



## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Tribunale Lucera – Fallimentare Civile

\* \* \* \* \*

**FALLIMENTO** [REDACTED]

**N. 16/1988 R. Fall.**

**G.D. Dott.ssa Valentina Tripaldi**

\* \* \* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA

\* \* \* \* \*

### A. PREMESSA

Con decreto emesso in data 20/03/2019 - a seguito dell'istanza depositata in data 05/02/2019 dal curatore dott. Giovanni Viola - il Giudice Delegato del Tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Tripaldi, nell'ambito del fallimento rubricato al N.16/1988 R. Fall., nominava quale esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa, il sottoscritto ing. Francesco Cela, convocando il consulente innanzi a sé all'udienza del 28/03/2019 onde riceverne il giuramento.

In tale occasione, adempite le formalità di rito, venivano posti al nominato esperto i quesiti di cui al verbale di comparizione ed assegnato un termine di 120 giorni per l'espletamento dell'incarico ed il deposito dell'elaborato peritale presso la competente cancelleria.

### B. ACCESSI PRESSO I PUBBLICI UFFICI

#### B.1 Agenzia del Territorio – Servizi catastali - Ufficio prov.le di Foggia

Presso l'Ufficio provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio veniva acquisita - a mezzo del servizio telematico in abbonamento



“Sister” dell’Agenzia delle Entrate – la seguente documentazione catastale: l’estratto dei fogli di mappa 15, 25 e 47 del Comune di San Paolo di Civitate in cui ricadono gli immobili in stima; le visure storiche dei beni oggetto di perizia e le planimetrie catastali degli immobili urbani. Detta documentazione costituisce gli allegati nn.I al presente elaborato.

**B.2 Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare - Ufficio prov.le di Foggia**

Presso l’Ufficio provinciale di Foggia dell’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare, veniva acquisite - a cura dello Studio De Capua Giovanni Paolo su incarico del sottoscritto esperto ed mezzo del servizio telematico in abbonamento “Sister” dell’Agenzia delle Entrate – le ispezioni ipotecarie utili alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili e all’analisi delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi. Le suddette ispezioni ipotecarie sono allegate al n.II della perizia.

**B.3 Comune di San Paolo di Civitate – Ufficio Tecnico**

Con istanza a mezzo pec al Responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate, veniva proposto formale accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia di documentazione tecnica e amministrativa riguardante le unità immobiliari oggetto di stima site in abitato di San Paolo di Civitate rispettivamente alle vie XX settembre e U. Giordano, con contestuale richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in agro di San Paolo di Civitate. La documentazione acquisita all’UTC è



allegata al n.III della relazione di stima, mentre il certificato di destinazione urbanistica dei terreni costituisce l'allegato n.IV alla stessa.

### **C. OPERAZIONI PERITALI**

Con nota raccomandata AR del 13/04/2019 n.15063138098 il sottoscritto comunicava al fallito di aver fissato per il giorno 26/04/2019 il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dei beni immobili oggetto di stima. Nella data suddetta, sebbene la raccomandata risultasse regolarmente consegnata al destinatario, nessuno era presente sui luoghi del fissato convegno, come peraltro preannunciato al sottoscritto a mezzo mail dall'avv. Costantino Rubino incaricato dal fallito di comunicare la propria assenza per la data fissata dallo scrivente. Pertanto, con raccomandata AR del 10/05/2019 il sottoscritto comunicava di aver provveduto a fissare il sopralluogo di ispezione degli immobili per il giorno 17/05/2019 alle ore 11:00 presso l'unità di via U. Giordano n.10 in San Paolo di Civitate.

In tale occasione, avuto l'accesso all'immobile anzidetto, il sottoscritto eseguiva l'ispezione ed il rilievo metrico dei vani dell'appartamento, rilevandone le caratteristiche costruttive e dimensionali, le finiture, le dotazioni di impianti ed i servizi, oltre ad ogni altra caratteristica utile alla formazione del giudizio di stima ed alle richieste verifiche di conformità edilizia e catastale; di quanto rilevato e constatato veniva estratta puntuale documentazione fotografica da porre a corredo della perizia e redatto regolare verbale



di sopralluogo che veniva sottoscritto dall'intervenuto. Nel corso della medesima giornata inoltre, il sottoscritto provvedeva a recarsi autonomamente presso i terreni oggetto di perizia, rilevandone in tal caso, posizione, ubicazione, accessi, caratteristiche morfologiche e colturali, documentando infine quanto rilevato. Un ultimo sopralluogo veniva infine condotto in data 31/05/2019, previo contatto intercorso per le vie brevi con il sig. [REDACTED], il quale, garantendo massima collaborazione, consentiva l'accesso all'unità immobiliare urbana sita al civico 114 di via XX settembre. Alla continua presenza del suddetto intervenuto, il sottoscritto ispezionava e rilevava accuratamente i vani e i balconi distribuiti sui tre livelli dell'immobile, annotando finiture e dotazioni impiantistiche, documentando fotograficamente quanto rilevato e constatato.

Le ricevute delle convocazioni sono allegate al n.XII della perizia; i verbali di sopralluogo sono allegati al n.V della medesima; la documentazione fotografica – suddivisa per lotti – costituisce gli allegati nn.VI, VII e VIII, mentre, le piante dello stato di fatto dei due immobili urbani redatte sulla scorta dei rilievi eseguiti, costituiscono gli allegati nn.IX .



**LOTTO 1**

“Appartamento per civile abitazione sito in zona periferica dell’abitato di San Paolo di Civitate (FG) alla via Umberto Giordano n.10”

**1.1 IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione sito in zona periferica dell’abitato di San Paolo di Civitate (FG) avente vetustà di edificazione di circa quarant’anni, ricevente autonomo accesso da cancello pedonale posto al civico 10 di via Umberto Giordano.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di San Paolo di Civitate (FG) con gli identificativi seguenti:

- foglio 25 particella 123 sub 2 e 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale: totale 139 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 137 m<sup>2</sup>, rendita € 516,46, via Umberto Giordano n.10 piano T, in ditta ██████████ ██████████ nato a San Paolo di Civitate il 13/03/1939 e ██████████ ██████████ nata a San Severo il 22/08/1945.

Coerenze: l’immobile confina con via Umberto Giordano, particella 121, particella 125 e via Orazio.

**1.2 VICENDA TRASLATIVA DELL’IMMOBILE DEL LOTTO**

L’immobile appartiene per la piena proprietà, in comune e in parti uguali, a ██████████ ██████████ nato a San Paolo di Civitate il 13/03/1939 e a ██████████ ██████████ nata a San Severo il 22/08/1945.

Agli attuali proprietari ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ l’immobile del lotto è pervenuto in comune e in parti uguali per averlo acquistato da Sansonetti Raffaele nato a San Paolo di Civitate il 02/07/1926 con atto di compravendita a rogito del Notaio Tommaso Faenza di



Serracapriola del 22/12/1976 trascritto alla Conservatoria dei RR.II.

di Lucera in data 13/01/1977 ai nn.268 R.G. e 340614 R.P.

Al precedente proprietario Sansonetti Raffaele il suolo edificatorio su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile del lotto era pervenuto

con atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo D'Angelo del 14/12/1973, registrato a San Severo il 29/12/1973 al n.6347 e trascritto a Lucera in data 11/01/1974 ai nn.356/318877.

### **1.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di San Paolo di Civitate (FG). Il fabbricato di cui è parte l'immobile del lotto consta di tre piani fuori terra dal lato di via Orazio, ha vetustà di edificazione di circa quarant'anni, struttura in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato, tamponature in blocchi di tufo e/o laterizio, tramezzi interni in elementi di laterizio. La copertura è di tipo inclinato. I balconi sono costituiti da mensole in c.a. a sbalzo dalla struttura. La facciata è quasi interamente rivestita con clinker ceramici a meno dei cantonali del fabbricato e dei frontalini dei balconi che sono intonacati e tinteggiati. Dal lato di via Giordano la parte inferiore del prospetto è rivestita con elementi lapidei.

L'appartamento riceve autonomo accesso da cancello pedonale posto al civico 10 di via Umberto Giordano, da cui si accede ad un'area scoperta privata a livello della sede stradale; da detta pertinenza scoperta, percorsa una breve rampa di scale rettilinea, si giunge ad un terrazzino al piano rialzato sul quale si apre il



portoncino di accesso all'alloggio. L'appartamento ha pianta a forma di trapezio rettangolo con l'ingresso posto in posizione pressoché centrale lungo la base minore dello stesso. Esso ha tripla esposizione e consta di 8 vani catastali, per una complessiva superficie lorda di mq 145 circa - escluso il balcone che prospetta su via Orazio e le aree esterne scoperte prossime all'ingresso. In dettaglio gli spazi interni sono distribuiti secondo 3 camere da letto, un vano destinato a pranzo – soggiorno, un ampio salotto, un piccolo vano cucina, un bagno, un ripostiglio, oltre all'ingresso e a un disimpegno centrale; l'altezza utile interna dei vani abitativi è di 2,80 m. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i vani dell'alloggio, di foggia, colore e dimensioni diverse, essendo da cm 33x33 nel salotto, da cm 25x25 nel pranzo-soggiorno, da cm 20x20 in cucina e da cm 15x30 in bagno. Le pareti sono intonacate a civile, e rifinite o con idropittura o con parato plastico, a meno della cucina dove è posato un rivestimento ceramico da cm 20x20 e del bagno dove le pareti sono rivestite con ceramica da cm 15x30. Gli impianti hanno tutti condutture sottotraccia, comprendendo impianto elettrico, idrico sanitario e fognante. L'impianto di riscaldamento originario alimentato a gasolio non è funzionante, pur rimanendo in sede i corpi scaldanti in ghisa. In alcuni ambienti sono installati climatizzatori con unità interna del tipo a split e compressore esterno. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari questi consistenti in vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia, tutti muniti di rubinetteria cromata di tipo commerciale. Le porte interne sono in legno tamburato talora con



specchiatura a vetri; gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice nei riquadri del telaio, muniti di tapparelle in PVC. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono complessivamente definirsi sufficienti, non riscontrandosi evidenti ammaloramenti di strutture e murature o malfunzionamenti di reti e terminali impiantistici.

#### **1.4. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, eventualmente precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di rapportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea.

	<b>Hu</b>	<b>Sup.</b>		<b>Sup.</b>
<b>Descrizione</b>	<b>piano (*)</b>	<b>lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>comm.le</b>
	[m]	[mq]	<b>di ragguaglio</b>	[mq]
Appartamento p. rialzato	2,80	145,0	1,00	145,0
Balcone p. rialzato	/	8,0	0,25	2,0
Terrazzino p. rialzato	/	20,0	0,35	7,0
Area scoperta civ.10	/	10,0	0,10	1,0
<b>TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv [mq]</b>				<b>155,0</b>



## **1.5 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

### **1.5.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali (zona San Severo e Torremaggiore); imprese edili; ufficio tecnico del Comune di San Paolo di Civitate. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento.

### **1.5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, considerato il prezzo medio unitario Vm di €/mq 625,00 (pari al valore medio del range proposto dall'OMI per immobili a destinazione residenziale tipologia abitazioni civili della zona periferica codice D2 in stato conservativo normale – dati secondo semestre 2018), si perviene al prezzo medio globale di riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:

$$\underline{V_a = \text{€/mq } 625,00 \times \text{mq } 155,0 = \text{€ } 96.875,00.}$$

### **1.5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

Si applica all'importo innanzi determinato una riduzione forfettaria del



10% di Va per assenza di garanzia da vizi, vetustà della fabbrica e degli impianti, pari in tal caso ad € 9.687,50.

### **1.6. VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, risulta: € 96.875,00 - € 9.687,50 = € 87.187,50, e dunque in cifra tonda:

### **Valore di stima dell'intera piena proprietà dell'immobile del lotto**

**a corpo e in cifra tonda:**

**€ 87.000,00**

(Euro ottantasettemila/00)

Per cui il valore di stima della quota di 1/2 della proprietà di spettanza del fallito risulta pari a € 43.500,00.

### **1.7 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 30/11/1983 ai nn.22972 R.P./9024 R.G. (non rinnovata nel ventennio);

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29/01/1986 ai nn.7851 R.P./834 R.G. (non rinnovato nel ventennio).

### **1.8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

#### **1.8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile del lotto è



stato edificato giusta licenza edilizia prot. n.2108 del 07/09/1976

in ditta Sansonetti Raffaele. Agli atti del locale UTC non risulta rilasciata licenza di agibilità/abitabilità.

### **1.8.2 Conformità catastale:**

Nessuna difformità. L'immobile è regolarmente accatastato; la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione del sopralluogo è conforme rispetto alla planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio.

### **1.9 STATO DI POSSESSO**

L'immobile del lotto è nella disponibilità del fallito sig. ██████████ ██████████ ed allo stato occupato da questi e dalla di lui coniuge - nonché comproprietaria del bene - sig.ra ██████████ ██████████ quale abitazione principale.

### **1.10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per l'unità immobiliare in oggetto è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica che trovasi allegato al n.X.1 della presente relazione, per la redazione del quale, al fine di evitare saggi invasivi, si è fatto riferimento ai dati reperiti nella relazione tecnica e negli elaborati grafici di progetto per le caratteristiche delle chiusure opache e trasparenti e dell'intero involucro edilizio ed a quanto rilevabile in sito per le caratteristiche degli impianti presenti. Le calcolazioni eseguite forniscono una classe energetica G ed un indice EPgl,nren pari a 291,8440 kWh/m<sup>2</sup>anno.



**LOTTO 2**

“Appartamento per civile abitazione sito in zona centrale dell’abitato di San Paolo di Civitate (FG) alla via XX settembre n.114”.

**2.1 IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione sito in zona centrale dell’abitato di San Paolo di Civitate (FG) avente vetustà di edificazione di circa quarant’anni, sviluppantesi su tre livelli fuori terra e ricevente accesso da portone indipendente posto al civico 114 di via XX settembre.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di San Paolo di Civitate (FG) con gli identificativi seguenti:

- foglio 47 particella 709 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 115 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 106 m<sup>2</sup>, rendita € 348,61, via XX Settembre n.114 piano T-1-2, in ditta [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], proprietà 6/18 ciascuno.

Coerenze: l’immobile confina con via XX settembre, particella 701 e particella 702.

**2.2 VICENDA TRASLATIVA DELL’IMMOBILE DEL LOTTO**

L’immobile appartiene per la quota di 1/3 della piena proprietà, in parti uguali, ai germani [REDACTED] [REDACTED] nato a San Paolo di Civitate il 13/03/1939, [REDACTED] [REDACTED] nata a San Paolo di Civitate il 23/02/1946 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a San Paolo di Civitate il 23/08/1942.

Le anzidette quote di proprietà sono così pervenute agli attuali



proprietari:

- con successione di ██████ Giuseppe nato a San Paolo di Civitate il 26/08/1917, apertasi il 30/12/1965, trascritta il 13/06/1966 al nr.133171 R.P. i figli ██████ ██████, ██████ ██████ e ██████ ██████, ciascuno per la quota di 1/6 della proprietà e il coniuge ██████ ██████ per l'usufrutto di 1/3 hanno ereditato la complessiva quota di 1/2 (1/6+1/6+1/6) della proprietà dell'immobile del lotto;

- con successione di ██████ ██████ nata a San Paolo di Civitate il 06/01/1923, apertasi il 17/09/2011, trascritta in data 24/10/2013 al n.6776 R.P., i figli ██████ ██████, ██████ ██████ e ██████ ██████ hanno ereditato i 3/18 ciascuno della proprietà dell'immobile del lotto (ex sub 1 della p.lla 1206).

### **2.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Appartamento per civile abitazione sito in zona centrale dell'abitato di San Paolo di Civitate (FG) avente vetustà di edificazione di circa quarant'anni, sviluppatosi su tre livelli fuori terra e ricevente accesso da portone indipendente posto al civico 114 di via XX settembre. Il fabbricato urbano ha struttura portante in muratura di mattoni, orizzontamenti in laterocemento armato con nervature parallele e cordoli di piano in c.a., particioni interne in elementi di laterizio forato. La copertura è di tipo piano a terrazzo. I balconi sono costituiti da mensole in c.a. a sbalzo dalla struttura. La facciata è interamente intonacata e rivestita con quarzo plastico a meno della parte inferiore del prospetto anteriore che è rivestita con lastre



lapidee.

L'appartamento riceve autonomo accesso da un portoncino posto al civico 114 di via XX settembre che trovasi leggermente arretrato rispetto alla sagoma del corpo di fabbrica, Ciascuno dei tre piani sviluppa una superficie lorda di circa 57 mq ivi incluso l'ingombro della scala interna a doppia rampa rettilinea che costituisce l'unico collegamento verticale tra i tre livelli dell'alloggio.

Al piano terra, oltre all'ingresso e a un disimpegno fronte scala, sono presenti due camere da letto di superficie pari a mq 18,5 e mq 13,5, ed un piccolo servizio igienico ricavato al di sotto del pianerottolo della scala. L'altezza utile interna è di netti m 3,30. La camera di maggior superficie prospetta con una finestra su via XX settembre, mentre la retrostante camera più piccola non ha diretta comunicazione con l'esterno, così come il piccolo bagno sottoscala.

L'altezza utile interna è di m 2,90. Il pavimento è realizzato con elementi ceramici da cm 20x20. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate o rivestite con parato plastico o, ancora, rivestite con doghe in PVC simil legno non a tutt'altezza nell'ingresso e lungo le rampe della scala. Al primo piano una porta in legno tamburato immette alla zona giorno dell'alloggio che comprende un ampio vano soggiorno con angolo cottura, un piccolo vano pluriuso privo di luce ed aria dirette ed un bagno. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a meno del rivestimento ceramico del bagno e della parete dell'angolo cottura. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni hanno telaio in



legno e vetro singolo, essendo munite di tapparelle in PVC. L'ampio vano pranzo soggiorno è posto in comunicazione diretta con l'unico balcone del piano ampio circa 6 mq che prospetta su via XX settembre. Al terzo ed ultimo livello trovasi infine realizzato un terrazzo di superficie netta pari a mq 31,50 direttamente comunicante con un balcone prospiciente via XX settembre e, nella parte ad esso retrostante, un vano tecnico che ospita la caldaia del riscaldamento avente altezza interna di m 2,25 e superficie netta di mq 10 circa, adiacente al vano scala. L'immobile è dotato dei seguenti impianti tutti con condutture sottotraccia: impianto elettrico, impianto idrico sanitario e fognante, impianto di riscaldamento autonomo. Nel bagno principale al piano primo sono presenti tutti i sanitari questi consistenti in vaso igienico, bidet, lavabo e vasca, tutti muniti di rubinetteria cromata di tipo commerciale. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi complessivamente sufficienti.

#### **2.4 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Al fine di giungere alla definizione del giudizio di stima, si dettaglia nel seguito in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile come risultante dal rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, eventualmente precisata ed integrata dal confronto con la planimetria catastale, tenuto conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di rapportare le superfici accessorie a quelle principali per giungere ad una valutazione omogenea.



	Hu	Sup.		Sup.
Descrizione	piano (*)	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Appartamento p. rialzato	3,30	57,0	1,00	57,0
Appartamento p. primo	2,90	47,0	1,00	47,0
Balcone piano primo	/	6,0	0,25	1,5
Soffitta piano secondo	2,25	12,5	0,30	3,75
Balcone p. secondo	/	6,0	0,25	1,5
Terrazzo piano secondo	/	35,0	0,15	5,25
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile <b>Scv</b> [mq]				<b>116,0</b>

## 2.5 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

### 2.5.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento (€/mq) sono: Agenzia delle Entrate OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare; Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali (zona San Severo e Torremaggiore); imprese edili; ufficio tecnico del Comune di San Paolo di Civitate. Il prezzo medio globale di riferimento, da cui il valore di stima, è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile Scv e prezzo medio unitario di riferimento.



**2.5.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, considerato il prezzo medio unitario  $V_m$  di €/mq 650,00 (pari al valore massimo del range proposto dall'OMI per immobili a destinazione residenziale tipologia abitazioni civili della zona centrale codice B2 in stato conservativo normale – dati secondo semestre 2018), si perviene al prezzo medio globale di riferimento, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:

$$\underline{V_a = \text{€/mq } 650,00 \times \text{mq } 116,0 = \text{€ } 75.400,00.}$$

**2.5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

Si applica all'importo innanzi determinato una riduzione forfettaria del 10% di  $V_a$  per assenza di garanzia da vizi, vetustà della fabbrica e degli impianti, pari in tal caso ad € 7.540,00.

**2.6. VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Il valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, risulta: € 75.400,00 - € 7.540,00 = € 67.860,00, e dunque in cifra tonda:

**Valore di stima dell'intera piena proprietà dell'immobile del lotto**

**a corpo e in cifra tonda:**

**€ 68.000,00**

(Euro sessantottomila/00)

Per cui il valore di stima della quota di 1/3 della proprietà di spettanza del fallito risulta pari a € 22.666,67.

**2.7 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 30/11/1983 ai nn.22972 R.P./9024 R.G. (non rinnovata nel ventennio);

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29/01/1986 ai nn.7851 R.P./834 R.G. (non rinnovato nel ventennio).

## **2.8 SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **2.8.1 Regolarità urbanistico edilizia:**

Nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile del lotto è stato edificato giusta concessione edilizia n.53 del 19/03/1980 in ditta ██████████ ██████████ per i lavori di sopraelevazione di una casa a P.T. Agli atti del locale UTC non risulta rilasciata licenza di agibilità/abitabilità.

### **2.8.2 Conformità catastale:**

Nessuna difformità. L'immobile è regolarmente accatastato; la distribuzione degli spazi interni rilevata in occasione del sopralluogo è conforme rispetto alla planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio.

## **2.9 STATO DI POSSESSO**

L'immobile del lotto è attualmente libero, nonché nella disponibilità del fallito sig. ██████████ ██████████ e delle comproprietarie sigg. ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████, come desumibile dal paragrafo relativo ai titoli di proprietà.



**2.10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per l'unità immobiliare in oggetto è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica che trovasi allegato al n.X.2 della presente relazione, per la redazione del quale, al fine di evitare saggi invasivi, si è fatto riferimento ai dati reperiti nella relazione tecnica e negli elaborati grafici di progetto per le caratteristiche delle chiusure opache e trasparenti e dell'intero involucro edilizio ed a quanto rilevabile in sito per le caratteristiche degli impianti presenti. Le calcolazioni eseguite forniscono una classe energetica E ed un indice EP<sub>gl,nren</sub> pari a 192,6690 kWh/m<sup>2</sup>anno.



**LOTTO 3**

“Appezzamento di terreno sito in agro del Comune di San Paolo di Civitate lungo la S.C. Vecchia Serracapriola”.

**3.1 IDENTIFICAZIONE DELL’IMMOBILE DEL LOTTO**

Appezzamento di terreno sito in agro del Comune di San Paolo di Civitate lungo la Strada Comunale Vecchia Serracapriola, costituita dall’unione di tre particelle di terreno a giacitura acclive in prossimità dell’intersezione con la S.S. 16 ter.

Le particelle di terreno del presente lotto sono censite al catasto terreni del comune censuario di San Paolo di Civitate con gli identificativi seguenti:

- foglio 15 particella 20; porzione AA qualità uliveto classe 2 superficie are 52 ca 00, reddito dominicale € 32,23 reddito agrario € 14,77; porzione AB qualità seminativo classe 2 superficie are 10 ca 19, reddito dominicale € 6,05 reddito agrario € 3,16; in ditta Comune di San Paolo di Civitate diritto del concedente, Del Re █████ livellario parziale per 1/5, Errede Vito livellario parziale per 1/5, █████ █████ livellario per 3/15, █████ █████ proprietà per 1/15, █████ █████ █████ livellario per 3/15, █████ █████ █████ proprietà per 1/15, █████ █████ livellario per 3/15, █████ █████ █████ proprietà per 1/15;

- foglio 15 particella 50, qualità seminativo classe 3, superficie are 06 ca 42, reddito dominicale € 2,82 reddito agrario € 1,66, in ditta Comune di San Paolo di Civitate diritto del concedente, Del Re █████ livellario parziale per 1/5, Errede Vito livellario parziale per 1/5,



■■■■■ ■■■■■ livellario per 3/15, ■■■■■ ■■■■■ proprietà

per 1/15, ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ livellario per 3/15, ■■■■■ ■■■■■

■■■■■ proprietà per 1/15, ■■■■■ ■■■■■ livellario per 3/15,

■■■■■ ■■■■■ proprietà per 1/15;

- foglio 15 particella 82; porzione AA uliveto classe 2, superficie are

22 ca 00, reddito dominicale € 13,63 reddito agrario € 6,25; porzione

AB qualità seminativo classe 3, superficie are 04 ca 08 reddito

dominicale € 1,79 reddito agrario € 1,05; in ditta Comune di San

Paolo di Civitate diritto del concedente, Del Re ■■■■■ livellario

parziale per 1/5, Errede Vito di Giuseppe livellario parziale per 1/5,

■■■■■ ■■■■■ livellario per 3/15, ■■■■■ ■■■■■ proprietà

per 1/15, ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ livellario per 3/15, ■■■■■ ■■■■■

■■■■■ proprietà per 1/15, ■■■■■ ■■■■■ livellario per 3/15,

■■■■■ ■■■■■ proprietà per 1/15

Coerenze: il compendio costituito dalle tre particelle di terreno del

presente lotto – partendo da Nord e procedendo in senso orario -

confina con la particella 73, con la particella 5, con la particella 42,

con la particella 6, con la particella 7, con la particella 21, con la

particella 71, con la particella 70, con la particella 86 e con la strada

comunale vecchia Serracapriola.

### **3.2 VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

L'immobile appartiene per la quota di 1/15 della proprietà a ■■■■■

■■■■■ nato a San Paolo di Civitate il 13/03/1939.

Dalle ispezioni eseguite presso la competente Conservatoria in

favore del suddetto ■■■■■ ■■■■■ risultano i seguenti passaggi:



- successione di ██████ Giuseppe nato a San Paolo di Civitate il 26/08/1917, apertasi il 30/12/1965, trascritta il 13/06/1966 al nr.133171 R.P. in virtù della quale i figli ██████ ██████, ██████ ██████ e ██████ ██████ ██████, hanno ereditato per la quota di 1/6 ciascuno i 3/5 della proprietà del terreno al foglio 15 particelle 20, 50 e 82, dunque in sostanza la quota di 1/10 ciascuno;

- successione di ██████ ██████ nata a San Paolo di Civitate il 06/01/1923, apertasi il 17/09/2011, trascritta in data 24/10/2013 al n.6776 R.P., con la quale i figli ██████ ██████, ██████ ██████ e ██████ ██████ ██████ hanno ereditato ciascuno i 3/45 della proprietà del terreno al foglio 15 particelle 20, 50 e 82.

Si segnala dunque la predetta discrepanza poiché, in virtù di quanto sopra enunciato, non si costituisce la quota di 1/15 della proprietà in capo al fallito bensì quella derivante dalla somma delle quote pervenute per successione ereditaria in morte dei genitori pari rispettivamente a 1/10 e a 3/45 della proprietà o, in frazione equivalente, la quota di 1/6, superiore a quanto riportato catastalmente e nell'istanza del curatore depositata il 05/02/2019.

### **3.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

Appezamento di terreno sito in agro del Comune di San Paolo di Civitate lungo la S.C. Vecchia Serracapriola della complessiva estensione catastale di 9.469 mq costituito dall'unione delle particelle 20, 50 e 82 del foglio 15. Per raggiungere il fondo, in uscita dall'abitato di San Paolo, e segnatamente da via Dante, occorre imboccare la S.S.16 ter che va percorsa per circa 6,8 km fino a



giungere in prossimità di una vecchia casa cantoniere ANAS (progressiva km 625+852 della vecchia S.S. 16 adriatica) e poi svoltare sulla destra in corrispondenza della S.C. Vecchia Serracapriola, costituita da una stretta strada in salita asfaltata ma in pessimo stato di manutenzione. Detta stradina va percorsa per circa 70 m sino a giungere ad avere sulla sinistra un tratturello che si addentra nella circostante proprietà agraria in particella 50 del foglio 15, che risulta adiacente alla particella 82 e alla particella 20. Trattasi nel complesso di un fondo di forma irregolare allungata, avente giacitura inclinata, non irriguo, che all'atto del sopralluogo si presenta in massima parte incolto e inerbito a meno della sua porzione più interna che ospita al suo interno alcune piante d'ulivo massimamente concentrate in particella 20.

### **3.4 STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

#### **3.4.1 Criterio di Stima**

Per la stima degli immobili del lotto, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, che consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato nell'ambito della stessa area e per terreni destinati alla medesima attività agricola.

Nel caso di specie, è stata ritenuta adeguata la determinazione del valore dei terreni in parola mediante la comparazione tecnico – economica con un buon numero di fondi rustici similari aventi la stessa destinazione d'uso colturale, ovvero gli stessi indirizzi produttivi e varietali, nonché le stesse caratteristiche intrinseche – quali orografia, morfologia, caratteristiche chimico – fisiche



fondamentali e potenziale fertilità del terreno, assenza di impianti irrigui – ed estrinseche, quali l'accessibilità del fondo e la distanza dal centro abitato più prossimo e/o dalle principali vie di comunicazione. Tali parametri, desunti attraverso i rilievi eseguiti, sono stati meglio puntualizzati attraverso informazioni di mercato assunte presso operatori del settore ed in località limitrofe di analoghe caratteristiche pedoclimatiche e produttive, oltre che con riferimento agli ultimi VAM pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri relativi alla Regione Agraria n°6, per il seminativo arborato e per l'uliveto, mediati tra loro e pesati in proporzione della rispettiva incidenza sulla estensione complessiva del fondo e adeguatamente incrementati del 10% per tener conto del lieve miglioramento del mercato rispetto all'annualità 2016 resa disponibile.

#### **3.4.2 Valutazione delle superfici**

Assunto dunque quale parametro unitario l'ettaro di superficie ed il valore unitario per ettaro di € 15.000,00, si perviene al valore seguente:

Ha 0 are 94 ca 69 x €/Ha 8.000,00 = € 14.203,50

#### **3.5 VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO**

In ragione delle anzidette considerazioni, il valore di stima della piena proprietà del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e in cifra tonda, risulta pari a:

**€ 14.000,00** (Euro quattordicimila/00).

E dunque la quota di spettanza del fallito sig. ██████████ ██████████ risulterebbe pari ad € 933,33.



**3.6 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 30/11/1983 ai nn.22972 R.P./9024 R.G. (non rinnovata nel ventennio);

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29/01/1986 ai nn.7851 R.P./834 R.G. (non rinnovato nel ventennio).

**3.7 SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale si desume che il fondo del presente lotto ricade in Zona E – Agricola del vigente P.R.G. del Comune di San Paolo di Civitate. Esso inoltre è soggetto ad un consistente regime vincolistico derivante dal Parco Regionale Medio Fortore, dal P.U.T.T., S.I.C. e P.P.T.R.

\* \* \* \* \*

Nel rassegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Foggia, lì 08/06/2019

Con Osservanza

L'Esperto

*F.to ing. Francesco CELA*



