
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu
recapito telefonico: 320.3520896

TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio fallimenti

G.F.: Dott.ssa Valentina Tripaldi

Procedura fallimentare R.G.F. n.65/2017

 in liquidazione

curatore fallimentare: avv. Paola DE SIO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

il CTU

Ing. Lucio Surgo



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO FALLIMENTI

Giudice Delegato al Fallimento dott.ssa Valentina Tripaldi.

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Lucio Surgo
nella Procedura Fallimentare n.65/2017 R.G.F. - [REDACTED]
in liquidazione.**

PREMESSA

Il Giudice Delegato al Fallimento del Tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Tripaldi ha convocato in data 22/03/2018 il sottoscritto, ing. Lucio Surgo, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, nominato con decreto in data 02/03/2018 quale esperto per la stima dei beni immobiliari della procedura in riferimento al fallimento n.65/2017 R.F. del Tribunale di Foggia, per il giuramento di rito, ponendo i quesiti sui quali rispondere ed assegnando il termine di 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale e dei relativi allegati; termine per il quale il sottoscritto ha chiesto in via telematica al Giudice proroga di ulteriori 60 giorni.

Il sottoscritto, esaminati gli atti contenuti nel fascicolo del fallimento ed acquisiti gli atti pubblici nella disponibilità dell'arch. Biagio Centola, consulente nominato in precedenza e poi sostituito dal sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 09/04/2018 ha inoltrato, a mezzo pec, formale istanza di accesso agli atti amministrativi comunali per prendere visione ed eventualmente estrarre copia dei documenti autorizzativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria,



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) con riferimento agli immobili oggetto di procedura esecutiva; istanza diretta sia al Comune di San Severo (FG) che al Comune di Termoli (CB) in quanto ivi ubicati gli immobili (All.19/21);

- in data 11/05/2018 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termoli (CB) ed ha consultato una parte della documentazione messa a disposizione dallo stesso ufficio ed ha ritirato copia della documentazione ritenuta utile per la relazione peritale; nella stessa giornata, unitamente all'avv. Paola De Sio nella sua qualità di curatore fallimentare, si è recato presso i luoghi ove sono ubicati gli immobili in questione ed ha svolto le operazioni peritali, effettuando prima una ricognizione generale dei luoghi e poi ad una ispezione puntuale, procedendo in rilievi metrici, annotati su foglio separato, e fotografici;
- in data 28/05/2018 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) ed ha consultato la documentazione messa a disposizione dallo stesso ufficio ed ha ritirato copia della documentazione ritenuta utile per la relazione peritale; nella stessa giornata si è recato presso i luoghi ove sono ubicati gli immobili in questione ed ha svolto le operazioni peritali, effettuando prima una ricognizione generale dei luoghi e poi ad una ispezione puntuale, procedendo in rilievi metrici, annotati su foglio separato, e fotografici;

– 






Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

- ██████████;
- in data 07/06/2018, previa intesa telefonica, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termoli (CB) ed ha consultato la ulteriore documentazione messa a disposizione dallo stesso ufficio ed ha ritirato copia della documentazione ritenuta utile per la relazione peritale;
 - nelle date 20/06/2018 e 21/06/2018 ha ritirato presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) la documentazione (estratti di mappa, visure storiche e planimetrie catastali) in riferimento agli immobili oggetto di consulenza (All.3/4/5/6/7/8);
 - durante tutto il periodo assegnato, ha eseguito indagini nel territorio comunale per determinare il più probabile valore di mercato ad oggi per gli immobili in questione.

A seguito di quanto sopra, esaminati gli atti contenuti nel fascicolo della procedura fallimentare e quelli depositati presso gli Enti competenti, effettuati i sopralluoghi e le ispezioni degli immobili in questione e svolte le indagini sul mercato immobiliare, il sottoscritto ha risposto, come di seguito, ai quesiti posti dal Giudice.

QUESITI

Proceda l'esperto:

- 1) alla 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*



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

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;
- 8) quesito non formulato;
- 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;
- 10) [REDACTED]

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

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.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Proceda l'esperto alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto della procedura fallimentare in questione ricadono [REDACTED]
[REDACTED] nel Comune di Termoli (CB).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I beni ricadenti nel Comune di Termoli (CB) sono ubicati in zona urbana semi-periferica e posizionati in due distinti fabbricati aventi rispettivamente ingresso il primo da via Udine ed il secondo da via Venezia; questi fabbricati hanno tre lati rivolti su propri spazi condominiali ed quarto lato su strada pubblica (rispettivamente su via Udine e via Venezia).

Questi beni sono così distinti nel NCEU del Comune di Termoli (CB):

1. Locale ad uso ufficio

- Foglio 21 p.lla 641 sub 11, cat A10, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita € 898,64, Via Udine, piano T, scala A, lotto A;

2. Locale ad uso commerciale

- Foglio 21 p.lla 641 sub 44, cat C1, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 593,51, Via Udine n.67/A, piano T, lotto A;

3. Locale ad uso box

- Foglio 21 p.lla 641 sub 10, cat C6, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 98,13, Via Udine, piano S1, scala A, lotto A;

4. Locale ad uso box

- Foglio 21 p.lla 639 sub 15, cat C6, consistenza 20 mq, superficie catastale



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

totale 20 mq, rendita € 103,29, Via Venezia, piano S1, scala A, edificio A.

Beni tutti intestati in ditta [REDACTED]

QUESITO 2

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

[REDACTED]

I beni ricadenti nel Comune di Termoli (CB) consistono in:

1. Locale di complessivi 84 mq commerciali, avente forma rettangolare



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

allungata, posizionato al piano terra del fabbricato avente androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato ad uso uffici e dotato di due ingressi (il principale diretto da via Udine con civico n.77/A ed il secondario, civico n.65/A, da stradina condominiale posta sul retro del fabbricato); confina per tre lati verso l'esterno e per un solo lato (sud-ovest) verso altra unità immobiliare.

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 641 sub 11, cat A10, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita € 898,64, Via Udine, piano T, scala A, lotto A.

2. Locale di complessivi 30 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato al piano terra del fabbricato con androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato ad uso negozi e dotato di un solo ingresso, civico n.67/A, da stradina condominiale posta sul retro del fabbricato); confina per tre lati con altre unità immobiliari e per un solo lato (sud-est) verso esterno (stradina condominiale).

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 641 sub 44, cat C1, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 593,51, Via Udine n.67/A, piano T, lotto A.

3. Locale di complessivi 19 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato in autorimessa al piano interrato del fabbricato con androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato a uso box auto e dotato di un solo ingresso dalla corsia di manovra comune dell'autorimessa; confina per due lati con muro contro-terra, per un



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

lato (nord-est) con altra unità immobiliare e per un lato (sud-est) con corsia di manovra.

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 641 sub 10, cat C6, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 98,13, Via Udine, piano S1, scala A, lotto A.

4. Locale di complessivi 20 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato in autorimessa al piano interrato del fabbricato con androne d'ingresso prospiciente su via Venezia, destinato ad uso box auto e dotato di un solo ingresso dalla corsia di manovra comune dell'autorimessa; confina per due lati con muro contro-terra, per un lato (nord-est) con altra unità immobiliare e per un lato (nord-ovest) con corsia di manovra.

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 639 sub 15, cat C6, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 103,29, Via Venezia, piano S1, scala A, edificio A.

I locali ad uso uffici e negozi presentano:

- *strutture in cemento armato;*
- *pareti esterne composte con muratura a doppia fodera in laterizio (quella esterna a faccia vista);*
- *pavimenti gres/ceramici di tipo civile;*
- *intonacatura e dipintura interna (pareti e soffitto) di tipo civile; le sole pareti divisorie con le unità immobiliari confinanti sono sprovviste di intonacatura e dipintura;*



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

- *impianto elettrico solo predisposto con tubazioni sottotraccia;*
- *impianti idrico e fognante mancanti;*
- *serranda metallica (m.2,95 x m.2,80) esterna con cassonetto avvolgitore.*

I locali ad uso box presentano:

- *strutture in cemento armato;*
- *pareti esterne composte con muratura in laterizio;*
- *pavimenti con marmette di tipo civile;*
- *intonacatura e dipintura interna (pareti e soffitto) di tipo civile;*
- *impianto elettrico, completo di luci, munito di quadro elettrico;*
- *impianti idrico e fognante;*
- *serranda metallica (m.2,60 x m.2,40) esterna di tipo basculante.*

Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda agli elaborati cartografici di inquadramento (All.2) e alla documentazione fotografica (All. 15/16/17/18), nonché alle planimetrie dei singoli locali (All. 9/10/11/12).

Nota Bene: Il sottoscritto, pur se non espressamente richiesta la stima dei beni mobili presenti negli immobili oggetto di consulenza, rappresenta che nell'immobile ricadente nel Comune di Termoli (FG) e descritto sopra al punto 1 (poi identificato per la stima come Lotto 1) sono presenti alcuni beni mobili, consistenti in:

- 1) n.1 arredo completo da studio, consistente in una scrivania con dattilo laterale (collegati da elemento angolare), una cassettera per scrivania, due scaffali bassi, tutti con struttura metallica e ripiano superiore in legno laminato, ed un mobiletto porta computer con struttura e ripiani in legno;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I beni ricadenti nel Comune di Termoli (CB) sono oggetto di stima con le procedure di seguito descritte.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura fallimentare si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura esecutiva. Il criterio di base adottato è consistito nella ricerca di un valore di stima "unitario" a metro quadrato di superficie coperta, da moltiplicare per la superficie globale dell'immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei singoli ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti, al fine di pervenire al valore di stima "complessivo"; detto valore "unitario" tiene conto, oltre che della posizione e destinazione urbanistica, anche delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza degli immobili, della qualità e delle condizioni delle opere e delle sue finiture, dei vincoli e/o delle limitazioni in genere. Il valore "complessivo", così determinato, deve ritenersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione e la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, lo stato di diritto (i locali hanno diritti sulle parti comuni del fabbricato, tra cui per i locali ad uso box le corsie di manovra, nei millesimi di spettanza), costruttivo (i locali ad uso ufficio e commerciale risultano incompleti perché privi di servizi igienico-sanitari, nonché di parti di finiture e di impianti) e conservativo (condizioni di uso e manutenzione) delle sue opere (edili, strutturali ed impiantistiche), è pervenuto al seguente valore di stima “unitario” da applicare agli immobili oggetto di procedura fallimentare, costituenti "n.4 LOTTI":

- **1200 €/mq** per il locale uso Ufficio - LOTTO n.1 (di superficie commerciale);
- **1200 €/mq** per il locale uso Commerciale - LOTTO n.2 (di superficie commerciale);
- **900 €/mq** per il locale uso Box - LOTTO n.3 (di superficie commerciale);
- **900 €/mq** per il locale uso Box - LOTTO n.4 (di superficie commerciale).

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile dei quattro immobili costituenti i n.4 LOTTI, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

Tabella Locale Uso Ufficio cat. A/10 (LOTTO 1):

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	84,00	1,00	84,00



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

<i>Superficie commerciale vendibile</i>			84,00
-----------------------------------------	--	--	--------------

La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 84,00

Tabella Locale Uso Commerciale cat. C/1 (LOTTO 2):

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	30,00	1,00	30,00
<i>Superficie commerciale vendibile</i>			30,00

La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 30,00

Tabella Locale Uso Box cat. C/6 (LOTTO 3):

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	19,00	1,00	19,00
<i>Superficie commerciale vendibile</i>			19,00

La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 19,00

Tabella Locale Uso Box cat. C/6 (LOTTO 4):

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	20,00	1,00	20,00
<i>Superficie commerciale</i>			20,00



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

vendibile			
-----------	--	--	--

La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 20,00

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 1:

- LOCALE USO UFFICIO

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq.84,00	€/mq. 1.200,00	€ 100.800,00

PREZZO BASE LOTTO 1: € 100.800,00

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 2:

- LOCALE USO COMMERCIALE

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq.30,00	€/mq. 1.200,00	€ 36.000,00

PREZZO BASE LOTTO 2: € 36.000,00

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 3:

- LOCALE USO BOX

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq.19,00	€/mq. 900,00	€ 17.100,00

PREZZO BASE LOTTO 3: € 17.100,00

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO 4:

- LOCALE USO BOX

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq.20,00	€/mq. 900,00	€ 18.000,00

PREZZO BASE LOTTO 4: € 18.000,00

QUESITO 4

Proceda l'esperto alla ricostruzione della vicenda traslativa degli



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

20/10/2003 l'immobile ha subito una divisione dalla quale è comparso l'attuale "Foglio 21 p.lla 641 sub 44 cat C1" di consistenza pari a 26 mq;

- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

Foglio 21 p.lla 641 sub 10, cat C6, Via Udine, piano S1, scala A, lotto A, superficie catastale 19 mq, rendita € 98,13.

- i riferimenti catastali presenti nel catasto fabbricati dalla costituzione del 24/03/1995 si presentano già come quelli attuali;
- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 13/08/2002 l'immobile in questione ha subito la "variazione del quadro tariffario";
- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

Foglio 21 p.lla 639 sub 15, cat C6, Via Venezia, piano S1, scala A, edificio A, superficie catastale 20 mq, rendita € 103,29.

- i riferimenti catastali presenti nel catasto fabbricati dalla costituzione del 25/05/1994 si presentano già come quelli attuali;
- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 13/08/2002 l'immobile in questione ha subito la "variazione del quadro tariffario";
- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati attuali di superficie.

Per ciò che concerne i passaggi della proprietà si segnala che sin dalla loro costituzione i singoli beni risultano intestati alla ditta fallita.

QUESITO 5



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

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



Per i **beni ricadenti nel Comune di Termoli (CB)** si reputa di poter attribuire il seguente valore di stima.

Valore di stima singolo lotto:

- **Lotto 1**

Locale di complessivi 84 mq commerciali, avente forma rettangolare allungata, posizionato al piano terra del fabbricato avente androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato ad uso uffici e dotato di due ingressi (il principale diretto da via Udine con civico n.77/A ed il secondario, civico n.65/A, da stradina condominiale posta sul retro del fabbricato); confina per tre lati verso l'esterno e per un solo lato (sud-ovest) verso altra unità immobiliare.

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 641 sub 11, cat A10, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita € 898,64, Via Udine, piano T, scala A, lotto A.

PREZZO BASE € 100.800,00

- **Lotto 2**

Locale di complessivi 30 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato al piano terra del fabbricato con androne d'ingresso



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia – Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

prospiciente su via Udine, destinato ad uso negozi e dotato di un solo ingresso, civico n.67/A, da stradina condominiale posta sul retro del fabbricato); confina per tre lati con altre unità immobiliari e per un solo lato (sud-est) verso esterno (stradina condominiale).

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 641 sub 44, cat C1, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 593,51, Via Udine n.67/A, piano T, lotto A.

PREZZO BASE € 36.000,00

• **Lotto 3**

Locale di complessivi 19 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato in autorimessa al piano interrato del fabbricato con androne d'ingresso prospiciente su via Udine, destinato a uso box auto e dotato di un solo ingresso dalla corsia di manovra comune dell'autorimessa; confina per due lati con muro contro-terra, per un lato (nord-est) con altra unità immobiliare e per un lato (sud-est) con corsia di manovra.

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 641 sub 10, cat C6, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 98,13, Via Udine, piano S1, scala A, lotto A.

PREZZO BASE € 17.100,00

• **Lotto 4**

Locale di complessivi 20 mq commerciali, avente forma rettangolare, posizionato in autorimessa al piano interrato del fabbricato con



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

androne d'ingresso prospiciente su via Venezia, destinato ad uso box auto e dotato di un solo ingresso dalla corsia di manovra comune dell'autorimessa; confina per due lati con muro contro-terra, per un lato (nord-est) con altra unità immobiliare e per un lato (nord-ovest) con corsia di manovra.

NCEU del Comune di Termoli (CB):

Foglio 21 p.lla 639 sub 15, cat C6, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 103,29, Via Venezia, piano S1, scala A, edificio A.

PREZZO BASE € 18.000,00

QUESITO 6

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.

[REDACTED]



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

Immobili ubicati nel Comune di Termoli

Come da ispezioni ipotecarie fornite dal curatore fallimentare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni:

- iscrizione **ipoteca legale**, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Campobasso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/04/2008 ai nn.829-RP/3899-RG, Pubblico Ufficiale Equitalia Foggia S.P.A. repertorio 58 del 26/03/2008;
- trascrizione **sentenza dichiarativa di fallimento**, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Campobasso - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/07/2017 ai nn.5447-RP/7369-RG, Pubblico Ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia repertorio 65 del 12/07/2017.

QUESITO 7

Proceda l'esperto 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.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[REDACTED]

I **beni ricadenti nel Comune di Termoli (CB)**, sono ubicati in due distinti fabbricati aventi androni d'ingresso prospicienti rispettivamente il primo su via Udine (LB16) ed il secondo su via Venezia (LB12); questi fabbricati sono stati realizzati rispettivamente il primo con Concessione Edilizia n.28/1994 (All.23) ed il secondo con Concessione Edilizia n.59/1993 (All.24); agli atti comunali è presente la dichiarazione finale (All.28) riferita ad entrambi i fabbricati rilasciata in data 09/06/1995 dal direttore dei lavori che certifica la conformità di quanto eseguito con quanto autorizzato; dichiarazione resa ai sensi del DPR 22/04/1994 protocollo 15247 ai fini del rilascio del certificato di agibilità, che però non è risultato presente in atti.

Inoltre, per il primo fabbricato, ubicato in via Udine (LB16), è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.65/2001 (All.25) per lavori eseguiti in corso d'opera in difformità a quelli previsti nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n.28/1994; per il secondo fabbricato, ubicato in via



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

Venezia (LB12), è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.75/2000 (All.26) per lavori eseguiti in corso d'opera in difformità a quelli previsti nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n.59/1993.

QUESITO 9

Proceda l'esperto 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.

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

Per i **beni ricadenti nel Comune di Termoli (CB)** l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è dovuto per i locali ad uso box, mentre è dovuto per i locali ad uso uffici e negozi; per questi ultimi non è risultato presente in atti comunali alcun APE, presumibilmente per lo stato di incompletezza delle opere edili ed impiantistiche, necessarie per la determinazione dell'efficienza energetica del locale. Il sottoscritto, persistendo questa incompletezza delle opere e non rilevando in atti il formale certificato di agilità, ritiene di non poter redigere al momento gli APE.

QUESITO 10

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[Redacted text block containing multiple paragraphs of blacked-out content]



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

QUESITO 11

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[REDACTED]

I beni ricadenti nel Comune di Termoli (CB)

a) Risultano distinti in catasto in conformità con lo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per quelli identificati Lotto n.1 e Lotto n.4 in risposta al quesito n.5:

- *il locale ad uso ufficio (Lotto n.1), infatti, risulta sui luoghi un unico ambiente mentre nella planimetria catastale sono rappresentati al suo interno due piccoli ambienti per servizi;*

- *il locale ad uso box (Lotto n.4), infatti, risulta sui luoghi posizionato all'inizio della corsia di manovra, subito dopo la rampa di discesa, mentre nella planimetria catastale è posizionato in fondo a detta corsia.*

Le difformità descritte sono evidenti mettendo a confronto le planimetrie dello stato dei luoghi con quelle catastali, allegate alla presente relazione.

NB: Per rimuovere dette difformità, in adeguamento allo stato dei luoghi, dovranno apportarsi le necessarie variazioni catastali.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

b/c) Sono stati realizzati con regolari atti amministrativi rilasciati per i rispettivi fabbricati (Via Udine e Via Venezia) rispettivamente il primo con Concessione Edilizia n.28/1994 (All.23) ed il secondo con Concessione Edilizia n.59/1993 (All.24); agli atti comunali è presente la dichiarazione finale (All.28) riferita ad entrambi i fabbricati rilasciata in data 09/06/1995 dal direttore dei lavori che certifica la conformità di quanto eseguito con quanto autorizzato; dichiarazione resa ai sensi del DPR 22/04/1994 protocollo 15247 ai fini del rilascio del certificato di agibilità, che però non è risultato presente in atti.

Si rileva che l'immobile ad uso negozio (identificato come Lotto n.2), distinto in catasto in conformità con lo stato attuale dei luoghi, rinviene da una precedente divisione (frazionamento) denunciata e registrata in catasto con pratica di divisione del 20/10/2003 protocollo n.148006 (creazione dell'attuale immobile di 30 mq dalla divisione dell'immobile originario di 84 mq) mai denunciata al Comune di Termoli; inoltre, detto immobile, identificato al foglio 21 con particella 641 sub 44, non trova rispondenza con la posizione attribuita nell'ultimo elaborato planimetrico del 2010 (All.13).

NB: Per rimuovere dette difformità, in adeguamento allo stato dei luoghi, dovranno perfezionarsi gli opportuni atti amministrativi in sanatoria da effettuarsi presso l'ente competente.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.35 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]



Lucio Surgo Ingegnere - via M. Papa n.15 - Foggia; cell. 320.3520896; pec: lucio.surgo@ingpec.eu

Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale di Foggia - Ufficio Fallimenti R.G.F. n.65/2017

[REDACTED]

Foggia, 20 luglio 2018

ing. Lucio Surgo

