



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

TRIBUNALE DI FOGGIA – EX TRIBUNALE DI LUCERA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 14/2012 - F.G. COSTRUZIONI DUE S.r.l.

G.D. dott. Gianfranco PLACENTINO

Curatore Fallimentare Dott.ssa Anna Lisa LEMBO

Consulente Tecnico ing. Antonio PERROTTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice dei capitoli

	Premessa – Esplicitazione dell’incarico	Pag. 1
(1)	Individuazione dei beni da acquisire alla massa fallimentare	Pag. 8
(2)	Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.	Pag. 30
(3.a)	Formazione e descrizione dei lotti	Pag. 30
(3.b)	Verifica della regolarità edilizia e della agibilità dei beni agibilità.	Pag. 34
(3.c)	Identificazione catastale degli immobili	Pag. 41
(3.d)	Segnalazione delle eventuali variazioni catastali.	Pag. 42
(3.e)	Verifica dell’esistenza della certificazione energetica degli edifici	Pag. 43
(4)	Formazione fascicoli specifici per lotti	Pag. 44
(5)	Deposito della relazione	Pag. 44
(6)	Somma proposta come prezzo a base d’asta per ogni lotto	Pag. 45
(7)	Indice degli allegati	Pag. 47

Premessa.

Con atto del 26.07.2012 il Curatore Fallimentare, dr.ssa Anna Lisa LEMBO, ai sensi dell’art. 87 - 2^a comma della legge fallimentare nominava lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11, Tecnico stimatore dei beni del fallimento n. 14/2012 R. Fall. a carico di “**F.G. COSTRUZIONI DUE SRL**”

Col medesimo atto il Curatore Fallimentare disponeva che l’esperto nominato dovesse adempiere a quanto segue:



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

1. Coadiuvare il curatore nella individuazione dei beni immobili da acquisire alla massa fallimentare, mediante le opportune indagini presso gli uffici competenti;
2. trascrivere la sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.
3. Raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previa ispezione degli immobili provvedere,:
 - a) alla esatta **individuazione dei beni** caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;
 - b) alla **verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro agibilità**; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c) **all'identificazione catastale dell'immobile**, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);
 - d) alla **segnalazione delle variazioni** che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

e) alla **verifica dell'esistenza della certificazione energetica degli edifici** nei casi previsti dalla legge e, in caso di necessità, provveda a segnalare i costi ed i tempi necessari per l'emissione di tale certificazione

4. **Rediga quindi, la relazione di stima** asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
- Certificazione energetica dell'immobile nei casi previsti dalla legge;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- Altre informazioni per la procedura, concernenti:
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il tecnico dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
 - La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;
 - La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà, se possibile, altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;
- La valutazione singola e complessiva dei beni, acquisiti alla massa fallimentare, determinando il presunto valore di realizzo e indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

5. Depositi presso la Cancelleria Fallimentare entro il termine di 150 giorni da oggi l'originale dell'elaborato e necessariamente anche una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;

6. provveda a conclusione dell'elaborato peritale ad indicare per ogni lotto la somma proposta



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

come prezzo base d'asta.

L'inventario dei beni da acquisire alla massa fallimentare è iniziato il **30.07.2012** ed è proseguito fino al **11.09.2012** (cfr verbali di inventario)

Gli accertamenti e le annotazioni del caso sono stati compiute presso i seguenti

Uffici pubblici:

- Agenzia del Territorio di Ancona;
- Agenzia del Territorio di Foggia
- Agenzia del Territorio di Foggia – Sezione di Lucera;
- Comune di Senigallia;
- Comune di San Severo.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Sulla scorta di quanto inventariato, delle ispezioni e delle verifiche fatte nonché dall'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita, lo scrivente redige la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Coadiuvi il curatore nella individuazione dei beni immobili da acquisire alla massa fallimentare, mediante le opportune indagini presso gli uffici competenti;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 11.10.2012 e 16/10.2012 presso l'Ufficio del Territorio di Foggia – Sezione di Lucera inerente la “FG COSTRUZIONI DUE SRL” di Apricena - C.F. 02431740717 - per il periodo temporale dal 1979 al



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

10.10.2012, è emerso che la soc. fallita è stata interessata dai seguenti atti.

BENI NEL COMUNE DI SENIGALLIA (AN) – all. 1- 3

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **21.05.2007** Rg.G. 13884 Rg.P. 7874 Rogante notaio Dalmazio SGOLACCHIA (SENIGALLIA - AN) Rep. 184574/30820 del 10.05.2007.

Sezione B - Immobili

1. **Abitazione** di tipo civile in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO n. 359/B** in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **4 p.IIa 2054/12** di tre vani catastali;
2. **Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO n. 359/B** in catasto urbano del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/16** di 16 mq;
3. **Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO n. 359/B** in catasto urbano del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/17** di 35 mq;

Sezione C- Soggetti.

A favore:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717
Diritto di proprietà 1/1

Contro:

MISA COSTRUZIONI SRL con sede in SENIGALLIA (AN) – CF 01351860422
Diritto di proprietà 1/1

- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **12.02.2008** Rg.G. 3670 Rg.P. 2272 Rogante notaio Dalmazio SGOLACCHIA (SENIGALLIA - AN) Rep. 185914/31790 del 24.01.2008 - Compravendita.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Sezione B - Immobili

1. **Fabbricato industriale** in Senigallia (AN) in Foce del Cesano – Frazione Cesano n. 5 in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 336/12/13**;

Sezione C- Soggetti.

A favore:

- 1) FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà ½
- 2) NOVEDIL SRL con sede in OSTRA (AN) – CF 01215480429 Diritto di proprietà ½

Contro:

EDRA COSTRUZIONI SOC.COOP con sede in SENIGALLIA (AN) – CF 00208340422 Diritto di proprietà 1/1

- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **12.02.2008** Rg.G. 3671 Rg.P. 2273 Rogante notaio Dalmazio SGOLACCHIA (SENIGALLIA - AN) Rep. 185914/31790 del 24.01.2008 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Sezione B - Immobili

1. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 112** Ente Urbano;
2. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 212** Ente Urbano;
3. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 4** Ente Urbano;



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

4. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 266 Ente Urbano;
5. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 273 Ente Urbano;
6. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 275 Ente Urbano;
7. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 281 Ente Urbano;
8. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 284 Ente Urbano;
9. **Terreno** in Senigallia (AN) - in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 285 Ente Urbano;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

- 1) FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717 Diritto di passaggio pedonale e carraio per ½
- 2) NOVEDIL SRL con sede in OSTRA (AN) – CF 01215480429 Diritto di passaggio pedonale e carraio per ½

Contro:

- 1) EDRA COSTRUZIONI SOC.COOP con sede in SENIGALLIA (AN) – CF 00208340422 Diritto di passaggio pedonale e carraio per 1/1

-
- 4) TRASCRIZIONE CONTRO Del **19.02.2008** Rg.G. 4526 Rg.P. 2838 Rogante notaio Enrico CAFIERO (MONDOLFO – PS) Rep. 103442/19875 del 31.01.2008



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

– Compravendita.

Sezione B - Immobili

1. **Fabbricato industriale in Senigallia (AN)** in Foce del Cesano – Frazione Cesano n. in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 336/12/13;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

- 1) COMMERCIO E FINANZA SPA – LEASING E FACTORING con sede in NAPOLI – CF 03738200637 Proprietà per 1/1

Contro:

- 1) FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717 Vendita per ½
- 2) NOVEDIL SRL con sede in OSTRA (AN) – CF 01215480429 Vendita per ½

- 5) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **29.05.2008** Rg.G. 13534 Rg.P. 8346 Rogante notaio Dalmazio SGOLACCHIA (SENIGALLIA - AN) Rep. 186554/32211 del 22.05.2008 - Compravendita.

Sezione B - Immobili

1. **A2 – Abitazione di tipo civile** in Senigallia (AN) di 4 vani Strada Nona Cesana n. 30 in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/17**;
2. **C6 – Autorimessa** in Senigallia (AN) di 17 mq - Strada Nona Cesana n. 30 in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/5**;

Sezione C- Soggetti.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

A favore:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

EDRA IMMOBILIARE SRL con sede in SENIGALLIA (AN) – CF 01392610422 Diritto di proprietà 1/1

- 6) ISCRIZIONE CONTRO Del **29.05.2008** Rg.G. 13535 Rg.P. 2853 - Rogante notaio Dalmazio SGOLACCHIA (SENIGALLIA - AN) Rep. 186555/32212 del 22.05.2008 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo per 196.500,00 euro.

Sezione B - Immobili

1. **A2 – Abitazione di tipo civile** in Senigallia (AN) di 4 vani Strada Nona Cesana n. 30 in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/17**;
2. **C6 – Autorimessa** in Senigallia (AN) di 17 mq - Strada Nona Cesana n. 30 in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/5**;

Sezione C- Soggetti.

A favore:

- 1) In qualità di creditore ipotecario CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A. con sede in FABRIANO (AN) – CF 00077790426 per il diritto di 1/1

Contro:

1. In qualità di debitore ipotecario FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Apricena (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

- 7) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **18.06.2008** Rg.G. 15239 Rg.P. 9395 Rogante notaio Enrico CAFIERO (MONDOLFO - PS) Rep. 104411/20575 del 11.06.2008 – per Compravendita.

Sezione B - Immobili

1. **Terreno** in Senigallia (AN) Loc. Cesanella in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **3 p.IIa 643** esteso mq 1.020

Sezione C- Soggetti.

A favore:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

IMMOBILIARE TURCHI SRL con sede in SENIGALLIA (AN) – CF 01123660423 Diritto di proprietà 1/1

- 8) ISCRIZIONE CONTRO Del **18.06.2008** Rg.G. 15240 Rg.P. 3245 Rogante notaio Enrico CAFIERO (MONDOLFO - PS) Rep. 104412/20576 del 11.06.2008 – IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di apertura di credito per 330.000,00 €.

Sezione B - Immobili

1. **Terreno** in Senigallia (AN) Loc. Cesanella in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **3 p.IIa 643** esteso mq 1.020

Sezione C- Soggetti.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

A favore:

- 1) CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPROMONTANA SPA con sede in FABRIANO (AN) via Don Riganelli n. 36 – CF 00077790426 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL – debitore ipotecario con sede in APRICENA (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

-
- 9) ISCRIZIONE CONTRO Del **20.05.2010** Rg.G. 10666 Rg.P. 2504 Rogante notaio Enrico CAFIERO (MONDOLFO - PS) Rep. 109100/24000 del 19.05.2010 – IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo ipotecario per 330.000,00 €.

Sezione B - Immobili

1. **Terreno** in Senigallia (AN) Loc. Cesanella in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **3 p.la 643** esteso mq 1.020

Sezione C- Soggetti.

A favore:

- 2) CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA in qualità di creditore ipotecario, con sede in FABRIANO (AN) via Don Riganelli n. 36 – CF 00077790426 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL – in qualità di debitore ipotecario con sede in APRICENA (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

- 10) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **10.08.2010** Rg.G. 17972 Rg.P. 10400 Rogante notaio Enrico CAFIERO (MONDOLFO - PS) Rep. 109606/24385 del 06.08.2010 - Compravendita.

Sezione B - Immobili

1. **A3 – Abitazione di tipo economico** in Senigallia (AN) Frazione Marzocca via Ischia n. 18/B in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 29** avente consistenza pari a 5 vani.
2. **C6 – autorimessa** in Senigallia (AN) Frazione Marzocca via Ischia n. 18/B in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 11** avente consistenza pari a 15 mq.

Sezione C- Soggetti.

A favore:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

IMMOBILIARE MORO SRL con sede in SENIGALLIA (AN) – CF 01347440420 Diritto di proprietà 1/1

- 11) ISCRIZIONE CONTRO Del **10.08.2010** Rg.G. 17973 Rg.P. 4378 Rogante notaio Enrico CAFIERO (MONDOLFO - PS) Rep. 109607/24386 del 06.08.2010 – IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario per 180.000,00 €.

Sezione B - Immobili

1. **A3 – Abitazione di tipo economico** in Senigallia (AN) Frazione Marzocca via



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Ischia n. 18/B in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 29** avente consistenza pari a 5 vani.

2. **C6 – autorimessa** in Senigallia (AN) Frazione Marzocca via Ischia n. 18/B in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 11** avente consistenza pari a 15 mq.

Sezione C- Soggetti.

A favore:

BANCA CARIM – CASSA DI RISPSRMIO DI RIMINI SPA in qualità di creditore ipotecario, con sede in RIMINI (RN) piazza Ferrari 15 – CF 00205680408 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL – in qualità di debitore ipotecario con sede in APRICENA (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

- 12) ISCRIZIONE CONTRO Del **22.12.2010** Rg.G. 28045 Rg.P. 6470 Rogante notaio Enrico CAFIERO (MONDOLFO - PS) Rep. 110424/24984 del 15.12.2010 – IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo per 126.000,00 €.

Sezione B - Immobili

1. **A2 – Abitazione di tipo civile** in Senigallia (AN) in via Raffaello Sanzio n. 359/B in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054 sub 12** Piano Terra avente consistenza pari a 3,0 vani.
2. **C6 – autorimessa** in Senigallia (AN) in via Raffaello Sanzio n. 359 in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054 sub 16** Piano interrato



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Terra avente consistenza pari a 19 mq.

Sezione C- Soggetti.

A favore:

CARIFANO – CASSA DI RISPARMIO DI FANO SPA in qualità di creditore ipotecario, con sede in FANO (PS) piazza XX settembre n. 19 – CF 001298200411

Diritto di proprietà 1/1

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL – in qualità di debitore ipotecario con sede in APRICENA (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

-
- 13) TRASCRIZIONE CONTRO Del **28.12.2011** Rg.G. 27077 Rg.P. 17703 –
TRIBUNALE DI ANCONA – ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione B - Immobili

1. **C6 – autorimessa** in Senigallia (AN) via Ischia in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 11** piano interrato avente consistenza pari a 15 mq.
2. **A3 – Abitazione di tipo economico** in Senigallia (AN) via Ischia n. 18/B int. 9 piano primo. In catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 29** avente consistenza pari a 5 vani.

Sezione C- Soggetti.

A favore:

BANCA CARIM – CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI SPA in amministrazione straordinaria, con sede in RIMINI (RN) – CF 00205680408 Diritto di proprietà 1/1



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL – in qualità di debitore ipotecario con sede in APRICENA (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

- 14) ISCRIZIONE CONTRO Del **24.02.2012** Rg.G. 3411 Rg.P. 411 – TRIBUNALE DI ANCONA – SEZ. DISTACCATA DI SENIGALLIA - ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO per €. 150.000,00

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1 - **A2 Abitazione** di tipo civile in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **4 p.IIa 2054/12** piano terra di tre vani catastali;

Immobile n. 2 - **C6 Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/16** piano interrato di 16 mq;

immobile n. 3 - **Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/17** secondo piano interrato di 35 mq;

immobile n. 4 - **C6 – Autorimessa** in Senigallia (AN) di 17 mq - **Strada Nona** in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/5-** piano interrato;

immobile n. 5 - **A2 – Abitazione di tipo civile** in Senigallia (AN) al primo piano di 4 vani **via Strada Nona**. In catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/17**;

immobile n. 6. - **C6 – autorimessa** in Senigallia (AN) **via Ischia** in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 11** piano interrato avente consistenza pari a 15 mq.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Immobile n. 7. - A3 – Abitazione di tipo economico in Senigallia (AN) via Ischia piano primo. In catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 29** avente consistenza pari a 5 vani.

Immobile n. 8 - Terreno in Senigallia (AN) in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **3 p.IIa 643** esteso mq 1.020

Sezione C- Soggetti.

A favore:

CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA con sede in FABRIANO (AN) via Don Riganelli n. 36 – CF 00077790426 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL – in qualità di debitore ipotecario con sede in APRICENA (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

15) TRASCRIZIONE CONTRO Del **01.06.2012** Rg.G. 9951 Rg.P. 7093 – TRIBUNALE DI ANCONA – ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

immobile n. 1 - A2 – Abitazione di tipo civile in Senigallia (AN) al primo piano di 4 vani via Strada Nona - Cesano. In catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/17;**

immobile n. 2 - C6 – Autorimessa in Senigallia (AN) di 17 mq - Strada Nona – Cesano. In catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/5-** piano interrato;



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 - Terreno in Senigallia (AN) in Loc. Cesanella. In catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **3 p.IIa 643** esteso mq 1.020

Sezione C- Soggetti.

A favore:

CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA con sede in FABRIANO (AN) via Don Riganelli n. 36 – CF 00077790426 Diritto di proprietà 1/1

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL – in qualità di debitore ipotecario con sede in APRICENA (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

BENI NEL COMUNE DI SAN SEVERO (FG) – all. 2-4

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **28.12.2007** Rg.G. 31951 Rg.P. 21285 Rogante notaio Pasquale DI CANDIA (VIESTE - FG) Rep. 37922/18384 del 10.12.2007.
Compravendita

Sezione B - Immobili

1. **A3 Abitazione** di tipo economico in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 56** int. 4 piano 2[^]. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/14** di 5,5 vani catastali;
2. **C6 Autorimessa** in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 52** int. 3 piano interrato. In catasto urbano del comune di San Severo al **foglio 31 p.IIa 11122/19** di 20 mq;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Diritto di proprietà 1/1

Contro:

INFANTE EDIL C.EM. S.A.S. di INFANTE Emilio & C. con sede in San Severo (FG) – CF 02343800716 Diritto di proprietà 1/1

- 2) ISCRIZIONE CONTRO Del **09.01.2008** Rg.G. 606 Rg.P. 65. Rogante notaio Pasquale DI CANDIA (VIESTE - FG) Rep. 38037/18473 del 10.12.2007. Ipoteca Volontaria per concessione in garanzia di mutuo per € 300.000,00

Sezione B - Immobili

1. **A3 Abitazione** di tipo economico in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 56** int. 4 piano 2[^]. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/14** di 5,5 vani catastali;
2. **C6 Autorimessa** in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 52** int. 3 piano interrato. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/19** di 20 mq;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCA DI ROMA S.P.A. in qualità di creditore ipotecario con sede in Roma viale Umberto Tupini n. 180 – CF 06978161005 per Diritto di proprietà 1/1

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) in qualità di debitore ipotecario – CF 02431740717 Diritto di proprietà 1/1

- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE Del **14.08.2008** Rg.G. 20576 Rg.P. 13599 Rogante



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

notaio Pasquale DI CANDIA (Vieste - FG) Rep. 39609/19683 del 29.07.2008.

Compravendita

Sezione B - Immobili

1. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 20** estesa mq 8.663;
2. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 327** estesa mq 3.086;
3. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 326** estesa mq 3.086;
4. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 284** estesa mq 4.745;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

1. PAVAN Sandra Lorena, in qualità di acquirente, nata il 02.08.1978 in Argentina C.F. PVN SDR 78M42 Z600X, in regime di separazione dei beni, Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$
2. FG COSTRUZIONI DUE SRL, in qualità di acquirente, con sede in Apricena (FG) – CF 02431740717 Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$

Contro:

TOMASONE Salvatore nato a San Severo 01.02.1956 CF TMS SVT 56B01 I158G, in regime di separazione dei beni - Diritto di proprietà 1/1

-
- 4) ISCRIZIONE CONTRO Del **07.11.2011** Rg.G. 24509 Rg.P. 4070. Tribunale Civile di Rimini, Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. 2097/2011 del



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

24.11.2011, per € 350.000,00

Sezione B – Immobili

Unità negoziale 1.

Immobile 1 . **A3 Abitazione** di tipo economico in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 56** int. 4 piano 2[^]. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/14** di 5,5 vani catastali;

immobile 2. **C6 Autorimessa** in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 52** int. 3 piano interrato. In catasto urbano del comune di San Severo al **foglio 31 p.IIa 11122/19** di 20 mq;

Unità negoziale 2.

Immobile 1 . **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 20** estesa mq 8.663;

Immobile 2. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 327** estesa mq 3.086;

Immobile 3. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 326** estesa mq 3.086;

Immobile 4. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 284** estesa mq 4.745;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCA CARIM – CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A. IN A.S. con sede in Rimini – CF 00205680408 per

- Diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale n. 1
- Diritto di proprietà 1/2 sull'unità negoziale n. 2



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) in qualità di debitore ipotecario – CF 02431740717 per:

- Diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale n. 1
- Diritto di proprietà 1/2 sull'unità negoziale n. 2

- 5) ISCRIZIONE CONTRO Del **02.03.2012** Rg.G. 4935 Rg.P. 398 – TRIBUNALE DI ANCONA – SEZ. DISTACCATA DI SENIGALLIA n. 64 del 21.02.2012- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO per €. 150.000,00

Sezione B – Immobili

Unità negoziale 1.

Immobile 1 . **A3 Abitazione** di tipo economico in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 56** int. 4 piano 2[^]. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/14** di 5,5 vani catastali;

immobile 2. **C6 Autorimessa** in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 52** int. 3 piano interrato. In catasto urbano del comune di San Severo al **foglio 31 p.IIa 11122/19** di 20 mq;

Unità negoziale 2.

Immobile 1 . **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 20** estesa mq 8.663;

Immobile 2. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 284** estesa mq 4.745;

Immobile 3. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 326** estesa mq 3.086;



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Immobile 4. TERRENO in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 327** estesa mq 3.086;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SPA con sede in FABRIANO (AN) via Don Riganelli n. 36 – CF 00077790426

per

- Diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale n. 1
- Diritto di proprietà 1/2 sull'unità negoziale n. 2

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) in qualità di debitore ipotecario – CF 02431740717 per:

- Diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale n. 1
- Diritto di proprietà 1/2 sull'unità negoziale n. 2

6) TRASCRIZIONE CONTRO Del **06.06.2012** Rg.G. 11417 Rg.P. 8888. Tribunale Civile di Rimini, Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili

Sezione B – Immobili

Unità negoziale 1.

Immobile 1 . A3 Abitazione di tipo economico in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 56** int. 4 piano 2[^]. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/14** di 5,5 vani catastali;

immobile 2. C6 Autorimessa in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 52** int. 3 piano interrato. In catasto urbano del comune di San Severo al **foglio 31 p.IIa**



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

11122/19 di 20 mq;

Unità negoziale 2.

Immobile 1 . **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 20** estesa mq 8.663;

Immobile 2. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 327** estesa mq 3.086;

Immobile 3. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 326** estesa mq 3.086;

Immobile 4. **TERRENO** in San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 284** estesa mq 4.745;

Sezione C - Soggetti.

A favore:

BANCA CARIM – CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A. IN A.S. con sede in Rimini – CF 00205680408 per

- Diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale n. 1
- Diritto di proprietà 1/2 sull'unità negoziale n. 2

Contro:

FG COSTRUZIONI DUE SRL con sede in Apricena (FG) in qualità di debitore ipotecario – CF 02431740717 per:

- Diritto di proprietà 1/1 sull'unità negoziale n. 1
- Diritto di proprietà 1/2 sull'unità negoziale n. 2

In definitiva, tenuto conto delle trascrizioni e favore e contro sopra riportate, nonché dalle visure catastali per nominativo fatte nel 2012 (all. 3 e 4) e dei



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

certificati ipotecari speciali (all. 7 e 8) i beni immobili da acquisire alla massa fallimentare sono i seguenti:

COMUNE DI SENIGALLIA.

Immobile n. 1 - **A2 Abitazione** di tipo civile in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **4 p.IIa 2054/12** piano terra di tre vani catastali;

Immobile n. 2 - **C6 Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/16** piano interrato di 16 mq;

immobile n. 3 - **Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/17** secondo piano interrato di 35 mq;

immobile n. 4 - **A2 – Abitazione di tipo civile** in Senigallia (AN) al primo piano di 4 vani **via Strada Nona**. In catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/17**;

immobile n. 5 - **C6 – Autorimessa** in Senigallia (AN) di 17 mq - **Strada Nona** in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/5-** piano interrato;

Immobile n. 6. - **A3 – Abitazione di tipo economico** in Senigallia (AN) **via Ischia** piano primo. In catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 29** avente consistenza pari a 5 vani.

immobile n. 7. - **C6 – autorimessa** in Senigallia (AN) **via Ischia** in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 11** piano interrato avente consistenza pari a 15 mq.

Immobile n. 8 - **Terreno** in Senigallia (AN) in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **3 p.IIa 643** esteso mq 1.020.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

BENI NEL COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

Immobile 1 . A3 Abitazione di tipo economico in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 56** int. 4 piano 2[^]. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/14** di 5,5 vani catastali;

immobile 2. C6 Autorimessa in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 52** int. 3 piano interrato. In catasto urbano del comune di San Severo al **foglio 31 p.IIa 11122/19** di 20 mq;

Immobile 3 . Terreno in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 20** estesa mq 8.663 per 1/2;

Immobile 4. Terreno in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 327** estesa mq 3.086 per 1/2;

Immobile 5. Terreno in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 326** estesa mq 3.086 per 1/2;

Immobile 6. Terreno in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al **foglio 76 p.IIa 284** estesa mq 4.745 per 1/2;

2. Trascriva la sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei RR.II.

- La sentenza dichiarativa di fallimento è stata trascritta presso l'Ufficio provinciale di Foggia della Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) con nota R.G. 3627 – R.P. 2641 del 14.02.2013 per quanto attiene i beni in SAN SEVERO (cfr all. n. 5).
- Con nota R.G. n. 3929 – R.P. n. 2280 del 01.03.2013 è stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento presso l' Agenzia del Territorio – Sezione di pubblicità



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

immobiliare di Ancona per quanto attiene i beni in SENIGALLIA (cfr all. n. 6).

3. Raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previa ispezione degli immobili provveda,-

- a) alla esatta **individuazione dei beni** caduti in fallimento ed alla **formazione di uno o più lotti** per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;

3.a - FORMAZIONE DEI LOTTI.

Tenuto conto che i beni caduti in fallimento sono quelli riportati nel precedente sub 1 (da pag. 30) si provvede di seguito alla **esatta individuazione degli stessi** con la formazione dei lotti vendibili autonomamente.

IMMOBILI IN SENIGALLIA

Lotto n. 1

1/1 Abitazione con annessi box in Senigallia in via Raffaello Sanzio.

- Appartamento per civile abitazione, posta a piano terra, lato nord-est della palazzina nord denominata "lotto 6", avente ingresso indipendente , tramite corte esclusiva, dal civico n. 359/B di via Raffaello Sanzio. Composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, una camera da letto, bagno e corte in esclusiva proprietà.

In catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **4 p.IIa 2054/12** categoria A/2, classe 2, vani tre. R.C. € 240,15. di tre vani catastali. Confinante con FRATESI



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Daniela, via R. Sanzio, parti comuni dell'edificio, salvo altri.

- **Autorimessa** in Senigallia (AN) in via R. SANZIO n. 359/B al piano interrato di forma rettangolare avente accesso, di fronte, dalla seconda porta da sinistra scendendo la rampa comune. Confina con garage p.lla 2054/15, con terrapieno, con garage p.lla 2054/17 e con corsia di manovra. In catasto urbano al **foglio 4 p.lla 2054/16**, cat. C6, classe 6, mq 19, R.C. € 60,84.
- **Autorimessa** in Senigallia (AN) in via R. SANZIO n. 359/B al piano interrato avente forma ad "L", con accesso, di fronte, dalla terza porta da sinistra scendendo la rampa comune. Confina con garage p.lla 2054/16, con terrapieno, con garage p.lla 2054/18 e con corsia di manovra. In catasto urbano al **foglio 4 p.lla 2054/17**, cat. C6, classe 6, mq 35, R.C. € 112,07.

Lotto n. 2.

1/1 Abitazione con annesso box in Senigallia in via Strada Nona.

- Appartamento di civile abitazione, in Senigallia (AN) – Frazione Cesano, in via Strada Nona n. 30, facente parte del Condominio denominato "Il gelsomino", posto al primo piano, angolo nord, con ingresso di fronte salendo le scale dal civico 30 di detta via. Composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, due camere da letto, disimpegno bagno e due balconi, con cantinetta al piano interrato. Distinto in catasto urbano al Foglio 1 p.lla 389/17, categoria A2, classe 4, vani , sup. catastale mq 72. R.C. 454,48. Confinante con appartamento individuato col la p.lla 389/18, vano scala e vano ascensore, salvo ovvero altri;
- Annesso garage al piano interrato avente forma rettangolare, il terzo a destra scendendo la rampa comune. Distinto in catasto urbano al foglio 1 con le p.lle 389 sub 5. Cat. C/6 cl. 3 mq 17, sup catastale mq 19 R.C. € 33,36.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Confina con terrapieno, box sub 6, spazio di manovra comune e box sub 4.

- Oltre ai diritti di comproprietà sui seguenti beni non censibili:
 - Rampa di accesso e corsia interna garage (p.lla 389 sub 1);
 - Percorso pedonale, ingresso, scala, ascensore e locale macchine (p.lla 389 sub 2);
 - Locale condominiale (p.lla 390 sub 3);
 - Percorsi privati di uso pubblico (p.lle 391 e 392)

Lotto n. 3.

1/1 Appartamento con annesso box in Senigallia (AN) in via Ischia

- Appartamento di civile abitazione al primo piano, in Senigallia (AN) – Frazione Marzocca , in via Ischia con accesso dal civico 18/b, al primo piano composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere , wc e terrazzo.
Distinto in catasto urbano al Foglio 18 del comune di Senigallia, p.lla 1282 sub 29, categoria A3, classe 7, vani 5, R.C. 477,72. Confinante con appartamenti individuati con le p.lle 1282/28 e 1282/30, e parti comuni (disimpegno di piano),salvo altri;
- Annesso garage al piano interrato avente forma rettangolare, il quarto, sia da destra che da sinistra di fronte al vano scala. Distinto in catasto urbano al foglio 18 con la p.lle 1282 sub 11, Cat. C/6 cl. 3, mq 15, sup catastale mq 19 R.C. € 29,44
Confina con terrapieno, box sub 12, spazio di manovra comune, box sub 10.
- Oltre ai diritti di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili:
 - Rampa di accesso carrabile e zona di manovra (p.lla 1282 sub 1);
 - Scala condominiale e pianerottolo S1 (p.lla 1282 sub 2);
 - Scala, ascensori, percorsi pedonali e pianerottolo (p.lla 1282 sub 3)



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Lotto n. 4.

1/1 Terreno edificabile in Senigallia (AN)

Terreno edificabile per insediamenti industriali/artigianali sito nel comune di Senigallia alla Loc. Cesanella, via Cimabue. Confinante con detta via, Masacci, Casabianca, Barchiesi o loro aventi causa, salvo altri.

Riportato al catasto terreni al foglio 3 p.lla 643 della superficie di mq.1.020 R.D. euro 5,53 e R.A. euro 5,53.

IMMOBILI IN SAN SEVERO.

Lotto n. 5.

1/1 Appartamento in via G. D'Annunzio

- Abitazione di tipo economico in San Severo (FG) in via G. D'Annunzio n. 56 int. 4 piano 2[^],avente accesso dalla porta di fronte per chi giunge dal pianerottolo salendo le scale del portone condominiale, composto di 3 vani ed accessori, confinante con pianerottolo e vano scala, con via D'Annunzio, via Mazzini, appartamento di cui alla p.lla 11122/9 e appartamento di cui alla p.lla 11122/13.

Risulta in catasto al foglio 31 p.lla 11122/14, Via G. D'Annunzio n.56 piano 2[^] int.4 , Z.C.1[^], cat.A/3 classe 3[^], R.C. euro 553,90

- Autorimessa nel piano seminterrato distinto dal numero interno 3 (quarto a sinistra di chi percorre l'area di manovra), avente accesso dalla rampa condominiale che si diparte da via G. D'Annunzio n.52. Esteso ca. mq 20, confinante con area di manovra, con Via G. D'Annunzio, con via Mazzini e box di cui alla particella 11122/18.

Risulta in catasto al foglio 31, p.lla 11122/19 via G. D'Annunzio n.52, piano S1, interno 3, categoria C6, classe 3[^], mq 20, R.C. euro 65,07.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Lotto n. 6.

½ DI APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOC. PEZZA CERCONE IN AGRO DI SAN SEVERO.

Terreno agricolo in agro di San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone costituita da n. 4 particelle catastali aventi le seguenti caratteristiche:

- In catasto al foglio 76 p.lla 20 vigneto di 2[^], are 86.63 e R.D. 89,48 euro, R.A. 46,98 euro. Al momento dell'ispezione la particella risulta libera da qualunque piantagione. Confina con p.lle 326, 389, 200, 11, stradone comodale, p.lle 21, 22, 284 e 52 salvo altri.
- In catasto al foglio 76 p.lla 327 vigneto di 2[^], are 30.86, R.D. 31,88 euro, R.A. 16,73 euro. Al momento dell'ispezione la particella risulta libera da qualunque piantagione. Confina con p.lla 326, proprietà SALCONE Giuseppe, proprietà MANZARO e con stradone comodale salvo altri.
- In catasto al foglio 76 p.lla 326, vigneto di 2[^], are 30.86, R.D. 31,88 euro, R.A. 16,73 euro. Al momento dell'ispezione la particella risulta libera da qualunque piantagione. Confina con p.lle 327, 20, proprietà SALCONE Giuseppe e con stradone comodale salvo altri.
- In catasto foglio 76, p.lla 284, vigneto irriguo di classe unica, are 47.45, R.D. 105,38 euro, R.A. 58,81 euro. Al momento dell'ispezione la particella è risultata libera da qualunque piantagione. Confina con p.lla 20, proprietà CANISTRO Antonietta e proprietà SALCONE Raffaele salvo altri.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

3.b - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, URBANISTICO E DELLA LORO AGIBILITÀ.

In base alla documentazione in possesso risulta per ognuno dei lotti la seguente situazione urbanistica-edilizia.

IMMOBILI IN SENIGALLIA

Lotto n. 1

1/1 Abitazione con annessi box in Senigallia in via Raffaello Sanzio.

Appartamento per civile abitazione, posta a piano terra, lato nord-est della palazzina nord denominata "lotto 6" del comparto edificatorio "E" del "Parco della Cesanella".

Le unità immobiliari costituenti il presente lotto sono state realizzate in forza del piano di lottizzazione della zona, convenzionato con il Comune di Senigallia con atto per notar COZZA di Senigallia, in data 24.06.03, rep. N. 77801/10280, registrato il 04.07.03 al n. 850 e trascritto il 22.07.03 ai n.ri 9476 e 9477 R.P. e in data 13.09.03 al n. 11709 R.P..

L'immobile è stato costruito nel rispetto della normativa urbanistica vigente, su progetto regolarmente approvato, dotato di **permesso di costruire 04/198 del 16.09.04 e D.I.A. in variante n. S/06/660 del 27.07.06**, formalmente verificata sui requisiti di legge richiesti. Entrambi gli atti amministrativi sono intestati a "MISA COSTRUZIONI SRL".

I lavori hanno avuto inizio il 30.11.2004 e sono stati ultimati in data 14.03.2007.

La **richiesta di agibilità** è stata prodotta al Comune di Senigallia il **02.04.2007**.

Il corrispondente certificato è stato rilasciato dal Comune di Senigallia in data **01.06.2007 col n. 07/41**.

In ordine a quanto disposto dal D.M. 22.01.08 n.37, con riferimento agli impianti che



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

corredano gli immobili in oggetto, viene garantita la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza attualmente vigente.

Tutti gli atti amministrativi richiamati, oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti, sono allegati al fascicolo di dettaglio corrispondente al presente lotto.

Lotto n. 2.

1/1 Abitazione con annesso box in Senigallia in via Strada Nona.

Appartamento di civile abitazione, in Senigallia (AN) – Frazione Cesano, in via Strada Nona n. 30, facente parte del Condominio denominato “*Il gelsomino*”.

Le unità immobiliari costituenti il presente lotto fanno parte del “ Comparto 17R” di cui al piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Senigallia con atto per notar Dalmazio SGOLACCHIA del 24.03.2005, rep. n.179251/28138, registrato il 04.04.2005 al n. 366 e trascritto il 07.04.05 al n. 4549 R.P..

Il bene è stato realizzato nel rispetto della normativa urbanistica vigente, su progetto regolarmente approvato, dotato di **Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. S/05/266 del 05.04.05 e successiva D.I.A. in variante n. S/08/24 del 14.01.2008** formalmente verificate sui requisiti di legge richiesti. Entrambe le D.I.A.sono state inoltrate dalla “EDERA IMMOBILIARE SRL”

I lavori sono stati ultimati in data 13.02.2008.

La richiesta di agibilità è stata presentata al Comune di Senigallia, ai sensi dell’art.24, comma 3, del D.P.R. n. 380/01, in data 19.02.08 n. prot. 2008/10555. Il direttore dei lavori, con dichiarazione del 21.04.08, ha attestato l’agibilità ai sensi del medesimo D.P.R.

In ordine a quanto disposto dal D.M. 22.01.08 n.37, con riferimento agli impianti che corredano gli immobili in oggetto, viene garantita la conformità di detti impianti e di



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza attualmente vigente.

Tutti gli atti amministrativi richiamati, oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti, sono allegati al fascicolo di dettaglio corrispondente al presente lotto.

Lotto n. 3.

1/1 Appartamento con annesso box in Senigallia (AN) in via Ischia

Appartamento di civile abitazione al primo piano, in Senigallia (AN) – Frazione Marzocca , in via Ischia con accesso dal civico 18/b.

Il fabbricato di cui l'opera edilizia in oggetto è parte è stato realizzato in base alle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Permesso di costruire n.07/56 del 02.03.2007**, prot. n. 06/023787/07/14067;
- **D.I.A. n. S/07/324 del 17.04.2007**, prot. n. 24157;
- **D.I.A. n. S/09/138 del 23.02.2009**, prot. n. 9956;
- **D.I.A. n. S/10/287 del 01.04.2010**, prot. n. 17114.

Tutti i sopra elencati atti amministrativi sono intestati alla "IMMOBILIARE MORO SRL"

Relativamente al garage è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 09/77 in data 24.09.2009 mentre relativamente all'appartamento i lavori sono stati ultimati in data 02.07.2010 e che è stata inoltrata al Comune di Senigallia, domanda per il rilascio di **certificato di agibilità in data 02.07.2010** dando atto che nulla osta al rilascio di tale documento.

In ordine a quanto disposto dal D.M. 22.01.08 n.37, con riferimento agli impianti che corredano gli immobili in oggetto, viene garantita la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza attualmente vigente.

Tutti gli atti amministrativi richiamati, oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti, sono allegati al fascicolo di dettaglio corrispondente al presente lotto.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Lotto n. 4.

1/1 Terreno edificabile in Senigallia (AN)

Terreno edificabile per insediamenti industriali/artigianali sito nel comune di Senigallia alla Loc. Cesanella, via Cimabue, riportato al catasto terreni al foglio 3 p.IIa 643 della superficie di mq.1020.

La destinazione dell'area inerente il terreno trattato, nel vigente strumento urbanistico territoriale del Comune di Senigallia, risulta dal certificato di destinazione rilasciato in data 12.03.2008 sotto la lettera "A": detto certificato per dichiarazione della parte venditrice, conserva la sua piena validità in quanto non è stato derogato da successive modifiche allo strumento urbanistico.

Tuttavia lo scrivente ha richiesto al Comune di Senigallia in data 22.08.2013 un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al medesimo bene.

In data 02.09.2013 il Comune di Senigallia rilasciava il Certificato richiesto attestando che il terreno riportato nel foglio 3 mappale 643 del Comune di Senigallia risulta qualificato urbanisticamente come **zona territoriale omogenea "D" ed è compresa nel piano di lottizzazione artigianale denominato "Cesanella"**.

Il richiamato certificato di destinazione urbanistica è allegato al fascicolo di dettaglio corrispondente al presente lotto.

IMMOBILI IN SAN SEVERO.

Lotto n. 5.

1/1 Appartamento con annesso box in via G. D'Annunzio

Abitazione di tipo economico in San Severo (FG) in via G. D'Annunzio n. 56 int. 4 piano 2^a ed autorimessa nel piano seminterrato distinto dal numero interno 3 entrambi facenti parte di uno stabile condominiale prospiciente via D'Annunzio e via Mazzini.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Lo stabile è stato edificato su area urbana risultante dalla demolizione di un vecchio fabbricato, con annesso terreno circostante, in virtù dei seguenti **permessi di costruire** rilasciati alla INFANTE EDIL CE.M. sas dal Responsabile S.U.E. del Comune di San Severo:

- **n. 216 in data 29.12.2005**
- **n. 2 in data 23.01.2006**

e successiva D.I.A. presentata al Comune di San Severo in data 13.04.2007, protocollo n.7111 (variante finale).

I lavori di costruzione di detto fabbricato sono iniziati il 21.01.2006 ed ultimati il 07.06.2007. Il fabbricato medesimo è stato **dichiarato abitabile** dal Comune di San Severo **in data 22.06.2007, giusta certificato protocollo n. 44.** I locali al piano interrato sono stati asserviti ad area di parcheggio.

Sia l'impianto elettrico che quello termico sono stata regolarmente certificati dalle ditte installatrici.

Tutti gli atti amministrativi richiamati, oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti, sono allegati al fascicolo di dettaglio corrispondente al presente lotto.

Lotto n. 6.

½ DI APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOC. PEZZA CERCONE IN AGRO DI SAN SEVERO.

Terreno agricolo in agro di San Severo (FG) in Loc. Pezza Cercone costituita da n.4 particelle catastali così individuate:

- a) In catasto al foglio 76 p.lla 20 vigneto di 2[^], are 86.63;
- b) In catasto al foglio 76 p.lla 327 vigneto di 2[^], are 30.86;
- c) In catasto al foglio 76 p.lla 326, vigneto di 2[^], are 30.86;



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

d) In catasto foglio 76, p.la 284, vigneto irriguo di classe unica, are 47.45;

Tutte le particelle di terreno sopra riportate sono urbanisticamente qualificate “**VERDE AGRICOLO**”, come risulta dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di San Severo in data 09.07.2008.

Prescrizioni urbanistiche della zona.

Nelle zone agricole è consentita la costruzione di edifici ad uso essenzialmente agricolo, come case coloniche, stalle, ricoveri per carri ed attrezzi, depositi, ecc., nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- per **abitazioni rurali** (in funzione delle esigenze di imprenditore agricolo, coltivatore diretto o bracciante agricolo, aventi caratteristiche di cui alle disposizioni in materia di edilizia economica e popolare,.. **mc 0.03/mq**)
- per **annessi rustici** (stalle, depositi, ecc., da considerarsi funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola, in base ad apposita certificazione rilasciata dall’Ispettorato Provinciale dell’Agricoltura circa la loro idoneità tecnica produttiva,.. **mc 0.10/mq.**)

Per avere un aggiornamento da un punti di vista urbanistico dei terreni di cui si tratta lo scrivente in data 05.09.2013 richiedeva al Comune di San Severo un Certificato di destinazione urbanistica che veniva rilasciato in data 25.09.2013.

In tale documento si confermano le destinazioni già riportate nei Certificati del 2008, tuttavia, in esso si specifica che in base alle previsioni del PUG (Piano Urbanistico Generale) - adottato e controdedotto – i terreni, nel nuovo strumento urbanistico vengono qualificati come “**Zona Agricola di alto valore agronomico a produzione specializzata**”. Per il dettaglio delle ulteriori prescrizioni si rimanda al relativo



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

“Certificato di destinazione Urbanistica” che è allegato al fascicolo di dettaglio corrispondente al presente lotto.

3.c - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI IN SENIGALLIA

Lotto n. 1

1/1 Abitazione con annessi box in Senigallia in via Raffaello Sanzio.

Riportati in catasto urbano del Comune di Senigallia con i seguenti dati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Classe	cons.	rendita	
1	4	2054	12	A/2	3	3 vani	286,63	Via Raffaello Sanzio n. 359/B Piano Terra
2	4	2054	16	C/6	6	19 mq	60,84	Via Raffaello Sanzio n.359 piano:S1
3	4	2054	17	C/6	6	35 mq	112,07	Via Raffaello Sanzio n. 359 piano: S1

Lotto n. 2.

1/1 Abitazione con annesso box in Senigallia in via Strada Nona.

Riportati in catasto urbano del Comune di Senigallia con i seguenti dati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Classe	cons.	rendita	
1	1	389	5	C/6	3	17 mq	33,36	Via Strada Nona SNC piano: S1
2	1	389	17	A/2	4	4 vani	454,48	Via Strada Nona n.30 piano: 1

Lotto n. 3.

1/1 Appartamento con annesso box in Senigallia (AN) in via Ischia

Riportati in catasto urbano del Comune di Senigallia con i seguenti dati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Classe	cons.	rendita	
1	18	1282	11	C/6	3	15 mq	29,44	Via Ischia piano:S1
2	18	1282	29	A/3	7	5 vani	477,72	Via Ischia n.18/B piano:1 interno 9

Lotto n. 4.



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

1/1 Terreno edificabile in Senigallia (AN)

Riportati in catasto terreni del Comune di Senigallia con i seguenti dati

FGL	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	R.D.	R.A
3	643	Seminativo	2	00.10.20	€ 5,53	€ 5,53

IMMOBILI IN SAN SEVERO.

Lotto n. 5.

1/1 Appartamento con annesso box in via G. D'Annunzio

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
	Foglio	p.lla	sub	Cat	Classe	cons.	rendita	
1	31	11122	14	A/3	3	5,5 vani	€ 553,90	Via G. D'Annunzio n. 56 piano 2^ int. 4
2	31	11122	19	C/6	4	20 mq	€ 76,44	Via G. D'Annunzio n. 52 piano S1 int. 3

Lotto n. 6.

½ DI APPEZZAMENTO DI TERRENO IN LOC. PEZZA CERCONE IN AGRO DI SAN SEVERO.

FGL	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	R.D.	R.A
76	20	vigneto	2	00.86.63	€ 89,48	€ 46,98
76	327	vigneto	2	00.30.86	€ 31,88	€ 16,73
76	326	vigneto	2	00.30.86	€ 31,88	€ 16,73
76	284	vigneto irriguo	u	00.47.45	€ 105,38	€ 58,81

Tutte le visure e le planimetrie catastali sono allegate al corrispondente fascicolo.

3.d – SEGNALAZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI.

Dalla ispezione dei luoghi è emerso che gli immobili costituenti i lotti sopra individuati non presentano variazioni rispetto a quanto riportato nelle corrispondenti schede catastali.

Solo il terreno in agro di San Severo ha subito una variazione di qualità colturale in quanto all'attualità risultano estirpati tutti i vecchi vigneti. Tuttavia lo scrivente non



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

ritiene necessario apportare variazioni in quanto è possibile, proprio in virtù della particolare destinazione datagli dal PUG in via di approvazione, che dopo la vendita del bene possano essere reimpiantati nuovi vigneti in conformità a quanto riportato nelle visure catastali.

3.e – VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

A partire dal 1 luglio 2007 tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione **dell'Attestato di Certificazione Energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi 6 mesi di vigenza del contratto.

Nell'attesa della emanazione delle linee guida nazionali (attraverso i decreti attuativi) gli Attestati di Certificazione Energetica (aventi validità di 10 anni) sono stati sostituiti a tutti gli effetti dagli Attestati di Qualificazione Energetica (validi solo per anno).

Le linee guida nazionali sono state introdotte con il DM 26 giugno 2009 e successivamente modificate con il Decreto 22 novembre 2012.

Recentemente, con l'approvazione della Legge n. 90 del 3 agosto 2013, l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) è stato sostituito con **l'Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

Dagli atti di causa, per esplicita dichiarazione fatta nell'atto di compravendita del 06.08.2010 dall'acquirente, si è riscontrato che esiste attestazione di certificazione energetica solo per il **Lotto n. 3. - Appartamento con annesso box in Senigallia (AN) in via Ischia.** Il documento tuttavia non è agli atti del fallimento.

Per quanto attiene il **lotto n. 5 - 1/1 Appartamento in SAN SEVERO in via G.**



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

D'Annunzio, all'atto di compravendita del 10.12.2007 è stato allegato con la lettera "B" un attestato di qualificazione energetica redatto dal D.LL. geom. Mario D'ARIES in data 05.06.2007.

E' evidente che tale ultima attestazione non è più efficace in quanto l' attestazione di qualificazione energetica resta valida solo per un anno.

In base agli atti in possesso del fallimento le abitazioni di cui ai lotti 1 e 2 sono del tutto prive di attestazione di certificazione energetica. Mentre le altre attestazioni non sono state reperite o sono da rinnovare.

In conclusione per tutte le abitazioni (lotti 1, 2, 3 e 5) si devono redigere le corrispondenti certificazioni energetiche.

Per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, il valore medio professionale di tale prestazione si aggira su **400,00 euro** circa, oltre IVA ed oneri previdenziali. Normalmente tale documentazione può essere rilasciata dopo specifica analisi dei materiali che costituiscono l'unità immobiliare e degli impianti al suo servizio. L'emissione del documento può avvenire anche dopo solo sette giorni dalla ispezione finalizzata del bene.

4. Rediga quindi, la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati.

Per quanto attiene quanto richiesto con la presente domanda si rimanda ai fascicoli di dettaglio corrispondenti ai sei lotti formati, numerati dall'1 al 6, che sono da ritenersi parte integrante della presente relazione e vengono allegati coi nn. dal 9 al 14.

5. Depositi presso la Cancelleria Fallimentare l'originale dell'elaborato

e necessariamente anche una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze)



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;

La relazione di consulenza tecnica, costituita dal presente testo di carattere generale e da 6 fascicoli di dettaglio corrispondente ad ogni lotto formato, è stata depositata nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Foggia – ex Tribunale di Lucera in data odierna.

6. provveda a conclusione dell'elaborato peritale ad indicare per ogni lotto la somma proposta come prezzo base d'asta.

COMUNE DI SENIGALLIA.

LOTTO N. 1

- **A2 Abitazione** di tipo civile in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **4 p.IIa 2054/12** piano terra di tre vani catastali;
- **C6 Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/16** piano interrato di 16 mq;
- **Autorimessa** in Senigallia (AN) in **via R. SANZIO** in catasto urbano del comune di



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

Senigallia al **foglio 4 p.IIa 2054/17** secondo piano interrato di 35 mq;

VALORE DEL LOTTO € 280.000,00 (duecentottantamila/00)

LOTTO N. 2

- **A2 Abitazione** di tipo civile in Senigallia (AN) al primo piano di 4 vani via Strada Nona. In catasto urbano del comune di Senigallia al foglio 1 p.IIa 389/17;
- **C6 Autorimessa** in Senigallia (AN) di 17 mq - **Strada Nona** in catasto urbano del comune di Senigallia al foglio **1 p.IIa 389/5-** piano interrato;

VALORE DEL LOTTO € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)

LOTTO N. 3

- **A3 Abitazione di tipo economico** in Senigallia (AN) **via Ischia** piano primo. In catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 29** avente consistenza pari a 5 vani.
- **C6 autorimessa** in Senigallia (AN) **via Ischia** in catasto fabbricati del comune di Senigallia al **foglio 18 p.IIa 1282 sub 11** piano interrato avente consistenza pari a 15 mq.

VALORE DEL LOTTO € 180.000,00 (centottantamila/00)

LOTTO N. 4

- **Terreno** in Senigallia (AN) in catasto terreni del comune di Senigallia al foglio **3 p.IIa 643** esteso mq 1.020.

VALORE DEL LOTTO € 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

BENI NEL COMUNE DI SAN SEVERO (FG)

LOTTO N. 5

- **A3 Abitazione** di tipo economico in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 56** int. 4 piano 2[^]. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/14** di 5,5 vani catastali;
- **C6 Autorimessa** in San Severo (FG) in **via G. D'Annunzio n. 52** int. 3 piano interrato. In catasto urbano del comune di San Severo al foglio **31 p.IIa 11122/19** di 20 mq;

VALORE DEL LOTTO €. 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)

LOTTO N. 6

- **Terreno** in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al foglio **76 p.IIa 20** estesa mq 8.663 per 1/2;
- **Terreno** in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al foglio **76 p.IIa 327** estesa mq 3.086 per 1/2;
- **Terreno** in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al foglio **76 p.IIa 326** estesa mq 3.086 per 1/2;
- **Terreno** in San Severo (FG) in **Loc. Pezza Cercone**. In catasto terreni del comune di San Severo al foglio **76 p.IIa 284** estesa mq 4.745 per 1/2;

VALORE DEL LOTTO €. 49.000,00 (quarantanovemila/00)

7. Indice degli allegati.

Così come di seguito riportati nel fascicolo.

1. Ispezione ordinaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia n. FG 119634 del



STUDIO TECNICO PERROTTA

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

- 16.10.2012 – Beni in Senigallia;
2. Ispezione ordinaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia n. FG 119620 del 16.10.2012 – Beni in San Severo;
3. Visura catastale per nominativo beni in Senigallia
4. Visura catastale per nominativo beni in San Severo.
5. Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento – R.G. n. 3627, Reg. Part. N. 2641 presentazione n. 71 del 14.02.2013;
6. Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento – R.G. n. 3929, Reg. Part. N. 2280 presentazione n. 10 del 01.03.2013;
7. Certificato ipotecario speciale Agenzia del Territorio di Ancona – Beni in Senigallia;
8. Certificato ipotecario speciale Agenzia del Territorio di Foggia – Beni in San Severo.;
9. Fascicolo di dettaglio Lotto n. 1;
10. Fascicolo di dettaglio Lotto n. 2;
11. Fascicolo di dettaglio Lotto n. 3;
12. Fascicolo di dettaglio Lotto n. 4;
13. Fascicolo di dettaglio Lotto n. 5;
14. Fascicolo di dettaglio Lotto n. 6;

Con la presente relazione, che si compone di n. 48 facciate dattiloscritte e 14 gruppi di allegati, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 03 gennaio 2014

Il Tecnico del Fallimento
ing. Antonio PERROTTA