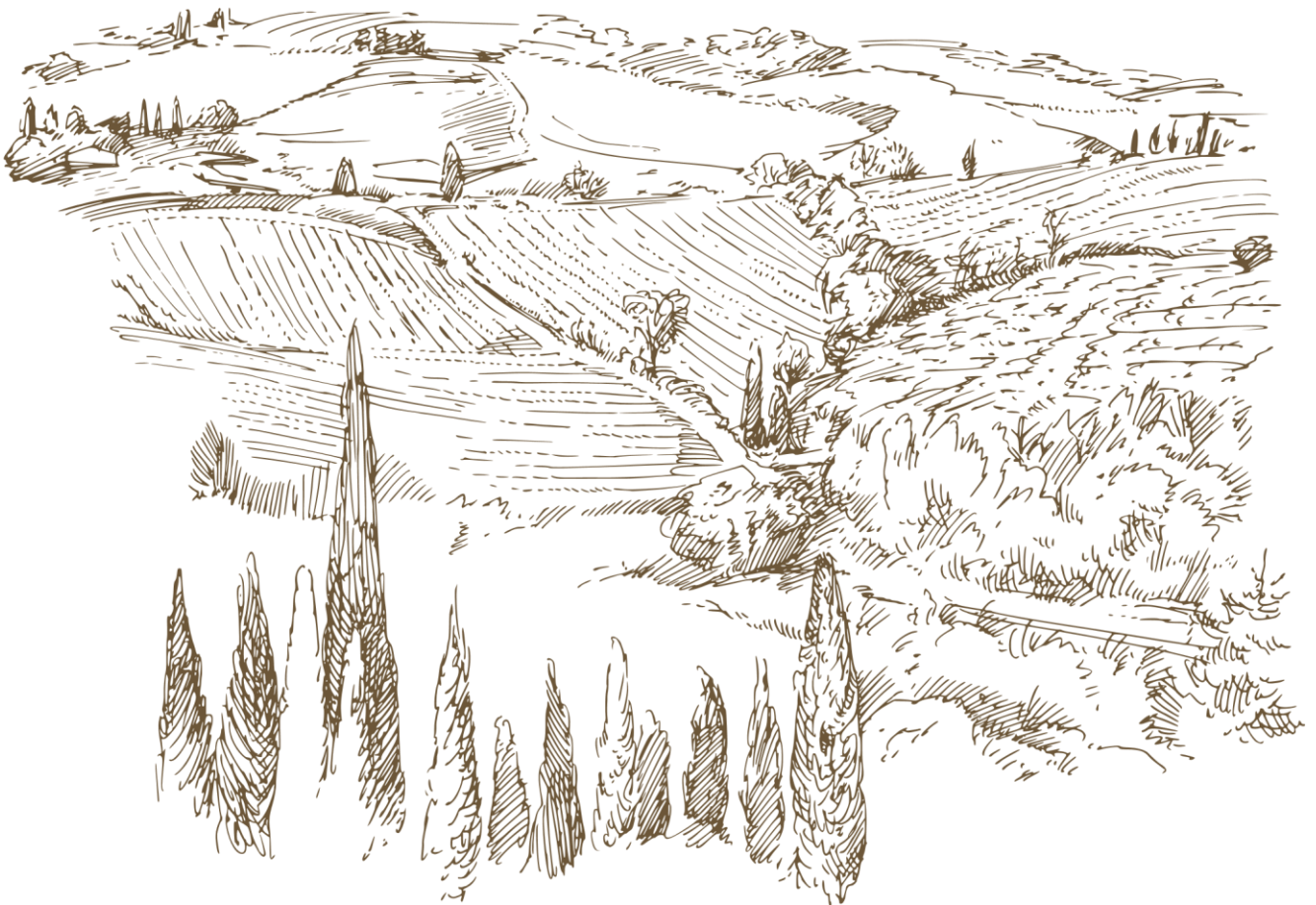


**Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua**

Relazione di
stima
concordato
preventivo n.
12/2017
--- Omissis ---



Via Lussemburgo,12 - Foggia

Tel. 0881. 637655 - 360. 622765

decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Nella procedura di nuovo concordato preventivo n. 12/2017 di cui alla presente perizia, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua.

L'Esperto risponde ai seguenti quesiti:

previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;*
- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base*
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;*
- 7) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 9) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*



Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria".

Decreto apertura / ammissione del Concordato Preventivo.

Il concordato preventivo n. 12/2017 riguarda i beni intestati alla società --- Omissis --- con sede in Foggia, per la piena proprietà dell'intero dei fabbricati in Foggia:

- deposito in via A. testi nn. 7 e 9, piano terra, censito al foglio 94, p.lla 683 sub 57, cat. C/2 classe 3, cons. 192 mq., superficie catastale mq. 204, rendita 664,37.
- deposito in via A. testi n. 11, piano terra, censito al foglio 94, p.lla 683 sub 59, cat. C/2 classe 8, cons. 100 mq., rendita 759,19.

Le operazioni peritali.

Il giorno 21.9.2018, lo scrivente si è recato sui luoghi ed ha ispezionato i beni, effettuando riscontro con le planimetrie e stralci di mappa; ha effettuato rilievi fotografici e metrici.

Quesito n. 1.

all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I locali sono adibiti a deposito, con accesso da via Alberto Testa numeri 7, 9, 11, composto da due unità immobiliari comunicanti tra loro, catastalmente censite:

- **deposito** in via A. testi nn. 7 e 9, piano terra, censito al foglio 94, p.lla 683 sub 57, cat. C/2 classe 3, cons. 192 mq., superficie catastale mq. 204, rendita 664,37.
- **deposito** in via A. testi n. 11, piano terra, censito al foglio 94, p.lla 683 sub 59, cat. C/2 classe 8, cons. 100 mq., rendita 759,19.

Il compendio è confinante con via A. Testi; con p.lla 683 sub 53 e con p.lla 683 sub 58. e cortile di corso Roma 158.

Quesito n. 2.

alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;



Il LOTTO è ubicato al piano terra di un fabbricato elevato su sette piani fuori terra. L'intero fabbricato costruito nel 1971, risulta realizzato con strutture portanti in c.a., poggianti su fondazione del tipo a plinti anch'essi in c.a.

I solai interpiano di tipo misto, sono in latero c.a., spessore 25 cm, con interposte travette prefabbricate in precompresso armato.

Le murature perimetrali di tamponamento sono state realizzate in laterizio forato da 40 cm.

Le condizioni statiche, manutentive e di conservazione generali sono normali.

La copertura del fabbricato è piana.

Ai locali si accede da via Testi e dal cortile interno di corso Roma n. 158, sul quale insiste una servitù di passaggio in favore della --- Omissis ---, descritta negli atti di provenienza.

I locali hanno ampie porte di accesso e risultano ben arieggiati ed illuminati.

La suddivisione interna è stata realizzata con mattoni forati da 8 cm., mentre la divisione con le altre unità immobiliari adiacenti, è stata realizzata con mattoni forati da 20 cm.

Le pareti perimetrali esterne, sono forato da 40 cm.

L'altezza netta utile dei locali è di ca. 3,60 mt.

Gli immobili sono dotati di tutti gli impianti: idrico, fognario, telefonico, elettrico ed ausiliari, con riscaldamento autonomo a metano, asservito a caldaia murale attualmente non funzionante.

Completa l'impianto di riscaldamento, la presenza di corpi radianti in ghisa installati nella zona uffici

E' presente inoltre impianto di climatizzazione per il raffrescamento /riscaldamento degli ambienti.

Gli impianti, sono in parte sotto traccia ed in parte esterni, risultano tutti funzionanti.

Le porte interne dei locali, in legno tamburato, laccato.

La pavimentazione dei locali è stata realizzata in pietra di Apricena nella zona uffici, mentre nella zona depositi è stata in parte realizzata con tozzetti in gres ceramico (clinker) ed in parte con pavimento composto da mattoni aggregati con cemento, polvere di marmo e scaglie di marmo.

Sono presenti 2 w.c. con pavimentazione compiuta con mattonelle ceramiche.

Nei locali w.c. le pareti sono rivestite con mattonelle in gres ceramico.

Uno dei w.c. è dotato di aerazione naturale ottenuta attraverso la presenza di finestrella, privo di infisso, mentre l'altro w.c. utilizza per il lavaggio ed il ricambio



dell'aria interna, un sistema elettrico di espulsione ed immissione aria. I w.c. sono dotati di vaso e lavabo del tipo Dolomite.

La superficie totale lorda dei due immobili accorpati, compreso muri d'ambito e divisori interni, è pari a: 320,00 mq.

La superficie utilizzabile calpestabile dei locali, al netto dei muri divisori interni, perimetrali esterni e pertinenze varie, è pari a 292,45 mq.

Dunque la superficie commerciale totale dei locali, onnicomprensiva dei muri d'ambito e divisori interni nonché divisori con altre proprietà, è uguale a: 320,00 mq.

Quesito n. 3.

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I valori.

In particolare:

Il locale è ubicato in zona semi centrale, su strada di buon traffico.

Il fabbricato è in buone condizioni, i locali ben mantenuti.

I locali sono censiti come deposito.

Lo stato dei luoghi è diverso dalle planimetrie catastali, per la presenza dei divisori interni.

Per il subalterno 59, manca la planimetria catastale, pertanto sarà necessario inserirla tramite procedura DOCFA.

I depositi in Foggia, con le caratteristiche descritte, in zona di buon livello commerciale sono quotate tra i 1.100 €/mq. ed i 1.300 €/mq.

Locali con queste caratteristiche, considerando la necessità di regolarizzare la variazione planimetrica ed eventualmente la classificazione, considerando le ampie



superfici che prevedono un cospicuo investimento, possono essere valutati a 1.200 €/mq.

La superficie totale lorda dei due immobili accorpati, compreso muri d'ambito e divisori interni, è pari a: 320,00 mq.

Il valore dell'intero compendio è stimato in € 384.000,00.

Quesito n. 4.

alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;

- 1) Con atto notar F. P. Pepe del 20.11.1972, rep. 110144, trascritto il 27.12.1972 al n. 293878 R.P., la --- Omissis ---, acquista da --- Omissis ---, i locali al foglio 96, p.lla 7847 sub 64 (da maggiore consistenza del sub 4) ora censito al foglio 94, p.lla 683 sub 57.
- 2) Con atto notar F. P. Pepe del 17.10.1973, rep. 3432, trascritto il 22.10.1973 al n. 313811 R.P., la --- Omissis ---, acquista da --- Omissis ---, i locali al foglio 96, p.lla 7847 sub 66 ora censito al foglio 94, p.lla 683 sub 59.

Quesito n. 5.

alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

Lotto Unico ubicato al piano terra di un fabbricato elevato su sette piani fuori terra. Ai locali si accede da via Testi numeri 7, 9 e 11 e dal cortile interno di corso Roma n. 158, sul quale insiste una servitù di passaggio in favore della --- Omissis ---, descritta negli atti di provenienza.

I due subalterni sono di fatto uniti in un unico deposito tramite due porte interne. Nell'intero, è composto da zona uffici che affacciano su via A. testi e la zona deposito che volgono verso il cortile interno. I vani ricavati sono di diverse metrature e rifinitura. Su parte della zona deposito, è stato ricavato un soppalco su telaio in metallo (che può essere facilmente smontato). Due bagni sono ubicati nella zona a ridosso del cortile interno.

All'interno del locale è presente un piccolo vano protetto da porta corazzata per la custodia di documentazione in cui sono presenti dati sensibili.

Le due unità immobiliari che compongono il lotto, sono censite:

- deposito in via A. testi nn. 7 e 9, piano terra, censito al foglio 94, p.lla 683 sub 57, cat. C/2 classe 3, cons. 192 mq., superficie catastale mq. 204, rendita 664,37.



- deposito in via A. testi n. 11, piano terra, censito al foglio 94, p.lla 683 sub 59, cat. C/2 classe 8, cons. 100 mq., rendita 759,19.

Il compendio è confinante con via A. Testi; con p.lla 683 sub 53 e con p.lla 683 sub 58. e cortile di corso Roma 158.

Il valore dell'intero compendio è stimato in € 384.000,00.

Quesito n. 6. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;* Sui beni grava decreto di ammissione concordato preventivo del 29.5.2018, trascritto l'11.10.2018 al n. 15710 R.P.

Quesito n. 7.

alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Il fabbricato principale è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 173 del 29.12.1959 ed ultimato nel 1961.

Dal sopralluogo è emerso che all'interno dell'immobile sono state realizzate opere prive di autorizzazione consistenti in fusione dei due subalterni con apertura di porte interne; realizzazione di muri divisorii per creazione di vani ad uso ufficio ed accessori; creazione di due bagni e montaggio di un ampio soppalco.

La destinazione d'uso dell'immobile è a deposito, ma l'utilizzo con uffici e officina, prevede il cambio di destinazione d'uso.

Per sanare le opere sopra citate si rende necessaria una richiesta di autorizzazione in sanatoria e la regolarizzazione catastale.

La sanatoria può essere indicativamente quantificata in € 5.000,00.

L'adeguamento catastale (inserimento della planimetria relativa al sub 59 e successivo accorpamento dei due subalterni), in € 1.000,00.

L'eventuale richiesta di agibilità, dopo l'avvenuta regolarizzazione dei problemi descritti, può essere preventivata in € 3.000,00.

Si fa presente che le spese descritte possono variare a secondo del progettista e del periodo in cui si vanno a richiedere.

Le spese di sanatoria e regolarizzazione saranno a carico dell'eventuale acquirente.



Quesito n. 8.

alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*



Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria".

La tipologia di classificazione (C2) non prevede l'attestazione energetica.

Il fabbricato principale è stato realizzato con L. E. n. 173 rilasciata il 29.12.1959, quindi antecedente il 1967.

Le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti opere abusive:

- accorpamento di due unità immobiliari realizzato attraverso l'apertura porte interne;
- realizzazione di muri divisorii compreso due bagni; - realizzazione di soppalco.

Per sanare le opere sopra citate si rende necessaria una richiesta di autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art.10 della L.47/85 e la regolarizzazione catastale.

La sanatoria può essere indicativamente quantificata in € 5.000,00.

L'adeguamento catastale in € 1.000,00.

Ist. n. 25 dep. 22/10/2018

L'eventuale richiesta di agibilità, dopo l'avvenuta regolarizzazione dei problemi descritti, può essere preventivata in € 3.000,00. Le spese saranno a carico dell'eventuale acquirente. Alla luce delle problematiche esposte, ***il prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 384.000,00.***

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

Foggia 11.10.2018

L'ESPERTO

(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)



