

Tribunale di Foggia

Cancelleria Fallimentare

Fallimento “[REDACTED]”

N. 75/2016 Reg. Fall.

Al Curatore Fallimentare

Avv.ta DI SABATO Nadia

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DEI BENI OGGETTI A PROCEDURA.

Io sottoscritto geom. TELERA Ercole Danilo nato a San Giovanni Rotondo il 3 luglio 1973, con studio tecnico in Manfredonia alla Via Orto Sdanga n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n.2332, nella sua qualità di tecnico estimatore giusto incarico del 15.11.2018, in data 21.01.2019 eseguivo sopralluogho rilevando lo stato dei luoghi e le varie componenti degli immobili effettuando inoltre ogni altro opportuno accertamento utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Premessa.

A seguito dei rilievi eseguiti in loco, della documentazione tecnica e fotografica, oltre che della ricostruzione delle vicende traslative e della storicità catastale dei cespiti acquisite attraverso la banca-dati dell'Agenzia del Territorio di Foggia, ho ritenuto di avere tutti gli elementi sufficienti per espletare il mandato affidatomi per cui, in armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti nonché dai rilievi da me accuratamente effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

Cap. I) Scopo della stima.

Cap. II) Individuazione dei beni mobili.

Cap. III) Individuazione dei beni immobili.

Cap. IV) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato dei beni mobili.

Cap. V) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato dei beni immobili.

Cap. VI) Stima dei beni mobili.

Cap. VII) Stima dei beni immobili

Cap. VIII) Gravami beni mobili

Cap. IX) Gravami beni immobili

Cap. X) Conclusioni.

Cap. I) Scopo della stima.

La presente perizia viene resa al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili interessati dalla Procedura di Fallimento.

Cap. II) Individuazione dei beni mobili.

➤ Veicoli interessati alla procedura:

1. Autocarro cassonato a doppia cabina per trasporto cose tipo FORD WAG 2 FNBYH9FAPA2, Transit 135 T350M DC – KW 101 Portata kg. 1155, cilindrata 2.402 c.c., potenza KW 101,00, targato [REDACTED] di color bianco, immatricolato in data 27/08/2004.
Il tutto si presenta in discrete condizioni sia esterne che interne, con sedili in tessuto macchiati, pneumatici in discrete condizioni di usura ed alcuni segni sulla carrozzeria.
Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 3.200,00
2. Autovettura marca LAND ROVER modello RANGE ROVER Sport del 2012 per trasporto persone targata [REDACTED], alimentata a gasolio, di colore grigio chiaro, cilindrata cc. 2.993, potenza kw 155, con all'attivo km. 137.857.
Il tutto si presenta in ottime condizioni generali sia esterne che interne, con sedili in tinta scura ben tenuti, gomme in buono stato di usura e con la carrozzeria in ottimo stato tranne la presenza di alcuni segni e/o graffi sulla carrozzeria non particolarmente evidenti dovuti al normale utilizzo.
Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 20.000,00
3. Autovettura ad uso autocarro marca OPEL modello MERIVA immatricolata il 28.11.2005 mod. Van targata [REDACTED] alimentata a gasolio, di colore grigio chiaro, cilindrata cc1.686, potenza kw 74, con all'attivo km. 322.886.
Il tutto si presenta in discrete condizioni generali sia esterne che interne, con sedili in tinta chiara e bordi scuri, poco ben tenuti, gomme in pessimo stato di usura e con carrozzeria che presenta evidenti segni e graffi.
Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 1.000,00
4. Autocarro marca SSANGYONG mod. ACTION SPORTS immatricolato il 06.02.2014 di colore bianco targato [REDACTED] alimentato a gasolio, di colore grigio chiaro, cilindrata cc1.998, potenza kw 114, con all'attivo km. 47.757.
Il tutto si presenta in discrete condizioni generali sia esterne che interne, con sedili in tinta chiara e bordi scuri, poco ben tenuti, gomme in pessimo stato di usura e con carrozzeria che presenta evidenti segni e graffi.
Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 7.000,00

➤ Arredi ufficio interessati alla procedura:

1. Tavolo in legno con piano di appoggio in laminato di colore bianco, dimensioni 3,40 x 0,85 x 0,90, completo di cassetiera laterale in legno su ruote e n. 3 tiretti.
Valore € 30,00
2. Poltrona in struttura metallica con seduta e schienale in simil pelle di colore nero con ruote e braccioli.
Valore € 8,00
3. N. 4 sedie in struttura metallica, seduta e schienale in simil pelle di colore nero.
Valore € 20,00
4. Mobile in laminato bianco con 5 scomparti in pessime condizioni.
Valore € 10,00
5. Tavolo in laminato color avorio chiaro delle dimensioni di cm. 140 x 0,85 x 0,77 in pessime condizioni.
Valore € 10,00
6. Tavolo laminato color avorio chiaro delle dimensioni di cm 120 x 0,85 x 0,77 in pessime condizioni.
Valore € 10,00
7. Cassetiera in laminato bianco con 5 cassetti delle dimensioni di cm. 0,42 x 0,57 x 0,60 in pessime condizioni.
Valore € 10,00
8. Mobiletto in laminato marrone delle dimensioni di cm. 0,40 x 0,86 x 0,86 in pessime condizioni.
Valore € 10,00
9. Tavolo con struttura in metallo e piano di appoggio in laminato marrone a strisce avente le dimensioni di cm. 150 x 0,75 x 0,76.
Valore € 10,00
10. Poltrona in struttura metallica con seduta e schienale in simil pelle di colore nera con braccioli e ruote.
Valore € 10,00
11. Cassetiera mobile in laminato marrone con 4 cassetti delle dimensioni di cm. 0,60 x 0,45 x 0,67.
Valore € 10,00
12. Stampante Laser HP JET P1102.
Valore € 20,00
13. Telefono-fax marca Pegaso sms in pessime condizioni.
Valore € 5,00
14. Computer portatile Toshiba mod. Satellite M40X-269 con relativa borsa.
Valore € 30,00
15. Scanner MUSTEK 1200 mod. UB PLUS in pessime condizioni.
Valore € 10,00

16. Stampante laser a colori SAMSUNG CLP300 in discrete condizioni.
Valore € 30,00
17. Tavolo in laminato bianco delle dimensioni di cm. 0,90 x 0,58 x 0,77 in pessime condizioni.
Valore € 10,00
18. Sedia con struttura metallica con seduta e schienale in stoffa verde in discrete condizioni.
Valore € 10,00
19. Sedia con struttura metallica con seduta e schienale in stoffa blu in discrete condizioni.
Valore € 10,00
20. Tassellatore a batteria BERNER mod. Compact 36 volt corredato di relativo carica batteria.
Valore € 30,00
21. Trapano WURTH in pessime condizioni.
Valore € 30,00
22. Avvitatore BERNER BACHDD 14,4 volt in pessime condizioni.
Valore € 20,00
23. Poltrona in struttura metallica di colore grigio con seduta e schienale in stoffa in modeste condizioni.
Valore € 10,00
24. Avvitatore a batteria BOSCH Mod. UNEO sprovvisto di carica batteria in pessime condizioni.
Valore € 20,00
25. Para spigoli in plastica.
Valore € 5,00
26. N. 3 ventole a soffitto in discrete condizioni.
Valore € 20,00

Cap. III) Individuazione dei beni immobili.

Lotto 1 – Quota di comproprietà pari a 9/120

Immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al Fgl. 143 Part. 2982 Sub 1

Cap. IV) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato dei beni mobili.

1. Criteri valutazione autovetture:

I principali fattori che influenzano la valutazione delle auto usate sono l'anno di immatricolazione, il modello, la cilindrata, il tipo di alimentazione ed i chilometri percorsi. Una prima stima può essere

fatta cercando il veicolo da valutare sui listini commerciali di auto usate che utilizzano anche le compagnie assicurative per poter quantificare il valore medio delle auto assicurate, considerando il prezzo medio.

Con questo metodo sarà possibile stabilire il valore di base del mezzo, in modo avere un prezzo minimo ed uno massimo dell'auto usata.

Tra gli altri parametri da considerare vi sono lo stato generale della carrozzeria e degli interni, la presenza di danni o di parti che dovranno essere sostituite per potere mettere l'auto usata su strada. In questo caso il costo andrà ovviamente scalato dal valore della vettura.

E' anche necessario verificare se è stata fatta regolarmente la manutenzione periodica che garantisce la cura del veicolo e può aiutare ad individuare anomalie.

In ogni caso, a solo scopo meramente conoscitivo, le stime ufficiali confermano che un'automobile che percorre circa 15000 km all'anno perde il 30% del suo valore iniziale dopo il primo anno dall'immatricolazione, arrivando a scendere di circa il 50% dopo soli 3 anni, per poi diminuire gradualmente.

Rappresentano un caso particolare alcuni modelli molto ricercati che mantengono un valore elevato più a lungo, ma sono rare eccezioni. Qualunque sia il motivo per cui si renda necessario fare una valutazione di auto usate, è davvero importante eseguire una stima basata su criteri oggettivi.

Dunque, diversi e tutti rilevanti sono i fattori che condizionano il prezzo di un usato, alcuni quantitativi (anni, chilometraggio, ecc), altri più qualitativi (modello, marca), ma ognuno indispensabile per essere il più possibile reali.

Eccone alcuni:

- Anni dall'immatricolazione: come per la maggior parte delle cose, persone comprese, l'età è un dato importante che influenza considerevolmente il valore di una vettura, “raccontandone” spesso lo stato di salute.
- Chilometraggio: è l'altro dato quantitativo da guardare, possibilmente insieme all'età. Una macchina può infatti essere “giovane”, ma già spremuta da un utilizzo assiduo.
- Marca: ovviamente non può non essere considerata. Questo dato impatta notevolmente sul valore, diventandone uno dei principali driver. Ci sono case automobilistiche più prestigiose, alcune più celebri per la loro affidabilità, altre per l'alto volume di vendite, anche di usato. Elementi che hanno tutti incidenza sulla valutazione.
- Modello: altro aspetto di grande importanza. Ci sono modelli più “comuni” che, avendo più mercato, tendono a mantenere di più il prezzo. Altri tanto particolari da essere invece difficilmente rivendibili, con conseguente collasso di prezzo. Fondamentali anche le uscite delle nuove versioni. Ovvio che se l'ultima nata avrà di diverso solo piccoli aspetti dalla precedente, quest'ultima manterrà maggiormente valore nel confronto. Se le novità sono invece tante e soprattutto nette, il valore può calare sensibilmente.
- Allestimento: un'auto super accessoriata ha sempre il suo fascino e quindi una via privilegiata in fase di vendita. Un allestimento ricco e prestigioso rende le vetture sopra la media, portandole a registrare valutazioni più considerevoli.

1. Criteri valutazione beni mobili (mobili/arredo)

Nella valutazione dei beni mobili (mobili/arredo) si è tenuto presente del loro stato, della loro qualità, dell'epoca a cui risalgono, della loro manutenzione e della loro richiesta sul mercato dell'usato.

Cap. V) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato degli immobili.

Il criterio di stima rappresenta la base del valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Gli standard europei impongono, in ordine, l'utilizzo dei seguenti criteri di stima:

1. il classico metodo pluricomparativo e viene applicato quando sono presenti, nello stesso segmento di mercato, immobili aventi simili caratteristiche. Il segmento di mercato dovrebbe essere formato da fabbricati inseriti in un breve quadrilatero cartografico (stralcio della zona-quartiere), aventi caratteristiche più o meno omogenee agli immobili da stimare, in maniera tale da poter utilizzare il criterio di valutazione più appropriato.

L'estimo corrente ci impone quindi l'acquisizione di immobili compravenduti nel periodo recente nello stesso segmento di mercato ed aventi più o meno le stesse caratteristiche.

Un elevato grado di aleatorietà è rappresentato dai dati relativi alle caratteristiche intrinseche, ivi compreso lo stato manutentivo interno, oltre alla consistenza degli immobili presi in riferimento per la comparazione. Per quanto concerne la consistenza ho acquisito le planimetrie catastali che forniscono una base sufficientemente attendibile per il calcolo delle superfici.

Attraverso questi dati, rapportando (indicizzando) le singole caratteristiche degli immobili comparabili a quello che ci occupa, secondo un calcolo definito dall'estimo, otteniamo il valore di mercato medio ordinario ritraibile, quale espressione incontestabile del mercato immobiliare, in questo particolare momento e per questo determinato immobile.

2. il metodo che esprime il valore degli immobili mediante la capitalizzazione dei redditi che gli stessi immobili potenzialmente possono produrre (è indispensabile rilevare sul mercato sia la potenziale redditività dei compendi immobiliari che i tassi di capitalizzazione); in sostanza questo processo analizza la capacità degli immobili di generare benefici monetari e la possibilità di convertire questi benefici in termini di valore;

3. il metodo che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che rappresenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In generale, il costo di un'opera può essere scomposto attraverso una geografia “ad albero” che costituisce nel suo insieme il costo stesso. Pertanto le incidenze dei diversi fattori che lo determinano possono essere stimate attraverso la progressiva disaggregazione del costo in parametri, tanto di natura endogena quanto esogena, che ne concorrono alla formazione.

Dal punto di vista metodologico, si assume l'ipotesi che esista e sia prevalente nel fenomeno indagato la possibilità di riconoscere elementi endogeni ed esogeni che rimandano a fonti di variabilità dei costi, ricomprese nella definizione più generale del costo di costruzione di un intervento.

I fattori di natura esogena riguardano indistintamente tutte le categorie di opere (in particolare, nel presente lavoro, sia il fabbricato residenziale, sia il capannone industriale) e sono rappresentati dalle caratteristiche della specifica area territoriale:

- fattore di localizzazione,
- fattore di accessibilità del cantiere,
- livello di sismicità dell'area geografica,
- economie di scala,

- ecc.

I fattori di natura endogena sono dipendenti dalla peculiarità della categoria di opere prese in esame (fabbricato residenziale o capannone industriale):

- fattore relativo agli aspetti tipologici dell'opera,
- fattore relativo agli aspetti tecnici dell'opera,
- fattore relativo agli aspetti tecnologici dell'opera,
- ecc.

Al fine della ricostruzione del costo di realizzazione, partendo da campioni di riferimento sufficientemente rappresentativi, è stato possibile delineare un approccio metodologico in funzione della effettiva disponibilità di informazioni sulle caratteristiche che connotano ciascuna singola categoria omogenea di opere (edilizia residenziale, edilizia produttiva) e della reale possibilità di determinare endogenamente i fattori che concorrono alla formazione del costo stesso.

I due approcci portano ad una definizione del valore del costo di realizzazione progressivamente più affidabile ed in particolare:

- a. in prima approssimazione mediante la predisposizione e l'utilizzo di strumenti statistici di sintesi (formulazione di indici medi, di range di variazione tipici, ecc.),
- b. in fase avanzata mediante l'applicazione di strumenti statistico-econometrici, secondo un approccio di tipo "analitico-ricostruttivo" del costo.

In questo caso, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo pluricomparativo analizzando i valori unitari di mercato praticati nel comune di San Giovanni Rotondo.

A tal proposito i valori di riferimento sono stati ricavati attraverso la consultazione della Banca dati OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate dove si possono consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita e relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite, eventualmente insieme a particelle terreni, per l'intero e per il diritto di proprietà, a partire dal 1 gennaio 2019.

A maggior conferma i dati precedentemente desunti sono stati verificati e confrontati con le quotazioni attuali rese dalle agenzie immobiliari e con quanto riportato sul Borsino Immobiliare.

Cap. VI) Stima dei beni mobili

I beni mobili possono essere così stimati:

Lotto 1 –

1. Autocarro cassonato a doppia cabina per trasporto cose tipo FORD WAG 2 FNBYH9FAPA2, Transit 135 T350M DC – KW 101 Portata kg. 1155, cilindrata 2.402 c.c., potenza KW 101,00, targato [REDACTED], di color bianco, immatricolato in data 27/08/2004.

Il tutto si presenta in discrete condizioni sia esterne che interne, con sedili in tessuto macchiati, pneumatici in discrete condizioni di usura ed alcuni segni sulla carrozzeria.

Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 3.200,00

Per un valore di

€ 3.200,00

Lotto 2 -

1. Autocarro marca SSANGYONG mod. ACTION SPORTS immatricolato il 06.02.2014 di colore bianco targato [REDACTED] alimentato a gasolio, di colore grigio chiaro, cilindrata cc1.998, potenza kw 114, con all'attivo km. 47.757.

Il tutto si presenta in discrete condizioni generali sia esterne che interne, con sedili in tinta chiara e bordi scuri, poco ben tenuti, gomme in pessimo stato di usura e con carrozzeria che presenta evidenti segni e graffi.

Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 7.000,00

Per un valore di

€ 7.000,00

Lotto 3 -

1. Autovettura marca LAND ROVER modello RANGE ROVER Sport del 2012 per trasporto persone targata [REDACTED] alimentata a gasolio, di colore grigio chiaro, cilindrata cc. 2.993, potenza kw 155, con all'attivo km. 137.857.

Il tutto si presenta in ottime condizioni generali sia esterne che interne, con sedili in tinta scura ben tenuti, gomme in buono stato di usura e con la carrozzeria in ottimo stato tranne la presenza di alcuni segni e/o graffi sulla carrozzeria non particolarmente evidenti dovuti al normale utilizzo.

Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 20.000,00.

Per un valore di

€ 20.000,00

Lotto 4 -

1. Autovettura ad uso autocarro marca OPEL modello MERIVA immatricolata il 28.11.2005 mod. Van targata [REDACTED] alimentata a gasolio, di colore grigio chiaro, cilindrata cc1.686, potenza kw 74, con all'attivo km. 322.886.

Il tutto si presenta in discrete condizioni generali sia esterne che interne, con sedili in tinta chiara e bordi scuri, poco ben tenuti, gomme in pessimo stato di usura e con carrozzeria che presenta evidenti segni e graffi.

Valutate ed analizzate tutte le caratteristiche del veicolo, l'anno di immatricolazione, il modello e l'andamento della richiesta sul mercato dell'usato, posso in buona fede ritenere e valutare congruo per l'autoveicolo sopra descritto il valore in € 1.000,00

Per un valore di

€ 1.000,00

Lotto 5

1. Tavolo in legno con piano di appoggio in laminato di colore bianco, dimensioni 3,40 x 0,85 x 0,90, completo di cassetiera laterale in legno su ruote e n. 3 tiretti. € 30,00

- | | | |
|-----|--|---------|
| 2. | Poltrona in struttura metallica con seduta e schienale in simil pelle di colore nero con ruote e braccioli. | € 8,00 |
| 3. | N. 4 sedie in struttura metallica, seduta e schienale in simil pelle di colore nero. | € 20,00 |
| 4. | Mobile in laminato bianco con 5 scomparti in pessime condizioni. | € 10,00 |
| 5. | Tavolo in laminato color avorio chiaro delle dimensioni di cm. 140 x 0,85 x 0,77 in pessime condizioni. | € 10,00 |
| 6. | Tavolo laminato color avorio chiaro delle dimensioni di cm 120 x 0,85 x 0,77 in pessime condizioni. | € 10,00 |
| 7. | Cassettiera in laminato bianco con 5 cassetti delle dimensioni di cm. 0,42 x 0,57 x 0,60 in pessime condizioni. | € 10,00 |
| 8. | Mobiletto in laminato marrone delle dimensioni di cm. 0,40 x 0,86 x 0, 86 in pessime condizioni. | € 10,00 |
| 9. | Tavolo con struttura in metallo e piano di appoggio in laminato marrone a strisce avente le dimensioni di cm. 150 x 0,75 x 0,76. | € 10,00 |
| 10. | Poltrona in struttura metallica con seduta e schienale in simil pelle di colore nera con braccioli e ruote. | € 10,00 |
| 11. | Cassettiera mobile in laminato marrone con 4 cassetti delle dimensioni di cm. 0,60 x 0,45 x 0,67. | € 10,00 |
| 12. | Stampante Laser HP JET P1102. | € 20,00 |
| 13. | Telefono-fax marca Pegaso sms in pessime condizioni. | € 5,00 |
| 14. | Computer portatile Toshiba mod. Satellite M40X-269 con relativa borsa. | € 30,00 |
| 15. | Scanner MUSTEK 1200 mod. UB PLUS in pessime condizioni. | € 10,00 |
| 16. | Stampante laser a colori SAMSUNG CLP300 in discrete condizioni. | € 30,00 |
| 17. | Tavolo in laminato bianco delle dimensioni di cm. 0,90 x 0,58 x 0,77 in pessime condizioni. | € 10,00 |
| 18. | Sedia con struttura metallica con seduta e schienale in stoffa verde in discrete condizioni. | € 10,00 |
| 19. | Sedia con struttura metallica con seduta e schienale in stoffa blu in discrete condizioni. | € 10,00 |

20.	Tassellatore a batteria BERNER mod. Compact 36 volt corredato di relativo carica batteria.	€ 30,00
21.	Trapano WURTH in pessime condizioni.	€ 30,00
22.	Avvitatore BERNER BACHDD 14,4 volt in pessime condizioni.	€ 20,00
23.	Poltrona in struttura metallica di colore grigio con seduta e schienale in stoffa in modeste condizioni.	€ 10,00
24.	Avvitatore a batteria BOSCH Mod. UNEO sprovvisto di carica batteria in pessime condizioni.	€ 20,00
25.	Para spigoli in plastica.	€ 5,00
26.	N. 3 ventole a soffitto in discrete condizioni.	€ 20,00
Per un valore complessivo di		€ 408,00

Cap. VII) Stima dei beni immobili

Immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al Fgl. 143 Part. 2982 Sub 1

Descrizione

Trattasi di immobile ad uso abitazione, posto al piano terra, di un più ampio fabbricato ubicato in San Giovanni Rotondo con accesso dal portone indipendente di Via Torquato Tasso civ. **[REDACTED]** composto di tre vani ed accessori.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni d'uso e senza segni di criticità strutturale degni di nota, con pavimento di diversi colori e qualità, pareti tinteggiate di color chiaro in tutte le stanze, bagno rivestito fino ad un'altezza di circa due metri con piastrelle in tinta bianca, sanitari di pessima manifattura ed un'altezza interna utile pari a m. 3,20.

Tutte le stanze compreso il bagno risultano ben aerate ed ottimamente illuminate con affaccio rispettivamente su Via Torquato Tasso e Via Ugo Foscolo, presentano chiusure trasparenti ormai datate in legno con vetro singolo, oscuranti in legno con anta esterna e porte interne “vetrate” in legno di pessima qualità.

L'appartamento è regolarmente dotato di impianti idrico-fognario ed elettrico riconducibili (presumibilmente) all'anno di costruzione dello stabile stesso ed è servito da caldaia interna a gasolio per l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento che risulta essere di tipo autonomo con montanti a distribuzione orizzontale;

Da sopralluogo e relativo rilievo dimensionale è risultato che:

A. l'ingresso-soggiorno e relativo ripostiglio (posto entrando sulla sinistra) con pavimento di color marrone, muri tinteggiati di color chiaro e porta di accesso con affaccio su Via Torquato Tasso hanno una superficie netta pari a mq. 15,37;

- B. il bagno (entrando sulla destra) con pavimento di color marrone, rivestimento dei muri con piastrelle di color bianco e finestra con affaccio su Via Torquato Tasso, ha una superficie netta pari a mq. 2,72;
- C. la camera da letto con pavimento di color bianco bianco, muri tinteggiati di color chiaro e finestre con affaccio rispettivamente su Via Torquato Tasso e Via Ugo Foscolo ha una superficie netta pari a mq. 19,60;
- D. il cucinino con pavimento di color marrone, muri tinteggiati di color chiaro e rivestiti fino ad un'altezza di circa 1,80 per la restante parte senza finestra ha una superficie netta pari a mq. 12,33;
- E. locale caldaia-sottoscala con pavimento di color marrone e muri tinteggiati di color chiaro ha una superficie netta pari a mq. 2,10;
- F. camera uso studio con pavimento di color marrone chiaro con porta di ingresso con affaccio su Via Ugo Foscolo ha una superficie netta pari a mq. 12,60;

Per una superficie interna netta =

$$\text{Sup. A} + \text{Sup. B} + \text{Sup. C} + \text{Sup. D} + \text{Sup. E} + \text{Sup. F} = \text{mq. } 15,37 + \text{mq. } 2,72 + \text{mq. } 19,60 + \text{mq. } 12,33 + \text{mq. } 2,10 + \text{mq. } 12,60 = \text{mq. } 64,72$$

Situazione catastale

L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al:

- Fgl. 143 Part. 2982 Sub. 1, Cat. A/3 Cl. 2 - 4 vani - Sup. Cat. Totale mq. 69,00 - Via Torquato Tasson.
Piano T.

Regolarità urbanistica

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica è bene precisare che l'immobile in oggetto fu costruito in data anteriore al 1967 e che per l'intero fabbricato fu rilasciato dal Comune di San Giovanni Rotondo il relativo Certificato di Abitabilità in data 9 marzo 1976.

Difformità urbanistiche

Da rilievi sul posto ho potuto appurare che, successivamente alla sua realizzazione, l'immobile in oggetto ha subito i seguenti interventi edilizi sprovvisti delle relative licenze, concessioni o autorizzazioni:

- diversa disposizione del ripostiglio precedentemente descritto alla Lettera "A";
- diversa disposizione del w.c. precedentemente descritto alla lettera "B";
- trasformazione di finestra in porta nella camera-studio precedentemente descritta alla lettera "F" con affaccio su Via Ugo Foscolo;

In aderenza al fabbricato, precisamente sull'affaccio di Via Ugo Foscolo, risulta un'area scoperta delimitata da muretto e cancello di accesso della superficie complessiva di circa mq. 28,00 (presumibilmente di pertinenza dell'immobile sopra descritto) con ivi realizzato manufatto in lamiera della superficie di circa mq. 5,54 dei quali non si fa menzione alcuna sia nell'atto di provenienza a rogito Notaio Barbara Nastrino del 29 Ottobre 2019 Rep. N. 13.283 Racc. 8.692 registrato a Foggia il 31/10/2019 al N. 6.907 Serie IT ne tantomeno risulta rappresentata nella planimetria catastale depositata agli atti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia.

- *Metodo di calcolo della superficie commerciale.*

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Rappresenta un parametro oggettivo di mercato al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Nel caso in esame, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, le superfici in questione sono così da calcolare:

Superficie utile netta calpestabile = 100%.

Muri perimetrali = 100% fino allo spessore max di 50 cm.

Muri perimetrali in comunione = 50% fino allo spessore max di 25 cm.

Quindi per l'immobile indicato al

Lotto 1 (abitazione piano terra):

Superficie Commerciale Vendibile SCV= mqe.67,80

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è dunque di mqe. 67,80

- **Stima dell'immobile**

Lotto 1 – Locale abitazione - Via Torquato Tasso civ. ■ Piano T

Superficie commerciale= mq. 67,80

Applicando quindi il criterio descritto al capitolo IV), considerando le zone di fascia O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) ed i valori rilevati presso le agenzie immobiliari, vi sono da effettuare i dovuti aggiustamenti in considerazione del piano, dell'esposizione e del contesto urbano.

Sviluppando il rapporto tra il prezzo di compravendita, la superficie commerciale dei valori riferiti alla zona e le variabili precedentemente esposte, si ottiene un parametro unitario della compravendita di € 770,79 x mqe. di superficie commerciale.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, posso in buona fede asserire che il più probabile valore venale in comune commercio, in un regime di libera concorrenza tra un acquirente ed un venditore liberi ed incondizionati (tenendo conto dei coefficienti di rivalutazione), può ritenersi congruo in € 52.259,56.

Considerando che la quota di proprietà risulta essere pari a 9/120 ne segue che:

Valore commerciale € (52.259,56 / 120) x 9 = € 3.919,47

Dunque il valore commerciale della quota pari a 9/120 è € 3.919,47

Cap. VIII) Gravami beni mobili

Così come si evince dalle Visure del P.R.A. allegate, tutti gli autoveicoli risultano in capo al Fallimento con atto del 13-07-2016.

Cap. IX) Gravami beni immobili

Immobile : Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 143 - Particella 2982 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1990 al 16/02/2021

Elenco immobili

Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0143 Particella 02982 Subalterno 0001
Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 14/09/2005 - Registro Particolare 14037 Registro Generale 20361
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 388/2005 del 18/08/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 08/09/2008 - Registro Particolare 4409 Registro Generale 22672
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Repertorio
16177/2008 del 05/09/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
SUCCESSIVE
MODIFICAZIONI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 436 del 05/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2.

3. ISCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 2669 Registro Generale 14118
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4244/2009 del 12/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 14119
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 1387/2009 del 04/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 05/03/2010 - Registro Particolare 729 Registro Generale 5130
Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT SPA Repertorio 824/41 del 25/02/2010
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS
193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1803 del 21/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 27/10/2010 - Registro Particolare 4084 Registro Generale 22871
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 38765/2009 del 24/09/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2345 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 4789 Registro Generale 25955
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16243/2009 del 04/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2346 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 21/10/2013 - Registro Particolare 16154 Registro Generale 21190
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 650/9990 del 03/09/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 12/09/2016 - Registro Particolare 13845 Registro Generale 18171

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1278/2016 del 19/07/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2657 del 04/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 17542 Registro Generale 23234

Pubblico ufficiale NASTRINO BARBARA Repertorio 13283/8692 del 29/10/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 17543 Registro Generale 23235

Pubblico ufficiale NASTRINO BARBARA Repertorio 13283/8692 del 29/10/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Cap. X) Conclusioni

Totale valore dei beni periziati

Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3 + Lotto 4 + Lotto 5 + Lotto 6 = € 35.528,00

E' bene precisare che i valori attribuiti ai beni mobili ed immobili oggetto della presente perizia di stima coincidono con il più probabile valore venale in comune commercio tra venditori ed acquirenti che agiscono sul mercato in regime di libera concorrenza e senza condizionamenti, che le stime sono soggette ad una variabilità non prevedibile nel tempo.

Tutto ciò premesso, sulla base di quanto innanzi esposto ed esplicate le mie dovute valutazioni, posso ritenere assolto il mio incarico.

Ringrazio per la fiducia e resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Allego alla presente:

1. FOTOGRAFIE BENI MOBILI
2. FOTOGRAFIE AUTOMEZZI
3. FOTOGRAFIE BENI IMMOBILE
4. VISURE P.R.A. AUTOMEZZI
5. VISURE IPOTECARIE IMMOBILE
6. VISURE CATASTALE STORICA
7. PLANIMETRIA IMMOBILE

Manfredonia lì 17 febbraio 2021

Geom. Ercole Danilo TELERA

ALLEGATI

1. FOTO BENI MOBILI

2. FOTO AUTOMEZZI

AUTOCARRO SSANGYONG



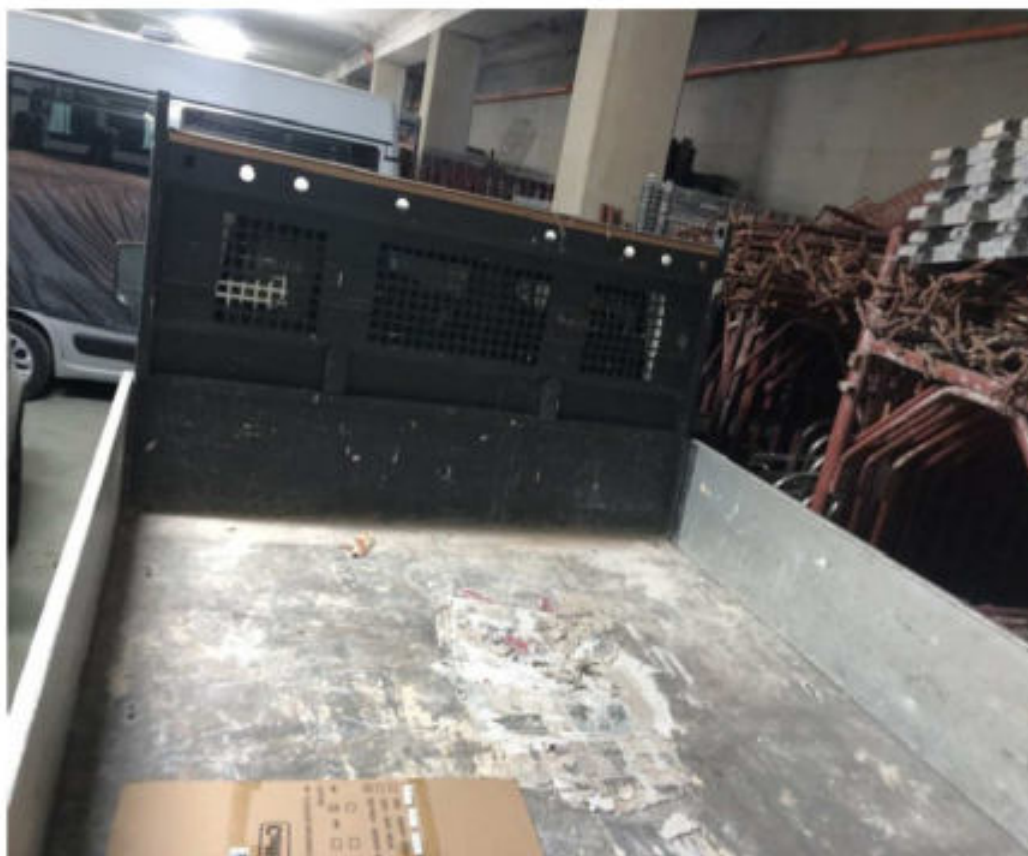




AUTOCARRO CASSONATO FORD TRANSIT





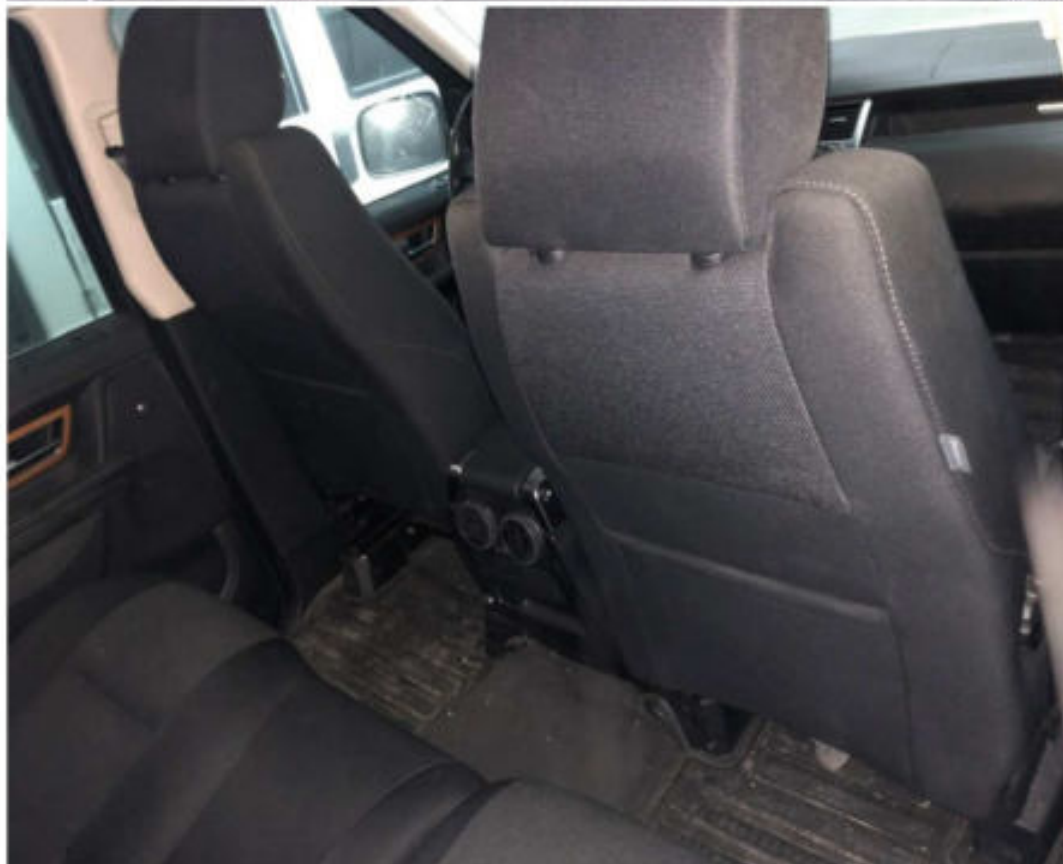
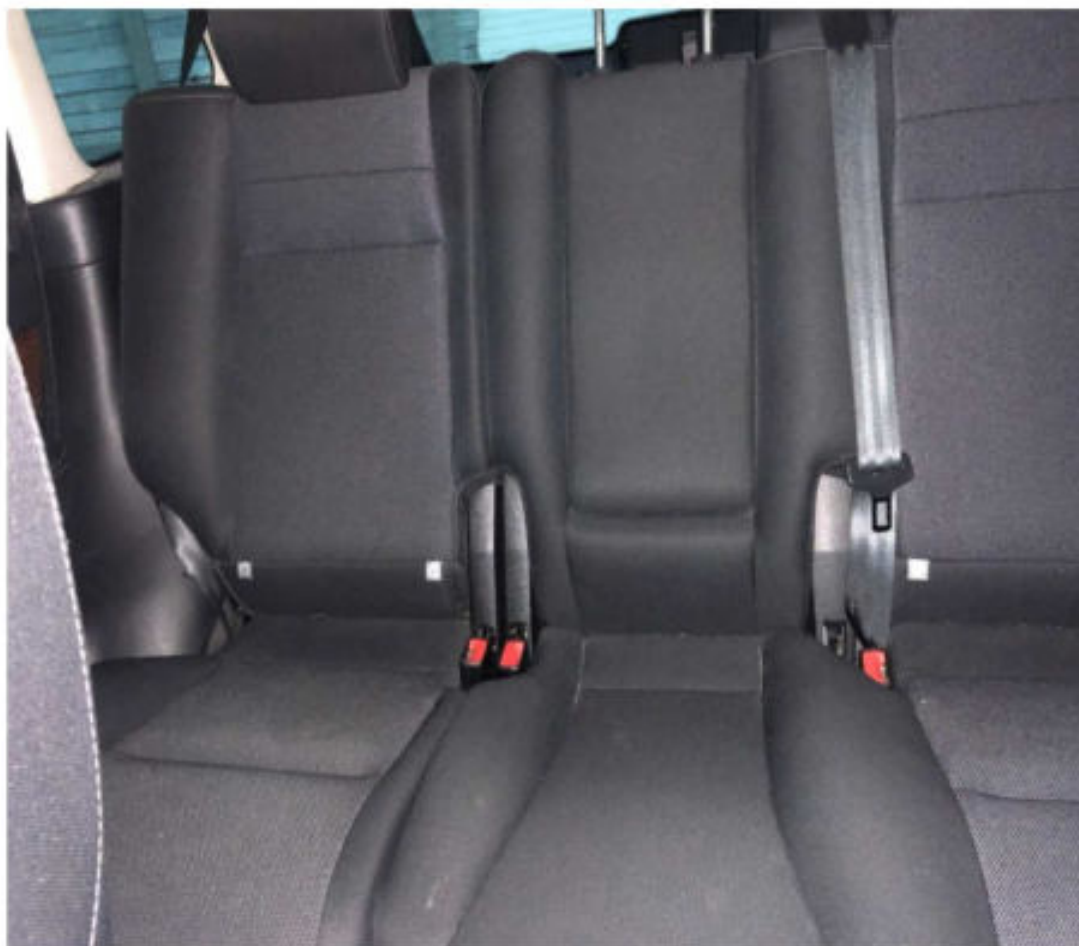


LOTTO 2

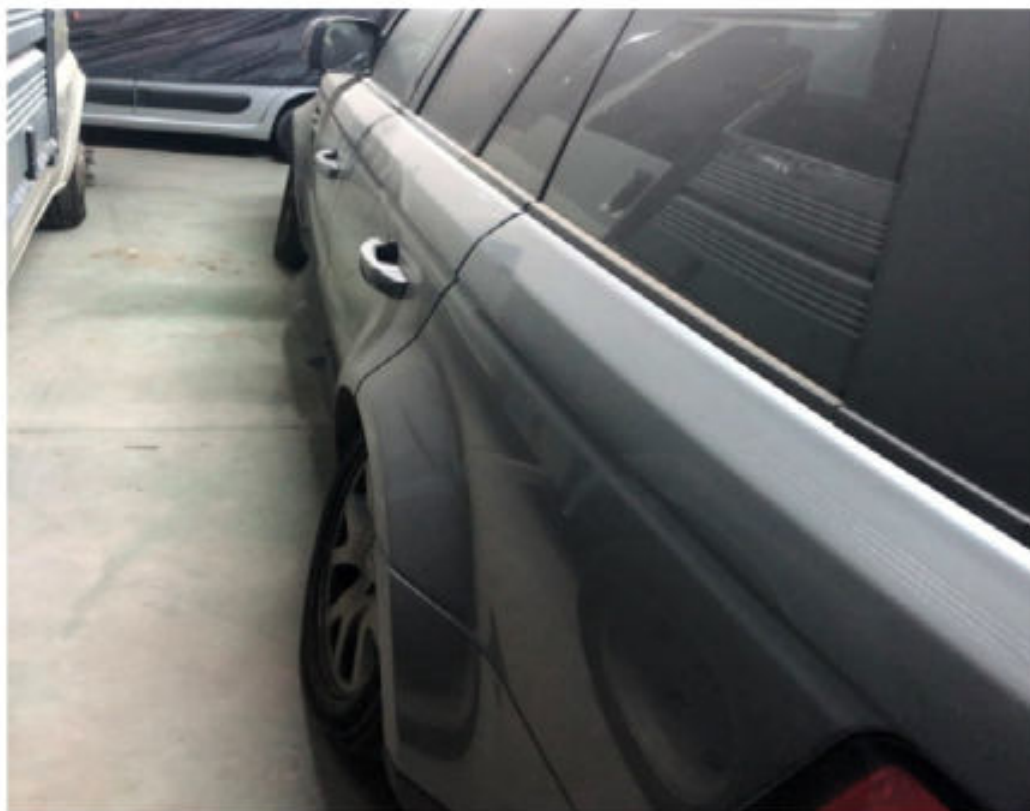
AUTOVETTURA RANGE ROVER











3. FOTO IMMOBILE

















4. VISURE P.R.A. AUTOMEZZI

 Automobile Club d'Italia		 PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO	
ISPEZIONE		TARGA: [REDACTED]	

DATI DEL VEICOLO Targa Telaio Fabbrica / Tipo Data Immatricolazione Data Aggiornamento Carta Circolazione KW Classe / Uso Carrozzeria Cilindrata Alimentazione Tara Portata Peso Complessivo Posti n.ro Assi n.ro Prima Formalita' Data Prima Formalita' R.P. Ultima Formalita' Data Ultima Formalita' R.P. DATI DELLA INTESTAZIONE R.P. del Atto Data Atto Prezzo del Veicolo Proprietario Sesso / Tipo Societa' Comune di residenza Indirizzo GRAVAME R.P. del Data Atto Causale ANNOTAZIONI Numero precedenti intestazioni 6 Non rilasciato certificato di proprieta' a seguito dell'ultima formalita' Non risultano iscritte ipoteche/privilegi Ispezione del 22/11/2019 11:03:30	CE140CS WF0CXXTTF4G29318 FORD WAG FNBYH9FAPA 2 TRANSIT 350M DC % 27/08/2004 29/08/2013 101,00 AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE CASSONE RIBALTABILE 2402 GASOLIO 2345 1155 3500 5 2 PRIMA ISCRIZIONE VEICOLO NUOVO 09/11/2004 A234963U TRASCRIZIONE DI PROCEDIMENTO CONCURSALE 07/09/2016 A077525J A065688R 29/08/2013 SCRITTURA PRIVATA 09/08/2013 ***** 6.500,00 * Euro [REDACTED] A077525J 07/09/2016 13/07/2016 FALLIMENTO
--	---

NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE

Importo emolumenti	***** 6,00 * Euro
foglio n.ro 1	*Fuori Campo IVA DPR633/72 Art.4

Mod. NP-5 - ST - Certificazioni



Automobile Club d'Italia



PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO

ISPEZIONE

TARGA: [REDACTED]

DATI DEL VEICOLO

Targa
Telaio
Fabbrica / Tipo
Data Immatricolazione
Data Aggiornamento Carta Circolazione
KW
Classe / Uso
Carrozzeria
Cilindrata
Alimentazione
Tara
Portata
Peso Complessivo
Posti n.ro
Assi n.ro

CW838ZF
W0L0XCE7554389781
ADAM OPEL AG Z17DTH/4P/RR
28/11/2005
26/01/2016
74,00
AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE
FURGONE
1686
GASOLIO
1498
412
1910
4
2

Prima Formalita'
Data Prima Formalita'
R.P.

PRIMA ISCRIZIONE VEICOLO NUOVO
28/11/2005
A108925K

Ultima Formalita'
Data Ultima Formalita'
R.P.

TRASCRIZIONE DI PROCEDIMENTO CONCURSALE
07/09/2016
A077526S

DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P.
del
Atto
Data Atto
Prezzo del Veicolo

A006864L
26/01/2016
SCRITTURA PRIVATA
26/01/2016
***** 1.800,00 * Euro

Proprietario
Sesso / Tipo Societa'
Comune di residenza
Indirizzo



GRAVAME

R.P.
del
Data Atto
Causale

A077526S
07/09/2016
13/07/2016
FALLIMENTO

ANNOTAZIONI

Numero precedenti intestazioni 1
Rilasciato certificato di proprieta' a seguito dell'ultima formalita'
Non risultano iscritte ipoteche/privilegi
Ispezione del 22/11/2019 11:10:02

NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE

Importo emolumenti

***** 6,00 * Euro

foglio n.ro 1

*Fuori Campo IVA DPR633/72 Art.4

Mod. NP-3 - ST - Certificazione



Automobile Club d'Italia



PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO

ISPEZIONE

TARGA: [REDACTED]

DATI DEL VEICOLO

Targa	EP733FL
Telaio	SALLSAAM6DA767057
Fabbrica / Tipo	LAND ROVER LS S4KQ2F E5L1
Data Immatricolazione	14/11/2012
Data Aggiornamento Carta Circolazione	29/05/2013
KW	155,00
Classe / Uso	AUTOVETTURA / PRIVATO TRASPORTO PERSONE
Carrozzeria	FAMILIARE
Cilindrata	2993
Alimentazione	GASOLIO
Tara	2660
Portata	515
Peso Complessivo	3175
Posti n.ro	5
Assi n.ro	2

Prima Formalita'
Data Prima Formalita'
R.P.

PRIMA ISCRIZIONE VEICOLO NUOVO
14/11/2012
B151626J

Ultima Formalita'
Data Ultima Formalita'
R.P.

TRASCRIZIONE DI PROCEDIMENTO CONCURSALE
07/09/2016
A077523M

DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P.
del
Atto
Data Atto
Prezzo del Veicolo

A042871Z
29/05/2013
SCRITTURA PRIVATA
14/05/2013
***** 42.000,00 * Euro

Proprietario
Sesso / Tipo Societa'
Comune di residenza
Indirizzo



GRAVAME

R.P.
del
Atto
Data Atto
Causale

A091823M
11/11/2015
ATTO AMMINISTRATIVO
06/11/2015
PROVVEDIMENTO DI FERMO AMMINISTRATIVO

Attore
Sesso / Tipo Societa'
Comune di residenza
Indirizzo

EQUITALIA
SOCIETA' PER AZIONI
FOGGIA (FG)
VIA GRAMSCI 37 - 71121

Importo a Concorrenza

***** 1.254,32 * Euro

GRAVAME

R.P.
foglio n.ro 1 segue foglio aggiuntivo

A077523M

Mod. RP-5 - ST - Certificazione



PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO

ISPEZIONE

TARGA:

del
Data Atto
Causale

07/09/2016
13/07/2016
FALLIMENTO

ANNOTAZIONI

Numero precedenti intestazioni 2
Non rilasciato certificato di proprietà a seguito dell'ultima formalità
Non risultano iscritte ipoteche/privilegi

Ispezione del 22/11/2019 11:07:46

NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE

Importo emolumenti ***** 6.00 * Euro

Mod. NP-5 - ST - Certification

foglio n.ro 2

*Fuori Campo IVA DPR633/72 Art.4



Automobile Club d'Italia



PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO

ISPEZIONE

TARGA: [REDACTED]

DATI DEL VEICOLO

Targa	ET661JC
Telaio	KPACA1ETSCP128230
Fabbrica / Tipo	SSANGYONG QJ BE2L ATB11
Data Immatricolazione	06/02/2014
KW	114,00
Classe / Uso	AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE
Carrozzeria	CASSONE A SPONDE
Cilindrata	1998
Alimentazione	GASOLIO
Tara	1948
Portata	692
Peso Complessivo	2640
Posti n.ro	5
Assi n.ro	2

Prima Formalita'
Data Prima Formalita'
R.P.

PRIMA ISCRIZIONE VEICOLO NUOVO
06/02/2014
A010410Z

Ultima Formalita'
Data Ultima Formalita'
R.P.

TRASCRIZIONE DI PROCEDIMENTO CONCURSALE
07/09/2016
A077524X

DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P.	A010410Z
del	06/02/2014
Atto	ISTANZA DELL'ACQUIRENTE
Data Atto	06/02/2014
Prezzo del Veicolo	***** 18.800,00 * Euro

Proprietario
Sesso / Tipo Societa'
Comune di residenza
Indirizzo

**GRAVAME**

R.P.	A077524X
del	07/09/2016
Data Atto	13/07/2016
Causale	FALLIMENTO

ANNOTAZIONI

Numero precedenti intestazioni 0
Non rilasciato certificato di proprieta' a seguito dell'ultima formalita'
Non risultano iscritte ipoteche/privilegi

Ispezione del 22/11/2019 11:11:46

NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE

Importo emolumenti	***** 6,00 * Euro
--------------------	-------------------

foglio n.ro 1

*Fuori Campo IVA DPR633/72 Art.4

5. VISURE IPOTECARIE IMMOBILE



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/02/2021 Ora 13:02:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile

Ispezione n. T226048 del 17/02/2021

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 143 - Particella 2982 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1990 al 16/02/2021

Elenco immobili

Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0143 Particella 02982 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/09/2005 - Registro Particolare 14057 Registro Generale 20361
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 388/2005 del 18/08/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/09/2008 - Registro Particolare 4409 Registro Generale 22672
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGI Repertorio 16177/2008 del 05/09/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 436 del 05/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 2669 Registro Generale 14118
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4244/2009 del 12/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/06/2009 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 14119
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 1387/2009 del 04/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/02/2021 Ora 13:02:09
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica per immobile

Ispezione n. T226048 del 17/02/2021

5. ISCRIZIONE del 05/03/2010 - Registro Particolare 729 Registro Generale 5130
Pubblico ufficiale EQUITANIA CERIT SPA Repertorio 824/41 del 25/02/2010
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1803 del 21/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 27/10/2010 - Registro Particolare 4084 Registro Generale 22871
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 38765/2009 del 24/09/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2345 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 4789 Registro Generale 25955
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16243/2009 del 04/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2346 del 12/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. TRASCRIZIONE del 21/10/2013 - Registro Particolare 16154 Registro Generale 21190
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 650/9990 del 03/09/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 12/09/2016 - Registro Particolare 13845 Registro Generale 18171
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1278/2016 del 19/07/2016
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2657 del 04/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 17542 Registro Generale 23234
Pubblico ufficiale NASTRINO BARBARA Repertorio 13283/8692 del 29/10/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
11. TRASCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 17543 Registro Generale 23235
Pubblico ufficiale NASTRINO BARBARA Repertorio 13283/8692 del 29/10/2019



Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 17/02/2021 Ora 13:02:09
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica
per immobile

Ispezione n. T226048 del 17/02/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione telematica

n. T1 226048 del 17/02/2021

Inizio ispezione 17/02/2021 13:01:51

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18171

Registro particolare n. 13845

Presentazione n. 9 del 12/09/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 19/07/2016
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede FOGGIA (FG)

Numero di repertorio 1278/2016
Codice fiscale 800 058 00711

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C
Richiedente DOTT. ALFREDO SARTINI
Indirizzo FOGGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H926 - SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 58 Particella 3237 Subalterno 7
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 285 metri quadri
Indirizzo VIA MATTEO FIORE N. civico CN
Piano T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune H926 - SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)
Catasto FABBRICATI



Ufficio Provinciale di FOGGIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 17/02/2021 Ora 13:05:54

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T1 226048 del 17/02/2021

Inizio ispezione 17/02/2021 13:01:51

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18171

Registro particolare n. 13845

Presentazione n. 9 del 12/09/2016

Sezione urbana	-	Foglio	143	Particella	2982	Subalterno	1
Natura		A3 - ABITAZIONE DI TIPO		Consistenza	4 vani		
		ECONOMICO					
Indirizzo		VIA TORQUATO TASSO				N. civico	■
Piano	T						

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale

MASSA CREDITORI FALLIMENTO
SRI. ■

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/30		

Contro

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GIUDICE DELEGATO E' LA DOTT.SSA VALENTINA TRIPALDI. CURATORE E' NADIA DI SABATO. IL TRIBUNALE DI FOGGIA HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLA SDE (SOCIETA' DI FATTO) COSTITUITA DALLA " (GIÀ DICHIARATA FALLITA), " NONCHE' DI NATO A NATA A



Ufficio Provinciale di FOGGIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 17/02/2021 Ora 13:05:54

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 226048 del 17/02/2021

Inizio ispezione 17/02/2021 13:01:51

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, correzioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 13845 del 12/09/2016

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il	04/12/2019	Servizio di P.I. di FOGGIA	
Registro particolare n.	2657	Registro generale n.	26141
Tipo di atto:	0725	- RESTRIZIONE DI BENI	

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

6. VISURA CATASTALE STORICA



Visura storica per immobile

Data: 04/12/2020 - Ora: 21.22.34 Segue
Visura n.: T359104 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (Codice: H926)		
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA		
	Foglio: 143 Particella: 2982 Sub.: 1		

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 9/20
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 37/80

Unità immobiliare dal 14/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		143	2982	1			A/3	2	4 vani	Totale: 69 m ² Totale escludere aree scoperte: 69 m ²	Euro 309,57	VARIANTE del 14/12/2013 protocollo n. P06256470 in atti del 14/12/2013 GAF CODIFICA FIANSO INCOERENTE fu 846/n. 1/2015
Indirizzo	VIA TORQUATO TASSO primo T.											
Annotazioni	di immobile: rettifica piano											

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		143	2982	1			A/3	2	4 vani	Totale: 69 m² Totale esclude aree scoperte** : 69 m²	Euro 309,57	Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011
Indirizzo	VIA TORQUATO TASSO primo PT.											
Notifica	Partita 5705										Mod. 58	



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Data: 04/12/2020 - Ora: 21.22.34 Segue
Visura n.: T359104 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

STRUTTORE DI UN DATO IDENTIFICATIVO DEL QUOTIDIANO												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		143	2982	1			A/3	2	4 vani		Euro 369,57 L. 600.000	
Indirizzo Notifica - VIA TORQUATO TASSO n. [REDACTED] fino: PT;												
									Partita	5705	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 143	Particella 2982	Sub 1	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 2	Consistenza 4 vani	Superficie Catastale	
1											
Indirizzo Notifica - VIA TORQUATO TASSO n. 4 piano: PT;											
								Partita	5705	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 29/10/2019

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	TIRITTI E ONORI REATI
	Sezione	Foglio	Particella		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 37/40
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/2019 Nota presentata con Modello Unico in data del 05/11/2019 Registro n.: 15283 Rogante: NASTRIDO BARBARA Sede: SAM GIOVANNI ROTONDO Registrazione: Sede: COMPRAVENUTA (n. 17543.1/2019)					

Situazione degli intestati dal 27/02/2013

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	TIRITTI E ONORI REALI
	Sezione	Foglio	Particella		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
8	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
9	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
10	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019
11	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/120 fino al 29/10/2019



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/12/2020

Data: 04/12/2020 - Ora: 21.22.34 Fine
Visura n.: T350104 Pag: 3

TESTAMENTO PUBBLICO del 27/02/2013 protocollo n. FG0128508 Volume in atti dal 10/10/2019 Repertorio n. 9127 Rogante: NASTRINO BARBARA Sede: SAN GIOVANNI ROTONDO Registrazione: UU Sede: MANFREDONIA Volume: 9990 n. 656 del 03/09/2013 DECH. SUCC. DE CUBIS CARLO-SILVIO G. (n. 11782.1/2019)

Situazione degli intestati dal 29/04/2005

N.	DEBITI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 20/90 fino al 27/02/2013
2	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
3	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
4	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
5	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
6	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
7	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
8	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
9	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
10	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
11	(1) Proprietà per 1/50 fino al 27/02/2013
DATI DERIVANTI DA	DECRETI E ATTI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 20/04/2005 protocollo n. FG0128508 Volume: 9990 n. 656 del 03/09/2013 DECH. SUCC. DE CUBIS CARLO-SILVIO G. (n. 11782.1/2019)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DEBITI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/04/2005
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/04/2005
DATI DI			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90


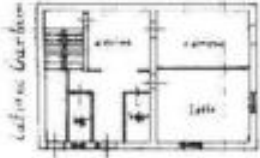
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

7- PLANIMETRIA

Data presentazione: 09/02/1976 - Data: 21/01/2019 - n. T183109 - Richiedente: TLRRLD73L03H926D

<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> F. - G. A. T. - B. <div style="text-align: center;">  MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>DECRETO-L. 1103/1976 (L. 1103/1976)</small> </div> Lire 15 </div>	
Planimetria dell'immobile situate nel Comune di <u>S. Giovanni Rotondo</u> Via <u>Tasso</u> Ditta <u>Malerba Nello e 3 soci</u> <u>Decreto del 1976</u> <u>per la c. di massima</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>S. Giovanni Rotondo</u> il <u>27-1-1976</u> <u>per la c. di massima</u>	
 <p>pianta planimetrica n. m. 3.20</p> <p>lat. 45° 00' 00" N long. 15° 00' 00" E</p> <p>02858680</p> <p>scala 1:1000</p> <p>URBONTAMENTO</p> <p>02858680</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA PROT. N° <u>76/76</u></p> </div> <div style="width: 50%;"> <p>Completato dal <u>Geom. Francesco</u> <u>P. P.</u> Iscritto all'Albo dei <u>geom. P.</u> della Provincia di <u>FG</u> data <u>27-1-1976</u> Firma <u>Francesco P. P.</u></p> </div> </div>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/02/1976 - Data: 21/01/2019 - n. T183109 - Richiedente: TLRRLD73L03H926D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del:

Procedura: **75/2016 - S.D.F. costituita da Modus by Malerba s.r.l. (già dichiarata fallita), Modus di Malerba Michele Pio e co. s.n.c., MO.MA s.r.l.,
Malerba Michele Pio e Russo...** - *Tipo di atto:* **Istanza di vendita**
Desc. SIECIC: **istanza di vendita e parziale integrazione progetto di liquidazione** - *Urgente:* **Si**