



TRIBUNALE DI FOGGIA

STIMA LOTTI

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 6/2010

Fallimento “XXXXXXXXXX”

Giudice Delegato: dott.ssa Caterina LAZZARA

CURATORE: DOTT. GIOVANNI VIOLA

INDICE

❑ 1. INTRODUZIONE	pag. 2
❑ 2. ATTIVITÀ PERITALI	pag. 3
❑ 3. INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI	pag. 7
❑ 4. STIMA LOTTO 1	pag. 8
❑ 5. STIMA LOTTO 2	pag. 17
❑ 6. STIMA LOTTO 3	pag. 27
❑ ALLEGATI	pag. 34



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.INTRODUZIONE

Il dott. Giovanni Viola, nella qualità di Curatore della Procedura Fallimentare rubricata al n. 06/2010, conferiva incarico, allo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, libero professionista, con studio in Lucera alla Via M. Candida Mazzaccara n. 1 (sede legale in Via Indipendenza n. 26), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il n°2217 (sezione A, settori: a) civile e ambientale; b) industriale; c) dell'informazione), e all'Albo dei Consulenti e Periti del Tribunale di Foggia, di:

« Stima dei beni immobili di proprietà della fallita, con esclusione delle quote dei terreni in agro di San Severo oggetto di transazione ed in comproprietà con Apulia Service».



2. ATTIVITÀ PERITALI

SOPRALLUOGHI

Il giorno 13/10/2022, il sottoscritto C.T.U. si recava, unitamente al Curatore del Fallimento, dott. Giovanni Viola, in agro di Torremaggiore, alla Contrada Ferrante lungo la Strada Provinciale Torremaggiore-Lucera, ove procedeva all'ispezione dei fondi oggetto di apprezzamento, individuati in C.T. al foglio 63 p.lle 3-175-177-178; nell'occasione, venivano eseguiti rilievi fotografici dei suoli, degli accessi e del fabbricato al rustico ivi insistente.

Successivamente, ci si spostava nell'abitato di San Severo, ove il sottoscritto effettuava l'ispezione dei seguenti immobili:

- Appartamento sito in San Severo alla Via Sabotino n. 4 Scala B interno 9 piano 3 (in C.F. al fog. 63 p.lla 384 sub. 22) e Locale box sito in San Severo alla Via Sabotino n. 6 piano T (in C.F. al fog. 63 p.lla 384 sub. 2). Per tali immobili, lo scrivente eseguiva rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni, e verifiche della rispondenza dello stato attuale alle planimetrie catastali in atti. Veniva, altresì, rilevato sia lo stato manutentivo dell'immobile che le sue peculiarità costruttive e di rifinitura.
- Appartamento sito in San Severo alla Via Roma n. 158, piano 2-3 (in C.F. al fog. 31 p.lla 207 sub. 4). Per tale immobile, rilevato il particolare stato di degrado e dissesto in cui il medesimo versa, per ragioni di sicurezza, lo scrivente si limitava solo ad effettuare delle riprese fotografiche dei prospetti esterni.



ATTIVITÀ PRESSO PUBBLICI UFFICI

□ Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Foggia

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto acquisiva, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), la seguente documentazione:

- *Visure catastali degli immobili ed estratto di mappa [cfr. allegati nn. 1-2];*
- *Planimetrie catastali degli immobili [cfr. allegati n. 3-5].*

Presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, inoltre, lo scrivente provvedeva ad effettuare ispezioni ipotecarie (relative alle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro) al fine di verificare la titolarità dei beni in capo alla ditta fallita, e l'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il compendio immobiliare. Venivano, così, acquisiti i seguenti atti [cfr. allegati nn. 7-18]:

- *ispezioni ipotecarie per immobile C.T. Torremaggiore su f. 63 p.lle 2-3-175-177-178;*
- *ispezioni ipotecarie per immobile C.F. San Severo f. 63 p.lla 384 sub. 2-22;*
- *ispezioni ipotecarie per immobile C.F. San Severo f. 31 p.lla 207 sub. 4;*
- *nota di trascrizione n. 15151/11050 del 13/08/1999 relativa al Decreto di Trasferimento immobili del 22/05/1999;*
- *nota di trascrizione n. 15150/11049 del 13/08/1999 relativa al Decreto di Trasferimento immobili del 21/05/1999;*
- *nota di trascrizione n. 11126/9240 del 21/11/2000 relativa all'Atto pubblico per Notar Cassano Lorenzo del 30/10/2000;*
- *nota di trascrizione n. 4621/3844 del 23/05/2001 relativa all'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio per Notar Cassano Lorenzo del 08/05/2001.*

□ Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, invece, in riscontro alla richiesta avanzata a mezzo pec in data 27/03/2023 [cfr. allegato n. 24], lo scrivente acquisiva i seguenti atti [cfr. allegato n. 25]:

- *Concessione Edilizia n. 45 del 22/05/2001 (prot. 13612 di cui alla pratica n.620/R) di Costruzione di deposito di carburanti e lubrificanti per uso agricolo con relativi elaborati di progetto, relazione tecnica, comunicazione di inizio lavori e atto unilaterale d'obbligo.*
- *Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 6881/2023.*

□ Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, invece, in riscontro alla richiesta avanzata a mezzo pec in data 25/03/2023 [cfr. allegato n. 22], lo scrivente acquisiva i seguenti documenti [cfr. allegato n. 23 - atti che venivano trasmessi a mezzo pec dal Dirigente dell'Area V]:

- *Concessione Edilizia Lib. 11 licenza n. 04 del 07 luglio 1969, la quale risulta annullata;*
- *Concessione Edilizia Lib. 12 licenza n. 34 del 29 ottobre 1970;*
- *Concessione Edilizia Lib. 12 licenza n. 35 del 29 ottobre 1970;*
- *Certificato di Ultimazione Lavori del 28 settembre 1971;*
- *Richiesta certificazione comprovante la costruzione dell'immobile all'indirizzo in esame;*
- *Autorizzazione di Abitabilità n. 2010 del 05 ottobre 1971.*

Rispetto a tali titoli edilizi, il Dirigente, inoltre, certificava che, agli atti dell'Ufficio, non veniva però rinvenuta la relativa pratica edilizia con gli elaborati di progetto.

□ Presso il Comune di San Severo, inoltre, in riscontro alla richiesta avanzata a mezzo pec in data 27/03/2024 [cfr. allegato n. 21, lo scrivente acquisiva il seguente certificato [cfr. allegato n. 21 - che veniva trasmesso a mezzo pec dall'Ufficio Anagrafe]:

- *Certificato di Morte della sig.ra ██████ Fiorenza.*

□ Dal Curatore del Fallimento, dott. Giovanni Viola, lo scrivente acquisiva il seguente atto notarile [cfr. allegato n. 19], che, in precedenza, era stato richiesto allo Studio Notarile del Notaio Emma La Monaca [cfr. allegato n. 19]:

- *Atto del 16/07/2002 in favore di "██████████ nata a San Severo il 24/01/1974" per Notaio E. LA MONACA (Sede SAN SEVERO) Repertorio n. 58634 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 3235 registrato in data 31/07/2002.*



3.INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI

I beni oggetto di stima sono rappresentati dai seguenti immobili che, per le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, oltre che per una migliore appetibilità sul mercato, possono raggrupparsi in n. 3 distinti lotti, e precisamente:

LOTTO 1

- Fondi siti in agro di Torremaggiore alla Contrada Ferrante lungo la Strada Provinciale Torremaggiore-Lucera (in C.T. al foglio 63 p.lle 3-175-177-178).

LOTTO 2

- Appartamento sito in San Severo alla Via Sabotino n. 4 Scala B interno 9 piano 3 (in C.F. al fog. 63 p.lla 384 sub. 22)
- Locale box sito in San Severo alla Via Sabotino n. 6 piano T (in C.F. al fog. 63 p.lla 384 sub. 2)

LOTTO 3

- Appartamento sito in San Severo alla Via Roma n. 158, piano 2-3 (in C.F. al fog. 31 p.lla 207 sub. 4)

4.STIMA LOTTO 1

Individuazione dei beni e Titolarità

Il LOTTO 1 si compone dei seguenti immobili.

Fondo rustico esteso ha. 1.20.00, situato nell'agro censuario del Comune di Torremaggiore, alla Contrada Ferrante lungo la Strada Provinciale Torremaggiore-Lucera, e distinto al:

- foglio 63 p.lla 3 estesa ha 0.01.72 seminativo arborato di 2^a classe – R.D. € 1,02 e R.A. € 0,58 (ex fabbricato rurale);
- foglio 63 p.lla 175 estesa ha 0.24.90 seminativo arborato di 2^a classe – R.D. € 14,79 e R.A. € 8,36;
- foglio 63 p.lla 177 estesa ha 0.92.61 seminativo di 2^a classe – R.D. € 52,61 e R.A. € 28,70;
- foglio 63 p.lla 178 estesa ha 0.00.77 seminativo di 2^a classe – R.D. € 0,44 e R.A. € 0,24.

I detti beni risultano, allo stato, intestati a:

- [REDACTED] (nata a San Severo il 24/01/1974):
proprietà 1/1

Gli immobili pervenivano all'attuale intestataria a seguito di Atto di Compravendita per notar Lorenzo CASSANO del 30/10/2000, Repertorio n. 98691/20461, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 21/11/2000 ai nn. 11126 (di R.G.) e 9240 (di R.P.).

Descrizione dei beni

I fondi in questione si pongono nell'agro del Comune di Torremaggiore,



alla Contrada Ferrante lungo la Strada Provinciale Torremaggiore-Lucera,
e si collocano a circa 1 km dall'abitato di Torremaggiore.



Stralcio catastale dei luoghi (f. 63 p.lle 3-175-177-178)



Ortofoto dei luoghi



*Particolare
ortofoto dei
luoghi*



*Stralcio catasto
ortofoto dei
luoghi (f. 63 p.lle
3-175-177-178)*

Come si apprezza dagli estratti cartografici innanzi riportati, i fondi in osservazione conformano un unico appezzamento di forma quadrangolare, ricompreso tra due arterie viarie (S.P. 12 Torremaggiore-

Lucera, e S.P. 17 Torremaggiore-Pietra Montecorvino), da cui ricevono accesso. Il fondo, nel suo insieme, presenta un'estensione (catastale) di *ha 1.20.00*, con giacitura pressoché pianeggiante, e, allo stato, risulta incolto. Sui fondi in questione, insiste un fabbricato al rustico con tompagnature e con aperture murate, oltre ad un muretto in cemento di recinzione, oggetto di un progetto di costruzione di un “deposito di carburanti e lubrificanti per uso agricolo”, con annessa abitazione custode ed uffici.

Nello specifico, in data 22/05/2001, veniva rilasciata, alla ditta ██████████ “Carburanti Srl”, la Concessione Edilizia n. 45 per la costruzione di un deposito carburanti e lubrificanti per uso agricolo. Il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica, il corpo “A” adibito ad uffici ed abitazione custode (disposto su due livelli per una superficie lorda in p.t. di 150,76mq, e in p.l di 86,60mq, per una volumetria complessiva di 670,70mc), e il corpo “B” quale deposito mezzi e lubrificanti (costituito da una parte coperta e completamente chiusa e da una coperta ed aperta su tre lati, per una superficie lorda di 1.008,00mq ed un volume di 6.048,00mc), oltre agli annessi impiantistici e recinzione. I lavori avevano inizio il 15/10/2001 e, allo stato, non risultano essere chiusi. Come innanzi riferito, allo stato attuale, è stato realizzato solo il rustico del corpo “A” (strutture in c.a. con relative tompagnature), mentre, tutte le aperture sono state murate per evitare accessi indesiderati considerato che i lavori sono stati sospesi da anni e che il fondo è in stato di abbandono. Lungo il perimetro dell'area interessata dal progetto, è stato realizzato un muretto in cemento su cui sarebbe poi stata costruita la

recinzione dell'impianto.



Particolare ortofoto dei luoghi e del corpo di fabbrica



Particolare del corpo di fabbrica a rustico

Ai fini della valutazione del valore di mercato del bene, si rappresenta che, il corpo di fabbrica oggi esistente sul fondo potrà essere ultimato previa presentazione di una SCIA di completamento (ex art 23 del DPR

380/2001), con accatastamento finale; per ultimare, invece, la parte di opera non compiuta (nel caso in questione il corpo “B”, che non veniva ancora interessato dai lavori), il potenziale acquirente dovrebbe preventivamente acquisire un nuovo titolo edilizio.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 6881/2023 del 03/04/2023, acquisito dal sottoscritto (*cf. alleg. n. 25*), risulta che i suoli in questione sono ricompresi nella *zona omogenea “E” (zona agricola)* del vigente P.R.G. (Piano Regolatore adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.92 del 05/05/1976 ed approvato con D.G.R. n. 653 del 11/02/1980).

Inoltre, si evidenzia che, la volumetria espressa dai suoli in questione risulta asservita in favore dei manufatti oggetto del progetto assentito con Concessione Edilizia n. 45/2001, come da Atto Unilaterale d’Obbligo per Notar Cassano del 08/05/2001 rep. n. 102386, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera (in favore del Comune di Torremaggiore) il 23/05/2001 ai nn. 4621 (di R.G.) e 3844 (di R.P.).

Stima dei fondi

In applicazione dei principi della dottrina estimativa, la valutazione del compendio può essere eseguita adottando il procedimento *analitico* oppure quello *sintetico*. Nel caso in esame, considerata la particolare tipologia di beni, nonché il contesto socio-economico e pedo-climatico dell’area in cui gli stessi ricadono, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima *“sintetico”*, in quanto più appropriato alla fattispecie

estimativa e, quindi, più attendibile. Nello specifico, si è adottato il procedimento (sintetico) “*per valutazione comparativa*”, che consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell’immobile da stimare, attribuendo, alla superficie del fondo, il valore unitario di mercato (€/ha), opportunamente determinato (stabilendo una relazione analogica tra i valori di beni noti e l’immobile oggetto di apprezzamento). In definitiva, questo metodo si esplica attraverso le seguenti fasi:

1. *descrizione e analisi delle caratteristiche del fondo (colture, ecc.);*
2. *determinazione della dimensione in ettari;*
3. *determinazione del valore unitario ordinario;*
4. *considerazioni ed analisi che possano determinare variazioni in aumento o in diminuzione del valore unitario ordinario (risorse idriche, fertilità, ampiezza del fondo, esistenza di strade e relativa distanza dal fondo);*
5. *calcolo del valore venale.*

Nel caso specifico, tenendo conto:

- dei fattori intrinseci (*giacitura, forma ed ampiezza del fondo*);
- dei fattori estrinseci (*ubicazione del predio, accessibilità e distanza dalla più vicina rotabile*);
- del mercato immobiliare che regola il settore agrario (*informazioni acquisite da bollettini immobiliari, su siti informatici, e da indagini sul territorio, e dall’Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di*

Foggia, di cui al Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Foggia anno 2017) per terreni con caratteristiche simili a quelle dei fondi in disamina,

-nonché della potenziale connotazione commerciale dell'area (che, nel 2001, portava al rilascio della Concessione Edilizia n. 45/2001 per la costruzione di un deposito carburanti e lubrificanti per uso agricolo) e della sua ubicazione a ridosso dell'abitato (circa 1 km),

si ritiene congruo stimare un *valore unitario di mercato (per i soli fondi) nella misura di: $V_u = € 56.000,00/ha$.*

Per la stima, invece, del valore del manufatto eseguito (al rustico con relative tompagnature), si farà ricorso al metodo del *costo di costruzione*, salvo poi applicare degli opportuni coefficienti di decurtazione per tener conto che il manufatto trovasi nelle condizioni di "rustico" e per portare in considerazione eventuali ulteriori costi impreveduti che saranno richiesti per gli adempimenti amministrativi e tecnici che si renderanno necessari per la definizione della pratica edilizia di completamento dell'opera (oggi al rustico).

Con riferimento ai parametri dei costi di costruzione stabiliti dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, relativamente all'anno 2002 (*cfr. alleg. n. 26*), si determina, per le abitazioni, un costo unitario di € 169,80/mc. Considerato che la volumetria sviluppata dal corpo "A" (così come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto) risulta pari a 670,70mc, si determina, così, un valore del costruito (al netto della decurtazione da applicarsi per il suo stato a rustico) pari a:

$$V_{\text{manufatto_al_nuovo}} = € 169,80/\text{mc} \times 670,70\text{mc} = € 113.884,86.$$

Applicando ora una decurtazione del 35% per tener conto dello stato a rustico del corpo di fabbrica e una ulteriore decurtazione del 10% per portare in conto sia lo stato conservativo dell'opera (sottoposta alle intemperie da anni in quanto non più completata ed in stato di abbandono) e sia per eventuali ulteriori costi imprevisi che saranno richiesti per gli adempimenti amministrativi e tecnici, si determina così il *Valore attuale del manufatto* ($V_{\text{manufatto}}$).

Pertanto, tenuto conto dell'estensione complessiva dei fondi rustici, e delle decurtazioni da applicarsi per la determinazione del valore del manufatto, si determina il seguente valore del Lotto 1:

Valore LOTTO 1			
Immobile	Valore unitario reale	Estensione	Valore di mercato
Fondi	€ 56.000,00/ha	Ha 1.20.00	€ 67.200,00
Manufatto	€ 113.884,86 × 0,55=		€ 62.636,67
			Totale valore Lotto 1 = € 129.836,67



5.STIMA LOTTO 2

Individuazione del bene e Titolarità

Il LOTTO 2 si compone dei seguenti immobili.

A) Appartamento sito in San Severo alla Via Sabotino n. 4 Scala B interno 9 piano 3, distinto in catasto al:

- foglio 63 p.lla 384 sub. 22, categ. A/3, classe 4, vani 6,5.

Il detto bene risulta, allo stato, intestato a:

- [REDACTED] [REDACTED] (nata a San Severo il 24/01/1974):
proprietà 1/1

L'immobile perveniva, all'attuale intestataria, a seguito di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 21/05/1999 della Pretura Circondariale di Foggia rep. n. 123, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 13/08/1999 ai nn. 15150 (di R.G.) e 11049 (di R.P.).

B) Locale Box sito in San Severo alla Via Sabotino n. 6 piano T, distinto in catasto al:

- foglio 63 p.lla 384 sub. 2, categ. C/6, classe 3, sup. 32mq.

Il detto bene risulta, allo stato, intestato a:

- [REDACTED] [REDACTED] (nata a San Severo il 24/01/1974):
proprietà 1/1

Il detto bene perveniva, all'attuale intestataria, a seguito di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 22/05/1999 della Pretura Circondariale di Foggia rep. n. 124, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 13/08/1999 ai nn. 15151 (di R.G.) e 11050 (di R.P.).



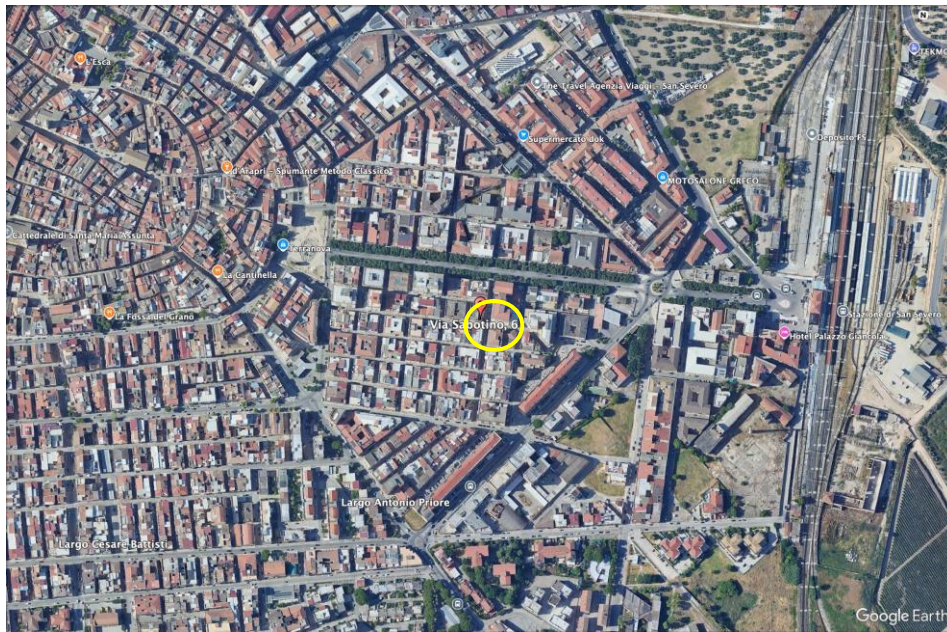
Descrizione dei beni e regolarità urbanistica

Gli immobili in questione fanno parte di un fabbricato condominiale edificato negli anni '70 a seguito dei seguenti titoli edilizi: *Concessione Edilizia Lib. 11 licenza n. 04 del 07 luglio 1969 (la quale risulta annullata), Concessione Edilizia Lib. 12 licenza n. 34 del 29 ottobre 1970, Concessione Edilizia Lib. 12 licenza n. 35 del 29 ottobre 1970.* Come dichiarato dal Dirigente dell'UTC, presso gli archivi comunali, non venivano recuperate le relative pratiche edilizie, per cui, non è possibile stabilire se lo stato di fatto sia conforme all'assentito. Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali dei due immobili agli atti del Catasto (risalenti al 27/09/1971, epoca dell'impianto e quindi corrispondente all'epoca di ultimazione dei lavori), si rileva, una perfetta conformità rispetto alla situazione originaria (risalente all'epoca dell'accatastamento), ad eccezione del box, il quale presenta un piccolo wc non riportato sulla planimetria catastale (e che, quindi, andrebbe regolarizzato al Catasto).

Il fabbricato in cui si pongono i due immobili si eleva per sei livelli fuori terra con una struttura portante di tipo mista, orizzontamenti d'interpiano in latero-cemento, pareti divisorie interne in mattoni forati, e copertura realizzata, in parte, a tetto e, per la restante, a lastrico solare. Il corpo di fabbrica è munito di vano scala e ascensore. Le facciate esterne risultano, al piano terra, rivestite in pietra, mentre, ai piani superiori, sono intonacate e tinteggiate.

Il detto fabbricato si pone in una zona semi centrale (zona B4) dell'abitato del Comune di San Severo, in una posizione intermedia tra la

stazione ferroviaria (da cui dista circa 400m) e il centro dell'abitato (da cui dista circa 500-600m).

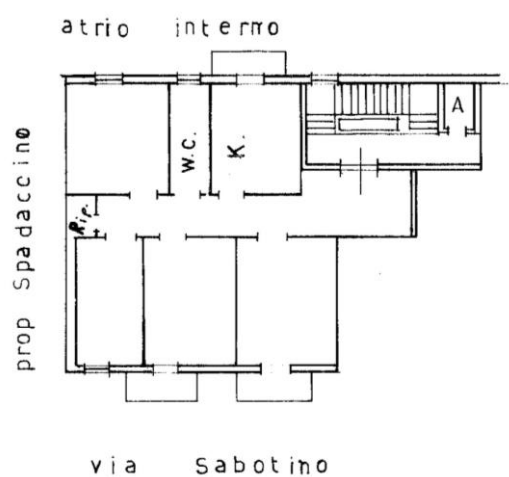


Ortofoto
dei luoghi

A) Appartamento

L'appartamento si colloca al piano terzo e si compone di: *disimpegno d'ingresso, corridoio, cucina, wc, ripostiglio e quattro camere*, per una superficie commerciale complessiva pari a circa *140mq* (comprensiva anche di quella commerciale dei tre balconi, prospicienti, uno, sull'atrio interno, e, gli altri due, sulla Via Sabotino).

Stralcio planimetria
catastale



Gli ambienti interni, ispezionati, versano, nell'insieme, in discrete condizioni di manutenzione, e presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in marmo e in legno, mentre, per cucina e il wc, in ceramica;

- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate; per taluni ambienti, sono, invece, rivestite con carta da parati, mentre, per il vano bagno e la cucina, risultano piastrellate;

- cucina rivestita parzialmente con piastrelle di ceramica;

- vano bagno rivestito con riquadri di ceramica e munito di sanitari normali;

- porte interne in legno con specchiature in vetro;

- finestre in legno con specchiature in vetro, con tapparelle avvolgibili in plastica;

- davanzali delle finestre e soglie in marmo;

- solai intonacati al civile e tinteggiati (con una lieve lesione in una camera);

- altezza, all'intradosso del solaio, pari a circa 3,0m.

L'alloggio è, inoltre, munito dei seguenti impianti, risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato:

- impianto idrico sanitario,

- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia;

- impianto termico di riscaldamento con relativi corpi radianti.

Stato d'uso: come già innanzi riferito, l'unità immobiliare in osservazione si presenta in *discrete condizioni* di manutenzione.

Superficie Commerciale Appartamento: dalle misurazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo e dalla planimetria catastale in allegato, si ricava una *superficie commerciale*, comprensiva dei muri interni e di quelli esterni considerati al 50%, pari a circa 140mq.

Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento: per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>oltre 50 anni</i>	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Struttura</i>	<i>mista</i>	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terzo (c.a.)</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	<i>discrete</i>	0,88 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Zona Semicentrale</i>	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)
<i>Funzionalità</i>	<i>Provvisto di posto auto</i>	1,00
<i>Superficie</i>	<i>Medie dimensioni</i>	1,00

(Coefficiente di deprezzamento totale) Appartamento: **0,7942** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

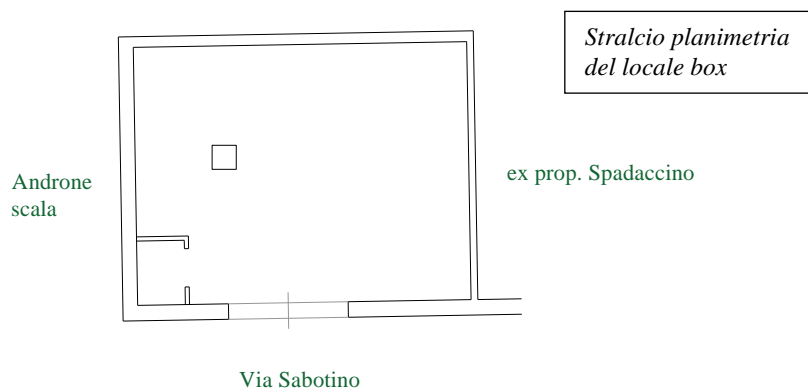
Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie

di altri fabbricati *usati* in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di San Severo.

L'appartamento confina con atrio interno, con vano scala, con Via Sabotino e con ex proprietà Spadaccino.

B) Locale Box

Il locale box si colloca al piano terra della precedente palazzina e trova accesso dal civico n. 6, ed è rappresentato da un locale destinato al parcheggio dei veicoli, costituito da un unico ambiente a pianta rettangolare, per una superficie netta pari a circa 32mq.



Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico ed idrico/scarico; l'altezza interna all'intradosso del solaio è risultata pari a circa 3,95m.

Stato d'uso: l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione (eccezion fatta per le pareti le quali risultano imbrattate da scritte varie).

Superficie Commerciale Box: dalle misurazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo, si determina una *superficie commerciale* pari a circa 32mq.

Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento: per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>oltre 50 anni</i>	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Struttura</i>	<i>mista</i>	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,05
<i>Conservazione e Manutenzione</i> (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	<i>discrete</i>	0,90 (rispetto all'usato medio di zona)
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Zona Semicentrale</i>	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Box}: 0,8529 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Stima degli immobili

In applicazione dei dettami dell'Estimo, la stima dei fabbricati verrà effettuata con il metodo **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "sintetico", consente di conoscere un ordine di grandezza,

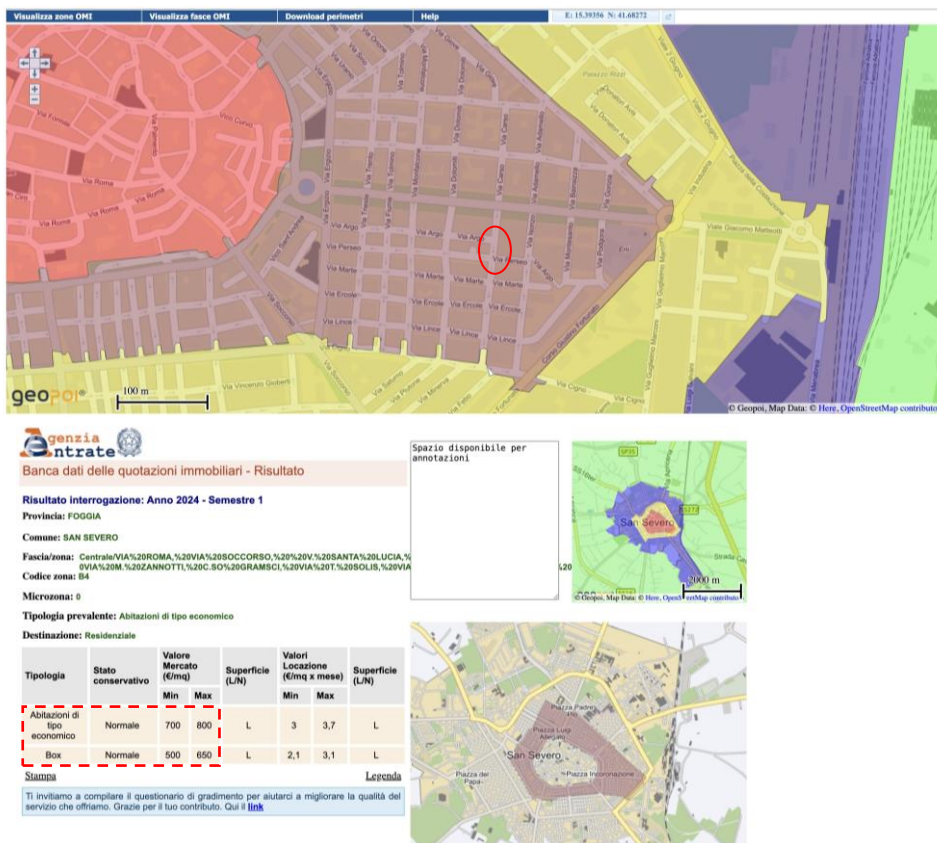


ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso tre fasi:

1. *determinazione tipologica del fabbricato da stimare;*
2. *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (“valore unitario ordinario”);*
3. *stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del “valore unitario reale”.*

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio – Banca dati OMI Zona B4 San Severo*),



Visualizza zona OMI | Visualizza fascia OMI | Download perimetri | Help | E: 15.39338 N: 41.68272

geo:poi® 100 m

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: FOGGIA
 Comune: SAN SEVERO
 Fascia/zona: Centrale%VIA%20ROMA,%20VIA%20CORCORSO,%20%20VIA%20SANTA%20LUCIA,%20VIA%20M.%20ANNOTTI,%20C.SO%20GRAMSCI,%20VIA%20T.%20SOLIS,%20VIA
 Codice zona: B4
 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	800	L	3	3,7	L
Box	Normale	500	650	L	2,1	3,1	L

Stampa | Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



ancorché da dati storici (rinvenienti da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie d'intermediazione immobiliare), consente di poter ritenere, in relazione alla zona urbanistica in cui si collocano gli immobili (*Zona Semicentrale B4 dell'abitato di San Severo*), quale valore unitario di mercato nella vendita di immobili usati destinati a civile abitazione e a box, in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio, con finiture normali, muniti di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quelle in disamina, i seguenti importi (unitari):

- *appartamento*: € 750,00/mq.
- *box*: € 650,00/mq.

Tenuto conto delle caratteristiche dei due immobili oggetto di stima, riassunte nelle tabelle precedenti, e dei relativi coefficienti correttivi, si ottengono i seguenti “*valori unitari reali*”:

$$V_{u.r. Appartam} = € 750,00/m^2 \times 0,7942 = € 595,65/m^2$$

$$V_{u.r. Box} = € 650,00/m^2 \times 0,8529 = € 554,36/m^2$$

Tenuto conto, infine, della *superficie commerciale sviluppata da ciascun immobile*, si determina il seguente valore del Lotto 2:

Valore LOTTO 2			
Immobile	Valore unitario reale	Sup. commerciale	Valore di mercato
Appartamento	€ 595,65/m ²	140,00 m ²	€ 83.391,00



Box	€ 554,36/m ²	32,00 m ²	€ 17.739,52
			Totale valore Lotto 2= € 101.130,52

Ferma restando la regolarizzazione catastale del locale box in piano terra.



6. STIMA LOTTO 3

Individuazione del bene e Titolarità

Il LOTTO 3 si compone dei seguenti immobili.

Appartamento sito in San Severo alla Via Roma n. 158, piano 2-3, distinto in catasto al:

- *foglio 31 p.lla 207 sub. 4, categ. A/3, classe 3, vani 7.*

Il detto bene risulta, allo stato, intestato a:

- [REDACTED] [REDACTED] (nata a San Severo il 24/01/1974):
proprietà 1/1

A seguito del decesso della signorina [REDACTED] Fiorenza (nata a San Severo (FG) il 01/01/1914), avvenuto il 09/07/2004 (*cfr. alleg. n. 21*), si perfezionava il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà (di cui la [REDACTED] Alba Maria ne era titolare).

La nuda proprietà del detto immobile perveniva, all'attuale intestataria, a seguito di Atto di Compravendita per notar Emma LA MONACA del 16/07/2002, Repertorio n. 58634, Racc. n. 13273, registrato a San Severo il 31/07/2002 al n. 3235/IV [*cfr. alleg. n. 19*].

Descrizione dei beni e regolarità urbanistica

Gli immobili in questione fanno parte di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 (atteso che il suo accatastamento risale al 29/01/1940), che si eleva con una struttura portante in muratura.

Risultando, l'immobile, in precarie condizioni conservative, in ragione del

particolare stato di degrado e dissesto in cui il medesimo versa, lo scrivente, per ragioni di sicurezza, si limitava solo ad effettuare delle riprese fotografiche dei prospetti esterni. I cornicioni, in ragione del loro pessimo stato conservativo, a seguito del Verbale di Accertamento della Polizia Locale del 23/08/2020 (n. 5155/2020), venivano sottoposti ad un intervento di provvisoria messa in sicurezza a tutela della pubblica e privata incolumità, per la caduta di calcinacci; il detto intervento veniva eseguito nel 2021 (come da documentazione già acquisita dal Curatore). La facciata si presenta priva dell'intonaco di rivestimento e con la muratura a vista, che, in alcune zone, risulta mancante; si nota, inoltre, che, anche la facciata, al pari dei cornicioni, è stata sottoposta ad un intervento di messa in sicurezza mediante risarcitura di lesioni e ripristino di parti di muratura. Gli infissi (in legno), di vecchia fattura, verosimilmente, non garantiscono una perfetta chiusura, il che contribuisce a rendere più sfavorevoli le condizioni degli ambienti interni.



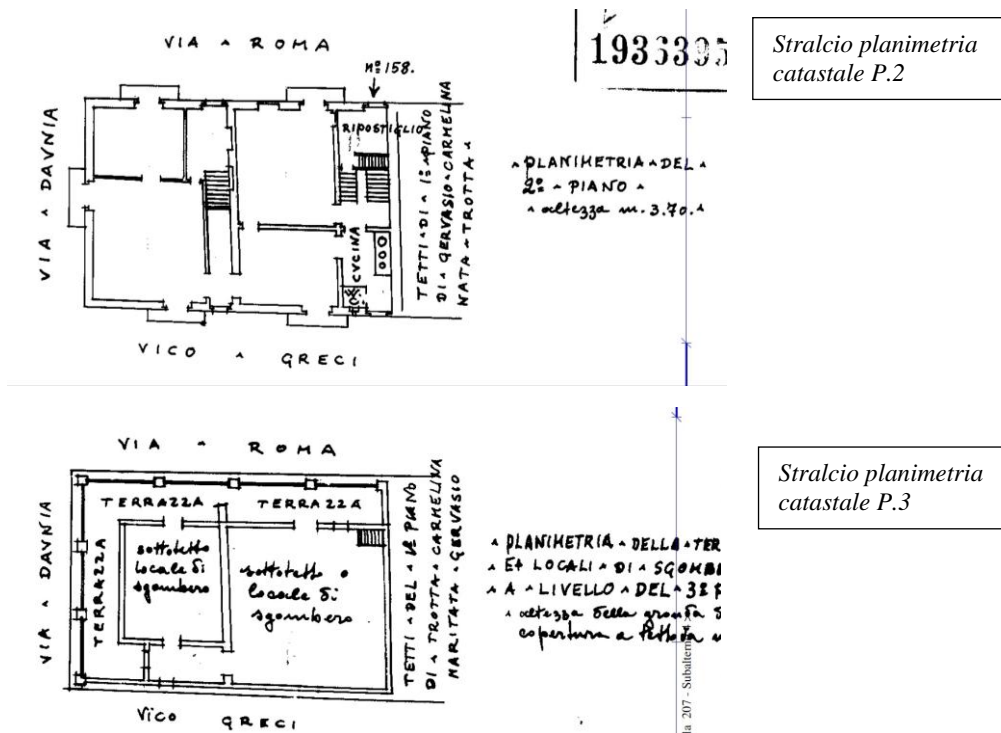
*Prospetto su
Via Roma*

In ragione dell'avanzato stato di degrado della facciata e del cornicione, che induceva la Polizia Locale a redigere il Verbale di accertamento n.5155/2020 per la sussistente pericolosità per la pubblica e privata incolumità, va da sé che, al pari, anche le condizioni dell'interno dell'immobile (disabitato), erano e sono (allo stato attuale) da ritenersi di particolare degrado e dissesto.

Per quanto desumibile dalle planimetrie catastali agli atti del Catasto, e da quanto riportato nell'atto notarile per notar Emma LA MONACA del 16/07/2002, l'unità immobiliare ha accesso da portone e scalinata privati dal civico 158 di Via Roma e si compone di:

-tre vani ed accessori, in secondo piano;

-locale soffitta (con locali di sgombero), con terrazzo a livello, in terzo piano.



Nell'atto notarile, viene, inoltre, indicata anche una camera in piano rialzato, che, però, non è riportata sulle planimetrie catastali.

Come si desume dagli atti catastali (visure e planimetrie), la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare (comprensiva anche dei terrazzi) assomma a circa *181mq.*

Il detto fabbricato si pone in una zona centrale (centrale BI) dell'abitato del Comune di San Severo.

Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento: per quel che attiene all'incidenza delle condizioni manutentive e conservative del fabbricato (come già riferito in precedenza, da considerarsi "pessime") sul valore dell'immobile, può farsi riferimento al sottostante quadro sinottico:

U.A. IN PIANO SECONDO-TERZO		
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione</i>	<i>Età: oltre 60 anni</i>	<i>0,45 (dato estratto dalla tabella in allegato: Università IUAV di Venezia - fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore - in all.20)</i>
	<i>Qualità edificio: medio</i>	
	<i>Stato: pessimo</i>	
<i>Struttura</i>	<i>muratura</i>	<i>0,95</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano 2-3 senza ascensore</i>	<i>0,80</i>
<i>Finiture</i>	<i>dato non disponibile</i>	<i>-</i>
<i>Esposizione</i>	<i>Su n. 2 lati</i>	<i>1,00</i>
<i>Funzionalità</i>	<i>Sprovvista di posto auto</i>	<i>0,95</i>

Tab. n. 1

(Coefficiente di deprezzamento totale): 0,3249 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



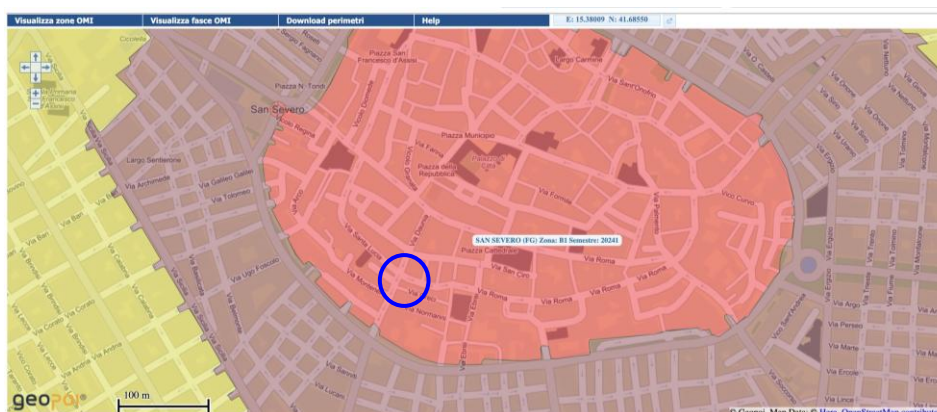
Stima del valore di mercato

In applicazione dei dettami dell'Estimo, la stima verrà effettuata con il metodo **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "sintetico", consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso tre fasi:

1. *determinazione tipologica del fabbricato da stimare;*
2. *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi ("valore unitario ordinario");*
3. *stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "valore unitario reale".*

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio – Banca dati OMI Zona Centrale BI San Severo*),



genzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: FOGGIA
 Comune: SAN SEVERO
 Fascia/zona: Centrale/VIA%20T.SOLIS,P.ZZA%20INCORONATA,VIA%20A.%20MINUZZIANO,V.
 M.TONDI,C.SO%20%20GRAMSCI.
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	3,4	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	650	L	2,7	3,7	L
Box	Normale	450	600	L	2,4	3,6	L

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

ancorché da dati storici (rinvenuti da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie d'intermediazione immobiliare), consente di poter ritenere, in relazione alla zona urbanistica in cui si collocano gli immobili (*Zona Centrale B1 dell'abitato di San Severo*), quale valore unitario di mercato nella vendita di immobili usati destinati a civile abitazione, in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio, con finiture normali, muniti di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quelle in disamina, il seguente importo (unitario):

- appartamento: € 550,00/mq.

Tenuto conto del valore del coefficiente di deprezzamento totale, si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r. \text{ Appartam}} = € 550,00/m^2 \times 0,3249 = € 178,70/m^2$$

Tenuto conto, infine, della *superficie commerciale sviluppata dall'immobile*, si

determina il seguente valore del Lotto 3:

Valore LOTTO 3			
Immobile	Valore unitario reale	Sup. commerciale	Valore di mercato
Appartamento	€ 178,70/m ²	181,00 m ²	€ 32.344,70
Totale valore Lotto 3= € 32.344,70			

Ferme restando le verifiche di regolarizzazione catastale tra lo stato di fatto e quello riportato sulle planimetrie catastali.

o o o o o

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica.

Lucera, 09/01/2025

Il C.T.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

1. *Visure catastali* (Visura storica per immobile Comune di San Severo: C.F. foglio 31 p.lla 207 sub. 4; foglio 63 p.lla 384 sub. 2-22. Visura storica per immobile Comune di Torremaggiore: C.T. foglio 63 p.lle 3-175-177-178);
2. *Estratto di mappa terreni* (Comune di Torremaggiore: C.T. foglio 63 p.lle 3-175-177-178);
3. *Planimetria catastale Appartamento allibrato al C.F. del Comune di San Severo: foglio 63 p.lla 384 sub. 22;*
4. *Planimetria catastale Box allibrato al C.F. del Comune di San Severo: foglio 63 p.lla 384 sub. 22;*
5. *Planimetria catastale Appartamento allibrato al C.F. del Comune di San Severo: foglio 31 p.lla 207 sub. 4;*
6. *Planimetria dello stato attuale del box* (Comune di San Severo: foglio 63 p.lla 384 sub. 2);
7. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: Torremaggiore C.T. foglio 63 p.lla 2);
8. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: Torremaggiore C.T. foglio 63 p.lla 177);
9. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: Torremaggiore C.T. foglio 63 p.lla 3);
10. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: Torremaggiore C.T. foglio 63 p.lla 175);
11. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: Torremaggiore C.T. foglio 63 p.lla 178);
12. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: San Severo C.F. foglio 63 p.lla 384 sub. 2);
13. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: San Severo C.F. foglio 63 p.lla 384 sub. 22);
14. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio* (su immobile: San Severo C.F. foglio 31 p.lla 207 sub. 4);
15. *Nota di trascrizione del 13/08/1999 nn. 15150/11049 (Decreto di Trasferimento immobili del 21/05/1999);*
16. *Nota di trascrizione del 13/08/1999 nn. 15151/11050 (Decreto di Trasferimento immobili del 22/05/1999);*
17. *Nota di Trascrizione del 21/11/2000 nn. 11126/9240 (Atto pubblico per Notar Cassano Lorenzo del 30/10/2000);*
18. *Nota di Trascrizione del 23/05/2001 nn. 4621/3844 (Atto Unilaterale*

- d'Obbligo Edilizio per Notar Cassano Lorenzo del 08/05/2001);*
- 19.** *Atto del 16/07/2002 in favore di "██████████ ██████████" nata a San Severo il 24/01/1974" per Notaio E. LA MONACA (Sede SAN SEVERO) Repertorio n. 58634;*
 - 20.** *Tabella Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (Università IUAV di Venezia) - Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore;*
 - 21.** *Certificato di morte di ██████████ Fiorenza e relativa richiesta inoltrata al Comune di San Severo;*
 - 22.** *Richiesta atti di pratiche edilizie avanzata all'UTC di San Severo;*
 - 23.** *Atti trasmessi dall'UTC di San Severo relativi agli immobili di Via Sabotino (Concessione Edilizia Lib. 11 licenza n. 04 del 07 luglio 1969, la quale risulta annullata; Concessione Edilizia Lib. 12 licenza n. 34 del 29 ottobre 1970; Concessione Edilizia Lib. 12 licenza n. 35 del 29 ottobre 1970; Certificato di Ultimazione Lavori del 28 settembre 1971; Richiesta certificazione comprovante la costruzione dell'immobile all'indirizzo in esame; Autorizzazione di Abitabilità n. 2010 del 05 ottobre 1971);*
 - 24.** *Richiesta atti di pratiche edilizie e CdU avanzata all'UTC di Torremaggiore;*
 - 25.** *Atti acquisiti presso l'UTC di Torremaggiore (Concessione Edilizia n. 45 del 22/05/2001 (prot. 13612 di cui alla pratica n.620/R) di Costruzione di deposito di carburanti e lubrificanti per uso agricolo con relativi elaborati di progetto, Relazione tecnica, Comunicazione di inizio lavori. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 6881/2023);*
 - 26.** *Costo opere (anno 2002) Ordine Ingegneri della Provincia di Foggia;*
 - 27.** *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 1);*
 - 28.** *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 2);*
 - 29.** *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 3).*