



TRIBUNALE DI FOGGIA

“Sezione Fallimenti”

Giudice Dott.

Antonio LACATENA



RELAZIONE DI C.T.U.

**Fallimento n°44/1997 Reg.Fall.
a carico di :**

**Società “TRAVEL WAY”
di ██████████ & C. s.n.c.**

C.T.U. dott.ing. Gerardo FINELLI

V.le G. Di Vittorio n°86 FOGGIA (tel.0881-665472 cell.338.5973061)

TRIBUNALE DI FOGGIA
“SEZIONE FALLIMENTI”

FALLIMENTO
N°44/1997 Reg.Fall.

A carico di :

SOCIETÀ “TRAVEL WAY”
DI [REDACTED] & C. S.N.C.

RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dr. **Antonio LA CATENA**

PREMESSA

La S.V., Giudice della Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Foggia, a mezzo professionista delegato, dott.ssa Sabrina SCARPIELLO, ha conferito al sottoscritto ing.Gerardo FINELLI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, l'incarico di procedere alla redazione di una perizia di stima degli immobili ricompresi nel fallimento rubricato al n°44/1997 Reg.Fall. a carico della Società "TRAVEL WAY" di [REDACTED] & C. s.n.c.

Il sottoscritto dopo esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo e l'acquisizione di documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico (che si allega all'elaborato peritale) ed assunte informazioni, parimenti utili, assistito dalla predetta dott.ssa Sabrina SCARPIELLO, ha proceduto alla ispezione degli immobili verificando il suo stato e rilevando quanto necessario ai fini di procedura.

Per la redazione della richiesta relazione, nel corso delle indagini si è provveduto :

a) ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Foggia le schede aggiornate di visura catastale e, parimenti, ad acquisire le planimetrie riguardanti gli immobili oggetto di procedura (accluse alla presente come Allegato B);

b) ad effettuare indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) ove si provvedeva anche a verificare e ad acquisire le autorizzazioni amministrative poste alla base della erezione degli immobili in esecuzione (acclusi alla presente nell'Allegato C).

Quindi, il sottoscritto CTU, acquisita, presso gli uffici competenti la documentazione necessaria per l'espletamento del mandato, ispezionato gli immobili e realizzati i necessari rilevamenti metrici di verifica ed i rilievi fotografici esplicativi dello stato attuale dei luoghi, ha redatto la presente consulenza tecnica riportando in essa le relative risultanze in esito all'incarico conferito dalla S.V.

Preliminarmente va precisato ed evidenziato che gli immobili oggetto di procedura fallimentare sono costituiti da un appartamento per la civile abitazione e da un locale box garage.

LOTTO N°1a

Appartamento in San Severo (FG) – Viale Castellana n°115

1a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 - Unità Immobiliare N°1a – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento per civile abitazione sito in abitato di San Severo (FG) al primo piano di Viale Castellana n°115, composto da un ampio soggiorno-pranzo, due camere, una cucina, un ampio bagno, disimpegno, ripostiglio, antistanti terrazzino a livello e pianerottolo ed un balcone posteriore.

Confinante: con antistante Viale Castellana, con appartamenti facenti parte delle attigue Scala A e Scala C, con retrostante spazio di disimpegno, salvo altri.

1.2 - Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali

Le indagini esperite presso l'U.T.E. di Foggia e relative al Comune di San Severo e la documentazione acquisita (vedi Allegato C) hanno consentito di accertare che l'immobile è regolarmente censito al F.lio n°78 del N.C.E.U., intestato per l'intero alla ditta [REDACTED] ed è così individuato:

Unità Immobiliare N°1a : P.lla n°1289/sub.7, Categoria A/3 e Classe 3, Viale Castellana, Piano I°, Interno 6, Scala B, ha consistenza di vani 6,5 e Rendita Catastale €.654,61.

2a. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: definibile semicentrale a traffico sostenuto con presenza di parcheggi e spazi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti prevalentemente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici : sia con autobus che attraverso viabilità cittadina.

Servizi offerti dalla zona: entro un ambito di circa 200 mt. è presente ogni tipo di servizio, da centri commerciali, a farmacie, spazi verde e negozi al dettaglio.

3a - DESCRIZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE N°1a

Il bene immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in San Severo al civico n°115 di Via Castellana, ubicato al piano 1°, con accesso sulla destra, per chi arriva dalle scale sul relativo pianerottolo, è costituito da un ampio soggiorno-pranzo, due camere, una cucina, un ampio bagno, un disimpegno, un ripostiglio, antistante terrazzino a livello e pianerottolo ed un balcone posteriore.

L'immobile, come si può rilevare dall'allegata planimetria rilasciata dall'U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato A) verificata nel corso delle operazioni peritali, si sviluppa su una Superficie lorda d'ingombro pari a circa 117 mq., con circa mq.30 di antistanti terrazzino e pianerottolo a livello e balcone retrostante, per una superficie commercializzabile pari a circa 135 mq., avendo computato terrazzino e balcone al 60% della loro superficie. Ad essi, inoltre, vanno aggiunti i diritti proporzionali sulle superfici comuni ed il diritto esclusivo sull'area pertinenziale.

Va precisato che nel corso delle operazioni peritali svolte sui luoghi si è accertato la modifica di alcune tramezzature con variazione della distribuzione interna (rappresentate nello schizzo Planimetrico redatto sulla scorta della planimetria estrapolata dal Progetto approvato ed accluso alla presente come Allegato A.5) le quali rientrano tra le opere consentite, quindi sanabili.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Superficie lorda d'ingombro	117,00 mq.	1	117,00 mq.	Buone
Superfici Terrazzini a livello	17,40 mq.	0,6	10,44 mq.	Buone
Superficie Balcone	12,60 mq.	0,6	7,56 mq.	Buone
Complessivamente	147,00 mq.		135,00 mq.	

Il fabbricato ove é compendiate l'unità immobiliare é posto in posizione periferica,

rispetto al nucleo urbano della città e si presenta con la struttura portante in c.a. ed i solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a tetto e si sviluppa su due livelli strutturali fuori terra ed uno interrato (vedi Ril.Fot.n°1-2-3 Allegato A.1). L'accesso principale all'appartamento è posto lungo Viale Castellana ed avviene attraverso un cancelletto metallico protetto da una pensilina in c.a. ove è allocato anche un impianto citofonico (vedi Ril.Fot.n°1-2), La risalita al piano superiore avviene attraversando apposite rampe di scale con gradini rivestiti in pietra e ringhiere del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n°3) che permettono di raggiungere un pianerottolo ove è situato il portoncino di ingresso all'appartamento (vedi Ril.Fot.n°4-5).

Esternamente il fabbricato si presenta con le murature di compagno rivestite da mattoncini con velette dei balconi e sporti realizzati in c.a. a faccia vista (vedi Ril.Fot.n°1-2-5). Lo stato complessivo di finitura interna e di conservazione è da definirsi buono. (vedi Ril.Fot. dal n.6 al n°27). Si presenta, infatti, rifinito sulle pareti interne con intonaco civile e dipintura, con quelle delle pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica. La rubinetteria ed i sanitari del bagno sono di tipo commerciale (vedi Ril.Fot.n°23-25-26-26). Gli infissi esterni sono del tipo in anticorodal mentre gli avvolgibili sono in plastica. La porta di ingresso è del tipo blindata (vedi Ril.Fot.n°6) quelle interne sono in legno. I pavimenti sono in ceramica e sono corredati di relativi battiscopa. Il balcone si presenta con ringhiere metalliche ed è dotato di pavimentazione in ceramica. Il terrazzino a livello antistante è confinato dalla struttura muraria, da un divisorio del tipo metallico e da una veletta in c.a. fungente da fioriera.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto termico autonomo. Risulta essere collegato alle reti idriche e fognarie cittadine.

4a. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIO-AMM.VO

Il Lotto B ove l'appartamento è compendiatario fu realizzato nel 1988 a seguito del rilascio della originaria Concessione Edilizia n°20/Lib.3B rilasciata dal Sindaco del Comune di San Severo in data 28.09.1985 e delle successive Varianti n°3/Lib.1B del 26.11.1987, n°42/Lib.3B del 6.12.1988 e definitiva n°26/Lib.1A del 20.02.1989.

Ai fini della L.n°1086/1971 e della L.R.n°27/1985 fu effettuato in data 27.02.1986 il deposito dei calcoli statici presso gli uffici del Genio Civile di Foggia, con pratica n°20,

Prot.llo n°4506, i lavori strutturali ebbero inizio in data 6.10.1986 e furono ultimati in data 20.02.1988, con deposito della relativa relazione dell'11.04.1988 ed in data 1.08.1988 fu depositato il Certificato di Collaudo Statico. A fronte di tanto però non fu mai rilasciato dall'Amm.ne del Comune di San Severo il Certificato di agibilità e/o abitabilità.

LOTTO N°1b

Locale box-garage in San Severo (FG) – Viale Castellana, 115

1b. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 - Unità Immobiliare N°1b – Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale destinato a box-garage sito in abitato di San Severo (FG) al piano interrato di Viale Castellana n°115, composto da un unico ambiente.

Confinante: con terrapieno prospiciente su antistante Viale Castellana, con locali box-garage facenti parte delle attigue Scala A e Scala C, con retrostante spazio di disimpegno, salvo altri.

1.2 - Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali

Le indagini esperite presso l'U.T.E. di Foggia e relative al Comune di San Severo e la documentazione acquisita (vedi Allegato C) hanno consentito di accertare che l'immobile è regolarmente censito al F.lio n°78 del N.C.E.U., intestato per l'intero alla ditta [REDACTED] ed è così individuato:

Unità Immobiliare N°1b : P.lla n°1289/sub.13, Categoria C/6 e Classe 4, Viale Castellana, Piano S1, Scala B, ha consistenza di mq.18 e Rendita Catastale €.68,79.

2b. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: definibile semicentrale a traffico sostenuto con presenza di parcheggi e spazi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti prevalentemente residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici : sia con autobus che attraverso viabilità cittadina.

Servizi offerti dalla zona: entro un ambito di circa 200 mt. è presente ogni tipo di servizio, da centri commerciali, a farmacie, spazi verde e negozi al dettaglio.

3b. DESCRIZIONE DELLA UNITA' IMMOBILIARE N°1b

Il bene immobile è costituito da un locale destinato a box-garage sito in San Severo al civico n°115 di Via Castellana, ubicato al piano interrato con accesso, dall'antistante Viale Castellana, attraverso rampe di scale ubicate all'interno dell'area pertinenziale (Vedi Ril.Fot.n°2-3) e dal retrostante spazio di disimpegno, raggiungibile dalla via pubblica attraverso una rampa di discesa (Vedi Ril.Fot.n°16-21), ed era originariamente è costituito da un unico ambiente (vedi accluse planimetria catastale Allegato B.3 e planimetria di progetto Allegato B.4) nel mentre, a seguito delle variazioni eseguite, si presenta nella configurazione rappresentata nello Schizzo planimetrico accluso come Allegato B.5).

L'immobile, infatti, come si può rilevare dall'allegata planimetria rilasciata dall'U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato B.3) aveva originariamente uno sviluppo Superficiale lordo d'ingombro pari a circa 21 mq., di cui circa mq.18,00 interni netti.

Dalla ispezione dei luoghi, però, è emerso che l'immobile ha subito notevoli modifiche con un ampliamento che ha interessato lo spazio di manovra che risulta essere occupato per una considerevole superficie.

Tale circostanza, che è stata rappresentata nello Schizzo planimetrico (accluso alla presente nell'Allegato B.5) redatto sulla scorta delle verifiche e misurazioni eseguite e della Planimetria, estrapolata dal Progetto originario approvato, consente di desumere i parametri tecnici da cui è caratterizzato sia l'intervento edilizio originario che le successive modifiche.

Considerato che di tali opere di ampliamento non risultano atti amm.vi che ne giustificano l'esecuzione esse sono da considerarsi del tutto abusive ed una loro eventuale legittimazione deve passare attraverso un provvedimento di tipo amm.vo, da porre a carico dei diretti interessati alla operazione con i necessari interventi di tipo tecnico e nel rispetto della legislazione vigente.

Pertanto, salvo diversa e specifica disposizione superiore, nella redazione della presente non si terrà conto delle opere abusive realizzate contemplando al tempo stesso, nella

valutazione dell'immobile, la spesa occorrente per il ripristino dei luoghi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	condizioni
Superficie lorda d'ingombro	21 mq.	0,85	18 mq.	Buone
Complessivamente	21 mq.		18 mq.	

Il fabbricato ove é compendiate l'unit  immobiliare   lo stesso ove   posto l'appartamento e l'accesso dall'antistante Viale Castellana avviene attraverso rampe di scale ubicate all'interno dell'area pertinenziale mentre dal retrostante spazio di disimpegno avviene attraverso una porta completamente in ferro (Vedi Ril.Fot.n 3-4), raggiungibile dalla via pubblica attraverso una rampa di discesa.

Lo stato complessivo di finitura interna e di conservazione   da definirsi scadente. (vedi Ril.Fot. dal n.7 al n 15). Si presenta, infatti, non completamente ultimato e sulle porzioni di pareti non interessate dai lavori in corso,   rifinito con intonaco civile versante in stato d'uso modesto, con pavimentazione realizzata in mattonelle di pietra e cemento con infisso esterno del tipo metallico.

Anche la parte impiantistica appare necessitante di verifica e di sistemazione, sia quella relativa all'impianto elettrico che quella relativa agli impianti idrico fognario.

4b. PRATICHE URBANISTICO-EDILIZIO-AMM.VO

Il locale fa parte dello stesso fabbricato ove   compendiate l'appartamento pertanto da un punto di vista amm.vo valgono le stesse considerazioni svolte per il primo ed anche per quest'ultimo non fu mai rilasciato il Certificato di agibilit .

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

5.1. Criterio di valutazione e Stima

Per la determinazione del pi  probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura si ritiene opportuno procedere con un metodo per confronto prendendo come base di

riferimento le quotazioni del Mercato Edilizio relative al Comune di San Severo, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare. In particolare, considerate anche le finalità della stima ed al fine di documentare nella maniera più obiettiva possibile quanto oggetto di consulenza, ci si é avvalsi delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (ossia da un organismo ufficialmente riconosciuto e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it), relative alle Fascie/Zone che maggiormente si avvicinano, come posizione e come destinazione urbanistica, a quella ove sono ubicati gli immobili in oggetto. Per la precisione la posizione degli immobili é individuabile in quella definita Periferica/D5 ed il periodo di riferimento é l'ultimo edito, ossia il 2° Semestre 2023.

Il sottoscritto, quindi, per comparazione, partendo da quotazioni “unitarie”, valore di 1 mq. di superficie, (si precisa che la superficie di balconi, terrazze a livello o altro, ai fini del computo totale della superficie commercializzabile, viene calcolata in misura variabile da 1/2 a 1/5, in funzione della sua estensione e sommata a quella lorda dell'immobile) per giungere ai valori “globali” che sono da intendersi comunque del tipo sintetico, a “**corpo**” e non “a misura”.

Per giungere ai valori globali e conclusivi, il sottoscritto C.T.U., si é avvalso comunque, per un più sereno confronto, di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili quali: tipo di struttura, obsolescenza, posizione rispetto al nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi etc. i quali incidono sulla stima dei beni, contenendone o elevandone i valori. Prima di procedere concretamente alla valutazione dei beni immobili è opportuno fare alcune considerazioni circa i motivi che suggeriscono allo scrivente l'utilizzo del metodo per confronto nella stima dei beni.

Tale metodo, infatti, essendo da un punto vista temporale riferito al momento della stima ed essendo fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato edilizio attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del territorio apprezzandone significativamente la variabilità delle esigenze del consumatore e delle sue conseguenti richieste, rispecchia fedelmente lo spirito del quesito posto dal Sig. Giudice ai fini della risoluzione della controversia. Si dissente dalla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili attraverso metodi analitici in quanto essi

finiscono con il rappresentare prevalentemente una manipolazione di numeri asettici e tabellati e non la ricerca del corrispettivo monetario che un individuo medio sarebbe disposto a spendere per assicurarsi il diritto di usufruire dell'immobile.

Dopo quanto relazionato sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato eseguite e facendo riferimento alle quotazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare che individua in una forchetta compresa tra 750 e 900 €/mq. il valore commerciale degli immobili ad uso civile abitazione siti nella Zona Periferica/D54 e riferiti ad immobili intervallanti in uno stato d'uso variabile tra le cattive condizioni ed il pressoché al nuovo, in una forchetta compresa tra 400 e 600 €/mq. il valore commerciale degli immobili ad uso box-garage, per la valutazione degli immobili il sottoscritto ha anche provveduto ad esaminare ogni circostanza favorevole che ne accentua l'appetibilità e, parimenti, quelle circostanze che ne deprimono il suo valore.

Tra le circostanze che deprimono il valore di mercato degli immobili vi è da annotare esclusivamente la posizione relativamente decentrata rispetto al nucleo commerciale del paese mentre tra le circostanze favorevoli sono da annotare, buona qualità degli immobili, la signorilità del fabbricato il quale, eretto abbastanza di recente, si presenta in buone condizioni d'uso e la facilità di accesso da ogni direzione e con qualsiasi mezzo.

5.2 Valutazioni delle superfici

IMMOBILE	Sup. Lorda	Sup. Commercializzabile
UNITA n°1 (Appartamento in 1° piano)	147,00 mq.	135,00 mq.
UNITA n°2 (Locale Box-garage)	21,00 mq.	18,00 mq.

5.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Come già espresso nel punto 5.1 gli adeguamenti sono già conglobati all'interno del parametro medio di stima al mq. e nessuna ulteriore correzione deve essere apportata.

Nella valutazione del parametro medio, infatti, sono portati in conto tutte le anomalie o le spese occorrenti per la regolarizzazione tecnica ed amm.va, ove occorrenti.

Negli immobili in esame, va tenuto, in conto, in particolare:

- per l'unità abitativa identificata come n.1a, la necessità di dover procedere alla sanatoria amm.va della accertata diversa distribuzione interna, consentita per legge, ed al relativo aggiornamento catastale dell'unità in oggetto. Per tale attività tecnica ed amm.va, considerata la sua portata e paragonata al valore dell'immobile, appare congruo apportare una riduzione del parametro medio in misura **di 25 €/mq.**, per un valore finale ridotto di stima pari ad €/mq. 825,00;

- per quanto attiene, invece, l'unità identificata come 1b, considerata la portata delle modifiche che finiscono con l'interessare porzioni e spazi condominiali, le opere sono da considerarsi del tutto abusive, fatto salvo diversa soluzione nell'abito condominiale ed amm.vo. Allo stato attuale la spesa da prevedersi deve riguardare la rimozione delle modifiche apportate all'immobile ed il ripristino allo stato originariamente autorizzato.

Per tale attività, considerata la sua portata e paragonata al valore dell'immobile, appare congruo apportare una riduzione del parametro medio in misura **di 200,00 €/mq.**, per un valore finale ridotto di stima pari ad €/mq. 350,00;

5.4 PREZZO BASE D'ASTA DEI LOTTI

IMMOBILE	Sup. Comm.	Valore medio stima	Valore Finale
LOTTO N°1 (Appartamento in 1° Piano)	135,00 mq.	825,00 €/mq.	111.375,00 €.
LOTTO N°2 (Locale Box-garage)	18,00 mq.	350,00 €/mq.	6.300,00 €.

Valore complessivo degli immobili costituenti il Lotto unico di vendita, nello stato di fatto in cui si trovano ammonta ad : **€.117.675,00**

6. CONCLUSIONI

L'importo dei beni stimati oggetto di procedura fallimentare ammonta in totale a :

€.117.675,00 (€.centodiciassettemila/675,00)

Il sottoscritto Esperto d'Ufficio, certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia il Sig.Giudice del Fallimento e l'Onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferitogli e rassegna la presente relazione di C.T.U. cui sono acclusi i seguenti Allegati :

Allegato A : Unità immobiliare 1a (Appartamento per civile abitazione)

- A.1 - Rilievi Fotografici unità appartamento
- A.2 – Visura Catastale appartamento F.lio 78, P.Ila 1289/sub.7
- A.3 – Planimetria catastale appartamento
- A.4 – Planimetria appartamento Originaria da Progetto
- A.5 – Schizzo Planimetria appartamento aggiornata stato attuale

Allegato B : Unità immobiliare 1b (locale Box-garage)

- A.1 - Rilievi Fotografici unità Box-garage
- A.2 – Visura Catastale Box-garage F.lio 78, P.Ila 1289/sub.13
- A.3 – Planimetria catastale Box-garage
- A.4 – Planimetria locale Box-garage Originaria da Progetto
- A.5 – Schizzo Planimetria Box-garage aggiornata stato attuale

Allegato C : Documentazione urbanistica :

- C.1 - Copia Concessione Edilizia n°26/1989 relativa immobili;
- C.2 - Testatina e Stralcio Planimetrico Lottizzazione;
- C.3 – Stralcio Lottizzazione – LOTTO B interessato;

Allegato D : Documentazione estrapolata da Osservatorio Immobiliare :
Quotazioni di mercato 2° Sem.2023 - Zona Periferica D5

Foggia lì 24 giugno 2024

L'Esperto d'Ufficio
(Dott.Ing. **Gerardo FINELLI**)

