

Studio tecnico  
per agr. Giovanni Paolo De Capua

Relazione di stima  
fallimento  
n. 39/2019  
Stima immobiliare in San Severo



### Premessa.

Nella procedura fallimentare n. 39/2019 di cui alla presente perizia, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia, il 7.5.2021, ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua.

L'incarico è di stimare un immobile urbano in San Severo di proprietà -----, nato a San Severo il 15.10.1960.

### La sentenza di fallimento.

Con sentenza n. 39/2019 del 16.9.2019, si dichiara fallita la

**Si acquisisce tra l'altro l'abitazione in San Severo censita al foglio 31, p.lla 11413 subalterni 1 e 2.**

### Le operazioni peritali.

Il giorno 22 febbraio 2022, 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.

*identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Si tratta di due unità catastali censite indipendentemente **ma unite di fatto** e resa unica abitazione.

CATASTALMENTE:

- Appartamento al piano terra, con accesso da via L. Da Vinci n. 10.

Censito al foglio 31, particella 11413, sub. 1, Categ. A/4 di vani 4, Classe 2, mq. 88, R.C. € 206,58.

- Appartamento al piano 1° e 2°, con accesso da via L. Da Vinci n. 10.

Censito al foglio 31, particella 11413, sub. 2, Categ. A/3 di vani 4,5, Classe 3, mq. 99, R.C. € 453,19.

Confinante con via Da Vinci, con p.lla 10924, con p.lla 7026 e con via Calabria.

## Quesito n. 2.

***Si è creato un unico lotto in quanto gli impianti idrico, elettrico e fognario sono tutti collegati con unica linea; l'accesso ai piani superiori avviene attraversando l'abitazione al piano terra.***

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

L'immobile è distribuito su tre piano fuori terra di un fabbricato.

Il piano terra del fabbricato è stato realizzato nel 1958, la sopraelevazione dei due piani sovrastanti è stata realizzata nel 1979, con struttura in cemento armato, tamponature con mattoni forati e tufo, copertura piana in parte a terrazza praticabile.

Lo stato manutentivo è discreto, i prospetti sono rivestiti con mattonelle ceramiche, la zoccolatura al piano terra è rivestito con lastre in pietra.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

In progetto il piano terra e i piani superiori erano dotati di accesso comune alla scalinata e le due porte di ingresso separate.

In realtà l'ingresso è unico e per accedere ai piani superiori si deve entrare nell'abitazione al piano terra e raggiungere una scalinata interna.

L'appartamento al **piano terra** è composto da ampio ingresso, soggiorno, cucinino, camera da letto, bagno;

Il **primo piano** è composto da corridoio, tre camere da letto, ripostiglio ex cucinino), bagno e due balconi.

Il **secondo piano** composto da soffitta e terrazza livello ad uso esclusivo.

Il pavimenti sono in ceramica al piano terra e primo, mentre con mattonelle in scaglie di pietra al secondo piano. Le pareti sono rivestite con intonaco civile liscio e tinteggiato.

Il bagno al piano terra è provvisto di sanitari in vetroceramica ed è dotato di vasca; il bagno al primo piano è dotato di piatto doccia.

Tutti gli infissi sia interni che esterni sono in legno di fattura discreta. Gli infissi esterni sono protetti da tapparelle in plastica e inferriate, il portoncino di accesso è in metallo verniciato.

Il metano è utilizzato solo per la cucina, mentre è staccato dalla caldaia che risulta rotta da diversi anni. L'impianto di riscaldamento è affidato climatizzatori, mentre l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno elettrico. L'impianto idrico e quello elettrico sono allacciati alla rete pubblica.

Tutti i piani sono collegati ad un unico impianto elettrico, idrico e fognario, con utenza unica.

Il piano terra presenta delle difformità alla planimetria catastale, è stato eliminato un divisorio, è stato ridotto un divisorio per creare un piccolo disimpegno al fine di allungare il bagno e spostare l'ingresso della camera da letto.

E' stato chiuso l'accesso della scala comune che portava ai piani superiori e ora per salire si deve attraversare l'abitazione al piano terra.

Al primo piano sono presenti abbondanti macchie di umidità sia sul soffitto che lungo le pareti laterali esterne oltre a punti di infiltrazione d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante. Alcuni punti evidenziano distacchi di intonaco.

Una crepa di discreta criticità è presente sotto il ballatoio della scalinata che unisce i piani.

Il terrazzo necessiterebbe di rifacimento del pavimento o perlomeno un isolamento eseguito ad arte.

L'appartamento ha le seguenti superfici:

pianoterra mq. 97,5;

primo piano 81 mq. oltre a 12 mq. di balconi;

secondo piano 25 mq. oltre a 56 mq. di terrazzo.

Considerando i balconi ed il terrazzo ad 1/4 e la soffitta al ad 1/3,

la superficie commerciale dell'intero è di 203 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.

L'immobile è ubicato in zona semiperiferica, la zona è discretamente dotata di servizi.

Il fabbricato è in discrete condizioni, l'appartamento necessita di lavori di manutenzione per eliminare le infiltrazioni, il ripristino dell'impianto di riscaldamento e la messa a norma dell'abitazione.

L'unità è stata oggetto di modifiche importanti che necessitano di sanatoria al Comune e regolarizzazione catastale per una spesa minima di € 5.000,00.

La superficie complessiva commerciale è di mq. 203, potrebbe essere divisa nuovamente in due unità (come da catasto), ma necessiterebbe di costi importanti per lo sdoppiamento degli impianti.

A San Severo il mercato immobiliare è lento ed è orientato verso le zone nuove.

A San Severo le abitazioni vecchie, nella zona di "via Orientale" vengono quotate tra i 500 – 700 €/mq.

La relazione di stima tiene conto della spesa da sostenere da parte dell'eventuale acquirente per la sanatoria, regolarizzazione catastale e lavori di ristrutturazione.

La valutazione tiene conto anche che il bene è in comproprietà di 1/2 con soggetto estraneo alla procedura.

Abitazioni con queste caratteristiche, considerando la necessità di sanatoria e lavori di manutenzione, possono essere valutati a 500 €/mq., pertanto si ottiene il valore di € 101.500,00.

Il valore dell'intero è stimato in € 100.000,00 (arrotondato).

**A ----- spetta 1/2 dell'intero pari ad € 50.000,00.**

### Quesito n. 4.

*alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*

- 1) Con atto notar Cassano del 30.10.2003, rep. 118022, trascritto il 20.11.2003 ai n. 20713 e 20712 R.P., l'abitazione al foglio 31, p.lla 7762 sub 2 e sub 1. Con variazione d'ufficio del 25.2.1992, la particella 7762 è diventata 11413.

Ai venditori è pervenuto con:

- 2) successione del 16.9.1995, trascritta il 7.5.1999 al n. 6454 R.P.
- 3) successione del 27.10.1988, trascritta il 19.4.1997 al n. 5237 R.P.

Ai danti causa

- 4) con atto per notar D'Angelo del 26.6.1980, rep. 85176, trascritto il 1.7.1980 al n. 101380 R.P. per la ex p.lla 8762 al piano terra
- 5) con atto per notar D'Angelo del 26.6.1980, rep. 85176, trascritto il 1.7.1980 al n. 101381 R.P. all'epoca censito con scheda 1846 del 1.8.1979 ai piani 1° e 2°

### 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 in San Severo costituito da abitazione formata da due unità immobiliari catastalmente distinte ma unite di fatto.

- Appartamento al piano terra, con accesso da via L. Da Vinci n. 10.

Censito al foglio 31, particella 11413, sub. 1, Categ. A/4 di vani 4, Classe 2, mq. 88, R.C. € 206,58.

- Appartamento al piano 1° e 2°, con accesso da via L. Da Vinci n. 10.

Censito al foglio 31, particella 11413, sub. 2, Categ. A/3 di vani 4,5, Classe 3, mq. 99, R.C. € 453,19.

L'appartamento ha le seguenti superfici:

pianoterra mq. 97,5;

primo piano 81 mq. oltre a 12 mq. di balconi;

secondo piano 25 mq. oltre a 56 mq. di terrazzo.

Considerando i balconi ed il terrazzo ad 1/4 e la soffitta al ad 1/3, la superficie commerciale dell'intero è di 203 mq.

Confinante con via Da Vinci, con p.lla 10924, con p.lla 7026 e con via Calabria.

**A                    spetta 1/2 dell'intero pari ad € 50.000,00.**

### Quesito n. 6.

*all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;*

Sui beni gravano:

- a) ipoteca volontaria del 30.10.2003, iscritta il 20.11.2003 al n. 4164 R.P., in favore di Credito Emiliano spa, per € 128.800 a garanzia di € 92.000 per anni 10, contro
- b) ipoteca legale del 30.10.2013, iscritta il 11.11.2013 al n. 2299 R.P., in favore di, per € 50.561,16 a garanzia di € 25.280,58, contro sulla quota di 1/2.
- c) ipoteca legale del 17.10.2017, iscritta il 18.10.2017 al n. 2612 R.P., in favore di, per € 95.942,40 a garanzia di € 47.971,20, contro sulla quota di 1/2.
- d) Sentenza dichiarativa di fallimento del 16.9.2019, trascritta il 3.10.2019 al n. 15642 R.P., in favore della Massa dei creditori del fallimento.

### 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 al piano terra è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

La sopraelevazione è stata realizzata con concessione edilizia n. 4 del 7.5.1973.

L'ultimazione è stata dichiarata il 30.5.1975.

Il fabbricato è stato collaudato il 5.7.1977.

L'abitazione non è conforme a quanto autorizzato.

### 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".*

Il metano è utilizzato solo per la cucina, mentre è staccato dalla caldaia che risulta rotta da diversi anni. L'impianto di riscaldamento è affidato climatizzatori, mentre l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno elettrico.

Si allega l'attestazione energetica che classifica l'immobile in fascia C.

Il fabbricato al piano terra è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

La sopraelevazione è stata realizzata con concessione edilizia n. 4 del 7.5.1973.

L'ultimazione è stata dichiarata il 30.5.1975.

Il fabbricato è stato collaudato il 5.7.1977.

L'abitazione non è conforme a quanto autorizzato.

La planimetria del piano terra sub 1, NON è conforme allo stato dei luoghi.

Il piano terra presenta delle difformità alla planimetria catastale, è stato eliminato un divisorio, è stato ridotto un divisorio per creare un piccolo disimpegno al fine di allungare il bagno e spostare l'ingresso della camera da letto.

E' stato chiuso l'accesso della scala comune che portava ai piani superiori e ora per salire si deve attraversare l'abitazione al piano terra.

***Il prezzo base d'asta per la piena proprietà di 1/2 è di € 50.000,00.***

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

Foggia 28.3.2022

L'ESPERTO  
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)





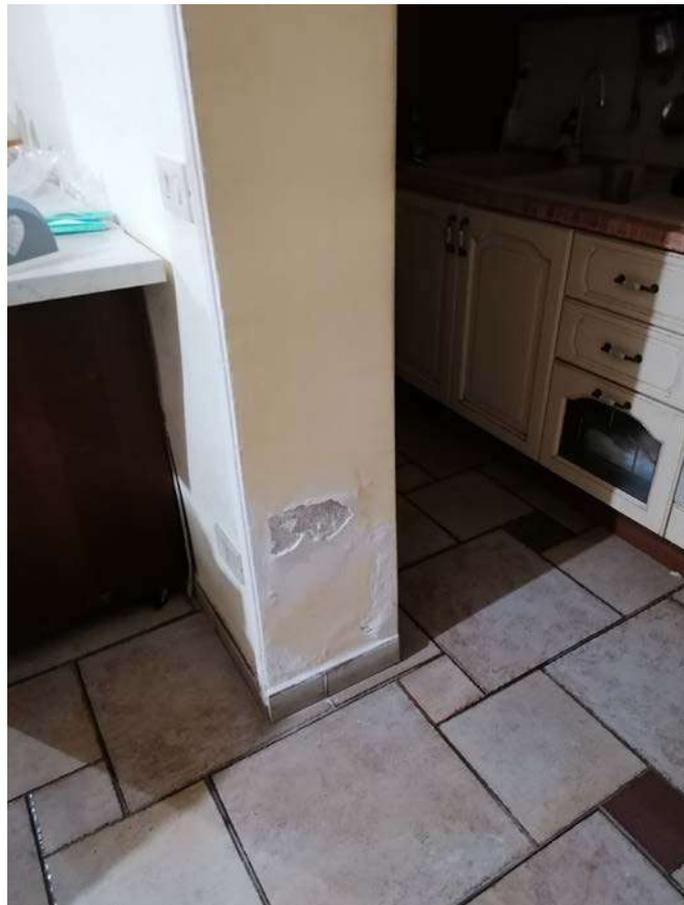
Il prospetto principale



Soggiorno al piano terra



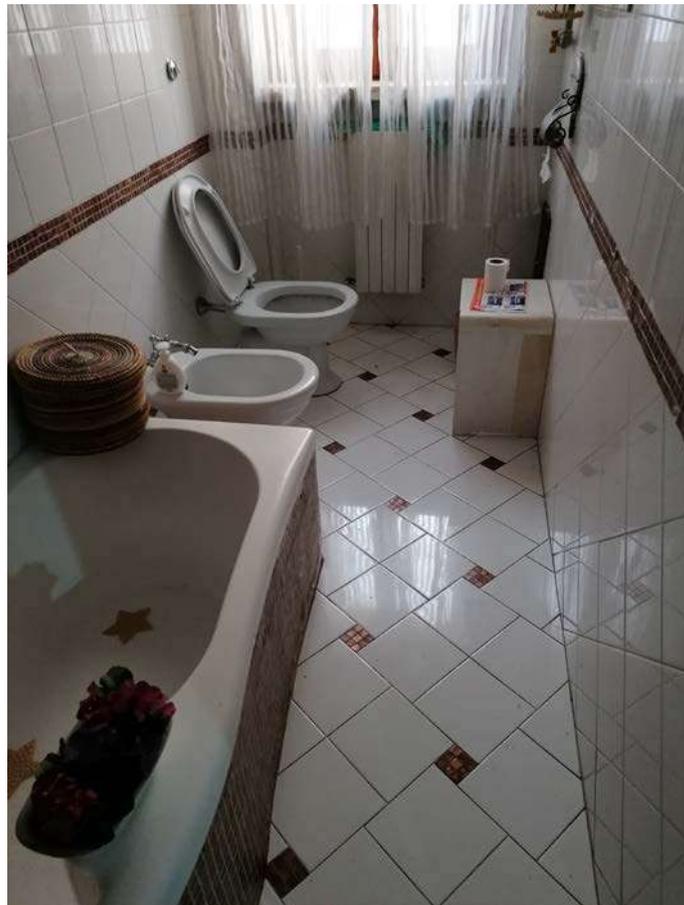
Soggiorno con accesso al cucinino al piano terra



Risalita di umidità al piano terra



Bagno al piano terra



Bagno al piano terra



Corridoio al primo piano



Il bagno al primo piano



Infiltrazioni sulla volta del bagno al primo piano



Camera al primo piano



Infiltrazioni sulla volta al primo piano



Infiltrazioni sulla volta al primo piano



Distacchi di intonaco al primo piano lungo le pareti



Soffitta al secondo piano



Macchie di umidità in soffitta al secondo piano



Macchie di umidità e lesioni nella scalinata



Terrazza al secondo piano



La chiusura della scalinata che dal portoncino portava ai piani superiori.



N=100

E=-700

Comune: (FG) SAN SEVERO  
Foglio: 31 All: E  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T283459/2021  
24-Nov-2021 15:57:8

1 Particella: 11413

MODULARIO  
F. - Cat. S.P. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1958, N. 452)

Lire  
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Severo Via Via L. Da Vinci, Angelo, Via Calabria  
Ditta BELLELLI LUIGI e Ditta VINCENZO  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



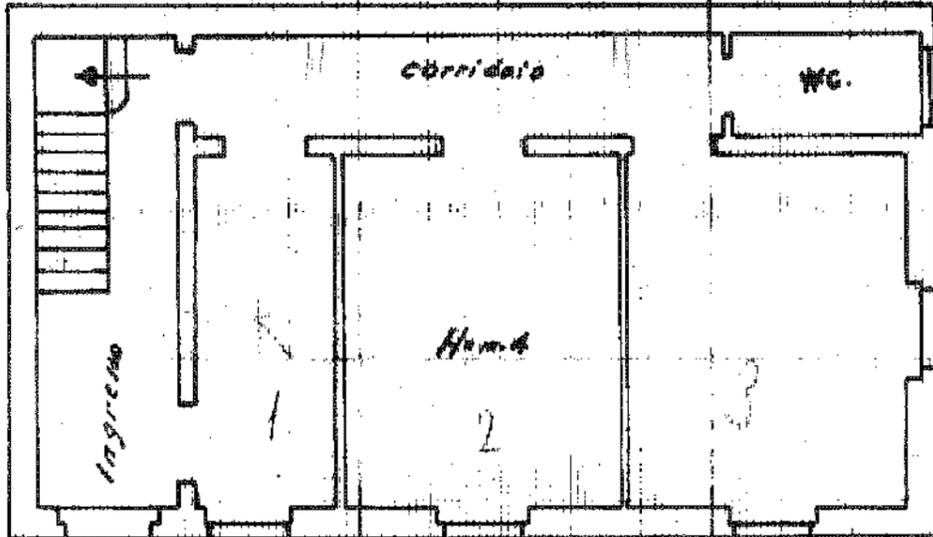
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 18 Aprile 1958, n. 452)  
di COMUNE  
San Severo  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
E

N° 0045899

SITUAZIONE CATASTALE

N.RO Domicilio

Pianterrano



Sborea Felice

Via Calabria

N°16

Via Leonardo Da Vinci

ISTORI

per la legalizzazione della Planimetria  
del Signor. Luigi Bellelli



01581354

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

San Severo 10 OTT. 1958

M. Stancione

Assessore Delegato

Luigi Bellelli

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da Geom. Margita Nicola  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Foggia

DATA 8-10-1958

Firma: Geom. Margita Nicola

DATA

PROT. N°

F° 31

P. P. 7762/1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/10/2021 - Comune di SAN SEVERO (138) - < Foglio: 31 Particella: 11413 - Subalterno I >  
VIA LEONARDO DA VINCI n. 10 piano: I;

MODULARIO  
F. - Cat. S.P. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1958, N. 452)

Lire  
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Severo Via Via L. Da Vinci, Angelo, Via Calabria  
Ditta BELLELLI LUIGI e Ditta VINCENZO  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



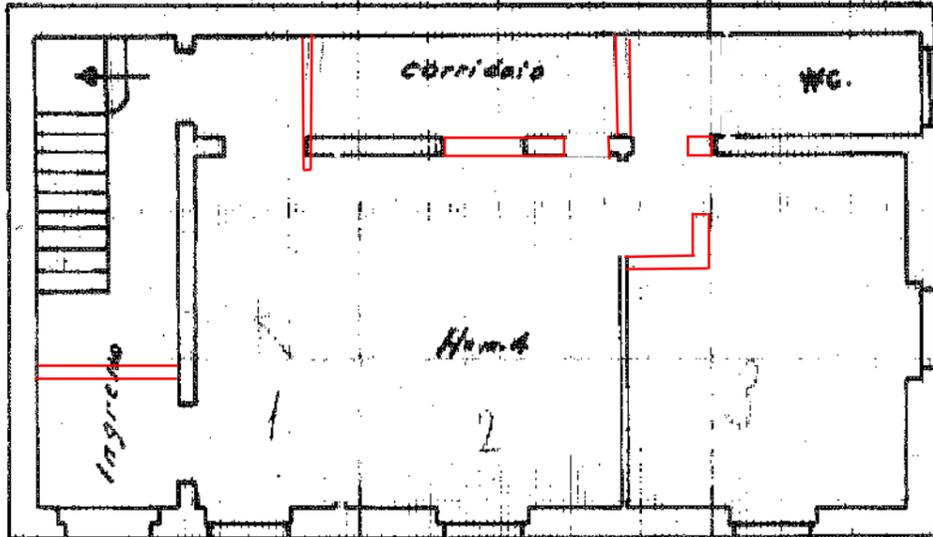
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 18 Aprile 1958, n. 452)  
di COMUNE  
San Severo  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**E**

N° 0045899

SITUAZIONE ATTUALE

Pianterrano

Sborea Felice



N°16

Via Leonardo Da Vinci

Via Calabria

ISTORI

per la legalizzazione della Planimetria  
del Signor. Bellelli Luigi e Ditta Vincenzo



01581354

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:4.000

San Severo 10 OTT. 1958  
Il Storico



Assessore Delegato

Alfredo Capolupo

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

F° 31  
P. P. 7762/1

Compilata da Geom. Margita Nicola  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Foggia

DATA 8-10-1958

Firma: Geom. Margita Nicola

Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/10/2021 - Comune di SAN SEVERO (138) - < Foglio: 31 Particella: 11413 - Subalterno I >  
VIA LEONARDO DA VINCI n. 10 piano: I;

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



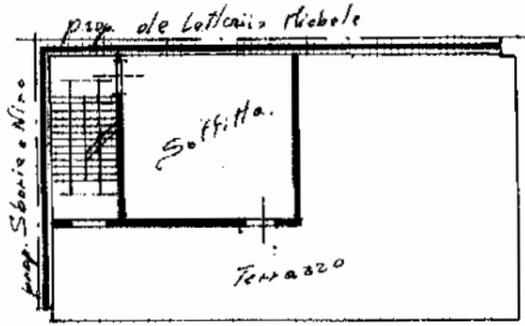
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

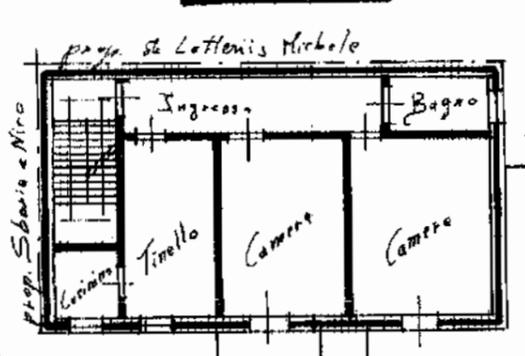
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 452)

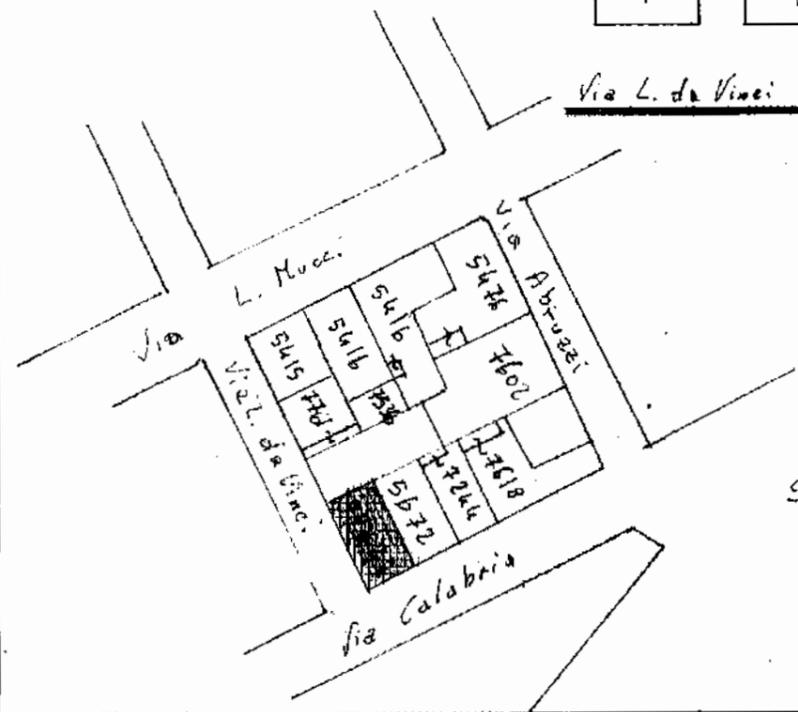
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Severo Via Calabria ang. Via L. da Vinci, 10  
Ditta Sig. La Forgia Vincenzo nato a S. Severo il 7-6-1941  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia.



Pianta 2° Piano  
H = 2.30



Pianta 1° Piano  
H = 3.00



Stralcioplanimetrica  
Scala 1:1000  
FF. 31/E



Catasto dei Edificati - Situazione al 19/10/2021 - Comune di SAN SEVERO (158) - Foglio 31 Particelle 11413 Sublotto 2  
VIA LEONARDO DA VINCI n. 10 piano: 1-2;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dall' Ing. Michele de  
Matta  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de gli Ingegneri  
della Provincia di Foggia  
DATA 31-7-1979  
Firma: [Signature]