

Ing. Alfredo Papa
Via Galliani, 8 - 71121 FOGGIA
Cell. : +39 3426970812 e-mail : info@alfredopapaingegneria.it pec : alfredo.papa@ingpec.eu
web : www.alfredopapaingegneria.it
P.IVA : 03698290719

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Fallimenti

R.G. N. 27/2020

FALLIMENTO DI : XXXXXXXXXX – DITTA INDIVIDUALE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CATERINA LAZZARA

Oggetto:
Perizia di stima del valore dei beni immobili e
dei terreni

Committente:
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Sezione Fallimenti

IL COMMITTENTE PER ACCETTAZIONE
(TIMBRO E FIRMA)

Il perito incaricato

ALFREDO PAPA
Ingegnere



Data : 07/04/2022
Versione : 01
Note:

Elaborato:
PS

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. FASI ED OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
4. DESCRIZIONE DEI BENI	3
4.1 Terreni.....	3
4.2 Fabbricati.....	4
5. RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI	5
5.1 Fabbricato censito al foglio 162, particella 1378, subalterno 3 del NCEU del comune di Monte Sant'Angelo (cat. Catastale A/7).....	5
6. STIMA DEI BENI.....	6
6.1 Stima dei terreni.....	6
6.2 Stima dei fabbricati.....	7
6 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA.....	8

ALLEGATI

Verbale di comparizione e nomina dell'esperto estimatore

- 1) Visura nazionale per soggetto
- 2) Inquadramenti orto catastali – Terreni del Comune di Manfredonia
- 3) Inquadramenti orto catastali – Terreni del Comune di Monte Sant'Angelo
- 4) Inquadramenti orto catastali – Contrada Garzia
 - 4.a) Documentazione vincolistica Contrada Garzia
 - 4.b) Documentazione catastale Contrada Garzia
- 5) Inquadramenti orto catastali degli immobili di categoria D/1
 - 5.a) Documentazione catastale degli immobili di categoria D/1
- 6) Inquadramenti orto catastali del villino unifamiliare
 - 6.a) Documentazione catastale del villino unifamiliare
- 7) Documentazione Tecnico amministrativa relativa al villino unifamiliare archiviata presso il SUE del Comune di Monte Sant'Angelo
- 8) Visure ipocastali e Trascrizione N. RP51772 del 1977

R.G. N. 27/2020

Fallimento di: [REDACTED] - ditta individuale

Giudice Delegato: dott.ssa Caterina Lazzara

Curatore: avv. Pierluigi De Nicola

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alfredo PAPA, nato a Foggia il 03/09/1974 ed ivi residente al viale degli Aviatori n.73/ E10, con studio professionale in Foggia alla via Galliani n.8 e iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Foggia al n.2372, redige la presente perizia per la stima dei beni immobili del sig. [REDACTED] di cui al Reg. Fall. N. 27/2020, per incarico del giudice delegato della Sezione Fallimenti del Tribunale Ordinario di Foggia dott.ssa Caterina Lazzara.

La ditta fallita è la ditta [REDACTED], corrente in Manfredonia [REDACTED] (C.F. [REDACTED] - P.Iva [REDACTED]), iscritta nel Registro delle Imprese di Foggia al [REDACTED] (REA), data di inizio attività 29/11/2013.

La qualifica attribuita ad essa è quella di impresa individuale, la cui attività prevalente consiste nella costruzione di edifici residenziali e non residenziali. Titolare dell'impresa è il sig. [REDACTED] nato a Manfredonia il [REDACTED] ed ivi residente [REDACTED].

2. FASI ED OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto, nello svolgimento dell'incarico affidatogli, conduceva le operazioni peritali fino alla data odierna nei tempi e nei modi di seguito descritti:

- Preliminarmente procedeva all'analisi del fascicolo e della documentazione agli atti;
- Provvedeva a reperire la documentazione propedeutica all'evasione dei quesiti presso gli Uffici Pubblici preposti;
- In attesa di reperire la suddetta documentazione chiedeva ed otteneva una proroga di 30 gg sui tempi di consegna dell'elaborato peritale;
- In seguito, e fino alla data odierna, procedeva a redigere il presente documento.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Per individuare i beni nella disponibilità del sig. [REDACTED] è stata eseguita una visura nazionale per soggetto, l'elenco dei terreni e degli immobili è il seguente:

- CATASTO TERRENI

Comune	N. terreno	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Diritti e oneri reali
Manfredonia(FG)	1	26	2005	Fico d'india	1	18	6138/100000
Manfredonia(FG)	2	26	2006	Fico d'india	1	1654	6138/100000
Manfredonia(FG)	3	26	938	Pascolo	2	1285	6138/100000

Manfredonia(FG)	4	26	939	Pascolo	2	14	6138/100000
Manfredonia(FG)	5	26	944	Pascolo	2	219	6138/100000
Manfredonia(FG)	6	26	947	Fico d'india	1	211	6138/100000
Manfredonia(FG)	7	26	946	Fico d'india	1	1219	6138/100000
Manfredonia(FG)	8	26	945	Pascolo	2	76	6138/100000
Manfredonia(FG)	9	27	531	Fico d'india	1	799	6138/100000
Manfredonia(FG)	10	27	532	Fico d'india	1	177	6138/100000
Manfredonia(FG)	11	27	798	Fico d'india	1	323	6138/100000
Manfredonia(FG)	12	27	799	Fico d'india	1	715	6138/100000
Manfredonia(FG)	13	27	534	Fico d'india	1	14	6138/100000
Monte Sant'angelo(FG)	14	162	697	Mandorl.	2	100	1000/1000
Monte Sant'angelo(FG)	15	162	487	Area Rurale		33	1000/1000

- CATASTO FABBRICATI

Comune	N. immobile	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Indirizzo	Diritti e oneri reali
Manfredonia(FG)	1	36	1481		Unità Collabenti	C.da Garzia SNC	Proprietà per 1/1
Manfredonia(FG)	2	36	1482		Unità Collabenti	C.da Garzia SNC	Proprietà per 1/1
Manfredonia(FG)	3	27	504		D/1	Zona Artigianale	Da verificare
Manfredonia(FG)	4	27	506		D/1	Zona Artigianale	Da verificare
Monte Sant'Angelo (FG)	5	162	1378	3	A/7	Via Madonna della Libera SNC	Proprietà per 1/1

(Allegato 1 – Visura nazionale per soggetto)

4. DESCRIZIONE DEI BENI

4.1 Terreni

- Tutti i terreni individuati nel territorio del Comune di Manfredonia (Foglio 26 – Particelle 2005, 2006, 938, 939, 944, 947, 946, 945 e Foglio 27 – Particelle 531, 532, 534, 798, 799) sono molto vicini tra loro e si trovano all'interno del perimetro della zona artigianale del comune. Si insediano nell'ambito paesaggistico del Gargano e nella figura paesaggistica dell'altopiano di Manfredonia. Come si evince dalla tabella di cui al paragrafo precedente, alcuni sono qualificati come "Pascolo" altri come "Colture

Speciali” (Fico d’india). Nella totalità dei casi i terreni in questione risultano abbandonati, privi di vigilanza e recinzione.

(Allegato 2 – Inquadramenti orto catastali – Terreni del Comune di Manfredonia)

- I terreni individuati nel territorio del Comune di Monte Sant’Angelo (Foglio 162, Particelle 697 e 487) sono ubicati nella frazione di Macchia e sono attigui al fabbricato identificato al foglio 162, particella 1378, sub. 3 che dalla visura catastale figura nella disponibilità del sig. ██████. Essi sono identificati rispettivamente come “Mandorleto” e “Area Rurale”.

(Allegato 3 – Inquadramenti orto catastali – Terreni del Comune di Monte Sant’Angelo)

4.2 Fabbricati

- **Fabbricati identificati al foglio 36, particella 1481 e 1482 del NCEU del Comune di Manfredonia.**

Essi sono classificati come unità collabenti e si trovano in località Siponto, nell’entroterra, e sono tre ruderi insistenti su una corte comune.

Il rudere identificato dalla particella 1482 è totalmente diroccato e nelle planimetrie catastali confina con gli altri due ruderi identificati con la particella 1481 di cui fa parte la corte comune.

Gli immobili sono situati internamente rispetto alla strada pubblica denominata “Strada vicinale delle masserie di Siponto” e non vi è percorso o servitù di accesso delimitata.

Dalle aerofoto e ortofoto disponibili, si evince che è molto difficoltoso definire il volume degli edifici che insistono sulle particelle interessate.

Nelle visure catastali è possibile risalire alle superfici dei due ruderi che sono rispettivamente pari a 540 m² per la particella 1481 e 211 m² per la particella 1482.

(Allegato 4 – Inquadramento orto catastali – Contrada Garzia; Allegato 4.a – Documentazione vincolistica Contrada Garzia)

- **Fabbricati identificati al foglio 27, particella 504 e 506 del NCEU del Comune di Manfredonia.**

Classificati come categoria D/1, dall’analisi delle planimetrie catastali risultano essere delle cabine elettriche di trasformazione da Media a Bassa Tensione asservite alle attività presenti nell’area artigianale del comune di Manfredonia.

(Allegato 5 – Inquadramenti orto catastali immobili degli di categoria D/1; Allegato 5.a - Documentazione catastale immobili degli di categoria D/1)

- **Fabbricato identificato al foglio 162, particella 1378, subalterno 3 del NCEU del Comune di Monte Sant’Angelo.**

Trattasi di un villino unifamiliare sito in località Macchia, contrada Madonna della Libera, costituito da un piano terra di superficie pari a circa 60 m² con veranda coperta composto da ingresso/soggiorno, cucina, servizi igienici e ripostiglio e un primo piano di superficie pari a circa 60 m² con veranda scoperta, disimpegno, servizi igienici e tre camere da letto.

L’immobile comprende anche un terreno pertinenziale di superficie pari a 437 m² delimitato da una recinzione che ne circoscrive la proprietà.

(Allegato 6 – Inquadramenti orto catastali del villino unifamiliare – Allegato 6.a - Documentazione catastale del villino unifamiliare)

5. RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

In relazione al quesito n.4, relativo alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio pendente alla dichiarazione di fallimento, è stata acquisita alla procedura concorsuale, la completa documentazione storica ipo-catastale afferente agli immobili in questione dalla procedura esecutiva R.G.N n.169/2019 e n.219/2019 pendenti innanzi a codesto On.le Tribunale.

Dalla data di quel pignoramento (06/05/2019) alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (25/10/2021), nulla è cambiato in ordine alla vicenda traslativa degli immobili e dei terreni di proprietà del fallito, come risulta dalla ispezione ipotecaria avvenuta il 17/02/2022, ad eccezione fatta per l'immobile riportato al NCEU di Monte Sant'Angelo al foglio 162, particella 1378, subalterno 3, la cui vicenda è descritta nel paragrafo successivo e documentata dai relativi allegati.

5.1 Fabbricato censito al foglio 162, particella 1378, subalterno 3 del NCEU del comune di Monte Sant'Angelo (cat. Catastale A/7)

Il perito, al fine di accertare la regolarità urbanistica del fabbricato in epigrafe, in data 11/11/2021 richiedeva l'accesso agli atti allo sportello on-line del SUE del Comune di Monte Sant'Angelo.

In data 29/11/2021 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Sant'Angelo per visionare la documentazione tecnico amministrativa presente agli atti.

Dall'esame informale degli elaborati e delle concessioni sono emerse delle incongruenze che hanno determinato dubbi sulla effettiva proprietà del bene da parte del sig. ██████████, ovvero:

- La licenza edilizia n.26 del 1976 relativa all'immobile in questione non era intestata al sig. ██████████ ma al sig. ██████████, ragion per cui il responsabile del procedimento Arch. Giampiero Bisceglia non ha rilasciato copia degli atti se non dopo una richiesta di integrazione documentale presentata in data 10/12/2021 sempre attraverso lo sportello telematico del SUE del Comune di Monte Sant'Angelo;
- All'interno del fascicolo documentale vi era una concessione in sanatoria per la realizzazione di un ripostiglio e tettoia coperta, datata 23/05/1987, a nome della signora ██████████ che si dichiarava proprietaria dell'immobile;
- A nome del sig. ██████████ era intestata un'altra licenza edilizia, la n.47 del 1976, per la costruzione di un villino uguale ma posizionato centralmente sulla stessa particella dell'immobile oggetto di accertamento peritale.

Il fascicolo documentale conteneva anche una terza licenza edilizia, la n.45 del 1976, intestata al sig. ██████████, per la costruzione di un terzo villino uguale agli altri due e posizionato in adiacenza sulla stessa particella.

Sempre lo stesso giorno, il perito si recava in località Macchia per effettuare un sopralluogo ispettivo esterno e non approfondito per verificare lo stato attuale dell'immobile oggetto di valutazione, che risultava abitato e in buono stato conservativo.

In data 30/12/2021 il SUE del Comune di Monte Sant'Angelo trasmetteva a mezzo PEC la documentazione oggetto di richiesta di accesso agli atti dalla cui attenta lettura scaturiva la necessità di compiere ulteriori indagini per accertare con esattezza la vicenda traslativa dell'immobile (Allegato 7 – Documentazione Tecnico amministrativa relativa al villino unifamiliare archiviata presso il SUE del Comune di Monte Sant'Angelo).

In data 17/01/2022 veniva effettuata un'ulteriore ispezione ipocastale riguardante tutte trascrizioni "contro" il sig. ██████████ dal 01/01/1974 al 14/01/2022. Da questa ulteriore indagine è emersa una trascrizione del 20/07/1977 che accerta la vendita dell'immobile oggetto di verifica peritale alla sig.ra Solbiati Margherita (Allegato 8 - Visure ipocastali e Trascrizione N. RP51772 del 1977).

In conclusione si può affermare che, vista la suddetta nota di trascrizione, il fabbricato censito al foglio 162, particella 1378 subalterno 3 del NCE del comune di Monte Sant'Angelo non è di proprietà del sig. ██████████ e quindi non può essere oggetto di vendita.

6. STIMA DEI BENI

6.1 Stima dei terreni

I terreni oggetto di stima sono i seguenti:

1. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 26, P.lla 2005 – Qualità Fico d'india Sup. Tot 18 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 1,1 m²**
2. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 26, P.lla 938 – Qualità Pascolo Sup. Tot 1285 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 78,87 m²**
3. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 26, P.lla 939 – Qualità Pascolo Sup. Tot 14 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 0,86 m²**
4. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 26, P.lla 944 – Qualità Pascolo Sup. Tot 219 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 13,44 m²**
5. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 26, P.lla 947 – Qualità Pascolo Sup. Tot 211 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 12,95 m²**
6. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 26, P.lla 946 – Qualità Fico d'india Sup. Tot 1219 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 74,82 m²**
7. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 26, P.lla 945 – Qualità Fico d'india Sup. Tot 76 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 4,66 m²**
8. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 27, P.lla 532 – Qualità Fico d'india Sup. Tot 177 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 10,86 m²**
9. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 27, P.lla 798 – Qualità Fico d'india Sup. Tot 323 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 19,82 m²**
10. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 27, P.lla 799 – Qualità Fico d'india Sup. Tot 715 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 43,89 m²**
11. NCT Comune di Manfredonia (FG) – Foglio 27, P.lla 534 – Qualità Fico d'india Sup. Tot 14 m² – Diritti e oneri reali 6138/100000 pari a una **superficie equivalente di 0,86 m²**
12. NCT Comune di Monte Sant'Angelo (FG) – Foglio 162, P.lla 697 – Qualità Mandorleto **Sup. Tot 100 m²** – Diritti e oneri reali 1000/1000
13. NCT Comune di Monte Sant'Angelo (FG) – Foglio 162, P.lla 487 – Qualità Area rurale Sup. **Tot 30 m²** – Diritti e oneri reali 1000/1000

Per quanto riguarda tutti i terreni ricadenti nel territorio del comune di Manfredonia bisogna fare le seguenti osservazioni:

- Sono tutti in comproprietà con altri soggetti e i diritti e oneri reali facenti capo al sig. ██████████ sono pari a 6138/100000 per ciascuna particella;

- Valutando ogni singola particella, le superfici equivalenti di proprietà del sig. █████ sono di entità modesta; infatti si va da un minimo di 0,86 m² (Foglio 26, P.lla 939) ad un massimo di 78,87 m² (Foglio 26, P.lla 938).

Per quanto su esposto e considerando i valori agricoli medi per ettaro di terreno della provincia di Foggia:

- Fico d'India €/Ha 3.750,00 ;
- Pascolo €/Ha 2.050,00 .

Si può concludere affermando che non è conveniente procedere alla vendita immobiliare dei su elencati terreni in quanto anti economica.

I terreni nel territorio del comune di Monte Sant'Angelo risultano essere totalmente di proprietà del sig. █████ ma per le stesse ragioni non risulta conveniente procedere con alla vendita immobiliare.

6.2 Stima dei fabbricati

6.2.1 Fabbricati identificati al foglio 36, particella 1481 e 1482 del NCEU del Comune di Manfredonia – Contrada Garzia.

Come già detto al paragrafo 4.2, a cui si rimanda per la descrizione, essi sono classificati come unità collabenti e si trovano in località Siponto, nell'entroterra, e sono tre ruderi insistenti su una corte comune. Gli immobili sono privi di Attestato di Prestazione Energetica.

La zona è interessata, oltre che dai vincoli paesaggistici comuni (Ambito paesaggistico Gargano e Figure Paesaggistiche Altopiano di Manfredonia) anche da vincoli di natura archeologica (Zona di interesse archeologico – ARC0607 – regolate dall'art.80 delle Norme Tecniche Attuative del PPTR).

L'attuale situazione catastale deriva dal frazionamento della particella n.50, soppressa per creare le attuali 1481 e 1482.

L'area e i ruderi esistenti allo stato conservativo attuale non hanno alcun valore economico.

Tuttavia possono essere oggetto di una ristrutturazione edilizia finalizzata alla ricostruzione dei manufatti nei limiti dei vincoli paesaggistici e archeologici a cui sono soggetti.

Tali vincoli, in sintesi, prescrivono:

- il rispetto, la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio, della geomorfologia e del territorio;
- il mantenimento, recupero o ripristino dei manufatti esistenti mediante la ristrutturazione degli stessi e mantenendo le stesse caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali e i colori tradizionali del luogo evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili (è tassativamente esclusa la demolizione e ricostruzione).

I costi per la realizzazione di una ristrutturazione di questa tipologia comprendono:

- Costi di progettazione e direzione lavori architettonici;
- Costi di progettazione per l'ottenimento delle autorizzazioni paesaggistica, urbanistica e archeologica;
- Costi di progettazione e direzione lavori strutturali e impiantistici;
- Costi di progettazione e direzione lavori per il contenimento del consumo energetico degli edifici ai sensi dell'Art. 8 del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e D.M. 26 giugno 2015;
- Costi di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- Oneri urbanistici di costruzione.

Allo stato attuale è anche possibile accedere ad incentivi per la valorizzazione, il recupero e l'efficientamento energetico degli edifici (Ecobonus e Superbonus 110%).

Alla luce delle considerazioni fatte e per attribuire una stima economica ai ruderi, il sottoscritto perito ritiene di poter assegnare un valore congruo pari a 30 €/m² di superficie catastale dichiarata.

La stima economica dei due ruderi risulta quindi:

- **Unità collabente identificata al foglio 36, particella 1481 di superficie castale pari a 540 m²
Valore di stima pari a € 16.200,00**
- **Unità collabente identificata al foglio 36, particella 1482 di superficie castale pari a 211 m²
Valore di stima pari a € 6.330,00**

6.2.2 Fabbricati identificati al [foglio 27, particella 504 e 506](#) del NCEU del Comune di Manfredonia.

I suddetti fabbricati sono due cabine elettriche di trasformazione da Media a Bassa Tensione asservite alle attività presenti nell'area artigianale del comune di Manfredonia. Tali cabine elettriche, essendo beni inalienabili dalle strutture a cui sono asservite, non hanno quindi alcuna rilevanza commerciale e di mercato.

Si può concludere affermando che non è conveniente procedere alla vendita immobiliare dei su elencati fabbricati in quanto anti economica.

6 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

Il sottoscritto perito propone la formazione di un unico lotto di vendita corrispondente ai seguenti beni:

- 1) Fabbricato identificato al Foglio 36, Particella n. 1481 del NCEU del Comune di Manfredonia sito in Contrada Garzia SNC piano T – Località Siponto di superficie pari a 540 m², confinante a nord con la particella n. 39, a est con la particella n. 58, a sud e ovest con la particella n. 278 avente prezzo di stima pari a € 16.200,00;
- 2) Fabbricato identificato al Foglio 36, Particella n. 1482 del NCEU del Comune di Manfredonia sito in Contrada Garzia SNC piano T – Località Siponto di superficie pari a 211 m², confinante a nord, ad est e ad ovest con la particella n. 278, avente prezzo di stima pari a € 6.330,00.

Il prezzo base di vendita per il LOTTO UNICO è di € 22.530,00.