

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

G.D.: DOTT. SSA MARIA G. D'ERRICO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO “ [REDACTED] ” n°62/04

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Federica PIRRO

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa Arch. Angela SCARPIELLO, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n°906 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con studio in Foggia al Viale Europa n. 32, su istanza della Dott.ssa Federica PIRRO, Curatore nella procedura in epigrafe, è stata nominata dalla S.V.I., consulente tecnico per la valutazione degli immobili di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e di seguito elencati e descritti.

Al fine di espletare l'incarico affidatole, la sottoscritta ha proceduto, nel giorno 25 settembre 2006, ad eseguire apposito sopralluogo, allo scopo di accertare l'esatta ubicazione dei beni immobili in esame nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico, la loro consistenza planimetrica e planovolumetrica, le loro principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura ed ogni altro elemento, ritenuto necessario.

Sono state, pertanto, svolte indagini di carattere tecnico-economico, presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia allo scopo di raccogliere tutti gli elementi necessari all'adempimento dell'incarico conferito, nonché utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato, in comune commercio, attribuibile, al momento, ai beni in trattazione.

I risultati di detti accertamenti, le indagini, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali, in definitiva, la scrivente è pervenuta, vengono qui di seguito riportate.

Le indagini assumeranno un'ampiezza adeguata alla stima, per cui la relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- Individuazione dei beni e descrizione degli stessi;
- Proprietà dei beni e titoli di provenienza;
- Iscrizioni e trascrizioni a carico della società fallita sui beni;
- Formazione dei lotti da porre in vendita;
- Rispetto delle norme edilizie;
- Metodologia estimativa adottata – Valutazione;
- Conclusioni.

- INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Immobili ubicati nel Comune di Foggia

1) Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano

(quarto fuori terra) del fabbricato condominiale sito in Foggia

2

alla Via Maria de Prospero n. 105. Al detto appartamento, contraddistinto con il numero di interno dieci (10), si accede dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore. Lo stesso risulta composto di cinque vani oltre che di ingresso, ripostiglio, corridoio, cucinino e doppi servizi. Il fabbricato condominiale, con struttura portante in calcestruzzo armato, rompagnature e tramezzi in mattoni forati e rivestimento in piastrelle di clinker, presenta un piano interrato, adibito ad autorimessa, un piano rialzato e tre piani superiori adibiti a civili abitazioni, serviti da una scala interna e da un ascensore a funi. L'appartamento in questione presenta rifiniture del tipo medio e, in particolare:

- pavimenti in piastrelle ceramicate;
- rivestimento delle pareti dei vani bagno e cucinino in piastrelle variopinte di ceramica;
- rivestimento delle pareti degli altri vani in carta da parato del tipo medio;
- porta d'uscio in legno;
- infissi interni in legno e vetro;
- infissi esterni d'anticorodal e vetro;
- impianto citofonico centralizzato;
- impianto elettrico sottotraccia da 220 V;
- impianto idrico sottotraccia;

- impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e termosifoni in ghisa;

3

- All'interno della sala è presente un camino funzionante, posto su una parete completamente rivestita da doghe di legno.

Dati di consistenza

- Superficie complessiva lorda commerciale: mq. 151,00

Dati catastali

- L'appartamento è riportato all'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio nel Comune censuario di Foggia alla partita n° 34129, foglio 92, P.lla 231, subalterno 10, cat. A/3, Classe 4, Rendita Catastale 666,23

Coerenze

- A nord: area sovrastante giardino privato prospiciente Via Maria DE PROSPERO;
- A est: area sovrastante giardino privato e spazio condominiale prospicienti altro fabbricato condominiale;
- A sud: vano scala, vano ascensore, pianerottolo condominiale e altra unità immobiliare;
- A ovest: area sovrastante giardino privato prospiciente Via Fiorello LA GUARDIA;

2) Locale adibito a box per auto, posto al piano interrato del fabbricato condominiale sito in Foggia alla Via Maria de

Prospero n. 105.

Al detto locale, contraddistinto con il

numero di interno quattordici (14), si accede dalla stessa

Via De Prospero, mediante rampa carrabile ad uso

4

condominiale. Lo stesso risulta composto da un unico vano,

parzialmente dotato di soppalco con struttura portante

d'acciaio, e presenta il pavimento in marmette di graniglia e

l'impianto elettrico sottotraccia.

Dati di consistenza

- Superficie complessiva lorda: mq 20,00.

Dati catastali

- Il locale ad uso box è riportato all'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio nel Comune censuario di Foggia alla partita n° 34129, foglio 92, P.lla 231, subalterno 27, cat. C/6, Classe 3, Rendita Catastale 123,64.

Coerenze

- A nord: spazio di manovra condominiale;
- A est: vano ascensore;
- A sud: muro perimetrale controterra;
- A ovest: altro box per auto.

PROPRIETA' DEI BENI E TITOLI DI PROVENIENZA

Attualmente i suddetti immobili risultano intestati ai coniugi

██████████ ed ██████████, ciascuno per una quota pari ad 1/2. La provenienza risulta la seguente:

- Atto del Notaio Antonio PEPE da San Severo (FG) del
29/03/1978 – Repertorio generale n. 530 – registrato a San Severo
il 13/04/1978 al n. 2058 vol. 203 e trascritto a Foggia il
14/04/1978 ai nn. 572 1/63465.

5

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO DELLA
SOCIETA' FALLITA SUI BENI**

A seguito di ispezioni condotte presso gli uffici provinciali
dell' Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di pubblicità
immobiliare, in relazione ai beni immobili in oggetto, è emerso
quanto segue:

Iscrizione – Registro generale n. 502

Iscrizione Ipotecaria Volontaria – Concessione a garanzia di
finanziamento per £ 345.150.000 (178.255,10) di cui
£195.000.000 (100.709,10) per capitale (durata 6 anni), a favore
di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. iscritta a
Foggia il 10/01/1997;

Iscrizione – Registro generale n. 20516

Iscrizione Ipoteca Legale – derivante da ipoteca legale Art.
77 D. Lgs. 46/99 modificato dal D. Lgs. 193/2001 - per 9.113,96
di cui 4.556,98 per capitale, a favore di Servizio Riscossione
Tributi – G.E.M.A. S.p.a., iscritta a Foggia il 27/08/2003;
Detta iscrizione risulta a carico del solo appartamento.

Iscrizione – Registro generale n. 14978

Iscrizione Ipoteca Legale – derivante da ipoteca legale Art.

77 D. LGS. 46/99 modificato dal D. LGS. 193/2001 - per

9.249,86 di cui 4.624,93 per capitale, a favore di Servizio

Riscossione Tributi – G.E.M.A. S.p.a., iscritta a Foggia il

23/06/2003;

Detta iscrizione risulta a carico del solo box per auto.

6

Trascrizione contro – Registro generale n.23078

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento

immobili – per 80.737,31 oltre interessi e spese a favore della

Banca Nazionale del Lavoro con atto trascritto a Foggia

l' 1/10/2003.

Trascrizione contro – Registro generale n. 13152

Atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro

conservativo per 10.000,00 a favore di ██████████ con atto

trascritto il 12/06/2002;

Detta trascrizione risulta a carico del solo box per auto.

Trascrizione contro – Registro generale n.30733

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento,

Tribunale di Foggia, con atto trascritto del 16/12/2004.

- FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

A parere della scrivente, la vendita dei beni appena descritti

potrà avvenire in base ai seguenti lotti:

Lotto n. 1:

Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano (quarto

fuori terra) del fabbricato condominiale sito in Foggia alla Via

Maria de Prospero n. 105.

Lotto n. 2:

Locale ad uso box per auto posto al piano interrato del fabbricato
condominiale sito in Foggia alla Via Maria de Prospero n. 105.

7

RISPETTO DELLE NORME EDELIZIE

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le due unità immobiliari in questione è stato realizzato a seguito di rilascio, da parte del Comune di Foggia, della Licenza Edilizia n. 161 del 7/12/1974. I lavori di costruzione, iniziati in data 7/12/1974 sono stati ultimati in data 16/12/1976. Successivamente non sono state realizzate opere tali da renderli difformi da quanto inizialmente edificato.

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA E VALUTAZIONE

Il valore del bene è ottenibile adottando criteri variabili in funzione della finalità della stima. Il criterio adottato, nella presente stima, si basa sulla comparazione, vale a dire paragonando il bene da stimare con altri beni simili, dei quali si conoscono i relativi prezzi di mercato.

E' necessario, quindi, effettuare una qualificazione dei diversi beni immobili di prezzo noto per fissare l'attenzione su

quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare.

Considerando immobili che abbiano, in senso lato, caratteristiche strutturali simili, mediante aggiunte o detrazioni, si riesce a paragonarli con quello in esame.

Pertanto, dopo aver raccolto una serie di dati, necessari per la formulazione del giudizio di stima relativo ai beni immobili in oggetto, il C.T.U. è pervenuto alla seguente valutazione:

8

LOTTO N. 1 – Immobile per civile abitazione in Foggia

Superficie lorda commerciale: mq. 151,00

Prezzo corrente: 1.800,00/mq

- **Valore commerciale**

mq 151.00 x 1.800,00/mq = 271.800,00

(diconsi euro duecentosettantunomilaottocento/00)

LOTTO N. 2 – Locale ad uso box per auto in Foggia

Superficie lorda commerciale: mq 20,00

Prezzo corrente: 1.100,00/mq

- **Valore commerciale**

mq 20.00 x 1.100,00/mq = 22.000,00

(diconsi euro ventiduemila/00)

Riepilogando il valore complessivo dei beni immobili, oggetto della presente stima, può essere così riassunto:

Lotto n. 1

Appartamento per civile abitazione in Foggia	271.800,00
--	------------

Lotto n. 2	
-------------------	--

Locale ad uso box per auto in Foggia	22.000,00
--------------------------------------	-----------

Sommano	293.800,00
----------------	-------------------

Diconsi Euro duecentonovantatremilaottocento/00	
--	--

	9
--	---

CONCLUSIONI

Premesso e considerato quanto sopra, si può così rispondere ai quesiti proposti:

- I beni acquisiti alla massa fallimentare consistono in:
Appartamento per civile abitazione, posto al terzo piano (quarto fuori terra) del fabbricato condominiale sito in Foggia alla Via Maria de Prospero n. 105; locale ad uso box per auto, posto al piano interrato del fabbricato condominiale sito in Foggia alla Via Maria de Prospero n. 105.
- il valore commerciale dei beni, divisibili in due lotti, è stato stimato in 293.800,00;
- le singole unità immobiliari risultano accatastate secondo la consistenza attuale.

La sottoscritta CTU, dott. ssa arch. Angela SCARPIELLO,

ritenendo di aver assolto all'incarico affidatole dall'Ill.mo G.D.

Dott.ssa Maria D'ERRICO, dà atto che la presente relazione di

Consulenza Tecnica d'Ufficio, viene depositata presso la

Cancelleria competente.

Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata e restando a

disposizione per ulteriori chiarimenti, porge distinti saluti.

Allegati:

n. 1 copia raccomandata del Curatore, ricevuta in data 08/09/06
n. 1 copia Istanza di nomina
n. 1 certificato ipotecario storico n. 702
n. 1 certificato ipotecario storico n. 702/1
n. 1 certificato ipotecario storico n. 702/2
n. 1 certificato ipotecario storico n. 1104
n. 1 certificato ipotecario storico n. 1105
n. 2 certificati catastali storici
n. 1 planimetria catastale
n. 30 rilievi fotografici

--

Foggia, 4 dicembre 2006

IL C.T.U.

arch. Angela SCARPIELLO

--