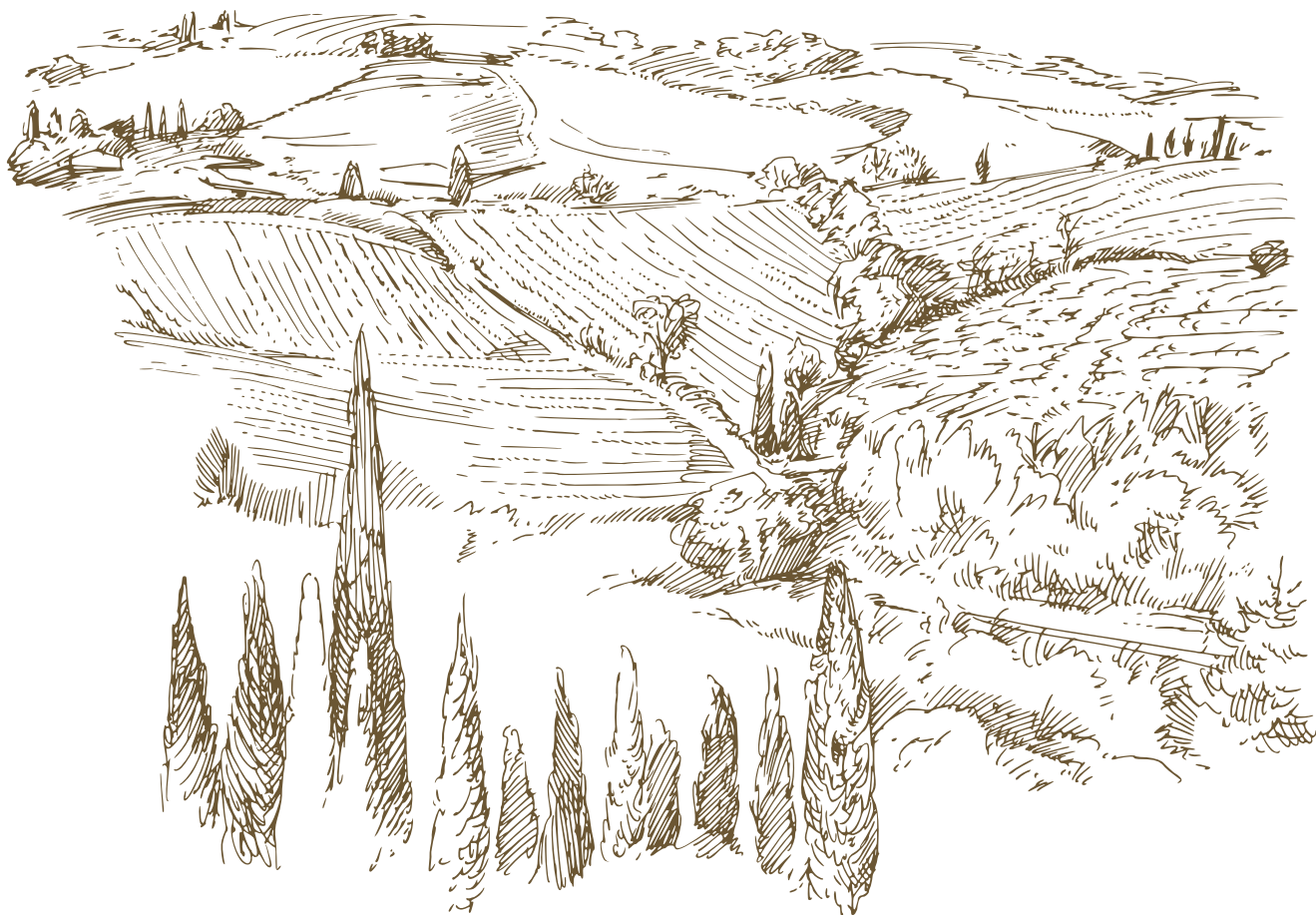


Studio tecnico  
per agr. Giovanni Paolo De Capua

Relazione di stima immobiliare



Via Lussemburgo,12 - Foggia  
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765  
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Per la liquidazione giudiziale [REDACTED] di cui alla presente relazione, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia ha autorizzato la nomina dell'esperto, il sottoscritto p.a. Giovanni Paolo De Capua per la stima dei beni in capo al socio [REDACTED]

Il G.D. pone allo stimatore i seguenti quesiti:

*previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni immobili oggetto di stima, proceda l'esperto:*

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
- 3) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio precedente la dichiarazione di fallimento, a partire dal titolo di acquisto precedente il ventennio (ed oltre, ove il titolo di acquisto risalga ad epoca precedente), calcolato quest'ultimo a ritroso dalla data di dichiarazione del fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; allegando alla perizia le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile; segnalando se il bene non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, e suggerendo in tale ultimo caso, le regolarizzazioni eventualmente necessarie;*
- 4) a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto;*
- 5) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali -es Consorzio di Bonifica-, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);*
- 6) alla verifica della regolarità edilizia ed 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;*
- 7) alla stima dei diritti immobiliari acquisiti dalla procedura, in particolare delle quote di proprietà e, tenendo conto che gli immobili non sono comodamente divisibili, alla stima non solo delle quote immobiliari di [REDACTED] ma all'attribuzione di un valore complessivo agli interi immobili, verificando la possibilità di una loro eventuale divisibilità;*



8) 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 pubblici uffici;

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

10) all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

b) accertare se siano stati costruiti prima dell'1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, fornendo le notizie di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e dall'art. 46 D.Lgs 378/2001, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso a costruire, ovvero della concessione/permesso in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; verificare l'esistenza di opere abusive, di difformità urbanistiche, edilizie e catastali; descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, indicandone i relativi costi.

Effettuato i sopralluoghi [redacted] e Taranto, estratta la documentazione catastale ed ipotecaria necessaria alla ricostruzione dei passaggi nel ventennio e alla individuazione dei gravami, si redige la seguente relazione:

Gli immobili sono ubicati in [redacted] Taranto e precisamente:

[redacted] abitazione in Taranto  
alla via lago di Scanno.

I beni sono censiti:

Piena proprietà in comunione di beni:

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Piena proprietà per 1/3:

<b>Comune di Taranto</b>			<i>prop 1/1</i>		<i>sup.</i>		
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
254	719	9	via lago di Scanno n. 10 piano 4	A/3	7	121	849,57



**Le operazioni peritali.**

Il giorno 25.2.2025 e il giorno 4.4.2025, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi accompagnato dal liquidatore presso i beni oggetto di valutazione, si scattavano fotografie, si effettuavano riscontri con le mappe e aerofoto e si rilevavano misure.

**Descrizione dei beni:**

**IL LOTTO 1.-**

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









Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono in disuso da anni ma collegati alla rete pubblica.

I bagni sono dotati di sanitari in vetroceramica datati ma funzionali e in un bagno c'è anche la vasca.

L'abitazione è dotata di caldaia a metano che dovrebbe fornire acqua calda e riscaldamento ma il disuso e le pessime condizioni della caldaia prevedono la sostituzione.

Le rifiniture sono mediocri.

L'appartamento misura 113 mq. oltre ai balconi per circa 22 mq. che si valutano ad 1/3 per un totale commerciale di 120 mq.

La cantinola è posta al piano terra, si accede tramite porta interna al vano scala.

Si tratta di una cantinola piccolina, protetta da una porta in legno.

Il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate.

Il locale ha la superficie di 8 mq.

**I Confini:**

l'appartamento confina con vano scala e con cortile condominiale su due lati.

La cantinola confina con il corridoio, con il cortile condominiale e con altra cantinola.

**I valori:**

La zona è interessante dotata di servizi, discreta possibilità di parcheggio.

Nelle mediocri condizioni in cui si trova il fabbricato e le rifiniture dell'abitazione, si può posizionare in fascia bassa.

Le quotazioni degli appartamenti in quella zona, si aggirano tra i 950 e 1.300 €/mq.

L'unità stimata, si inserisce nella fascia bassa e necessita di lavori di rifacimento facciate con ricarico di spesa per la famiglia █████ di circa 29.000 €, pertanto si valuterà a 700 €/mq. che moltiplicati per 120 mq., producono € 84.000,00:

La cantinola è piccola ma comoda, essendo censita unitamente all'appartamento il valore della stessa è incluso nel valore dell'abitazione.



**L'intero della piena proprietà del lotto 1 vale 84.000,00.**

██████████ è proprietario della quota di 1/3, pertanto il valore della quota ammonta ad € 28.000,00.

L'appartamento non è comodamente divisibile, per la sua conformazione non è possibile frazionarlo.

**Le provenienze:**

Il bene è pervenuto, ante ventennio ██████████  
██████████  
██████████  
contro Gestione Case per lavoratori Gescal ex l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Taranto.

Il bene è pervenuto ai germani ██████████  
██████████  
██████████

atto di donazione per notar Pizzuti del 23.6.1999, rep. n. 12406, trascritto il 2.7.1999 al n. 8842 R.P. ██████████ dona ai figli la propria quota riservandosi l'usufrutto.

Con la morte di ██████████ si consolida l'usufrutto in favore dei tre figli.

**Le concessioni urbanistiche:**

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n del 11.4.1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Taranto

L'agibilità è stata dichiarata il 6.3.1974 con pratica n. 161.

***Stato di possesso dei beni.***

L'immobile è disabitato da anni.



**GRAVAMI**

- h) Sul lotto 2 grava ipoteca legale del 30.10.2013, iscritta il 12.11.2013 al n. 2364 R.P. e 20380 R.G., in favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, C.F. 11210661002, per € 85.038,26 a garanzia di € 42.519,13.
- i) Sul lotto 2 grava ipoteca legale del 30.11.2015, iscritta l'1.12.2015 al n. 2908 R.P. e 24343 R.G., in favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, C.F. 11210661002, per € 45.222,76 a garanzia di € 22.611,38.
- l) Sul lotto 2 grava ipoteca legale del 5.3.2024, iscritta il 6.3.2024 al n. 658 R.P. e 6299 R.G., in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, C.F. 13756881002, per € 55.247,32 a garanzia di € 27.623,66.
- m) Sul lotto 2 grava ipoteca legale del 5.3.2024, iscritta il 6.3.2024 al n. 659 R.P. e 6300 R.G., in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, C.F. 13756881002, per € 237.989,12 a garanzia di € 118.994,56.
- n) Sul lotto grava sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 27.1.2025, trascritta il 13.3.2025 al n. 4693 R.P. e 6317 R.G. contr [REDACTED]  
[REDACTED]

***Oneri a carico dell'acquirente***

L'acquirente si assumerà l'onere spettante per il rifacimento delle facciate che al momento è calcolato in circa 29.000 e ma è possibile che possa aumentare.

**Certificazione APE**

L'abitazione risulta dotata di caldaia ma l'utenza è staccata da anni e non è stata revisionata la caldaia oltre a mancare il libretto, che è necessario per l'invio in Regione al momento della attestazione. Pertanto non è possibile redigere l'attestato.

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

Foggia 13.11.2025

L'ESPERTO



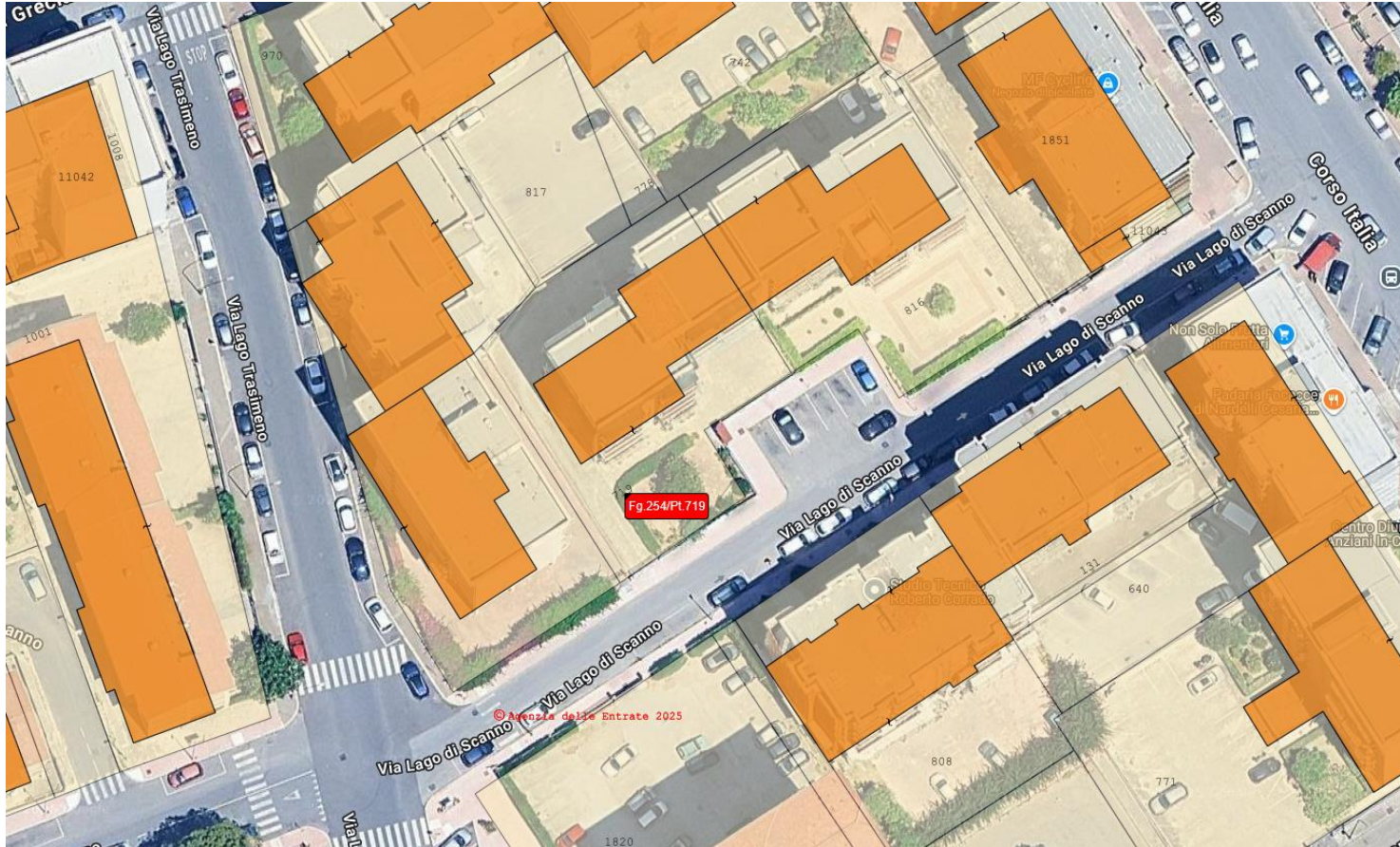
*(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)*











Taranto foglio 254 p.lla 719









**LOTTO 2 Taranto foglio 254 p.lla 719 sub 9**



Prospetto principale



Prospetto principale



Ingresso scalinata





Il corridoio



La cucina



Interno





interno



Infissi esterni

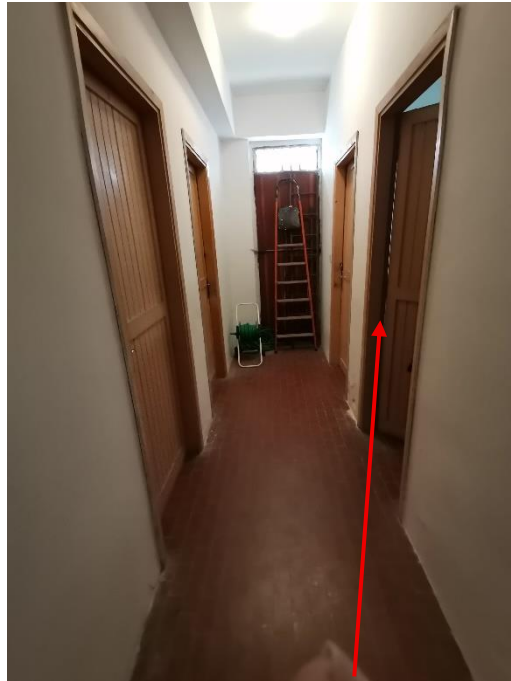


Il bagno





Il secondo bagno



Il corridoio per la cantinola



La cantinola













Direzione Provinciale di Taranto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2025

Data: 31/01/2025 Ora: 16.38.56 pag: 2 Fine

Visura n.: T330124/2025

Visura telematica





























