



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

### TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione fallimenti

Reg. Fall. N. 52/2018

██████████ - Rodi Garganico.

Giudice Delegato: dott.ssa **Valentina TRIPALDI**

Curatore Fallimentare: avv. **Maria Rosa Anna PORCARO**

Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

## Fascioletto lotto n. 3 – Porzione di spiaggia

### 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. 5
3	Stima dei beni	Pag. 5
4	Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita	Pag. 6
5	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 7
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. 9
7	Indice degli allegati	Pag. 10

#### 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:*

- 1. alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

2. *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 accatastati;*
- 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

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



### 1. Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

#### LOTTO N. 3 – Porzione di spiaggia.

- Descrizione.

**Porzione di spiaggia**, nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da “Pantanello – Piano”, prossimo ai beni di cui al lotto n. 1 ed accessibile dalla strada litoranea che collega “Lido del Sole” con Rodi Garganico. L’appezzamento di terreno è concretamente composto da due particelle catastali estese complessivamente mq 1.613. Finora la porzione di spiaggia è stata utilizzata a parcheggio e come zona di balneazione.

- Confini.

- Confinante in un sol corpo con strada litoranea Lido del Sole - Rodi Garganico e con le seguenti p.lle del foglio 1 del comune di Rodi Garganico: 1884, 1881, 1653, 1654, 536 salvo altre

- Catasto.

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

7. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N.	intestataria [redacted] con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									
	Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito	Diritti derivanti da
2	1	1883			inculto produttivo	u	11	94	€ 0,25 € 0,18	Variazione del 08.09.2009 prot. N. FG0227931

N.	9. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni
----	---

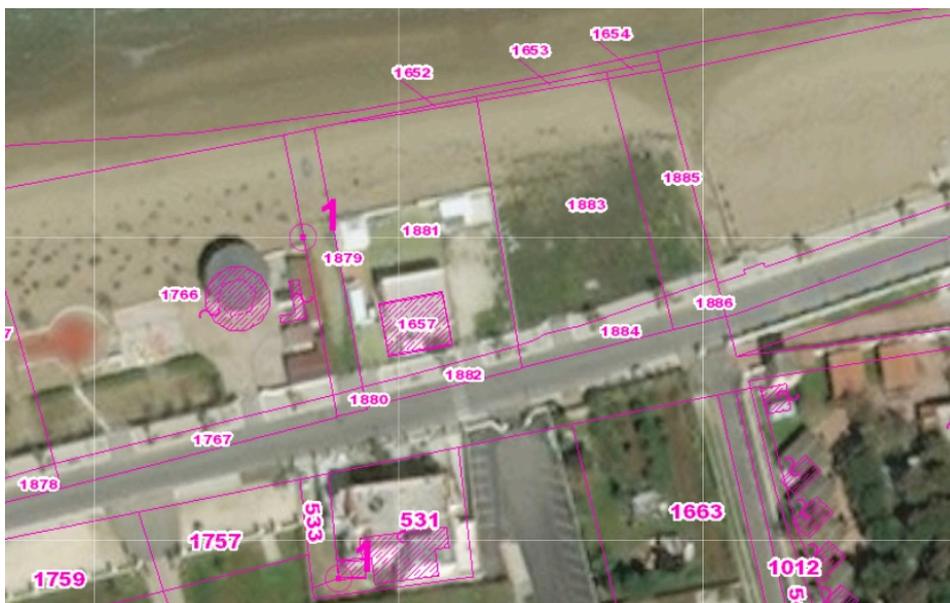


## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

<b>intestatari: A.A.M.M. S.R.L. con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/2; D'ADDETTA Maria nata a Carpino il 02.03.1946; comproprietario SACCO Angelo nato a Carpino il 15.07.1939. comproprietario</b>										
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 27.08.2015. notaio GENTILE Giovanni rep. 44788										
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	1	1885		incolto produttivo	u	04	19	€ 0,09	€ 0,06	variazione del 08.09.2009 prot. FG0227931
2	1	*1886		incolto produttivo	u	00	69	€ 0,01	€ 0,01	variazione del 08.09.2009 prot. FG0227931

\*p.IIa espropriata dal Comune di Rodi Garganico in data 16.02.2010



## 2. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

- atto del notaio Giovanni GENTILE del **27/08/2015** rep. 44778/19021 Trascritto alla Ex Conservatoria Immobiliare di Lucera (ora Agenzia delle Entrate) il 14.09.2015 R.G. n. 6555 R.P. n. 5302

- immobili:

Unità negoziale 1 -Terreni

Immobile 1: Foglio 1 p.lle **1885** (dalla p.lla 1343), mq 419

\*Immobile 2: Foglio 1 p.lle 1886, (dalla p.lla 1343) mq 69

A favore [redacted] di Rodi Garganico relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 72.

\*La p.lla **1886** era stata espropriata dal Comune di Rodi Garganico con atto del 16.02.2010 trascritto il 17.03.2010 R.G. 2352, R.P. 1747).

- atto del notaio Carla D'ADDETTA del **28.08.2009** rep. 17028/7289. Trascritto alla Ex Conservatoria Immobiliare di Lucera (ora Agenzia delle Entrate) il 10.09.2009 R.G. n. 9195 R.P. 6475.

- immobili:

Unità negoziale 1 -Terreni

Immobile 7: Foglio 1 p.la **1364** di mq 1348

Per conferimento in società

A favore [redacted] di Rodi Garganico relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

[redacted]  
Relativamente alla unità negoziale n. 1.

Successivamente la p.la **1364** veniva frazionata nella p.la **1883** (per mq 1.194) e 1884 per mq 154 (espropriato dal Comune di Rodi Garganico con atto del 16.02.2010 trascritto il 23.04.2010 R.G. 3513, R.P. 2691).

- atto del notaio Italo DI MARIA del 31.08.1983 rep. 15703 registrato a San Severo il 16.09.83 col n. 4162

- immobili: -Terreni foglio 1 p.la **1364** di 1.952 mq

A favore [redacted] per acquisto fattone da [redacted]

### 3. Stima dei beni.

Un appezzamento di terreno costituito da una spiaggia direttamente accessibile dal mare rappresenta un bene certamente valutabile in base alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nel caso di specie c'è da rilevare che il terreno è immediatamente accessibile dalla strada lungomare, provvista di ampio marciapiede che collega "Lido del Sole" con Rodi Garganico. Nelle immediate vicinanze, dalla parte opposta della strada, ci sono numerose strutture turistiche che, evidentemente necessitano di lidi balneari per i loro ospiti..

Nella stessa zona vi è anche necessità di parcheggio per i bagnanti giornalieri.

Infatti il terreno da stimare, fino al 30.09.2018, in forza di scrittura privata del 22.05.2017 intercorsa tra [redacted] è stata utilizzata dalla ditta "[redacted]" in parte a stabilimento balneare con il collocamento di ombrelloni e sdraio e in parte a parcheggio.





## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

**€ 80.000,00**  
**(ottantamila/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.

Nessuno

#### 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 su richiesta di Vincenzo MORETTI via P. Nenni 35 Rodi Garganico.  
Immobili.  
Unità negoziale n. 1
  - Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1766 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
  - Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1877 Terreno mq 860;
  - Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 **p.IIa 1883** Terreno mq 1.194;
  - Immobile 4 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1508 A4 Abitazione di tipo popolare - 3,5 vani.
  - Immobile 5 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 141 Terreno mq 33;
  - Immobile 6 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 231 Terreno mq 2.072;
  - Immobile 7 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 136 Terreno mq 135;
  - Immobile 8 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 138 Terreno mq 68;
  - Immobile 9 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 242 Terreno mq 535;



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

- Immobile 10 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 253 Terreno mq 1.490;
- Immobile 11 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 254 Terreno mq 1.490;
- Immobile 12 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 262 Terreno mq 966;
- Immobile 13 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 263 Terreno mq 772;
- Immobile 21 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 266 Terreno mq 592;

a favore di MORETTI Vincenzo

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

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 DICHIRATIVA DI FALLIMENTO** del Giudice del Tribunale di Foggia della [REDACTED] su 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;



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

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

- Immobile 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;
- 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. **Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei beni** (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 "F1" – Attrezzature Pubbliche con Indice di edificabilità fondiaria 0,02 mc/mq, destinata ad interventi per attività



## STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

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

collettive , verde pubblico e parcheggi.

### 7. Allegati.

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
2. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA;
3. TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO [REDACTED]
4. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Lucera, 10.06.2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

