

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

G.D.: DOTT. ROBERTO GENTILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO n°38/2009

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatore Fallimentare: Avv. Claudio IADAROLA

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Pietro G. MONTE, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n°1553 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con studio in Foggia alla Piazza Padre Pio, 39/a, a seguito di istanza dell'Avv. Claudio IADAROLA, Curatore nella procedura in epigrafe, è stato nominato 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 affidato, il sottoscritto ha proceduto, nel giorno 18 maggio 2010, 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 San Severo e Lesina 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, lo scrivente è pervenuto, 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;
- Rispetto delle norme edilizie;
- Metodologia estimativa adottata – Valutazione;
- Formazione dei lotti da porre in vendita;
- Conclusioni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Gli immobili di proprietà della Società fallita e dei singoli soci da sottoporre a liquidazione risultano complessivamente essere i seguenti:

1. Quota pari a 3/6 dell'appartamento per civile abitazione sito in San Severo (FG) alla Via Alessandro Volta n. 32 – censito al Foglio 31 – p.lla 1550 – sub 6 e 7 – cat. A/3;



Si precisa che nella presente relazione verranno descritti i due beni immobili siti nel Comune di San Severo e, successivamente, verrà depositata la relazione afferente i fabbricati in [redacted]

LOTTO N. 1 – Immobile per civile abitazione in San Severo

- 1) **Quota pari a 3/6 di: Appartamento per civile abitazione** con ingresso indipendente dal civico 32 della Via Alessandro Volta in San Severo (FG). Lo stesso, distribuito su due livelli, primo e secondo piano, fa parte di un fabbricato elevato per tre piani

fuori terra con struttura portante in muratura, solai piani e a falde in latero-cemento ancorati ai relativi cordoli in c.a. perimetrali. L'appartamento, quindi, al quale si accede mediante scala indipendente dal civico 32 della Via A. Volta, risulta composto (cfr. planimetrie allegate) al primo piano, da un ingresso soggiorno, comunicante con la cucina abitabile e, tramite corridoio disimpegno, al bagno e alle tre camere da letto, di cui una dotata di bagno autonomo. Inoltre, dallo stesso soggiorno, mediante scala interna, si accede al secondo piano adibito a vani tecnici, quali lavanderia e soffitta e dotato di ampio terrazzo ad uso esclusivo della superficie netta di mq. 60,00 circa.

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;
- dipintura delle pareti con idropittura e dei soffitti a tempera;
- porta d'uscio in legno;
- infissi interni in legno e vetro;
- impianto elettrico sottotraccia da 220 V;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano e termosifoni in ghisa;
- impianto di allarme e di condizionamento a split.

Dati di consistenza

- Superficie complessiva lorda commerciale: mq. 205,00

Dati catastali

- L'appartamento è riportato all'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio nel Comune censuario di San Severo (FG) al foglio 31, P.lla 1550, subalterno 6 e 7, cat. A/3, Classe 3, Rendita Catastale €856,03

Coerenze

- A nord: Via Volta;
- A sud: altra unità immobiliare;
- A est: area sovrastante copertura altra unità immobiliare;
- A ovest: altra unità immobiliare;

PROPRIETA' DEI BENI E TITOLI DI PROVENIENZA

Attualmente il detto immobile risulta di proprietà, [REDACTED]

La provenienza risulta la seguente:

- Atto di successione a seguito [REDACTED]
[REDACTED];
- A quest'ultimo l'immobile pervenne a seguito di atto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]. L'immobile fu venduto a

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

[REDACTED].

- A quest'ultimo l'immobile pervenne a seguito di atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

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:

Trascrizione contro del 18/12/2009

Trascritta a Foggia ai nn. 19598/29256.

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Foggia n. 41 del 9/11/2009.

Trascrizione contro del 15/06/2010

Trascritta a Foggia ai nn. 8814/12938.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – a favore di [REDACTED]

RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è stato realizzato in un periodo antecedente al 1967.

Successivamente a seguito del rilascio, da parte del Comune di San Severo (FG), delle Concessioni Edilizie n. 23/3B del 14/11/1987 e n. 8/2H del 9/05/1990, il fabbricato in questione fu oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia.

Successivamente non sono state realizzate opere tali da renderlo difforme da quanto inizialmente edificato e di seguito autorizzato.

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:

Consistenza: la superficie lorda commerciale si intende comprensiva di muri perimetrali e dei tramezzi interni, nonché del 50% dei muri a confine, del 30% dei terrazzi e del 50% dei vani tecnici.

| Destinazione | Superficie Calpestabile [mq] | Coeff. | Superficie Commerciale [mq] |
|--------------|------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| Appartamento | 156,00 | 1 | 156,00 |
| Terrazzo | 60,00 | 0.3 | 18,00 |
| Vani tecnici | 62,00 | 0.5 | 31,00 |

- Superficie lorda commerciale complessiva: mq 205,00

- Valore di mercato al metro quadrato: €1.400,00

- Valore di mercato del Lotto n. 1:

$$- \text{mq } 205,00 \times \text{€}1.400,00/\text{mq} = \text{€ } 287.000,00$$

Valore di stima relativo alla piena proprietà = €287.000,00.

Valore di stima per la quota di 3/6 = €143.500,00

(diconsi Euro centoquarantemilacinquecento/00).

LOTTO N. 2 –

[REDACTED]

PROPRIETA' DEI BENI E TITOLI DI PROVENIENZA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA E VALUTAZIONE

- FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

A parere dello scrivente, la vendita dei beni appena descritti potrà avvenire in base ai seguenti lotti:

Lotto n. 1:

Quota pari a 3/6 dell'appartamento per civile abitazione con ingresso dal civico 32 della Via A. Volta in San Severo (FG), distribuito su due livelli (primo e secondo piano).

Censito al Foglio 31 – p.lle 1550, sub. 6 e 7 – cat. A/3.

Valore quota pari a 3/6 € 143.500,00

Lotto n. 2:

[REDACTED]

CONCLUSIONI

Il sottoscritto dott. Ing. Pietro G. MONTE, ritenendo di aver assolto all'incarico affidatogli dall'Ill.mo G.D. Dott. Roberto GENTILE, 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.

Foggia, 8 febbraio 2011

IL C.T.U.

ing. Pietro G. MONTE

Allegati:

n. 1 copia nomina inviata dal Curatore

n. 1 Verbale di sopralluogo

n. 1 Certificato catastale storico Lotto n. 1

n. 1 Planimetria catastale Lotto n. 1

n. 1 copia autorizzazioni edilizie Lotto n. 1

n. 1 certificato ipotecario storico n. 19996

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20001

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20002

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20003

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20004

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20005

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20006

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20007

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20008

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20009

n. 1 Certificato catastale storico Lotto n. 2

n. 1 Planimetria catastale Lotto n. 2

n. 1 copia Certificato di destinazione urbanistica

n. 1 certificato ipotecario storico n. 19993

n. 1 certificato ipotecario storico n. 19994

n. 1 certificato ipotecario storico n. 19995

n. 1 certificato ipotecario storico n. 20000

n. 1 certificato ipotecario storico n. 21073

n. 42 rilievi fotografici