

**Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua**

Fallimento n. 115/2015 R.G. F. ---
Omissis --- Relazione di stima
per la ricerca
del valore di mercato
fabbricati e terreni in Apricena



Premessa.

Nella procedura fallimentare n. 115/2015 "--- Omissis --- srl" di cui alla presente relazione, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia con ordinanza del 20.9.2016 ha nominato Esperto il sottoscritto p.a. Giovanni Paolo De Capua per valutare il bene indicato nell'atto del 25.03.2015 e i terreni di cui ai lotti individuati dal n.3 al n.10 e se dovesse essere rigettata la richiesta del sig. --- Omissis ---anche l'immobile indicato al lotto n.1 e 2.

Le operazioni peritali.

Il giorno 26 ottobre 2016, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi sui beni oggetto di valutazione, presso i quali si scattavano diverse fotografie e si effettuavano riscontri con le mappe e planimetrie catastali.

I beni

1/A) Il primo corpo di fabbrica è costituito da un immobile al rustico, ubicato in Apricena alla via Cadorna. La costruzione è catastalmente censito al foglio 39, p.lla 5281 subalterni 2-3-4-5-6-7-9-11-12-14-15-16-17-19-20 tutti in corso di costruzione, pertanto non ancora classati.

1/B) Il suolo circostante il fabbricato è censito:

- al foglio 39, p.lla 5186, area urbana di mq. 230, via San Marco, in capo a --- Omissis --- per 3/60 e altri.

- al foglio 39, p.lla 5189, seminativo di ha. 0.01.76, via San Marco, in capo a --- Omissis --- per 3/60 e altri.

2) terreno in Agro di Apricena, censito al foglio 24, p.lle 337, 379, 380, 382, 384, 385, 386.

*La **particella 3198 del foglio 39** è un relitto di **particella diventato marciapiede del fabbricato.***

*Questa **particella (al catasto terreni), doveva essere soppressa in quanto lo stesso numero è stato attribuito al fabbricato. La particella non ha nessun valore commerciale.***

C/1) abitazione ubicata in Apricena, alla via Aldo Moro, censita al foglio 24, p.lla 378 sub 21, cat. A/3; **in sospeso in attesa di decisione.**

C/2) autorimessa ubicata in Apricena, alla via Aldo Moro, censita al foglio 24, p.lla 378 sub 4, cat. C/6. **in sospeso in attesa di decisione.**

Descrizione dei beni

1/A) Il corpo di fabbrica è costituito da un immobile al rustico, ubicato in Apricena alla via Cadorna. La costruzione è catastalmente censito al foglio 39, p.lla 5281 subalterni 2-3-4-5-6-7-9-11-12-14-15-16-17-19-20 tutti in corso di costruzione, pertanto non ancora classati.

Si tratta di un fabbricato al rustico elevato per tre piani fuori terra e uno interrato. Sono stati realizzati la struttura portante e le tompagnature.

Mancano completamente i divisori, i rivestimenti, i pavimenti e gli impianti.

A causa del fermo lavori e della mancanza di alcune opere quali i pavimenti e il completamento della copertura, è soggetta a abbondanti infiltrazioni e ristagni di acque meteoriche che stanno danneggiando gli interni e i materiali isolanti posti all'interno dei muri perimetrali, i quali non essendo rivestiti fanno passare acqua nel loro interno.

In diversi punti del fabbricato si dovranno demolire alcune parti di muro perimetrale per ripristinare gli isolanti e successivamente riparare il tutto.

La pianta del fabbricato copre 520 mq. per il piano interrato; 415 mq. per il piano terra e primo e 335 mq. per il secondo piano.

La struttura è in cemento armato con murature perimetrali in mattoni forati. La copertura è a falde inclinate.

1/B) Il suolo circostante il fabbricato è censito:

- al foglio 39, p.lla 5186, area urbana di mq. 230, via San Marco, in capo a --- Omissis --- per 3/60 e altri.

- al foglio 39, p.lla 5189, seminativo di ha. 0.01.76, via San Marco, in capo a --- Omissis --- per 3/60 e altri.

Il suolo costituisce l'accesso al fabbricato, risulta in comproprietà con altri soggetti.

Le particelle sono destinate a diventare ente urbano e non hanno valore proprio.

E' necessario però acquisire le particelle in favore del fabbricato, tramite esproprio o per acquisto, per poterle utilizzare liberamente senza vincoli e/o servitù.

2) terreno in Agro di Apricena, censito al foglio 24, p.lle 337, 379, 380, 384, 385, 386, 382.

- le particelle sono relitti delle aree sulle quali è stato edificato il fabbricato censito con la p.lla 378. Si tratta di area circostante il fabbricato, in particolare la p.lla 382 è il tratto di strada asfaltata che dalla via A. Moro permette l'accesso al lato Ovest e Nord/Ovest della costruzione.

Le particelle 379, 384, sono in parte libere ed in parte occupate da un parco giochi, queste rientrano tra le opere di urbanizzazione e pertanto non sfruttabili ai fini edificatori.

Le particelle 380 e 385 sono libere e ricadono in zona G3 del PRG Aree di rispetto ambientale e paesaggio, la distanza di rispetto stradale e la distanza dai confini ridurrebbe la superficie edificatoria qualora potesse diventare utilizzabile oltretutto con poca volumetria realizzabile sempre che il Comune possa rilasciare autorizzazioni sul tipo di progetto da valutare.

La valutazione delle particelle, si limita alla 380 e 385 in quanto la 382 è ormai strada; le p.lle 379, 384, rientrano nelle opere di urbanizzazione del fabbricato in p.lla 378; le p.lle 337 e 386 sono a ridosso della strada e non possono essere sfruttate ai fini edificatori pertanto non hanno nessun valore.

Stima dei beni.

L'intero compendio è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione per costo di costruzione**, considerando i valori medi per la provincia di Foggia rapportati alla percentuale dei lavori eseguiti.

Il Lotto I.-

Il Lotto è costituito da:

Corpo di fabbrica è costituito da un immobile al rustico, ubicato in Apricena alla via Cadorna. La costruzione è catastalmente censito al foglio 39, p.lla 5281 subalterni 2-3-4-5-6-7-9-11-12-14-15-16-17-19-20 tutti in corso di costruzione, pertanto non ancora classati.

Si tratta di un fabbricato al rustico elevato per tre piani fuori terra e uno interrato. Sono stati realizzati la struttura portante e le tompagnature.

Mancano completamente i divisori, i rivestimenti, i pavimenti e gli impianti.

A causa del fermo lavori e della mancanza di alcune opere quali i pavimenti e il completamento della copertura, è soggetta a abbondanti infiltrazioni e ristagni di acque meteoriche che stanno danneggiando gli interni e i materiali isolanti posti all'interno dei muri perimetrali, i quali non essendo rivestiti fanno passare acqua nel loro interno.

Considerata la incompletezza del fabbricato, non è possibile stimare il valore di mercato basato sul confronto con altri beni simili, pertanto il valore del lotto è composto dal costo di costruzione dell'immobile e dal valore del suolo su cui è stato realizzato.

La stima viene effettuata in due momenti:

- valore della struttura al momento della transazione tra --- Omissis --- e --- Omissis ---;
- valore della struttura all'attualità comprensiva dei lavori effettuati da --- Omissis ---.

La struttura edificata, si sviluppa e viene valorizzata come segue:

- *valore della struttura al momento della transazione tra --- Omissis --- e --- Omissis ---;*

ubicazione	Superfici	lavori eseguiti %	lavori eseguiti	costo costruzione
	mq.	%	€/mq.	€
piano terra	415	25,0%	175	72.625
primo piano	415	20,0%	140	58.100
secondo piano	335	15,0%	105	35.175
sottostrada	520	15,0%	51	26.520
	1685	Totale		192.420

Al 12.3.2015, la struttura oggetto di transazione, valeva € 192.400,00 oltre € 250.000 del suolo, pari ad € 442.000,00.

- *valore della struttura all'attualità comprensiva dei lavori effettuati da --- Omissis ---.*

ubicazione	Superfici	lavori eseguiti %	lavori eseguiti	costo costruzione
	mq.	%	€/mq.	€
piano terra	415	35,0%	210	87.150
primo piano	415	35,0%	200	83.000
secondo piano	335	25,0%	150	50.250
sottostrada	520	20,0%	100	52.000
	1685	Totale		272.400

Il deterioramento e la necessità di risanare le parti ammalorate comporterà una spesa direttamente proporzionale al tempo che passerà per l'esecuzione dei lavori. Al momento si può determinare un deprezzamento del 15% sul costo di costruzione eseguito, pari ad € 40.860,00.

Pertanto la valorizzazione della sola struttura è quantificabile in € 231.500,00.

Il terreno su cui è stata realizzata la struttura può essere quantificato in circa 250.000 euro che scaturisce dalla incidenza del suolo su quanto realizzabile, che in questa circostanza si aggira sul 25 %.

Con il passare del tempo, il deterioramento potrebbe interessare la parte strutturale con aggravio di costi oltre alla pericolosità statica.

Al momento per mettere in sicurezza l'immobile sono necessari circa 15.000 euro, ma, con il perdurare delle avverse condizioni climatiche, il costo lieviterebbe in rapporto al tempo che trascorre.

Va altresì considerato che la concessione edilizia è in scadenza e sarà necessario rinnovarla o richiederla nuovamente con aggravio di costi che incideranno molto sul valore dell'immobile.

Per poter accedere al fabbricato, è necessario acquisire in favore della costruzione, le particelle 5186 e 5189 intestate a --- Omissis --- per 3/60 e altri soggetti, tramite esproprio o per acquisto, per poterle utilizzare liberamente senza vincoli e/o servitù.

Per quanto esposto:

- 1) il lotto al momento della transazione tra --- Omissis --- e --- Omissis --- valeva 442.000,00;
- 2) **il valore base d'asta, è di 481.000,00.**

Con il passare del tempo, il valore del lotto subirà un ribasso dovuto al deterioramento e alla necessità di rinnovare la concessione edilizia.

Concessioni edilizie:

Il fabbricato in costruzione censito con particella 5281 è autorizzato in virtù della concessione edilizia n. 01/14 del 13.1.2014 e della S.C.I.A in variante del 19.3.2015.

Provenienza:

I terreni su cui sorge il fabbricato sono pervenuti alla società --- Omissis --- srl con:

- atto notar Di Taranto del 21.12.2012, repertorio n. 223, trascritto il 10.1.2013 al n. 165 R.P., al foglio 39, p.lle 5190, 5227 e 5225.

- atto notar Cassano del 9.3.2015, repertorio n. 164813, trascritto il 19.3.2015 al n. 1718 R.P., al foglio 39, p.lla 5278.

Il fabbricato confina con particella 3838; con particella 5228; con particella 5277.

Il Lotto 2.-

Terreno in Agro di Apricena, censito al foglio 24, p.lle 380, 385.

Le particelle 380 e 385 sono libere e ricadono in zona G3 del PRG Aree di rispetto ambientale e paesaggio, la distanza di rispetto stradale e la distanza dai confini ridurrebbe la superficie edificatoria qualora potesse diventare utilizzabile oltretutto con poca volumetria realizzabile sempre che il Comune possa rilasciare autorizzazioni sul tipo di progetto da valutare.

In catasto

terreni agro di Apricena				
foglio 24	p.lla	sup. ha.	R.A.	R.D.
	380	0.00.60	0,48	0,2
	385	0.06.58	5,27	2,21

Destinazione urbanistica:

Il terreno ricade in zona G3 del PRG Aree di rispetto ambientale e paesaggio, ed è il relitto di un'area maggiore in parte edificata.

Provenienza:

I beni sono pervenuti alla società con:

- atto notar Cassano del 23.9.2010, repertorio n. 153556 trascritto il 12.10.2010 al n. 6216 R.P., terreno foglio 24, p.lla 225.

- atto notar Cassano del 5.11.2010, repertorio n. 153832 trascritto il 18.11.2010 al n. 6950 R.P., terreno foglio 24, p.lle 73 e 336.

Terreni con queste caratteristiche, difficilmente sfruttabili, valgono 30.000 €/ha che per 718 mq. danno un valore di € 2.154,00;

Nell'insieme, il lotto 2 vale € 2.200,00 (arrotondato).

Il terreno confina con particella 217; con particella 338; con via A. Moro e con tratturo.

Individuazione dello stato di possesso dei beni, dei singoli lotti.

Il lotto 1 è in possesso del proprietario --- Omissis --- nato il --- Omissis --- a --- Omissis ---, in virtù di atto di cessione transattiva per notar Cassano del 25.3.2015, repertorio n. 164924, trascritto il 2.4.2015 al n. 2049 R.P.

Per poter accedere al fabbricato, è necessario acquisire in favore della costruzione, le particelle 5186 e 5189 intestate a --- Omissis --- per 3/60 e altri soggetti, tramite esproprio o per acquisto, per poterle utilizzare liberamente senza vincoli e/o servitù.

Il lotto 2 è in proprietà di --- Omissis --- srl in virtù degli atti diprovenienza:

- atto notar Cassano del 23.9.2010, repertorio n. 153556 trascritto il 12.10.2010 al n. 6216 R.P., terreno foglio 24, p.lla 225.

- atto notar Cassano del 5.11.2010, repertorio n. 153832 trascritto il 18.11.2010 al n. 6950 R.P., terreno foglio 24, p.lle 73 e 336.

Si precisa che al momento i suoli sono liberi e incolti.

GRAVAMI

a) Sugli immobili al **lotto 2**, grava ipoteca volontaria del 8.2.2012, iscritta il 14.2.2012 al n. 99 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano spa, per € 4.400.000 a garanzia di € 2.200.000 per anni 28. Si precisa che l'ipoteca riguardava l'intera area su cui è stato realizzato il fabbricato in particella 378. Il mutuo è stato frazionato e oggetto di riduzioni, comunque va liberata l'area relitta individuata con le p.lle 337, 379, 380, 384, 385, 386 e 382.

b) Sugli immobili al **lotto 2**, grava sentenza di fallimento del 17.12.2015, trascritta il 14.1.2016 al n. 184 R.P.

Conclusioni.-

Il Lotto 1.-

Il Lotto è costituito da:

Corpo di fabbrica è costituito da un immobile al rustico, ubicato in Apricena alla via Cadorna. La costruzione è catastalmente censito al foglio 39, p.lla 5281 subalterni 2-3-4-5-6-7-9-11-12-14-15-16-17-19-20 tutti in corso di costruzione, pertanto non ancora classati.

1) il lotto al momento della transazione tra --- Omissis --- e --- Omissis --- valeva 442.000,00;

2) *il valore base d'asta del lotto 1*, è di 481.000,00.

Con il passare del tempo, il valore del lotto subirà un ribasso dovuto al deterioramento e alla necessità di rinnovare la concessione edilizia.

Concessioni edilizie:

Il fabbricato in costruzione censito con particella 5281 è autorizzato in virtù della concessione edilizia n. 01/14 del 13.1.2014 e della S.C.I.A in variante del 19.3.2015.

Provenienza:

I terreni su cui sorge il fabbricato sono pervenuti alla società --- Omissis --- srl con:

- atto notar Di Taranto del 21.12.2012, repertorio n. 223, trascritto il 10.1.2013 al n. 165 R.P., al foglio 39, p.lle 5190, 5227 e 5225.

- atto notar Cassano del 9.3.2015, repertorio n. 164813, trascritto il 19.3.2015 al n. 1718 R.P., al foglio 39, p.la 5278.

Il fabbricato confina con particella 3838; con particella 5228; con particella 5277.

Il Lotto 2.-

Terreno in Agro di Apricena, censito al foglio 24, p.lle 380, 385.

Le particelle 380 e 385 sono libere e ricadono in zona edificatoria, ma, la distanza di rispetto stradale e la distanza dai confini ridurrebbe la superficie edificatoria utilizzabile con poca volumetria realizzabile sempre che il Comune possa rilasciare autorizzazioni sul tipo di progetto da valutare.

Destinazione urbanistica:

Il terreno ricade in zona G3 del PRG Aree di rispetto ambientale e paesaggio, ed è il relitto di un'area in parte edificata nel piano di lottizzazione convenzionato con istanza 5465 del 26.4.2010 ed adottato con delibera n. 36 del 29.9.2010, approvato in data 20.12.2010.

Provenienza:

I beni sono pervenuti alla società con:

- atto notar Cassano del 23.9.2010, repertorio n. 153556 trascritto il 12.10.2010 al n. 6216 R.P., terreno foglio 24, p.la 225 (p.lle originarie).

- atto notar Cassano del 5.11.2010, repertorio n. 153832 trascritto il 18.11.2010 al n. 6950 R.P., terreno foglio 24, p.lle 73 e 336 (p.lle originarie).

Terreni con queste caratteristiche, difficilmente sfruttabili, valgono 30.000 €/ha che per 718 mq. danno un valore di € 2.154,00;

Il valore base d'asta del **lotto 2** è di **€ 2.200,00 (arrotondato)**.

Il terreno confina con particella 217; con particella 338; con via A. Moro e con tratturo.

Individuazione dello stato di possesso dei beni, dei singoli lotti.

Il lotto 1 è in possesso di --- Omissis --- nato il --- Omissis --- a --- Omissis ---, in virtù di atto di cessione transattiva per notar Cassano del 25.3.2015, repertorio n. 164924, trascritto il 2.4.2015 al n. 2049 R.P.

Per poter accedere al fabbricato, è necessario acquisire in favore della costruzione, le particelle 5186 e 5189 intestate a --- Omissis --- per 3/60 e altri soggetti, tramite esproprio o per acquisto, per poterle utilizzare liberamente senza vincoli e/o servitù.

Il lotto 2 è in proprietà di --- Omissis --- srl in virtù degli atti di provenienza:

- atto notar Cassano del 23.9.2010, repertorio n. 153556 trascritto il 12.10.2010 al n. 6216 R.P., terreno foglio 24, p.la 225.

- atto notar Cassano del 5.11.2010, repertorio n. 153832 trascritto il 18.11.2010 al n. 6950 R.P., terreno foglio 24, p.lle 73 e 336.

Si precisa che al momento i suoli sono liberi e incolti.

GRAVAMI

a) Sugli immobili **al lotto 1**, grava ipoteca volontaria del 8.2.2012, iscritta il 14.2.2012 al n. 99 R.P., in favore di Banca Popolare di Milano spa, per € 4.400.000 a garanzia di € 2.200.000 per anni 28. Si precisa che l'ipoteca riguardava l'intera area su cui è stato realizzato il fabbricato in particella 378. Il mutuo è stato frazionato e oggetto di riduzioni, comunque va liberata l'area relitta individuata con le p.lle 337, 379, 380, 384, 385, 386 e 382.

b) Sugli immobili **al lotto 2**, grava sentenza di fallimento del 17.12.2015, trascritta il 14.1.2016 al n. 184 R.P.

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

Foggia 15.12.2016

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

**Firmato digitalmente da DE CAPUA GIOVANNI
PAOLO MARIA SAVERIO
Data: 2017.01.26 18:05:58 +01'00'**