

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: R.F. Nr. 52/2020

Società "*****."

dichiarato con sentenza del 16.09.2020

Giudice delegato: Pres. Dott.ssa Raffaella SIMONE

Curatore del fallimento: Avv. Erica VIOLANTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Bari, data di deposito

Il C.T.U.

Ing . Antonio Caressa



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio CARESSA, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7687, a seguito di nomina proposta dal Curatore della procedura fallimentare, Avv. Erica VIOLANTE, e autorizzata dal Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella SIMONE, con provvedimento del 29-11-2021, riceveva incarico di C.T.U. con il compito di effettuare una stima atta a determinare il reale e concreto valore degli immobili ricadenti nell'attivo del fallimento.

In particolare, al sottoscritto consulente venivano posti i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) In primo luogo, all'acquisizione della necessaria documentazione, con particolare riferimento a:

- *Documentazione ipocatastale e catastale, acquisendo i certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni intestati al fallito per il ventennio anteriore alla data di avvio della procedura, ovvero, a richiesta del Curatore che ne valuterà l'opportunità, la certificazione notarile corrispondente (completa dei dati catastali) verificando se detti documenti risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;*
- *Certificato di stato civile del fallito, verificando se la parte sia coniugata ed il regime patrimoniale operante tra i coniugi*

B) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

C) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 del DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.

- D) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- E) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria
- F) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- G) ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- H) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della procedura, la parte fallita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità del fallito sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- I) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- J) a verificare se l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- K) a determinare il valore degli immobili
- L) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- M) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;
- N) ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- O) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- P) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale

sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

- Q) ad allegare una versione della perizia di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

2. DATI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili ricadenti nell'attivo del fallimento e oggetto della presente relazione di stima sono situati nel Comune di Foggia alla Via Pasquale Mione N. 39/F ed in particolare consistono in:

- 1) Box –posto auto al piano interrato, identificato al catasto al Fg 94 Ptc 659 Sub 53, categoria catastale C/6, superficie catastale 22mq, Rendita 130,15€
- 2) Box –posto auto al piano interrato, identificato al catasto al Fg 94 Ptc 659 Sub 54, categoria catastale C/6, superficie catastale 22mq, Rendita 130,15€
- 3) Appartamento uso ufficio a piano terra, identificato al catasto al Fg 94 Ptc 659 Sub 66, categoria catastale A/10, superficie catastale 71mq, Rendita 1415, 09€

3. DOCUMENTAZIONI ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva pertanto a reperire tutta la documentazione necessaria all'evasione dell'incarico ed in particolare acquisiva:

- presso lo studio del **Notaio Dr.ssa CALDERISI Clorinda Concetta Camilla Lucia, Notaio in Foggia:**
 1. copia dell'atto di COMPRAVENDITA degli immobili (Allegato 2), redatto in data 29/04/2009 (Rep N. 20456- Racc. N. 10501);
- presso il sito dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia -Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali:
 - visura storica catastale per immobile relativa al fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 53, categoria catastale C/6 (Allegato 3);

- visura storica catastale per immobile relativa al fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 54, categoria catastale C/6 (Allegato 4);
- visura storica catastale per immobile relativa al fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 66, categoria catastale C/10 (Allegato 5);
- planimetria catastale relativa al fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 53 (Allegato 6);
- planimetria catastale relativa al fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 54 (Allegato 7);
- planimetria catastale relativa al fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 66 (Allegato 8);

- presso il **SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Foggia**, al fine di verificare la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di stima, acquisiva (Allegato 9);
 - copia del **Permesso di Costruire n. 97/03 del 08/09/2003**;
 - copia del **Permesso di Costruire n. 115/05 del 25/10/2005**
 - copia di **DIA N. 24502 del 21-03-2006**

- presso il sito dell'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- **Servizio di Pubblicità Immobiliare**, al fine di rintracciare l'elenco delle eventuali iscrizioni e trascrizioni che hanno interessato gli immobili oggetto di stima nel ventennio precedente al fallimento:
 - Ispezione ipotecaria per denominazione relativa alla società "*****" con sede in FOGGIA (FG) C.F.: 03078030719 relativa a terreni e fabbricati siti in tutta la Provincia di FOGGIA (Allegato 10);
 - Copia di tutte le iscrizioni e trascrizioni a carico della società "*****" nel ventennio precedente il fallimento (Allegato 11);

- presso gli immobili oggetto di perizia, in Foggia, alla Via Pasquale Mione 39/F, accertata l'ubicazione, la consistenza ed i confini degli immobili, il sottoscritto

consulente provvedeva ad effettuare una ricognizione dello stato dei luoghi, effettuando il rilievo metrico e fotografico (Allegato 1)

Di seguito si riportano i quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Raffaella Simone e le corrispondenti risposte.

A) *Proceda l'Esperto, In primo luogo, all'acquisizione della necessaria documentazione, con particolare riferimento a:*

- *Documentazione ipocatastale e catastale, acquisendo i certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni intestati al fallito per il ventennio anteriore alla data di avvio della procedura, ovvero, a richiesta del Curatore che ne valuterà l'opportunità, la certificazione notarile corrispondente (completa dei dati catastali) verificando se detti documenti risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;*
- *Certificato di stato civile del fallito, verificando se la parte sia coniugata ed il regime patrimoniale operante tra i coniugi*

Si allega (Allegato 11) il certificato di stato civile del Sig. ***** , legale rappresentante della società "*****", da cui si evince che il Sig. ***** risulta coniugato il giorno 12-10-2014 e il regime operante tra i coniugi è la separazione dei beni.

B) *Proceda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Gli immobili ricadenti nell'attivo del fallimento sono completamente distinti ed indipendenti, pertanto il sottoscritto prevede la formazione di N. 3 LOTTI separati per la vendita, come meglio di seguito descritti ed identificati:

LOTTO 1

Box –posto auto ubicato nel Comune di Foggia, alla Via Pasquale Mione N. 39/F al piano interrato, identificato al catasto al Fg 94 Ptc 659 Sub 53, categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, superficie catastale 22mq, Rendita 130,15€.

Il bene risulta per intero di proprietà della ***** (P.IVA *****).

LOTTO 2

Box –posto auto ubicato nel Comune di Foggia, alla Via Pasquale Mione N. 39/F al piano interrato, identificato al catasto al Fg 94 Ptc 659 Sub 54, categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, superficie catastale 22mq, Rendita 130,15€.

Il bene risulta per intero di proprietà della *****. (P.IVA *****).

LOTTO 3

Appartamento per uso ufficio ubicato nel Comune di Foggia, alla Via Pasquale Mione N. 39/F scala B, al piano terra, identificato al catasto al Fg 94 Ptc 659 Sub 66, categoria catastale A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale 71 mq, Rendita 1.415, 09€.

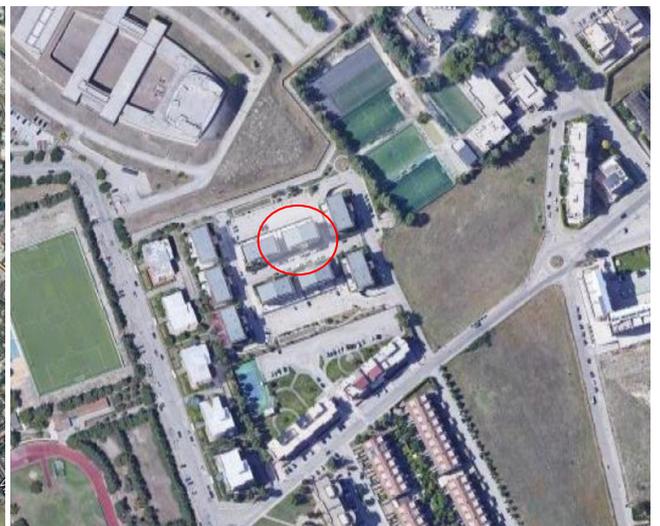
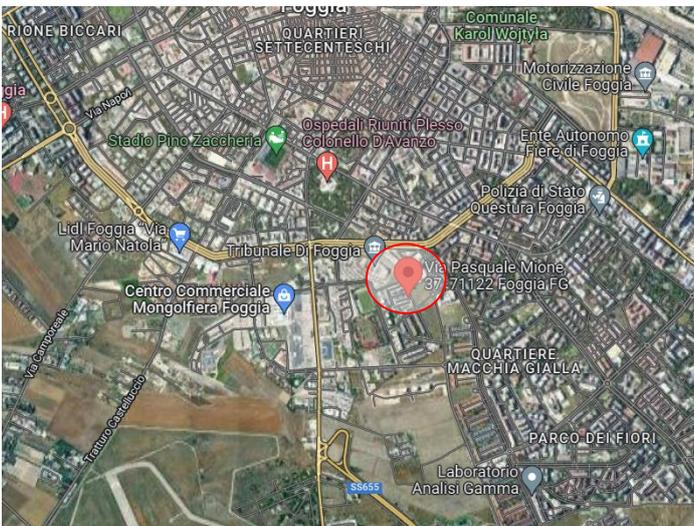
Il bene risulta per intero di proprietà della ***** (P.IVA *****).

C) Proceda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art 10 del DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.

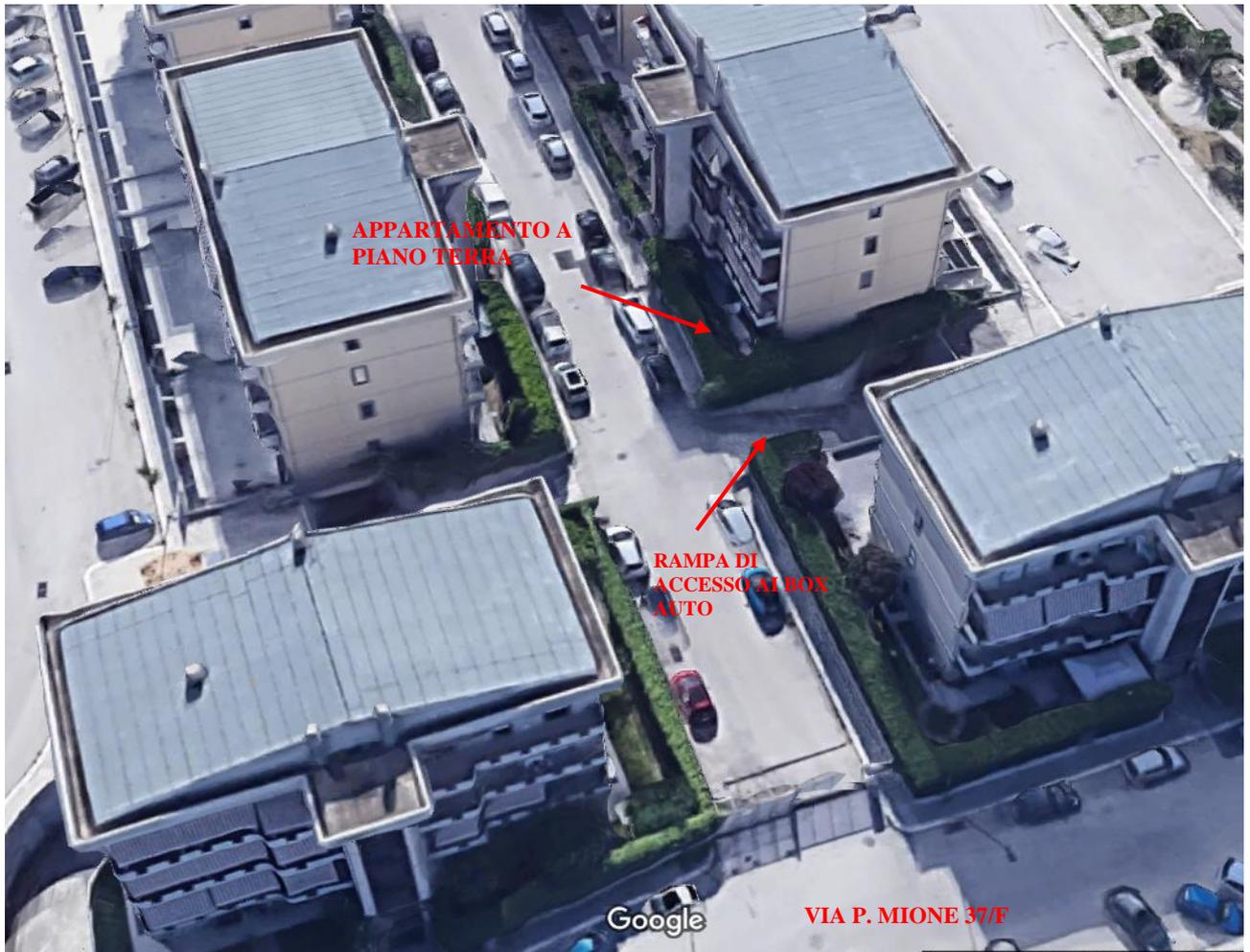
Gli immobili oggetto di stima, ricadenti nell'attivo del fallimento, si trovano nel Comune di Foggia, alla Via Pasquale Mione n. 39/F, nella circoscrizione San Lorenzo, quartiere Macchia Gialla, nelle immediate vicinanze del Tribunale di Foggia.

Si precisa che la vendita immobiliare del suddetto bene non è soggetta ad IVA, essendo trascorsi più di 5 anni dalla costruzione del bene.

Gli immobili, come individuati ai 3 lotti descritti nel paragrafo precedente, fanno parte tutti dello stesso fabbricato "F" che si inserisce in un complesso condominiale recintato di 9 palazzine, con accessi dalla Via Pasquale Mione civici 37-39-41.



Inquadramento territoriale dell'immobile



Descrizione del fabbricato

La costruzione del suddetto complesso è stata ultimata nel 2006, con rilascio di relativo certificato di agibilità da parte del Comune di Foggia. Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato costituito da piano interrato destinato a box auto e cantine, locali ad uso ufficio al piano terra e da 3 piani superiori per civile abitazione.

DESCRIZIONE LOTTO 1 E LOTTO 2

I N. 2 box auto identificati al LOTTO 1 e LOTTO 2 sono tra loro attigui e direttamente accessibili da un lungo corridoio carrabile al piano interrato accessibile da rampa carrabile scoperta esterna all'edificio:

- Il box al LOTTO 1 è identificato dal numero 24 (sub 53)
- Il box al LOTTO 2 è identificato dal numero 25 (sub 54)

Il corridoio su cui si affacciano i box-auto è accessibile anche per pedoni direttamente attraverso il vano scale del fabbricato, mediante attraversamento di due porte tagliafuoco.

Ciascun box auto è a pianta rettangolare di dimensioni principali 3,45x5,85 m e altezza interna H= 3,15 mt e superficie utile 20,2 mq; l'accesso è garantito attraverso saracinesca elettrica; il locale è dotato di illuminazione naturale grazie ad una finestra sul retro e di alimentazione artificiale tramite lampada a neon.

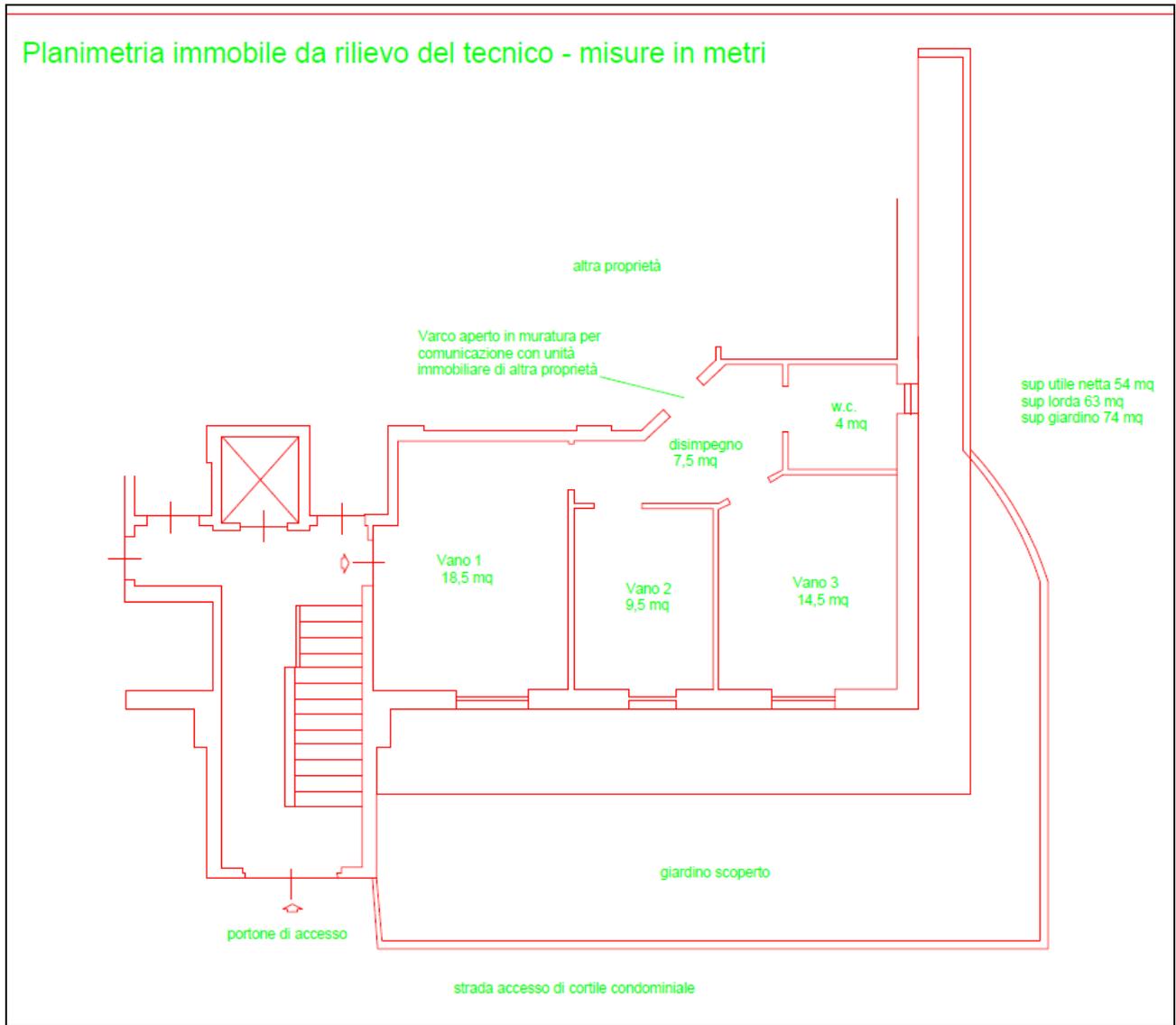
L'alimentazione elettrica delle utenze di ciascun box è derivata direttamente dal contatore comune condominiale.





DESCRIZIONE LOTTO 3

Il lotto 3 è costituito da appartamento per uso ufficio al piano terra della scala "B" del fabbricato "F", con ingresso dalla prima porta a destra entrando dal portone di accesso del fabbricato. L'abitazione, allo stato attuale, è composta di tre vani, un disimpegno e un bagno; le tre stanze al piano terra sono tutte dotate di una porta finestra, da cui si accede ad un terrazzino e piccola zona di corte scoperta, annessa in proprietà esclusiva, confinante con altro appartamento di piano, con vano scale e con stradine condominiali.

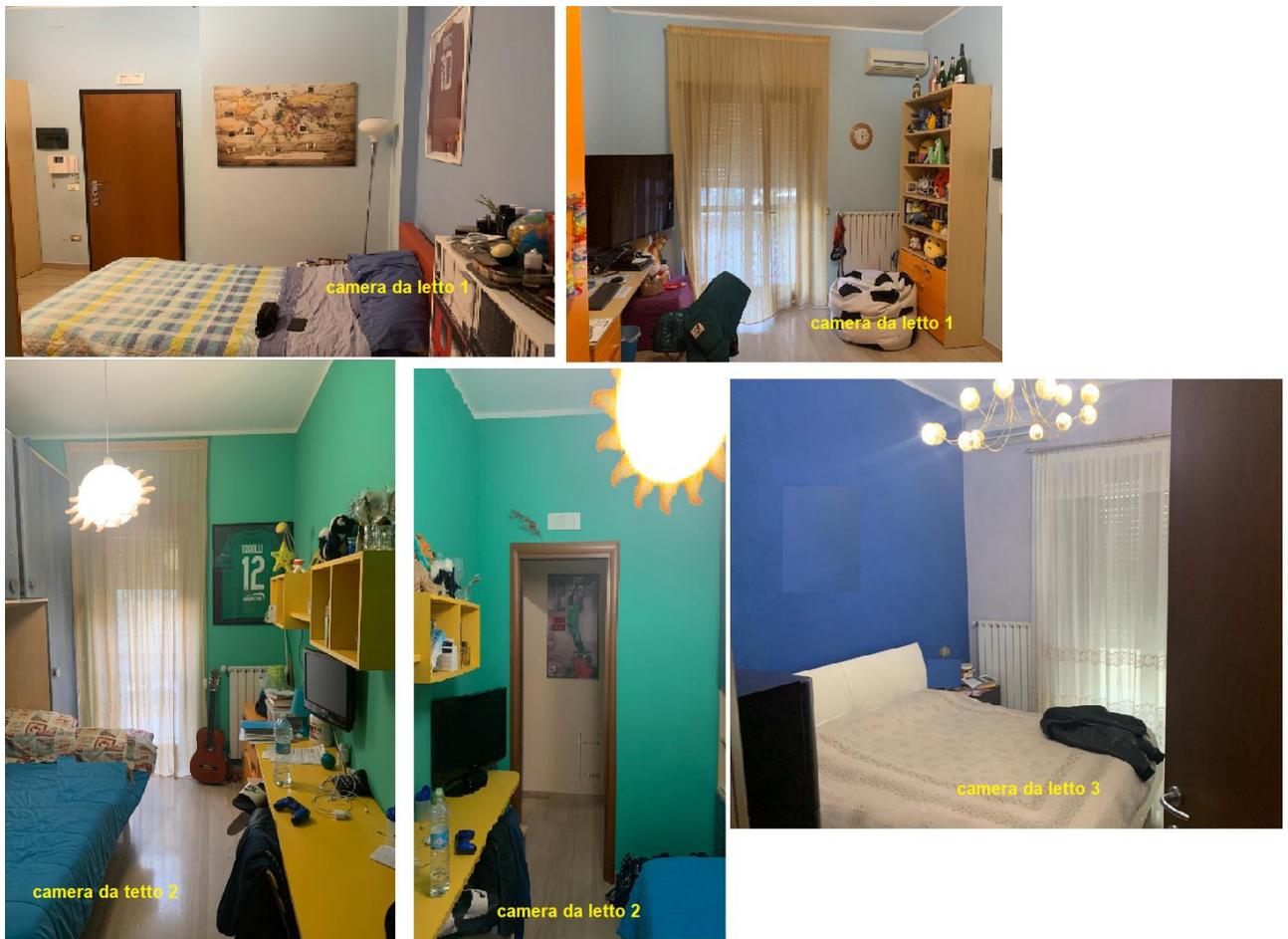


Planimetria immobile da rilievo

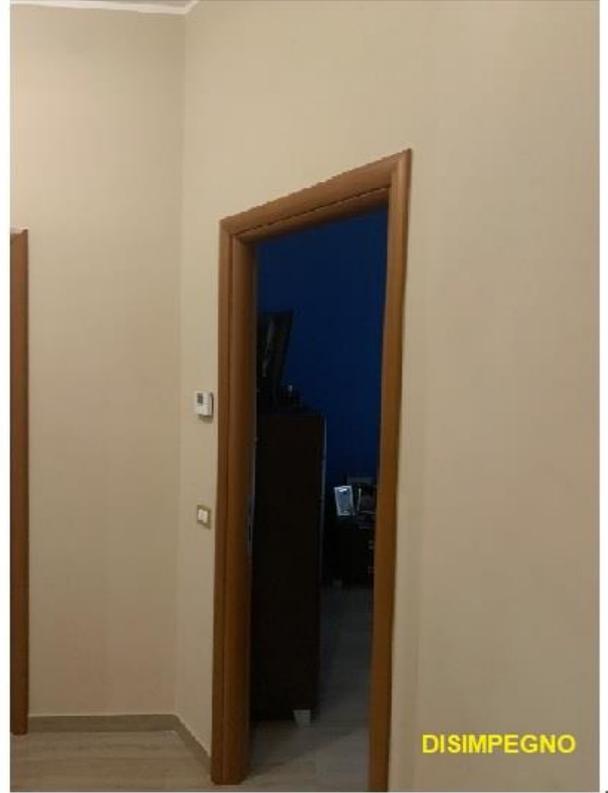
L'unità immobiliare in esame ha destinazione catastale A10 (uso ufficio) ma risulta attualmente utilizzata come abitazione; l'accesso avviene direttamente in una camera da letto (Vano1) a pianta rettangolare di superficie utile di circa 18,5 mq; dal citato ambiente si accede nel disimpegno di pianta irregolare di circa 7,5 mq, da cui si accede in una seconda camera da letto (Vano 2) a pianta rettangolare di superficie utile di circa 9,5 mq e in una terza camera da letto (Vano 3) a pianta rettangolare di superficie utile di circa 14,5 mq. Infine, sempre dal disimpegno si accede in un bagno (WC) a pianta quadrata e superficie utile di 4,0 mq.

L'intero immobile ha una superficie utile complessiva calpestabile di 54 mq e altezza interna utile pari a 3,1 m.

Si segnala a tal riguardo la discordanza rispetto alla visura catastale, dove è riportata una superficie catastale di 71 mq, escluse le aree scoperte.



Sempre in occasione delle operazioni peritali effettuate, lo scrivente CTU ha potuto rilevare e constatare che nel disimpegno è presente un'ulteriore porta di accesso di comunicazione con il confinante appartamento a piano terra, intestato ad altro proprietario e non ricadente nell'attivo della presente procedura.



Finiture interne dell'immobile

L'intera abitazione è pavimentata in marmo di tipo industriale di colore beige, ad esclusione del bagno dove è presente pavimentazione composta da piastrelle in ceramica. Le pareti dell'immobile sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colori differenti nelle diverse stanze. All'esterno dell'immobile, il terrazzino è pavimentato in gres per esterno di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno, tutte del tipo scorrevoli a scrigno, ad esclusione di quella della camera da letto 3 che è a battente. La porta di ingresso dell'immobile è di tipo blindata.

Le porte finestre di accesso su terrazzino esterno dalle corrispondenti camere da letto sono costituite da infissi in alluminio con effetto legno. Sono inoltre presenti inferriate in acciaio e zanzariere.

L'abitazione si espone prevalentemente su un lato, verso strada privata interna al condominio; gli ambienti risultano ben areati naturalmente.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto citofonico, impianto di illuminazione di emergenza, impianto TV, impianto idrico fognante, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento con split in sole due camere da letto.

A tal riguardo, si precisa che l'impianto idrico fognante e l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas è comune e condiviso anche con la attigua unità immobiliare di altra proprietà.

D) L'esperto provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

La costruzione dell'immobile oggetto di stima è iniziata in data successiva la 2 settembre 1967.

E) L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'immobile è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967 ed in particolare i lavori sono iniziati in data 08/10/2003 e sono stati ultimati in data 05/06/2006; l'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 97/03 del 08/09/2003
- Permesso di Costruire n. 115/05 del 25/10/2005
- DIA N. 24502 del 21-03-2006

Il permesso di costruire n. 97/03 del 08/09/2003 Pratica Edilizia 623E2003 rilasciato alla ditta ******, in particolare, aveva per oggetto la realizzazione di N. 93 alloggi di Edilizia Residenziale libera e attività terziarie, suddivisi su 9 palazzine identificate con le lettere A-B-C-D-E-F-H-I-L ricomprese nel Programma di Recupero Urbano da realizzarsi in Foggia alla località "Serpente".

In data 25/10/2005 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 115/05 riferito alla Pratica Edilizia di variante 924E2005.

In data 05/05/2006 il Comune di Foggia comunicava l'accoglimento di DIA prot. N. 24502 del 21/03/2006 Pratica Edilizia 250E2006, avente per oggetto una variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 97/03, per diversa distribuzione interna degli alloggi relativi alle 9 palazzine.

In data 22/06/2006 con prot. n. 49194 del 14/6/2006, pratica edilizia n. 623E2003, 250E2005 e 924E2005, il Comune di Foggia ha autorizzato a far tempo dal 22 giugno 2006 l'agibilità di tutte le 9 palazzine.

Si precisa che l'immobile oggetto della presente perizia si trova nella palazzina F; si allega planimetria allegata alla pratica edilizia.

Come evidenziato nel precedente paragrafo, la principale difformità riscontrata rispetto alle planimetrie in atti comunali e catastali riguarda la presenza nel disimpegno dell'immobile di una porta di apertura e comunicazione con l'immobile attiguo intestato ad altra proprietà. Di fatto, allo stato attuale, l'immobile oggetto di stima risulta fuso con l'immobile contiguo, di altra proprietà e non ricadente nell'attivo del fallimento.

Risultano inoltre comuni alcuni impianti tecnologici: l'impianto termico per il riscaldamento è del tipo ad anello orizzontale con un unico circuito di distribuzione per le due unità immobiliari, collegate ad una sola caldaia, posizionata a muro nel cortile esterno dell'immobile oggetto di stima. Lo stesso discorso vale anche per l'impianto di adduzione idrica che risulta comune ad entrambe le abitazioni con un unico contatore.

La situazione va sanata da un punto di vista architettonico con la chiusura del suddetto varco aperto abusivamente nel disimpegno; dal punto di vista impiantistico, gli impianti comuni su citati che al momento sono al servizio di entrambe le unità immobiliari vanno trasformati e resi indipendenti.

F) *Proceda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Non vi sono terreni ricadenti nell'attivo del fallimento in oggetto.

G) *ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

Gli immobili, suddivisi nei 3 LOTTI, sono identificati al catasto come segue:

LOTTO 1

Dalla visura catastale storica per immobile Numero pratica **T39318/2021**, acquisita dallo scrivente in data 18/12/2021, (Allegato 3) l'immobile Box –posto auto risulta essere identificato al catasto del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 53, categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, superficie catastale 22mq, Rendita 130,15€, intestato alla *****. (CF *****), per la quota di proprietà 1/1.

In sede di sopralluogo si è potuta accertare la sostanziale **conformità** tra l'immobile in esame e la planimetria depositata al catasto dich prot n. FG0080945 del 07/04/2006, (Allegato 6)

LOTTO 2

Dalla visura catastale storica per immobile Numero pratica **T39911/2021**, acquisita dallo scrivente in data 18/12/2021, (Allegato 4) l'immobile Box –posto auto risulta essere

identificato al catasto del Comune di Foggia al Fg 94 Ptc 659 Sub 54, categoria catastale C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, superficie catastale 22mq, Rendita 130,15€, intestato alla ***** (CF *****), per la quota di proprietà 1/1.

In sede di sopralluogo si è potuta accertare la sostanziale **conformità** tra l'immobile in esame e la planimetria depositata al catasto dich prot n. FG0080945 del 07/04/2006. (Allegato 7)

LOTTO 3

Dalla visura catastale storica per immobile Numero pratica **T40096/2021**, acquisita dallo scrivente in data 18/12/2021, (Allegato 5) l'immobile risulta essere appartamento per uso ufficio identificato al catasto del Comune di Foggia, al Fg 94 Ptc 659 Sub 66, categoria catastale A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale 71mq, Rendita 1.415,09 €, intestato alla ***** (CF *****), per la quota di proprietà 1/1.

In sede di sopralluogo si è potuta accertare la sostanziale **conformità** in termini di distribuzione degli spazi tra l'immobile in esame e la planimetria depositata al catasto dich. Prot. n. FG0263315 del 15/12/2006 (Allegato 8) **a meno dell'apertura della porta nel disimpegno di comunicazione con l'unità immobiliare attigua.**

Si segnala inoltre la difformità già evidenziata tra la superficie netta calpestabile rilevata in fase di sopralluogo (54 mq) e la superficie indicata in visura catastale di 71 mq.

Si segnala infine che l'immobile in esame **non** è dotato del certificato energetico APE ed è in fase di redazione.

H) Proceda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della procedura, la parte fallita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità del fallito sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è pervenuto **nella piena ed esclusiva proprietà** alla società ***** , dalla società ***** (C.F. *****) con atto di compravendita redatto in data 29/04/2009 dal Notaio Dr.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia CALDERISI, Notaio in Foggia: (Rep N. 20456- Racc. N. 10501), registrato a Foggia il 04/05/2009 al n. 2589 serie 1T, trascritto il 05-05-2009 (R.G. n. 11509, R.P. n. 7643) Allegato 2.

i) Proceda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Foggia – **Servizio di Pubblicità Immobiliare**, sono risultate a carico del compendio immobiliare ricadente nell'attivo del fallimento, nel ventennio precedente il fallimento, le seguenti formalità riportate in ordine cronologico, aggiornate alla data del 04/01/2022 – (Allegato 11)

1) N. 7643 REG. PART. N. 11509 REG. GEN. Presentazione N- 47 del 05/05/2009

TRASCRIZIONE A FAVORE della società ***** CONTRO la società "*****", per atto di COMPRAVENDITA redatto in data 29/04/2009 dal Notaio Dr.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia CALDERISI, Notaio in Foggia: (Rep N. 20456- Racc. N. 10501), registrato a Foggia il 04/05/2009 al n. 2589 serie 1T, trascritto il 05-05-2009 (R.G. n. 11509, R.P. n. 7643)

2) N. 2372 REG. PART. N. 18463 REG. GEN. Presentazione N- 47 del 06/09/2018

ISCRIZIONE CONTRO la società *****L A FAVORE dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di ROMA (cod fiscale 137 568 81002) per atto di IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO redatto in data 05/09/2018 REP N. 5322/1418 per un importo capitale di € 411.298,21 e totale di € 822.596,42

j) Proceda l'esperto a verificare se l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile sopra descritto risulta attualmente nella piena proprietà della società ***** e risulta attualmente occupato dal legale rappresentante della suddetta società con la sua famiglia.

k) Proceda l'esperto a determinare il valore degli immobili

L) Proceda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

In riferimento a tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare per ciascuno dei 3 lotti individuati una stima sintetico-comparativa, basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto si è basato sulle seguenti quotazioni, in relazione al **LOTTO 1 e LOTTO 2 (BOX AUTO)**:

- ricerca di mercato tra primarie agenzie immobiliari ricadenti nel Comune di Foggia, dalla quale è risultato che il valore unitario per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona di interesse (quartiere "Macchia Gialla"), varia dai €/mq 900,00 ai €/mq 1.100,00, per un valore medio pari **€/mq 1.000,00**
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Foggia aggiornato al 1^a semestre del 2021, per immobili a destinazione residenziale DI TIPOLOGIA "Box" in normale stato conservativo, ubicati nella "fascia/zona" denominata "Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI" del Comune di Foggia, i cui importi variano dai €/mq 950,00 ai €/mq 1.200,00 per un valore medio pari a **€/mq 1.075,00**.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello di interesse, è pari a:

Valore medio/mq di mercato = (1.000,00 + 1.075,00) /2= €/mq 1.037,50

In relazione quindi alla superficie di 20 mq per ciascun box si determina il valore

$$Vm = Vu.m. \times Sc = 20 \text{ mq} \times 1.037,5 \text{ €/mq} = 24.750 \text{ €}.$$

Come da quesito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al 10%) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero pari a **24.750,00 – 10 % = 22.275,00 €**

LOTTO 3 (IMMOBILE AD USO UFFICIO)

In relazione al **LOTTO 3** (immobile ad uso ufficio), invece, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto si è basato sulle seguenti quotazioni, dedotte attraverso:

- ricerca di mercato tra primarie agenzie immobiliari ricadenti nel Comune di Foggia, dalla quale è risultato che il valore unitario per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona di interesse (quartiere “Macchia Gialla”), varia dai €/mq 1.300,00 ai €/mq 1.400,00, per un valore medio pari **€/mq 1.350,00**
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Foggia aggiornato al 1^a semestre del 2021, per immobili a destinazione residenziale in normale stato conservativo, ubicati nella “fascia/zona” denominata "Periferica/RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI" del Comune di Foggia, i cui importi variano dai €/mq 900,00 ai €/mq 1.350,00 per un valore medio pari a **€/mq 1.125,00**.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello di interesse, è pari a:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (1.350,00 + 1.125,00)/2 = \text{€/mq } 1.237,50$$

Oltre alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato le caratteristiche intrinseche del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di finitura dell'immobile e lo stato degli impianti) e quelle estrinseche (la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, le caratteristiche del contesto esterno in cui è collocato l'immobile e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'immobile presenta una buona e funzionale distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, allo stato attuale, è buono. Il bene è ubicato a circa 2 km dal centro cittadino di Foggia e la zona di riferimento è a carattere prevalentemente industriale e commerciale, nelle immediate vicinanze degli uffici del Tribunale di Foggia e di importante centro commerciale.

Tutto ciò premesso, considerata l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione (anno 2006), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita di €/mq 1.250,00.

Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto unico, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'abitazione (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune

con altre proprietà), la superficie lorda esterna del giardino di proprietà esclusiva, ragguagliata quest'ultima, con opportuni coefficienti correttivi.

Destinazione	Sup reale lorda (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale Sc (mq)
APPARTAMENTO USO UFFICIO	63	1.00	63
Giardino esterno	74	0.15	11
TOTALE	137		74

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari a 74 mq determinando il seguente più probabile valore di mercato:

$$Vm = Vu.m. \times Sc = 74 \text{ mq} \times 1.250 \text{ €/mq} = 92.500 \text{ €}.$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al 10%) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero pari a $92.500 - 10\% = 83.250 \text{ €}$

Il suddetto valore così determinato va ulteriormente decurtato in virtù delle spese necessarie per il ripristino della separazione dell'immobile da quello contiguo di altra proprietà con cui risulta attualmente fuso; nel dettaglio si rendono necessarie le seguenti opere edili e impiantistiche e la relativa stima economica dei lavori necessari.

- 1) Chiusura nel disimpegno del varco di comunicazione con appartamento attiguo di altra proprietà;
- 2) Separazione dell'impianto idrico fognante, attualmente condiviso con appartamento attiguo di altra proprietà;
- 3) Separazione dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gas, attualmente condiviso con appartamento attiguo di altra proprietà.

Si stima in 9.000,00€ il computo dei lavori necessari per la separazione completa dell'immobile da quello attiguo in termini di lavori impiantistici e di successivi ripristini necessari (ripristini pavimentazioni, pitturazioni), determinando un valore finale dell'immobile di $83.250\text{€} - 9.000\text{€} = 74.250 \text{ €}$.

Di seguito il riepilogo del valore di stima dei 3 LOTTI

LOTTO	Tipologia	VALORE DI STIMA [€]
LOTTO 1	BOX AUTO	22.275,00
LOTTO 2	BOX AUTO	22.275,00
LOTTO 3	APPARTAMENTO USO UFFICIO	74.250,00

M) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;*

L'immobile sopra descritto risulta attualmente nella piena proprietà della società ***** e risulta attualmente occupato dal legale rappresentante della suddetta società con la sua famiglia. Non risultano contratti registrati a regolamentare l'occupazione dell'immobile. Le spese condominiali comprensive del super condominio ammontano a circa 400 €/anno; non vi sono, al momento della redazione della presente perizia, spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

N) *ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

L'immobile oggetto di stima NON risulta sottoposto alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, a seguito di accurata ispezione dei luoghi oggetto di relazione, esaminati gli atti notarili, comunali, catastali, verificate le trascrizioni ed iscrizioni che hanno interessato l'immobile nel ventennio precedente il fallimento della società "T*****", ha suddiviso l'attivo del fallimento in 3 LOTTI distinti determinando il più probabile valore degli stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi oggi si trovano in:

- LOTTO 1: BOX AUTO 22.275,00 €
- LOTTO 2: BOX AUTO 22.275,00 €
- LOTTO 3: APPARTAMENTO USO UFFICIO 74.250,00 €

Ringraziando per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio con la massima osservanza, dichiarandosi disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari data deposito

il CTU

Ing. Antonio Caressa



Elenco allegati

- 1) ALLEGATO 1- Documentazione fotografica
 - 2) ALLEGATO 2 - Atto provenienza immobile
 - 3) ALLEGATO 3 - VISURA STORICA PER IMMOBILE FG 94_PTC 659 SUB 53
 - 4) ALLEGATO 4 - VISURA STORICA PER IMMOBILE FG 94_PTC659_SUB 54
 - 5) ALLEGATO 5 - VISURA STORICA PER IMMOBILE FG 94 PTC 659_SUB 66
 - 6) ALLEGATO 6 - PLANIMETRIA CATASTALE FG94 PTC659 SUB53
 - 7) ALLEGATO 7 - PLANIMETRIA CATASTALE FG94 PTC659 SUB54
 - 8) ALLEGATO 8- PLANIMETRIA CATASTALE FG94 PTC659 SUB66
 - 9) ALLEGATO 9- COPIA TITOLI EDILIZI COMUNE FOGGIA
 - 10) ALLEGATO 10- ISPEZIONE IPOTECARIA SOCIETA'
 - 11) ALLEGATO 11- TRASCRIZIONI-ISCRIZIONI SOCIETA'
 - 12) ALLEGATO 12- Certificato stato civile del fallito
 - 13) ALLEGATO 13- Planimetria immobile-Rilievo
-