
TRIBUNALE DI FOGGIA

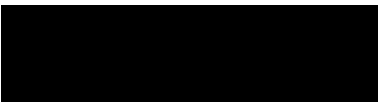
SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bellapianta Vito Fabio, nei Procedimenti di liquidazione controllata RG 13/2025 e RG 14/2025

Procedura concorsuale RG 13/2025 a carico della



nonché della procedura RG 14/2025 a carico del



Liquidatrice

Avv. Claudia SASSO

Perito Stimatore

Ing. Vito Fabio Bellapianta

Giudice Delegato



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9

INCARICO

Su incarico dell'Avv. Claudia SASSO pervenuto via pec in data 23.01.2026, in qualità di liquidatrice della procedura generalizzata in oggetto, il sottoscritto Ing. Bellapianta Vito Fabio, con studio in [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato perito stimatore della procedura.

Lo scrivente in data 24.01.2026 accettava l'incarico nel rispetto delle tempistiche utili illustrate dalla Liquidatrice per la prosecuzione della procedura.

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foggia (FG) - Via Carlo Ciampitti n. 1, sito in piano secondo corredato da pertinenziale cantina sita allo stesso civico ubicata al piano semi-interrato.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN FOGGIA (FG) ALLA VIA CARLO CIAMPITTI, 1 (Fg. 95, Part. 1500, Sub. 16)

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, di immobile accatastato come abitazione di tipo economico (A3) sito in FOGGIA (FG) alla VIA CARLO CIAMPITTI, 1 (Sub. 16) al Piano Secondo l'alloggio, con accesso a sinistra rispetto a chi sale le scale, dopo essere saliti al piano secondo dal portone ubicato al civico 1 dalla strada indicata, ed al Piano Semi-Interrato la cantinola pertinenziale.

L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in muratura portante, solai presumibilmente in laterocemento con sviluppo su complessivi 5 livelli, di cui 4 fuori terra ed uno semi-interrato.

Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 109,70, inclusi balconi rispettivamente di mq 1,60 e di mq 12,60 e cantinola di mq 13,63.

Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso; -Soggiorno/Cucina; -Balcone 1, -Disimpegno, -Camera 1, -Bagno, -Camera 2, -Camera 3, -Balcone 2, -Cantinola (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni e rilievi fotografici).

Intestati

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di FOGGIA al foglio 95 – particella 1500 sub. 16 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale mq 100,00 mq, Rendita 511,29 Euro. In planimetria è riportato erroneamente Sub. 17 anziché il corretto identificativo Sub. 16.

Il bene viene stimato e proposto all'asta, in singolo lotto, al fine di rendere più facile e conveniente la vendita. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Foggia (FG) - Via Carlo Ciampitti n. 1, sito in piano secondo corredato da pertinenziale cantina sita allo stesso civico ubicata al piano semi-interrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, fornita dal Liquidatore e ricercata dallo scrivente stimatore, risulta completa per la stima dell'immobile e per la valutazione dei gravami sul bene e della continuità di atti e trascrizioni.

In dettaglio è stata acquisita la seguente documentazione:

Titolo di provenienza;

Contratto di Mutuo fondiario;

Elaborati catastali aggiornati visure e planimetrie;

Ispezioni ipotecarie immobile oggetto di stima.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima appartiene ai seguenti proprietari:

1. [REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene stimato per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2), Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
- [REDACTED] (Proprietà 1/2), Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile alloggio confina in senso antiorario il vano scale, Via Carlo Ciampitti, Unità Immobiliare appartenente ad un altro fabbricato, atrio interno ed altra Unità Immobiliare appartenente allo stesso fabbricato, salvo proprietà di terzi.

La cantinola confina in senso antiorario con vano scale, altra U.I., Via Carlo Ciampitti, e ulteriori U.I., salvo proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/Cucina	28,26 mq	32,60 mq	1	32,60 mq	3,26 m	P2
Balcone 1	1,60 mq	1,60 mq	0,3	0,50 mq	0,00 m	P2
Ingresso	3,26 mq	4,16 mq	1	4,16 mq	3,26 m	P2
Disimpegno	3,30 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	3,26 m	P2
Camera 1	10,60 mq	13,70 mq	1	13,70 mq	3,26 m	P2
Bagno	8,51 mq	12,60 mq	1	12,60 mq	3,26 m	P2
Camera 2	6,00 mq	7,64 mq	1	7,64 mq	3,26 m	P2
Camera 3	15,42 mq	20,90 mq	1	20,90 mq	3,26 m	P2
Balcone 2	12,60 mq	12,60 mq	0,3	3,80 mq	0,00 m	P2
Cantinola	12,24 mq	13,63 mq	0,50	6,82 mq	2,74 m	PS1
Totale superficie convenzionale alloggio:				99,90 mq		
Totale superficie convenzionale cantinola:				6,82 mq		
Totale superficie convenzionale complessiva immobile:				106,72 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2008 ad Oggi	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> per 1/2 in regime di separazione dei beni. <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 1500, Sub. 16 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 511,29 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	1500	16		A3	3		100 mq	511,29	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con la documentazione fornita dalla Liquidatrice ad eccezione dell'elaborato planimetrico che riporta nell'intestazione il Sub. 17 anziché 16.

Tale difformità deve essere oggetto di specifica rettifica da comunicare attraverso specifica istanza all'agenzia delle entrate.

Dall'esame del bene, così come rilevato, in confronto con gli elaborati planimetrico catastali risulta la conformità catastale del bene.

Pertanto, NON vi sono costi ed oneri per regolarizzazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato rinvenuto in normale stato di uso e manutenzione, considerata l'epoca di realizzazione e l'uso conforme alla destinazione prevista.

PARTI COMUNI

Il vano scale, quanto riveniente dai titoli di provenienza e quanto precisato nel regolamento condominiale, salvo maggiori approfondimenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili

Esposizione: Nord e Sud

Altezza interna utile 3,26 m 2,74 m

Str. verticali: Struttura in muratura portante con solai presumibilmente blocchi forati

Solai: Presumibilmente in laterocemento

Pareti esterne ed interne: Rivestite da intonaco civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: Piastrelle o similare

Infissi esterni ed interni: Porte in legno tamburato, infissi standard.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Elettrico sottotraccia a 220 V, Conformità non accertabile

Termico Conformità non accertabile

Idrico Fognante Conformità non accertabile

Citofono

Telefono

TV

Internet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/01/2005	[REDACTED]	Dati atti 5. del 26/01/2005 Pratica n. FG0018925 in atti dal 26/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3073.1/2005)

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/09/2008 ad oggi	[REDACTED]	Dati atti 6. Atto del 17/09/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 85635 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15890.1/2008 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 29/09/2008 6. Atto del 17/09/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FOGGIA (FG) Repertorio n.

85635 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15890.1/2008 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 29/09/2008

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Foggia aggiornate al 26/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 4954 Registro Generale 24228, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85636/13175 del 17/09/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 29/09/2008 - Registro Particolare 15890 Registro Generale 24227, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85635/13174 del 17/09/2008, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 11/08/2025 - Registro Particolare 16075 Registro Generale 20111

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 87 del 29/07/2025, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Oneri di cancellazione

In sede di trasferimento dell'immobile saranno quantificati gli oneri per la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ai sensi del PRG del Comune di Foggia nella Zona B1 – EDILIZIA RESIDENZIALE ORGANIZZATA PER ISOLATI e delle relative NTA ART. 34 – ZONA B: AREE URBANE EDIFICATE DI RECENTE IMPIANTO; GENERALITA, Zona B1 – Edilizia residenziale organizzata per isolati

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 01.09.1967, l'attuale stato assentito è stato realizzato in relazione di DIA del 21.12.1998, come riportato e dichiarato nel titolo di provenienza che si allega.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Quanto riportato nell'atto di compravendita e nel regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto di procedura è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN FOGGIA (FG) ALLA VIA CARLO CIAMPITTI, 1 (Fg. 95, Part. 1500, Sub. 16)

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, di immobile accatastato come abitazione di tipo economico (A3) sito in FOGGIA (FG) alla VIA CARLO CIAMPITTI, 1 (Sub. 16) al Piano Secondo l'alloggio, con accesso a sinistra rispetto a chi sale le scale, dopo essere saliti al piano secondo dal portone ubicato al civico 1 dalla strada indicata, ed al Piano Semi-Interrato la cantinola pertinenziale.

L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato a struttura in muratura portante, solai presumibilmente in laterocemento con sviluppo su complessivi 5 livelli, di cui 4 fuori terra ed uno semi-interrato.

Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata di mq 109,70, inclusi balconi rispettivamente di mq 1,60 e di mq 12,60 e cantinola di mq 13,63.

Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: -Ingresso; -Soggiorno/Cucina; -Balcone 1, -Disimpegno, -Camera 1, -Bagno, -Camera 2, -Camera 3, -Balcone 2, -Cantinola (Cfr. All. Ricostruzione planimetrica dei beni e rilievi fotografici).

Identificato al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di FOGGIA al foglio 95 – particella 1500 sub. 16 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale mq 100,00 mq, Rendita 511,29 Euro. In planimetria è riportato erroneamente Sub. 17 anziché il corretto identificativo Sub. 16.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Procedimento di stima: comparativo-Monoparametrico in base al prezzo medio - Standard Internazionali di Valutazione SVILUPPO VALUTAZIONE: METODOLOGIA: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2025, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2025, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona: Zona B2 Centrale VIA TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA REPUBBLICA,MANZONI,CAPOZZI,CRISPI,MAR, per tipologia assimilabile al bene oggetto di stima abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo gli importi variano tra 700,00 €/mq e 850,00 €/mq. Si ritiene equo in questa valutazione parametrica, attesa anche la comparazione con il reale andamento del mercato immobiliare della zona per tipologie di immobili comparabili a quello di stima, considerare il valore di 850,00 €/mq, tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato. Pertanto, moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie

commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto di calcolo delle superfici analitiche di ciascun vano indicato, si ottiene il valore di mercato del bene per questa metodologia.

Procedimento di stima: MCA market comparison approach Consultando le risultanze del mercato immobiliare della zona per immobili comparabili a quelli oggetto di stima attraverso esame di atti reali di compravendita ed operatori del settore quali Notai ed sgenti immobiliari, per tipologia assimilabile al bene oggetto di stima abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo il valore medio risulta essere di 1150 €/mq

In definitiva, quale valore reale di stima dell'immobile, si assume il valor medio delle due metodologie presentate di 1000 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Foggia (FG) - Via Carlo Ciampitti n. 1, sito in piano secondo corredato da pertinenziale cantina sita allo stesso civico ubicata al piano semi-interrato.	106,72 mq	1000,00 €/mq	€ 106.720,00	100,00%	€ 106.720,00
				Valore di stima:	€ 106.720,00

Valore finale di stima: € 106.720,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Molfetta, li 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bellapianta Vito Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 - Atto di provenienza
- ✓ All. 2 - Rilievi fotografici
- ✓ All. 3 - Documentazione catastale
- ✓ All. 4 - Ricostruzione planimetrica del bene
- ✓ All. 5 - Ispezioni ipotecarie