

Premessa.

Nel fallimento n. 11/2022 – di cui alla presente relazione, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia ha autorizzato la nomina dell'esperto, il sottoscritto p.a. Giovanni Paolo De Capua per la stima dei beni in capo alla società.

Gli immobili sono ubicati in Foggia su viale Fortore.

Le operazioni peritali.

Il giorno 17.2.2022 e il giorno 9.3.2022, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi sui beni oggetto di valutazione, presso i quali si scattavano diverse fotografie, si effettuavano riscontri con le mappe e aerofoto e si rilevavano misure.

Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio è composto da due fabbricati e un'area scoperta, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
76	522		viale Fortore n. 36 piano terra	D/8	4.580,97
	521	2			
	521	1			
	523				

La particella è graffata, vuol dire composta da più particelle censite in una sola unità immobiliare.

IL LOTTO.-

Considerando la tipologia, l'ubicazione e le quote di proprietà, si è creato un solo lotto.

Il compendio si trova in Foggia, in zona periferica, su viale Fortore sul lato esterno del villaggio artigiani.

Si tratta di due fabbricatini fatiscenti di circa 239 mq. posti sul margine Nord-Ovest di un'area scoperta di circa 1625 mq.

Il tutto è delimitato da una recinzione in muratura.

Originariamente si accedeva dall'imbocco di via tratturo castiglione, prossimo al viale Fortore ma l'ingresso è stato murato.

Per accedere al compendio, tramite un cancello in metallo, si deve attraversare il cortile della p.lla 503 intestata a terzi.

Originariamente la proprietà era unica e si utilizzava l'ingresso interno (sulla planimetria catastale, è indicato l'accesso interno), poi con il cambio di proprietà della sola p.lla 503, non si è provveduto a chiudere l'accesso interno per ripristinare quello sulla strada.

Per rendere indipendente la p.lla, si dovrebbe ripristinare l'accesso su via tratturo castiglione.

L'unità immobiliare è composta da due fabbricati al piano terra in pessime condizioni; il fabbricato ricadente sulla 523 ha la copertura del soffitto in eternit.

I locali sono chiusi da anni e le rifiniture sono scadenti, con distacchi di intonaci, caduta delle controsoffittature, alcune infiltrazioni d'acqua e gli infissi in metallo in parte bloccati.

I pavimenti sono rivestiti con battuta di cemento, gli infissi sono tutti in metallo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma completamente da sanare.

Il fabbricatino in p.lla 522 è diviso in tre locali dotati di un minuscolo WC.

Il fabbricato in p.lla 523 era diviso in più locali ma ora un unico ambiente.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario necessitano di totale ristrutturazione, in quanto il disuso sicuramente ha danneggiato gli stessi.

Il cortile ad uso esclusivo, tutto recintato, ha il pavimento in terra battuta ricoperto da brecciolino.

Si fa presente che nella planimetria catastale risultano due vanetti di servizio che ricadevano sulla p.lla 523 (nate come deposito bombole g.p.l.), che non esistono più. Non è stata rilevata la soppressione.

I fabbricati misurano in totale 239 mq. mentre l'area scoperta misura 1625 mq. (che si valuta ad 1/10) per un totale commerciale di 401,5 mq.

I Confini: p.lla 503; p.lla 623; p.lla 22; p.lla 126 e via tratturo Castiglione.

I valori:

La zona è interessante con buona visibilità, posta sul margine del villaggio artigiani.

Nelle condizioni in cui versano i fabbricati e la necessità di ripristinare l'accesso da via tratturo castiglione, il valore si abbassa per le spese da affrontare.

C'è da rimuovere e smaltire la copertura in eternit che misura circa 137 mq.

Le quotazioni dei depositi (a cui si possono assimilare i due fabbricati) si aggirano tra i 200 e 400 €/mq.

Le unità stimate, necessitano di lavori di manutenzione e riparazione che potrebbero superare i 10.000 €, pertanto i locali si valuteranno a 200 €/mq.

L'area scoperta si valuterà ad 1/10.

Il calcolo è il seguente:

	<u>cons.</u>	<u>%</u>	<u>tot. mq.</u>	<u>€/mq</u>	<u>€ tot.</u>
fabbricato	239	1	239	200	47.800,00
aree scoperte	1625	1/10	162,5	200	32.500,00
			401,5	totale €	80.300,00

L'intero della piena proprietà vale 80.300,00.

Le provenienze:

Il bene è pervenuto con atto per notar Di Carlo del 10.1.2006, rep. n. 30691, trascritto a Foggia il 18.10.2006 al n. 16135 R.P. contro -

Nel ventennio:

Il bene, è pervenuto
con atto per notar Pepe Francesco del 18.7.2001, rep. n. 35237, trascritto a Foggia il 25.7.2001 al n. 11761 R.P. contro
.

Le concessioni urbanistiche:

I fabbricati sono stati realizzati:

- quanto al fabbricato in p.lla 523, in epoca anteriore al primo settembre 1967 e successivamente a tale data, a seguito della variazione di destinazione da abitazione ad ufficio è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia concessione edilizia in sanatoria n. 366/99 in data 26 marzo 1999 (pratica sanatoria n. 5613/1/85);

- quanto al deposito in p.lla 522 ed alla recinzione, in assenza di regolare concessione edilizia, a seguito di domanda di condono edilizio per gli stessi è stata rilasciata dal Comune di Foggia concessione in Sanatoria n. 367/99 in data 26 marzo 1999 (pratica sanatoria n. 5163/2/85);

- i due vanetti di servizio che ricadevano sulla p.lla 523 (deposito bombole g.p.l.) che non esistono più, in assenza di regolare concessione edilizia, a seguito di domanda di condono edilizio per gli stessi fu stata rilasciata dal Comune di Foggia altra concessione edilizia in sanatoria n. 368/99 in data 26 marzo 1999 (pratica sanatoria n. 5163/3/85).

Non è stata rilevata la soppressione.

L'agibilità non è stata reperita.

Stato di possesso dei beni.

Il compendio è abbandonato da tempo.

GRAVAMI

a) Sul lotto grava ipoteca volontaria del 3.2.2011, iscritta il 4.2.2011 al n. 545 R.P. e 2702 R.G., in favore di VOLKSWAGEN BANK GMBH con sede in Milano, C.F. 12513730155, per € 900.000 a garanzia di € 450.000. durata anni 15, contro

b) Sul lotto grava ipoteca amministrativa del 6.5.2019, iscritta il 6.5.2019 al n. 1287 R.P. e 9766 R.G., in favore di con sede in Foggia, C.F., per € 112.006,00 a garanzia di € 56.003,00. contro

c) Sul lotto grava ipoteca amministrativa del 13.1.2022, iscritta il 17.1.2022 al n. 94 R.P. e 1035 R.G., in favore di con sede in Roma, C.F., per € 3.617.015,54 a garanzia di € 1.808.507,77. contro

d) Sul lotto grava sentenza di fallimento del 18.5.2022, trascritta il 24.5.2022 al n. 10259 R.P. e 13038 R.G. contro

Oneri a carico dell'acquirente

Saranno a carico dell'acquirente le eventuali riparazioni, ristrutturazioni e smaltimento eternit.

Sono a carico dell'acquirente le eventuali regolarizzazioni relative alla soppressione dei due vanetti di servizio che ricadevano sulla p.lla 523 (deposito bombole g.p.l.) che non esistono più.

Certificazione APE

Non si redige attestazione APE in quanto i locali sono in pessime condizioni e non sono dotati di impianti e gli infissi sono fatiscenti.

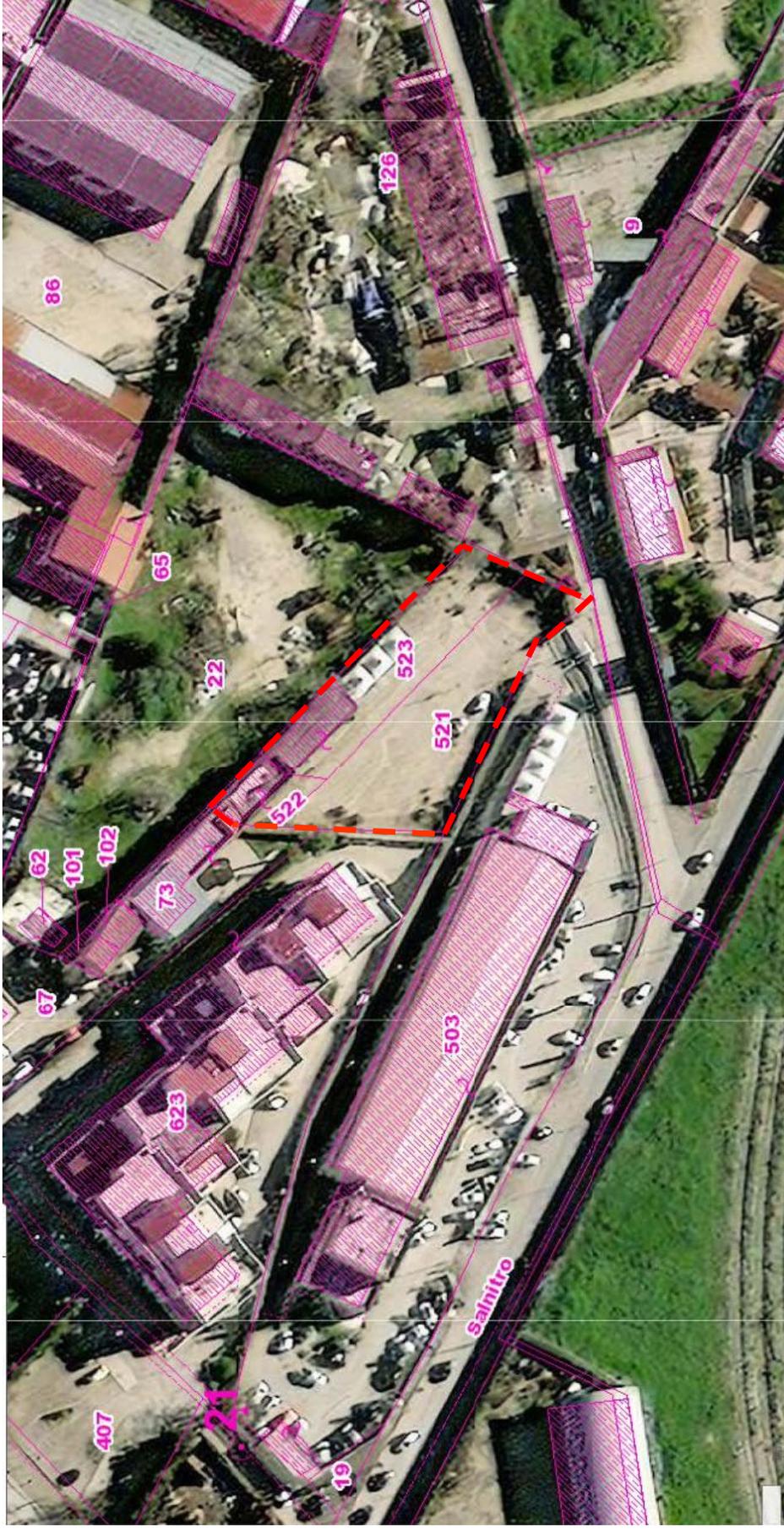
Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 2.5.2023

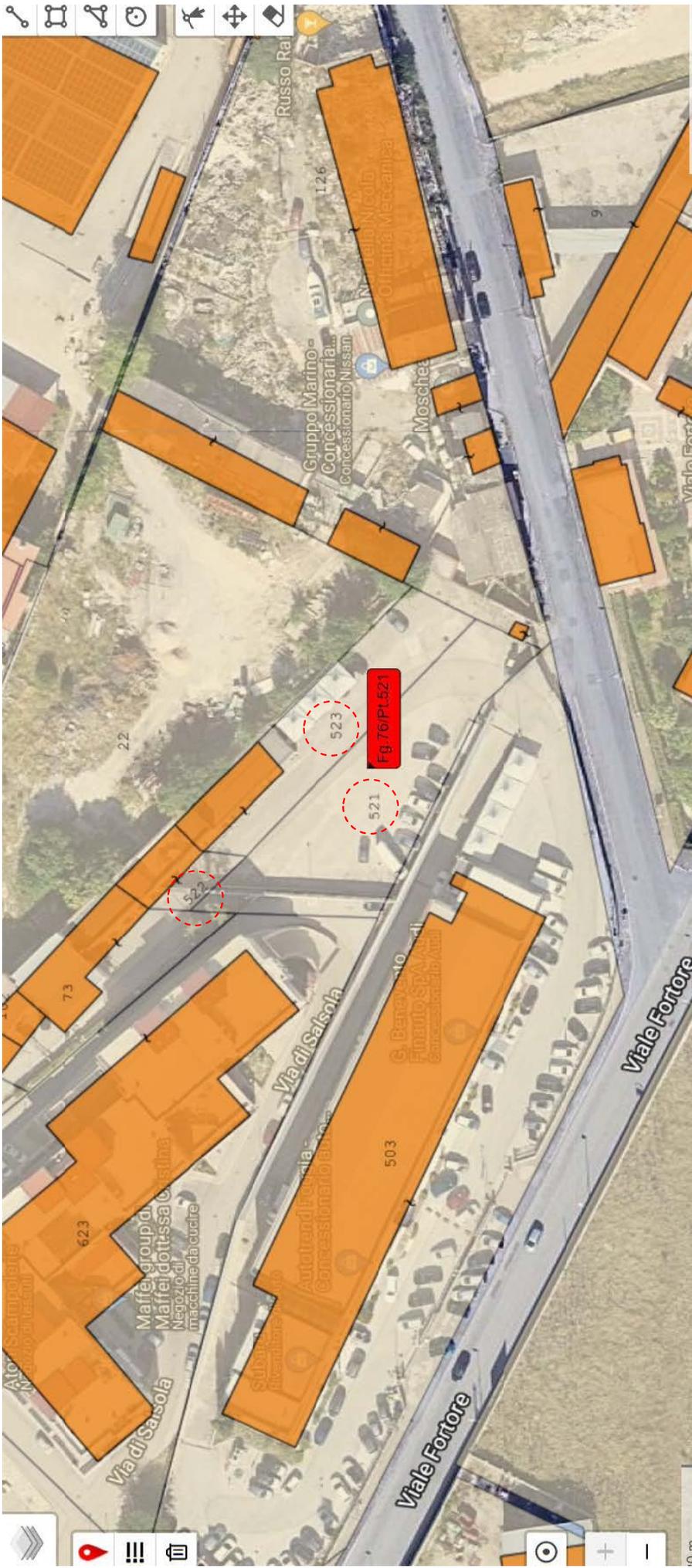
L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)



Foggia foglio 76 p.IIa 522 graffiata alla p.IIa 521 subb 1 e 2 e p.IIa 523



Foggia foglio 76 p.IIa 522 graffiata alla p.IIa 521 subb 1 e 2 e p.IIa 523





Il piazzale con i fabbricati



Il prospetto principale dei fabbricati



Il prospetto e le evidenti infiltrazioni con ammaloramento dei rivestimenti esterni



L'interno dei fabbricati



La copertura in eternit



La copertura in eternit, le infiltrazioni e la caduta della controsoffittatura



Gli infissi interni divelti



Lo stato di abbandono



Lo stato di deterioramento



Il piazzale recintato



L'originario accesso verso via tratturo castiglione



L'originario accesso da via tratturo castiglione