 1/8 relativamente all'unità negoziale n. 2

Dalla Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita si evince che la parte acquirente è a conoscenza che:

- a) La proprietà ha accesso dalla p.lla 1344 ceduta in proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$, ed in comproprietà con altri, ad essa si accede tramite strada privata e carrabile della larghezza costante di ml tre , con inizio dalla strada "militare" e proseguendo verso nord sulle p.lle 135, 1347, 1346 e 1345. Tale servitù è reciprocamente attiva e passiva, gratuita e perpetua, le spese di manutenzione e sistemazione saranno ripartite in parti uguali. Alle immediate adiacenze del fabbricato rurale è ubicato un pozzo artesiano in comproprietà in parti uguali con le proprietà di [REDACTED]. [REDACTED] l'accesso al pozzo si ha tramite strada privata riportata alle p.lle 257, 258, 259, 260 e 261, gravata da servitù reciproca di passo come risultante dall'atto di donazione del notaio de Majo del 23 ottobre 1962, citato quale titolo di provenienza. Le p.lle 258 e 259 sono comunque di proprietà privata e formano oggetto dell'atto.

3. Stima dei beni.

La provincia di Foggia dispone di un "Osservatorio dei Valori agricoli" ove, riferiti all'ordinarietà, sono riportati i valori dei fondi agricoli nei vari contesti locali. Questi rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti, per cui in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tener conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile.

Per le piantagioni arboree sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale, quali densità e sesto d'impianto delle piante, presenza e/o necessità di impianto irriguo, protezione con rete ed altro

Di seguito si riporta l'istogramma dei valori dei terreni (Max e min) rilevati dall'Osservatorio.





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 questo si nota che il valore massimo rilevato per gli oliveti è pari a 25.000,00 €. Il calcolo di dettaglio specifico per ogni fondo agricolo può essere determinato applicando il seguente algoritmo di calcolo

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * \dots * K_n$$

dove

V_{max} = Valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale.

K_i = coefficienti numerici minori o uguale ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per il caso in trattazione possiamo considerare i seguenti parametri/coefficienti riferiti ai livelli di qualità:

CARATTERISTICA	DESCRIZIONE	QUALIFICA	COEFF. K_i
FERTILITA'	il terreno si mostra particolarmente adatto al tipo di coltura in atto nella zona	buono	1
GIACITURA	prevalentemente piano	buono	1
ACCESSO	il fondo non è comodamente accessibile da strada pubblica	mediocre	0,95
UBICAZIONE	il fondo è ubicato, in linea d'aria a meno di 3 Km dal Comune di Rodi Garganico	buono	1
FORMA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui forma complessiva può essere scomposta in spicchi di forma regolare	regolare	1
AMPIEZZA	il fondo è costituito da particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è prossima a quella media della zona	medio appezzam.	1
DENSITA' PIANTE	il sesto di impianto degli alberi di ulivo è, per alcuni fondi buono, mentre per gli altri è da ritenersi irregolare. Mediamente la densità delle piante deve ritenersi ordinaria-bassa.	Ordinaria- bassa	0,95
ESPOSIZIONE	il fondo non è delimitato da alture o emergenze di altro tipo in grado di influenzare l'insolazione degli alberi	Normale	0,95
ETA' IMPIANTO	trattasi di alberi di ulivo aventi età diverse in grado, comunque, di dare una sufficiente produzione	sufficiente	0,95
RISORSA IRRIGUA	I terreni del fondo agricolo sono irrigabili grazie alla presenza di un pozzo.	buona	1
		K=	0,8145

Tenuto conto di ciò, applicando l'algoritmo di cui sopra si ricava:

$$V_{\text{unitario fondo}} = V_{\text{max}} * 0,8145 = \mathbf{20.362,00 \text{ €/ha}}$$

Ma il fondo, contiene al suo interno anche un fabbricato rurale esteso 83 mq catastali, oltre ad un rudere ed un pozzo individuati, con la p.lla n. 138.

Il valore commerciale dell'intero fabbricato, visto che è posto a servizio del fondo agricolo, tenuto conto degli ulteriori accessori sopra descritti e in considerazione anche della vicinanza al Comune di Rodi Garganico ed al mare, può essere valutato pari a circa 300,00 €/mq.

Consegue che il valore del manufatto accatastato è pari a:

$$V_f = 83 \times 300 = \mathbf{24.900,00 \text{ €}}$$





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 ciò si ricava il valore complessivo del fondo come segue:

$$2,362 \text{ €/mq} \times 6.087 \text{ mq} + 24.900,00 \text{ €} + 2,362 \times 210/4 = \mathbf{39.401,50 \text{ €}}$$

VALORE DEL LOTTO N. 2 ARROTONDATO € 39.500,00

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

LOTTO N. 2.

Terreno agricolo con fabbricato rurale

Descrizione.

Terreno agricolo, esteso complessivamente mq 6.087, nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da "Pantanello – Piano", accessibile dalla strada provinciale 41. Il fondo agricolo è composto da varie particelle di terreno, da un fabbricato rurale in stato di abbandono, di un altro quasi del tutto diroccato servito da un pozzo comune. I terreni sono interessati, in parte, da piantagioni arboree di agrumi e ulivi mentre i rimanenti sono incolti o comunque non curati.

Fabbricato rurale nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da "Pantanello – Piano", prossimo ai beni di cui al lotto n. 1 ed accessibile anche dalla strada provinciale 41. L'immobile ha forma rettangolare ed ha un solo piano. E' esteso 83 mq catastali ed costituito da quattro ambienti oltre ad un piccolo vano wc realizzato nella parte retrostante.

Confini.

Confinante in un sol corpo con i terreni individuati catastalmente come segue:

- p.lle 2017, 255, 260, 264, 1345, 214, 137, 257, 139, del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
 - strada comunale
- salvo altre.

Catasto.

Il tutto riportato nel catasto terreni del Comune di Rodi Garganico come segue:

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: A.A.M.M. S.R.L. con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1508		A/4	5	3,5 vani	Totale 83 mq . Totale escluse aree scoperte 83 mq	€ 280,18	Contrada Piano piano: T; variazione Toponomastica del 19/15/2015 (n. 45486.1/2015) prot. N. FG0116279 in atti dal 19/05/2015

Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni									
N.	intestatari: A.A.M.M. S.R.L. - proprietà per 2/8; D'AVOLIO Beatrice prop. 1/24; D'AVOLIO Lucrezia prop. 1/24; D'AVOLIO Nicoletta prop. 1/24; D'AVOLIO Rocchina prop. 1/24; GENTILE Nicola prop. 2/8; GENTILE Nicola - Usufrutto per 1/8; GENTILE Rocco nuda prop. per 1/8; RUGGIERI Rosa prop. per 1/8.								
	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie	Reddito	Diritti derivanti da
1	1	1344			seminativo	1	02 10	€ 0,98 € 0,54	Frazionamento in atti del 20.08.1985





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

N.	Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
	intestatario: [REDACTED] ico - proprietà per 1/1										
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da	
1	1	136			uliveto	3	01	35	€ 0,66	€ 0,31	Voltura d'ufficio del 25.08.2000 prot. N. FG0253612
2	1	138			area fab dm		0	68			Voltura d'ufficio del 25.08.2017 prot. N. FG0139150 A.V.F. Bonifica in CA F.R.
3	1	242			uliveto	3	05	35	€ 0,62	€ 1,24	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
4	1	253			uliveto	3	14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
5	1	254			uliveto	3	14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
6	1	258			uliveto	3	0	25	€ 0,12	€ 0,06	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
7	1	259			uliveto	3	0	14	€ 0,07	€ 0,03	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
8	1	262			uliveto	2	9	66	€ 5,24	€ 2,74	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473045. Trasmissione dati AGEA
9	1	263			uliveto	2	7	72	€ 4,19	€ 2,19	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473047. Trasmissione dati AGEA
10	1	266			uliveto	3	5	92	€ 2,9	€ 1,38	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 2

€ 39.500,00

(trentanovemilacinquecento/00)

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.

Verifica 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.

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

- Diritti reali o personali verso terzi.

Dalla Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita si evince che la parte acquirente è a conoscenza che:

“La proprietà ha accesso dalla p.IIa 1344 ceduta in proprietà per la quota di ¼, ed in comproprietà con altri, ad essa si accede tramite strada privata e carrabile della larghezza costante di ml tre , con inizio dalla strada “militare” e proseguendo verso nord sulle p.IIe 135, 1347, 1346 e 1345. Tale servitù è reciprocamente attiva e passiva, gratuita e perpetua, le spese di manutenzione e sistemazione saranno ripartite in parti uguali. Alle immediate adiacenze del





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

fabbricato rurale è ubicato un pozzo artesiano in comproprietà in parti uguali con le proprietà di [REDACTED]

al pozzo si ha tramite strada privata riportata alle p.lle 257, 258, 259, 260 e 261, gravata da servitù reciproca di passo come risultante dall'atto di donazione del notaio de Majo del 23 ottobre 1962, citato quale titolo di provenienza. Le p.lle 258 e 259 sono comunque di proprietà privata e formano oggetto dell'atto". (All. n. 2)

1. Formalità pregiudizievoli.

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita (All. 2), 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.

Domande giudiziali:

- ISCRIZIONE n. 794 R.G. 44 R.P. del 27.01.2017 PER IPOTECA GIUDIZIALE A SEGUITO DI DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Foggia per capitale 103.808,27 per totali 200.000,00 eu richiesta di [REDACTED]

Immobili.

Unità negoziale n. 1

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.lla 1766 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 1877 Terreno mq 860;
- Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 1883 Terreno mq 1.194;
- Immobile 4 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.lla 1508 A4 Abitazione di tipo popolare - 3,5 vani.
- Immobile 5 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 141 Terreno mq 33;
- Immobile 6 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 231 Terreno mq 2.072;
- Immobile 7 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 136 Terreno mq 135;
- Immobile 8 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 138 Terreno mq 68;
- Immobile 9 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 242 Terreno mq 535;
- Immobile 10 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 253 Terreno mq 1.490;
- Immobile 11 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 254 Terreno mq 1.490;
- Immobile 12 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 262 Terreno mq 966;
- Immobile 13 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 263 Terreno mq 772;
- Immobile 21 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.lla 266 Terreno mq 592;

a favore di MORETTI Vincenzo

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

Contro

A.A.M.M. S.R.L.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1

- Trascrizione n. 4615 R.G. 3807 R.P. **dell'01.06.2018** di **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del Giudice del Tribunale di Foggia della [REDACTED] richiesta del Curatore fallimentare avv. Maria Rosa PORCARO.

Immobili.

Unità negoziale n. 1

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1761 D2 Alberghi e Pensioni;
- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1765 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1766 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Immobile 4 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 2 p.IIa 571 D1 Opifici.
- Immobile 5 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1508 A4 Abitazione di tipo popolare.
- Immobile 6 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1762 D2 Alberghi e Pensioni;
- Immobile 7 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 136 Terreno;
- Immobile 8 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 138 Terreno;
- Immobile 9 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 141 Terreno;
- Immobile 10 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1757 Terreno;
- Immobile 11 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1877 Terreno;
- Immobile 12 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1883 Terreno;
- Immobile 13 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 231 Terreno;
- Immobile 14 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 242 Terreno;
- Immobile 15 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 253 Terreno;
- Immobile 16 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 254 Terreno;
- Immobile 17 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 258 Terreno;
- Immobile 18 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 259 Terreno;
- Immobile 19 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 262 Terreno;
- Immobile 20 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 263 Terreno;





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

- Immobile 21 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 266 Terreno;
- Immobile 22 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 569 Terreno;
- Immobile 23 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 570 Terreno;
- Immobile 24 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1759 Terreno;

Unità negoziale n. 2

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1885 Terreno;
- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1886* Terreno; (*immobile espropriato dal Comune di Rodi Garganico con atto amministrativo del 16.02.2010 n. rep. 2)

Unità negoziale n. 3

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1344 Terreno;

a favore della Massa dei creditori di [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per dir. Proprietà per quota 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per dir. Proprietà per quota 2/8;

Contro [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per dir. Proprietà per quota 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per dir. Proprietà per quota 2/8;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non esistono atti di tal specie.

6. **Verifica della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni.**

In riferimento al fabbricato esistente di cui alla p.IIa 1508, non avendo riscontrato titoli abilitativi, ed essendo, questo, già stato oggetto di trasferimento immobiliare (atto notarile del 25.08.2000) si deve ritenere l'edificazione dell'immobile, che è stato accatasto nel 1996, risalente a prima del 1967.

Certificato di agibilità/abitabilità.

- Non è stato riscontrato alcun certificato di tale tipo in merito al fabbricato di cui alla p.IIa1508.

Certificato di destinazione urbanistica dei terreni (All. n. 4).

Per i terreni facenti parte del presente lotto, su richiesta del 06.12.2018, inoltrata all'Ente dello scrivente, in data, 20.12.2018, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Rodi Garganico il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che i terreni ricadono tutti nella zona omogenea urbanistica "E1" agricola con un Ift (Indice di fabbricabilità territoriale) pari a 0,03 mc/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

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

Trattandosi di fabbricato rurale, non abitato, in base a quanto disposto dalle "Prime note interpretative relative alla allegazione dell'ape a pena di nullità" - a cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato (ALL. 5), non si rende necessario l'APE.

8. Allegati.

1. ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE VISURE CATASTALI.
2. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA;
3. TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO / [REDACTED]
4. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
5. PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITÀ"

Lucera, 10.06.2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

