

PERIZIA  
CON AGGIORNAMENTO  
E FOTO

COPIA

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento " " n. 17/98 R.

Ann.

Giudice delegato: dr.ssa Maria Grazia D'Errico

Ad espletamento del mandato ricevuto rimetto la presente relazione.

A) PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice, la S.V. con ordinanza 24/02/2005 nominava il sottoscritto, ing. Nunzio Paolicelli, residente in Cerignola in Corso Aldo Moro n. 129, in sostituzione dell'ing. Salvatore Francavilla, quale C.T.U. per la determinazione del valore dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare da sottoporre a liquidazione, (limitatamente a quelli di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED])

Nel provvedimento di nomina dell'ing. Francavilla, la S.V. formulava i seguenti quesiti:

- 1) descrivere i beni immobili acquisiti alla massa fallimentare (nei limiti sopra precisati), previa ispezione dei luoghi, ed accertarne i titoli di provenienza;
- 2) verificare la consistenza con eventuali servitù, pesi ed oneri, indicando i dati catastali (con allegazione dei relativi certificati), i confini, la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei RR II, le iscrizioni e le trascrizioni a carico del fallito nel ventennio, allegando i relativi certificati rilasciati dalla Conservatoria di Foggia;
- 3) determinare il valore commerciale del bene;
- 4) accertare la rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti dalla L.n. 47/85 (concessione edilizia, conformità dell'immobile realizzato ad eventuali

modifiche apportate ai fabbricati), ed in caso negativo, la possibilità ed il costo dei relativi oneri;

5) allegare estratto di mappa censuaria;

6) accertare se l'immobile risulti accatastato, e, se non ancora accatastato, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;

7) allegare una planimetria del fabbricato;

8) acquisire ed allegare estratto dell'atto di matrimonio per stabilire il regime patrimoniale scelto dal fallito;

9) predisporre la bozza dell'ordinanza di vendita.

### **1) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

L'incarico affidatomi dalla S.V. con ordinanza 24/02/2005, mi è stato notificato personalmente dal Curatore, avv. Nicola Roselli, presso il suo studio in Trinitapoli il 10/03/2005. In data 30/05/2005, l'avv. Roselli mi ha inviato a mezzo fax le Ordinanze del 10/10/2003 e del 28/11/2003 con cui venivano formulati i quesiti al precedente C.T.U. ing. Francavilla.

In data 19/10/2006 ho inviato alla S.V. una nota interlocutoria sull'attività svolta in cui, tra l'altro, chiedevo una proroga dei tempi di consegna della relazione. In data 10/11/2006 la S.V. ha disposto un termine di 30 gg dalla comunicazione del provvedimento. In data 08/12/06, con lettera raccomandata (anticipatami a mezzo fax in data 24/11/2006), ho ricevuto comunicazione del provvedimento dal Curatore.

#### **1.1) I sopralluoghi.**

In data 21/02/2006 ho effettuato un accurato sopralluogo presso l'appartamento di Via Portofino. Ho effettuato il rilievo degli immobili accertandone le caratteristiche, lo stato di rifinitura e di conservazione degli stessi; ho effettuato riprese fotografiche. In data 17/12/2006 e in data 03/12/06 ho effettuato accurati sopralluoghi presso il terreno di via Santa Maria di Ripalta (ora Via Corvara); ho effettuato riprese fotografiche.

**1.2) gli accertamenti all'Ufficio del Territorio di Foggia.**

E è stata richiesta ed ottenuta la certificazione catastale relativa ai due immobili in Via Portofino di proprietà di [REDACTED] e al terreno in comproprietà tra [REDACTED]

**1.3) gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Cerignola.**

Mi sono recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cerignola, ove ho esaminato la sanatoria di opere edilizie abusive n. 6/B/96 intestata alla ditta [REDACTED] relativa all'edificio sito in Cerignola in Via Portofino, 15.

**1.4) gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia sono state effettuate le necessarie visure ed è stata presentata richiesta del certificato riportante eventuali trascrizioni a favore o contro ed eventuali iscrizioni nel ventennio. In data 19/12/2006 la Conservatoria ha rilasciato il richiesto certificato che viene allegato in copia.

**2) RISPOSTA AI QUESITI**

**2.A) FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN CERIGNOLA IN VIA PORTOFINO**

Trattasi di un fabbricato comprendente una abitazione a primo piano e un garage di circa 100 mq a piano terra.

**2.A 1) *Descrizione del bene immobile***

**- L'ubicazione.**

L'immobile in questione è ubicato in Via Portofino, 15, in una zona periferica dell'abitato di Cerignola (periferia nord), caratterizzata da standards edilizi ed urbanistici di livello medio-basso.

**- L'Edificio.**

Trattasi di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione che si articola in due soli livelli. A piano terra è ubicato un locale di circa 100 mq adibito a garage e l'ingresso della scalinata che conduce all'abitazione a primo piano. La scala conduce anche al terrazzo di copertura su cui è realizzato solo il torrino scala. La struttura portante è mista in muratura di tufo e pilastri e travi in cls armato, i solai sono in laterocemento.

Il rivestimento di facciata è realizzato con mattoncino faccia vista in gres a primo piano e rivestimento in pietra a piano terra. La facciata, è in buono stato di conservazione ad eccezione dei frontalini dei balconi che sono interessati da degrado.

L'immobile possiede caratteristiche tipologiche e tecnologiche tipiche dell'edilizia praticata nella città di Cerignola negli anni 1970 - 1980.

L'edificio è dotato di allacci alla rete idrica e fognante e del gas, è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo.

#### - L'abitazione.

L'abitazione comprende un ampio salone e una spaziosa cucina che si affacciano su via Portofino, e tre camere da letto, di cui una senza aria e luce e due che si affacciano su un angusto cavedio, così come il bagno principale. Comprende, inoltre, un corridoio e due piccoli vani adibiti a bagno di servizio ed a ripostiglio, che non godono di area e luce.

L'altezza netta è di 3,00 m.

I muri d'ambito sono in tufo dello spessore di cm. 40, i tramezzi sono laterizio. Le pareti interne presentano intonaco civile e tinteggiatura con idropittura di colori chiari, rivestimenti in ceramica in bagno e cucina. La pavimentazione è in ceramica.

L'impianto elettrico comprende anche l'impianto di allarme e l'impianto di filodiffusione. Gli infissi esterni sono in lega metallica e sono

dotati di avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso e le bussole interne sono in legno.

Il pavimento in ceramica della cucina e del corridoio è sollevato dal supporto e spaccato in più punti. Sul soffitto del salone è presente una infiltrazione proveniente dal terrazzo di copertura e sui tramezzi che delimitano il salone sono presenti alcune lesioni.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonoma.

*- Il locale a piano terra.*

Il locale è composto da un ampio vano e da due piccole stanze adibite a bagno ed a cucinino. I muri d'ambito sono in tufo dello spessore di cm. 40, i tramezzi sono laterizio. Le pareti interne presentano intonaco civile e tinteggiatura con idropittura di colori chiari, rivestimenti in ceramica in bagno. La pavimentazione è in ceramica.

Il portone d'ingresso è molto ampio ed è realizzato in lamiera di ferro smaltata.

**2.A 2) consistenza con eventuali servitù, pesi ed oneri, i confini, dati catastali, provenienza, iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito.**

*- Servitù, pesi ed oneri.*

- I confini

Il fabbricato confina a Nord con proprietà \_\_\_\_\_ a Sud con proprietà

\_\_\_\_\_ + 1 ad Est con via Portofino, salvo altri.

- I dati catastali

Il locale a piano terra:

Ditta: \_\_\_\_\_ ppe nato a Cerignola il \_\_\_\_\_

Identificativi catastali:

Foglio 201, P.lla 242, Sub 2 –

Ubicazione: Comune di Cerignola - Via da denominarsi (ora via Portofino),  
piano terra

Zona Censuaria: 1

Categoria C6 – classe 4

Consistenza 100 mq

Rendita €. 268,56

L'abitazione:

Ditta: \_\_\_\_\_ to a Cerignola il \_\_\_\_\_

Identificativi catastali:

Foglio 201, P.lla 242, Sub 3 –

Ubicazione: Comune di Cerignola - Via da denominarsi (ora via Portofino),  
piano terra

Zona Censuaria: 1

Categoria A3 – classe 5

Vani 5,5

Rendita €. 525,49

- Atti di provenienza.

Con atto del Notaio \_\_\_\_\_ del 04/10/1982 , con numero di repertorio 83956  
e di raccolta 9325, registrato a Cerignola il 12/10/1982 al n° 2542 atti  
pubblici, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Foggia il 12/10/1982 al  
n° 142364 del registro particolare, ed al n° 15342 del registro generale il sig.

\_\_\_\_\_ acquistava dal sig. \_\_\_\_\_ un terreno non  
edificabile (su cui era vietata qualsiasi costruzione) sito in Cerignola alla  
contrada Torricelli – Tomba dei Galli così distinto:

terreno di mq 60 Fg. 201 – P.lla 242

terreno di mq 140 Fg. 201 – P.lla 246 (ex 123)

- Iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito

**Trascrizioni contro:**

1) Pignoramento immobiliare trascritto in data 17/06/1997 al n° 7556,

soggetti a favore: \_\_\_\_\_ ,

soggetti contro \_\_\_\_\_

sui seguenti immobili:

- Altro tipo di fabbricato Via Portofino piano T - Fg. 201 P.lla 242

- Appartamento in Cerignola - Via Portofino loc. Torricelli 15 piano 1° - Fg.

201 P.lla 246

2) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritto in data 27/04/1998 al n° 5145 del registro particolare ed al n° 6644 del registro generale:

soggetti a favore: Massa dei creditori Fallimento della

\_\_\_\_\_ C S.n.c. Cerignola, nonché dei soci

soggetti contro: \_\_\_\_\_

sui seguenti immobili in piena proprietà

- Altro tipo di fabbricato Via Portofino piano T - Fg. 201 P.lla 242/2 ctg. X

- Appartamento in Cerignola - Via Portofino 15/A - piano 1° - Fg. 201 P.lla

242/3 ctg A

**Iscrizioni contro**

1) Iscrizione a garanzia di cambiali – Nota n° 18675 del 03/06/1988, Atto Amorosa del 30/05/1988, Importo di L. 37.200.000 da rimborsare con n° 48 cambiali da L. 775.000

soggetti a favore: \_\_\_\_\_

soggetti contro \_\_\_\_\_

sui seguenti immobili:

- Appartamento in Cerignola - Via Portofino 15/A - piano 1° vani 4 e accessori - Fg. 201 P.lla 242/3

- piano terra in Cerignola Via Portofino, 15 piano T – vani 1 Fg. 201 P.lla

242/2

2) Finanziamento – Nota n° 22024 del 27/01/1990, Atto Notaio \_\_\_\_\_ del  
24/01/1990, Importo di L. 290.000.000 – Capitale di L. 145.000.000 da  
rimborsare in 5 anni con 60 rate mensili di L. 1.349.540

soggetti a favore: Banca \_\_\_\_\_

soggetti contro:

\_\_\_\_\_ e,

sui seguenti immobili di proprietà di \_\_\_\_\_

- Appartamento in Cerignola - Via Portofino 15/A - piano 1° vani 4 e  
accessori - Fg. 201 P.Illa 242/3

- piano terra in Cerignola Via Portofino, 15 piano T – vani 1 Fg. 201 P.Illa  
242/2

3) Concessione a garanzia di Mutuo Ipotecario – Nota n° 376 del  
19/02/1992, Ordine 4203 Atto Notaio \_\_\_\_\_ di San Severo del  
06/02/1992, Importo di L. 200.000.000 – Capitale di L. 100.000.000 da  
rimborsare in 5 anni. Termine Ipoteca 06/02/1997.

soggetti a favore: Banca \_\_\_\_\_

soggetti contro:

sui seguenti immobili di proprietà di \_\_\_\_\_

- Appartamento in Cerignola - Via Portofino 15/A - piano 1° vani 4 e  
accessori - Fg. 201 P.Illa 242/3

- piano terra in Cerignola Via Portofino, 15 piano T – vani 1 Fg. 201 P.Illa  
242/2

4) Concessione a garanzia di Mutuo Ipotecario -- Nota n° 2309 del

01/12/1994, Ordine 17071 Atto Notaio \_\_\_\_\_ di San Severo del  
22/01/1994, Importo di L. 600.000.000 – Capitale di L. 300.000.000 da  
rimborsare in 5 anni. Termine Ipoteca 22/11/1999.

soggetti a favore: Banca \_\_\_\_\_

soggetti contro:  
\_\_\_\_\_

sui seguenti immobili di proprietà di \_\_\_\_\_

- Appartamento in Cerignola - Via Portofino 15/A - piano 1° vani 4 e  
accessori - Fg. 201 P.lla 242/3

- Locale box in Cerignola Via Portofino, 15 piano T – vani 1 Fg. 201 P.lla  
242/2

5) Decreto Ingiuntivo – Nota n° 1462 del 27/0/06/1997, Ordine 10372 Atto  
Tribunale di Trani del 25/06/1997, Importo di L. 300.000.000 – Capitale di  
L. 156.889.232.

soggetti a favore: Banca ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ a

soggetti contro:  
\_\_\_\_\_

sui seguenti immobili di proprietà di \_\_\_\_\_

- Terreno in Cerignola contrada Torricelli superficie 200 mq – Fg. 201 –  
P.lla 242

- Terreno in Cerignola contrada Torricelli superficie 200 mq – Fg. 201 –  
P.lla 246

- Appartamento in Cerignola - Via Portofino 15/A - piano 1° vani 4 e  
accessori - Fg. 201 P.lla 242/3

- locale garage in Cerignola Via Portofino, 15 piano T – vani 1 Fg. 201 P.lla

242/2

**2.A 3) Il valore commerciale del bene**

Per determinare il valore di mercato degli immobili in questione si opera una stima sintetica assumendo come parametro il valore per unità di superficie e come consistenza la superficie convenzionale calcolata sommando alla superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali, la superficie dei balconi considerata in misura del 50 %.

La superficie convenzionale, così calcolata, si determina in:

Locale a piano terra di Via Portofino, 15: 133,65 mq.

Abitazione a piano primo di Via Portofino, 15: 138,05 mq.

Da una attenta ricerca di mercato si è potuto accertare che nel comune di Cerignola, il valore unitario di immobili analoghi a quello oggetto di stima per vetustà, stato di conservazione, ubicazione e caratteristiche costruttive è di €/mq 1.100,00 per l'abitazione ed €. 900,00 per il garage.

Applicando il criterio sintetico si ottiene:

- Garage: 133,65 mq x 900,00 €/mq=.....€. 120.285,00

- Abitazione: 138,05 mq x 1.100,00 €/mq=.....€. 151.855,00

Pertanto il valore complessivo dei due immobili è di: .....€. 272.140,00

Diconsi (EURO Duecentosettantadueemilacentoquaranta/00).

**2.A 4) La rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti dalla L. n. 47/85.**

A seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata dal sig.

e ai sensi della L. 47/85, il Sindaco di Cerignola in data 03/04/1996 ha accordato la Concessione in sanatoria n. 6/B/96 per la "realizzazione di un immobile a piano terra, destinato a garage, primo piano, destinato a residenza e torrino scala a secondo piano, messo in Via Portofino, 15".

Dall'esame dei grafici di allegati alla Concessione in Sanatoria. è

stato possibile accertare che l'immobile in questione è conforme al progetto oggetto di sanatoria, a meno di lievi modifiche interne a piano terra (creazione di un piccolo bagno e antibagno) che non richiedono atti amministrativi di regolarizzazione.

#### **2.A 5) la mappa censuaria.**

Viene allegato l'estratto della mappa censuaria del Comune di Cerignola relativo al foglio 201 -- p.lla 242

#### **2.A 6) la situazione catastale degli immobili.**

L'abitazione ed il locale a piano terra risultano regolarmente accatastati.

### **2.B) SUOLO EDIFICATORIO IN CERIGNOLA VIA SANTA MARIA DI RIPALTA IN COMPROPRIETA' INDIVISA TRA**

#### **2.B 1)Descrizione del bene immobile**

Trattasi di un terreno edificatorio di 615 mq di forma rettangolare.

#### L'ubicazione.

IL terreno in questione è ubicato in una traversa di Via Santa Maria di Ripalta (ora Via Corvara), in una zona periferica dell'abitato di Cerignola (periferia ovest), caratterizzata da standard edilizi ed urbanistici di livello medio-basso.

#### - La zona urbanistica e gli indici di zona.

Il terreno ricade in zona B4 del vigente PRG approvato con Delibera del Presidente della Giunta Regionale n. 1482 del 05/10/2004.

Nella zona omogenea B4 è consentita la nuova edificazione su lotti liberi o inedificati con l'applicazione dei seguenti indici (art. 17.5 delle

N.T.A.)

If max = 1 mc/mq

Rc max = 40%

He max = 7,5 m

Dc (distacco dai confini) = pari ad  $\frac{1}{2}$  He, con il minimo di m 5, salvo costruzioni a confine preesistenti,

De (distacco dagli edifici) = pari ad He, con il minimo di m 10, salvo costruzioni in aderenza,

Ds min = 20 m per strade di categoria D, secondo la classificazione del D.Lgs 285/1992; m. 10 per strade di categoria E ed F.

La volumetria V esprimibile dal lotto in base all'Indice fondiario di zona è quindi:

$V = Sf \times If = 615 \text{ mq} \times 1 \text{ mc/mq} = 615 \text{ mc}$

**2.B 2) consistenza con eventuali servitù, pesi ed oneri, i confini, dati catastali, provenienza, iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito.**

- Servitù, pesi ed oneri.

- I confini

Il terreno confina a Nord con \_\_\_\_\_ + 1 a Sud con Via Santa Maria di Ripalta (ora Via Corvara), a Est con proprietà Compierchio Angela + 2, ad Ovest con proprietà \_\_\_\_\_ io + 1, salvo altri.

- I dati catastali

Ditta: \_\_\_\_\_ pe nato a \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2,  
\_\_\_\_\_ a Cerignola il 10/09/1955, proprietaria per 1/2.

Identificativi catastali:

Foglio 278, P.lla 375

Ubicazione: Comune di Cerignola

Qualità Uliveto Vigneto Classe 1

Superficie are 06 ca 15

Reddito domenicale €. 5,08

Reddito Agrario €. 3,34

- Atti di provenienza.

Con atto di compravendita rogato dal Notaio \_\_\_\_\_ di  
Foggia in data 03/02/1984 al n° 45204 di repertorio e registrato presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia al n° 2679 del Registro  
Generale e al n. 165804 del registro particolare in data 10/02/1984, i sigg.  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistavano dalla sig.ra \_\_\_\_\_  
un terreno sito in Cerignola in c.da Risicata della superficie di 615 mq  
contraddistinto con il Fg. 278 – P.Ila 375 (ex 371/B).

- Trascrizioni contro:

1) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritto in data 27/04/1998 al n°  
5145 del registro particolare ed al n° 6644 del registro generale:

soggetti a favore: Massa dei creditori Fallimento della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ s.c. Cerignola, nonché dei soci \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

soggetti contro: \_\_\_\_\_

sui seguenti immobili in piena proprietà per 1/2

- terreno sito in Cerignola in c.da Risicata della superficie di 615 mq  
contraddistinto con il Fg. 278 – P.Ila 375 .

- Iscrizioni contro

1) Decreto Ingiuntivo – Nota n° 1462 del 27/0/06/1997, Ordine 10372 Atto  
Tribunale di Trani del 25/06/1997, Importo di L. 300.000.000 – Capitale di  
L. 156.889.232.

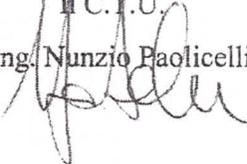
soggetti a favore: Banca \_\_\_\_\_



C.P.A.

E' stato acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulta che i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio in data 04/10/1986 ed hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Cerignola, 20/12/2006

■ C.T.U.  
ing. Nunzio Paolicelli  


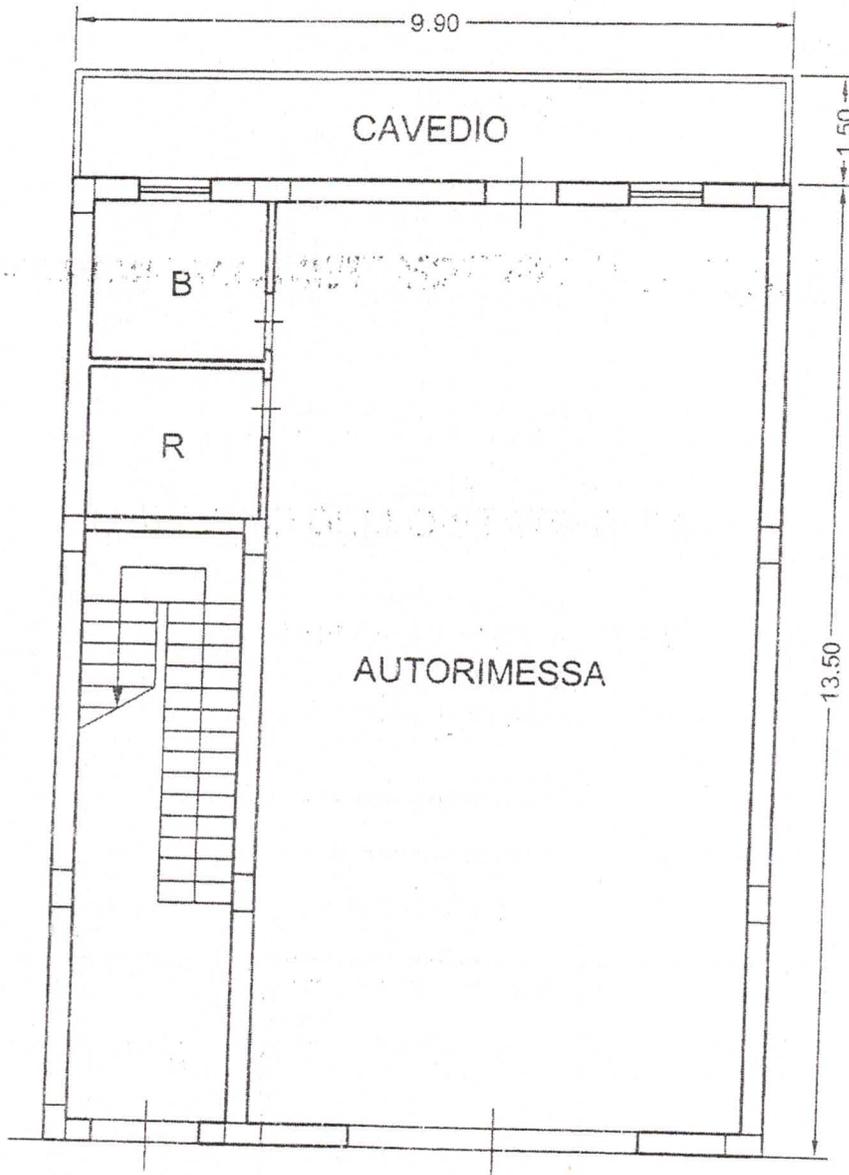
Si allega.

- All. n 1: documentazione fotografica del fabbricato di Via Portofino
- All. n 2: planimetrie del fabbricato di Via Portofino
- All. n 3: estratto della mappa censuaria del fabbricato di Via Portofino
- All. n. 4: Certificati storici catastali delle U.I. del fabbricato di Via Portofino
- All. n 5: documentazione fotografica del terreno di Via Santa Maria di Ripalta (ora Via Corvara)
- All. n 6: estratto della mappa censuaria del terreno Via Santa Maria di Ripalta (ora Via Corvara)
- All. n 7: Certificato storico catastale del terreno di Via Santa Maria di Ripalta (ora Via Corvara),
- All. n 8: certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Foggia su trascrizioni e iscrizioni.
- All. n 9: Estratto dell'atto di matrimonio
- All. n 10: Bozza dell'ordinanza di vendita

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA

h = 4.00 ml



via Portofino

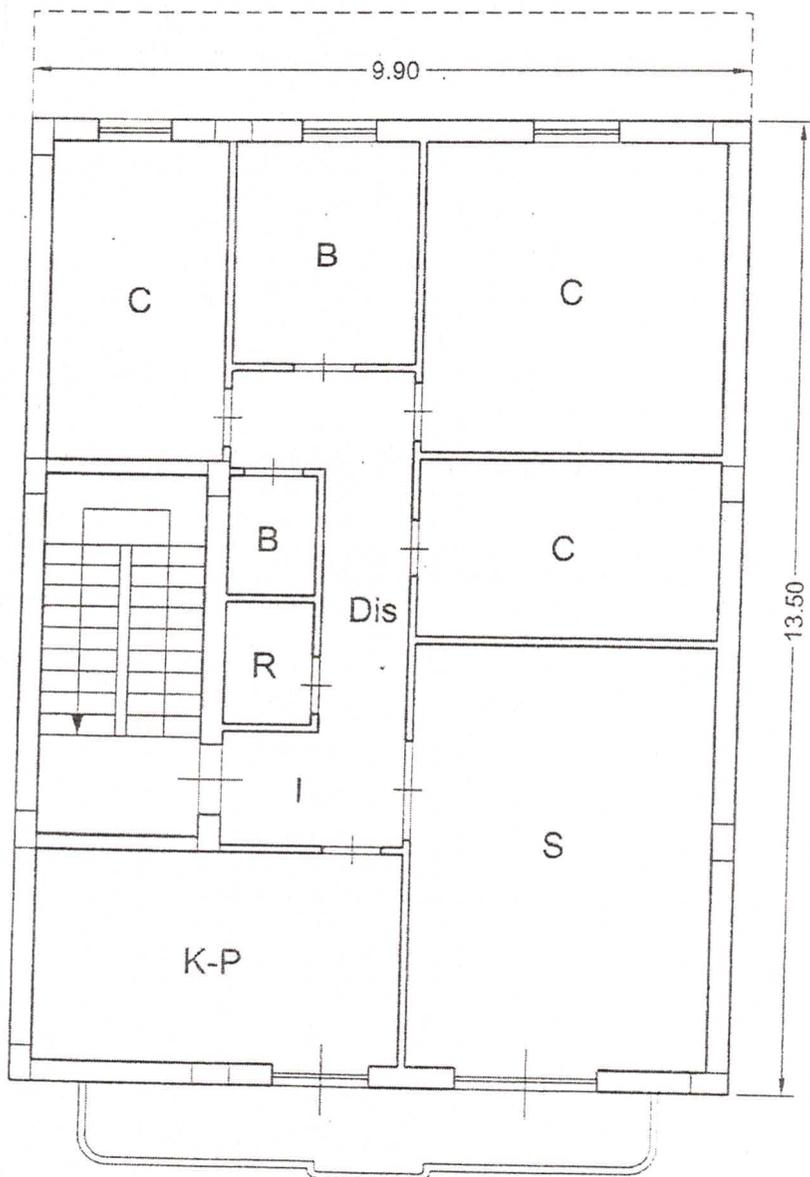
scala 1/100



# RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

## PIANTA PRIMO PIANO

h = 3.00 ml



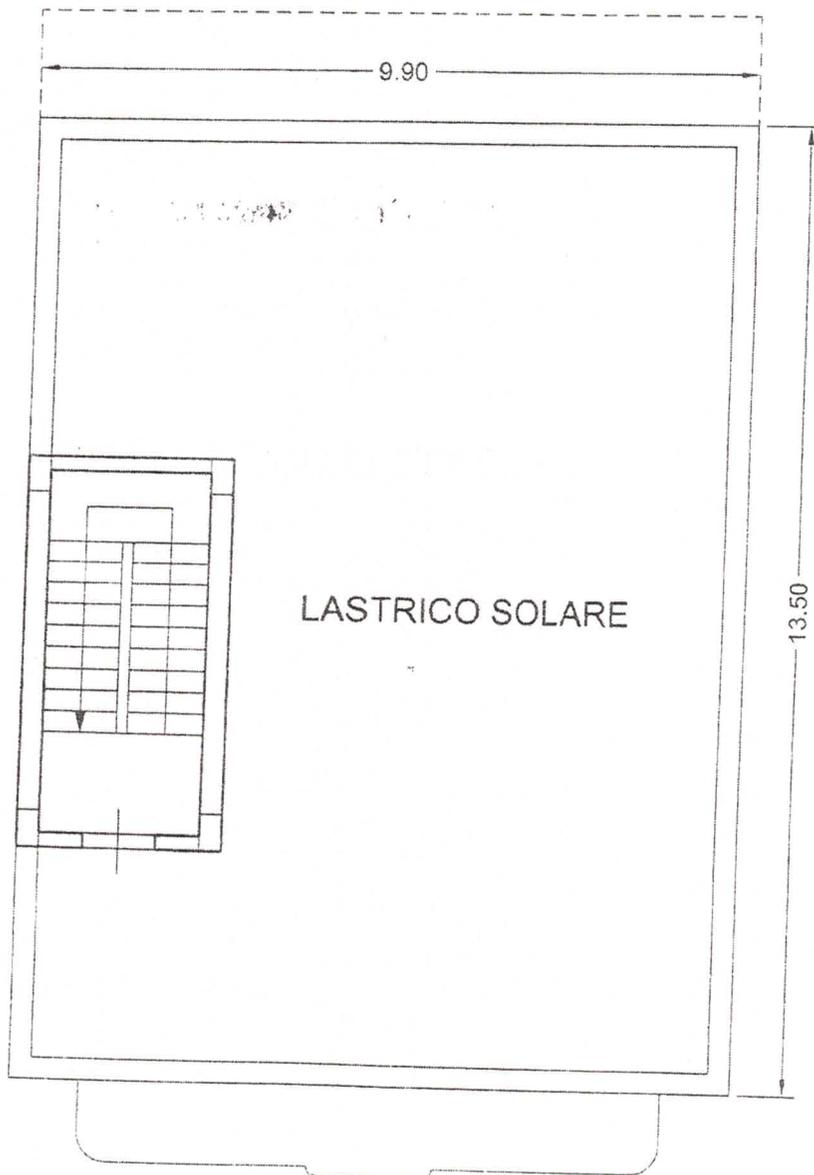
via Portofino

scala 1/100



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

PIANTA SECONDO PIANO



via Portofino

scala 1/100



**ING. NUNZIO PAOLICELLI**  
**PERIZIE E CONSULENZE TECNICHE**

FVia Giovanni Falcone, 22 - 71042 - Cerignola (FG)  
tel.  
[nunziopaolicelli@gmail.com](mailto:nunziopaolicelli@gmail.com)    [nunzio.paolicelli@ingpec.eu](mailto:nunzio.paolicelli@ingpec.eu)

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO**

**n. 17/1998**

*Relazione di stima all'attualità (maggio 2022) del valore venale  
dell'immobile di Via Portofino, 15 - Cerignola*

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento “

n. 17/98 R. Fall.

Giudice delegato: dr.ssa Caterina Lazzara.

A) PREMESSA

Ill.mo sig. Giudice, il Giudice Delegato dell'epoca, con ordinanza 24/02/2005, nominava il sottoscritto, ing. Nunzio Paolicelli, residente in Cerignola in Corso Aldo Moro n. 129, in sostituzione dell'ing. Salvatore Francavilla, quale C.T.U. per la determinazione del valore dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare da sottoporre a liquidazione, (limitatamente a quelli di proprietà esclusiva del fallito [REDACTED]).

In riferimento all'originario incarico lo scrivente ha redatto propria relazione di stima datata 20/12/2006, acquisita agli Atti del Fallimento.

Con mail del 29/04/2022 il sottoscritto ha ricevuto incarico dal Curatore del Fallimento in oggetto, avv. Nicola Roselli, di verificare, previo accesso sui luoghi se il valore economico assegnato in perizia al bene di cui al punto 2.A (immobile in Via Portofino n.15 a Cerignola) possa o meno ritenersi ancora attuale.

Il sottoscritto dichiara di svolgere l'incarico, sotto il vincolo del giuramento di impegno già reso.

B) IL SOPRALLUOGO.

In data 07/05/2022, alla presenza dell'avv. Nicola Roselli e del custode dell'immobile, sig. [REDACTED] o, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un accurato sopralluogo presso l'immobile di via Portofino, 15 al fine di conoscere lo stato di consistenza e di conservazione dell'immobile alla data dell'accesso.

Sono state effettuato riprese fotografiche dei luoghi. E' stato possibile constatare che l'immobile è vuoto di arredi e altro, tranne sparuti oggetti di nessun valore abbandonati, inutilizzato, con presenza di sporco, polvere e escrementi di piccioni. Al primo piano il pavimento in ceramica è sollevato e spaccato in diversi punti (destino questo, nel tempo, comune a molti pavimenti in ceramica), sul soffitto del salone è presente una infiltrazione dal terrazzo (situazioni già rilevate all'atto del sopralluogo del 21/02/2006 e sostanzialmente immодificate). Non sono stati riscontrati danni strutturali né segni di atti vandalici o di depredazione.

C) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI VIA PORTOFINO, 15

Il fabbricato comprende una abitazione a primo piano e un garage di circa 100 mq a piano terra.

- L'ubicazione (situazione non variata rispetto al 2006).

L'immobile in questione è ubicato in Via Portofino, 15, in una zona periferica dell'abitato di Cerignola (periferia nord), caratterizzata da standards edilizi ed urbanistici di livello medio-basso.

- L'Edificio (situazione lievemente mutata rispetto al 2006 solo per l'aggravamento del degrado sui parapetti e sulle solette del balcone).

Trattasi di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione che si articola in due soli livelli. A piano terra è ubicato un locale di circa 100 mq adibito a garage e l'ingresso della scalinata che conduce all'abitazione a primo piano. La scala conduce anche al terrazzo di copertura su cui è realizzato solo il torrino scala. La struttura portante è mista in muratura di tufo e pilastri e travi in cls armato, i solai sono in laterocemento.

Il rivestimento di facciata è realizzato con mattoncino faccia vista in gres a primo piano e rivestimento in pietra a piano terra. La facciata, è in buono stato di conservazione ad eccezione delle solette e dei parapetti dei balconi che sono interessati da degrado dell'intonaco.

L'immobile possiede caratteristiche tipologiche e tecnologiche tipiche dell'edilizia praticata nella città di Cerignola negli anni 1970 – 1980.

z L'abitazione (situazione sostanzialmente immutata rispetto al 2006).

L'abitazione comprende un ampio salone e una spaziosa cucina che si affacciano su via Portofino, e tre camere da letto, di cui una senza aria e luce e due che si affacciano su un angusto cavedio, così come il bagno principale. Comprende, inoltre, un corridoio e due piccoli vani adibiti a bagno di servizio ed a ripostiglio, che non godono di area e luce. L'altezza netta è di 3,00 m.

I muri d'ambito sono in tufo dello spessore di cm. 40, i tramezzi sono laterizio. Le pareti interne presentano intonaco civile e tinteggiatura con idropittura di colori chiari, rivestimenti in ceramica in bagno e cucina. La pavimentazione è in ceramica.

L'impianto elettrico comprende anche l'impianto di allarme e l'impianto di filodiffusione. Gli infissi esterni sono in lega metallica e sono dotati di avvolgibili in plastica. La porta d'ingresso e le bussole interne sono in legno.

Il pavimento in ceramica della cucina e del corridoio è sollevato dal supporto e spaccato in più punti. Sul soffitto del salone è presente una infiltrazione proveniente dal terrazzo di copertura e sui tramezzi che delimitano il salone sono presenti alcune lesioni.

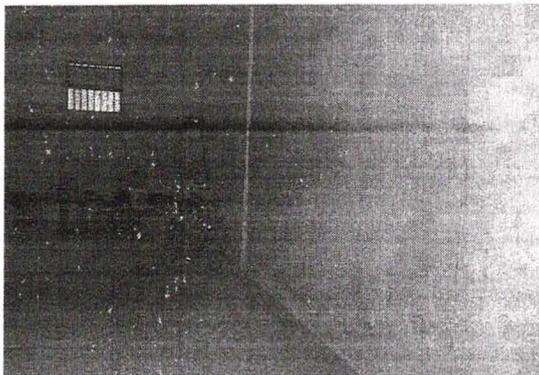
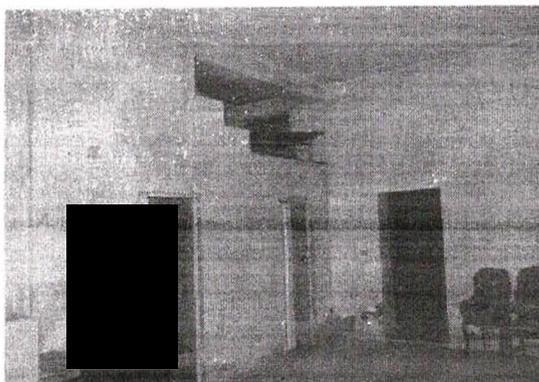
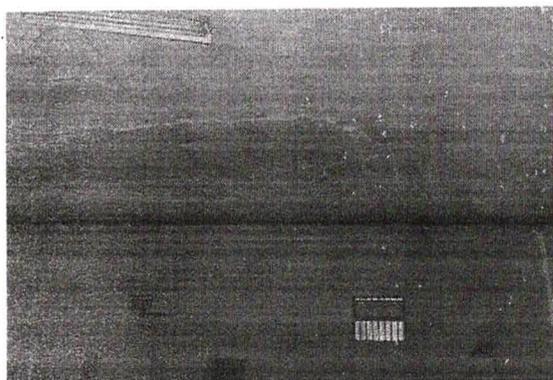
L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

z Il locale a piano terra (situazione sostanzialmente immutata rispetto al 2006).

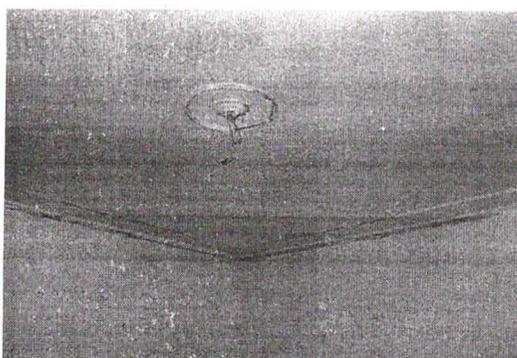
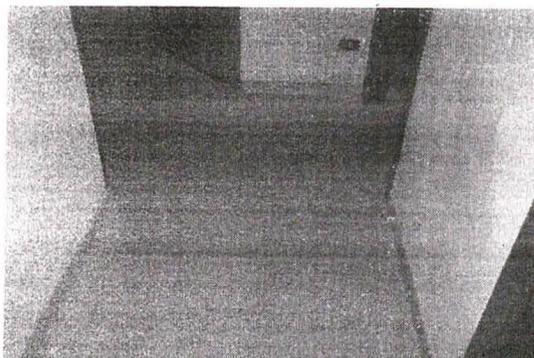
Il locale è composto da un ampio vano e da due piccole stanze adibite a bagno ed a cucinino. I muri d'ambito sono in tufo dello spessore di cm. 40, i tramezzi sono laterizio. Le pareti interne presentano intonaco civile e tinteggiatura con idropittura di colori chiari, rivestimenti in ceramica in bagno. La pavimentazione è in ceramica.

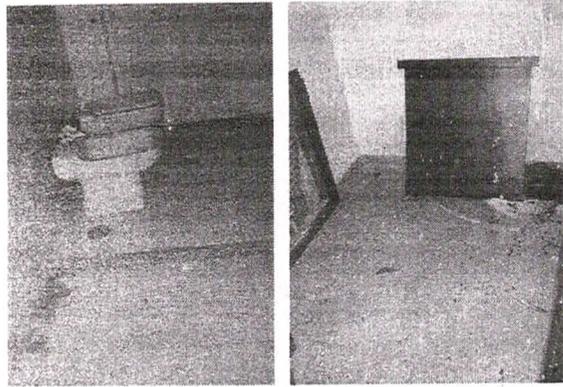
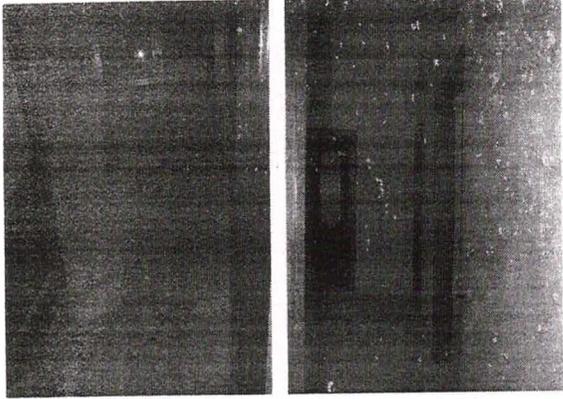
Il portone d'ingresso è molto ampio ed è realizzato in lamiera di ferro smaltata.

*Locale a piano terra*



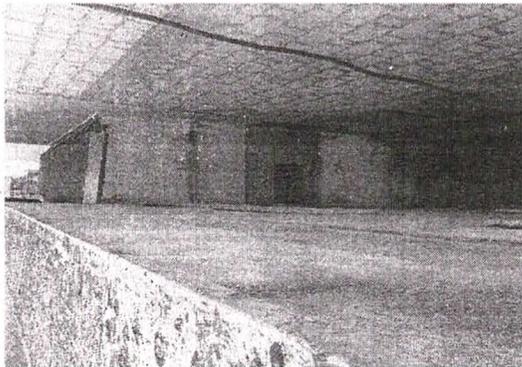
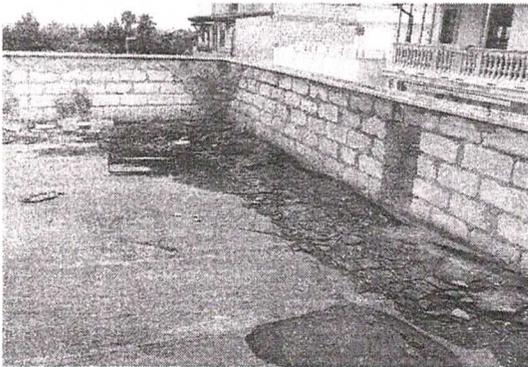
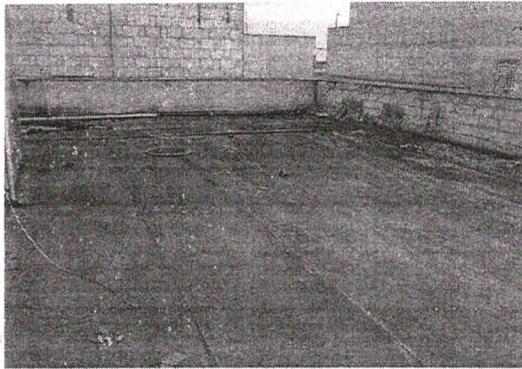
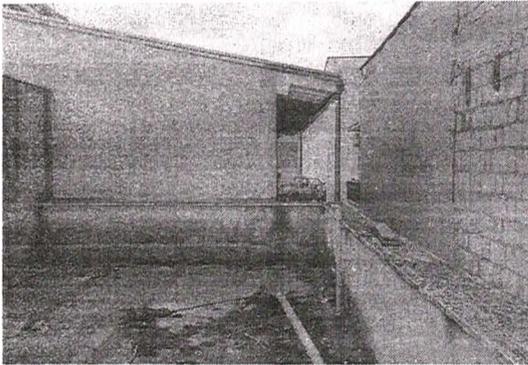
*Interno abitazione a primo*





*Interno abitazione a primo*

*Terrazzo di copertura e cavedio*



*Ateneo di...*

## D) Il valore commerciale del bene

Per determinare il valore di mercato degli immobili in questione si opera una stima sintetica assumendo come parametro il valore per unità di superficie e come consistenza la superficie convenzionale calcolata sommando alla superficie dell'immobile al lordo dei muri perimetrali, la superficie dei balconi considerata in misura del 50 %.

La superficie convenzionale, così calcolata, si determina in:

Locale a piano terra di Via Portofino, 15: 133,65 mq.

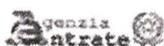
Abitazione a piano primo di Via Portofino, 15: 138,05 mq.

Nella determinazione del Valore di Mercato dell'immobile oggetto del presente elaborato si è adottato il metodo sintetico-comparativo.

Secondo la definizione di IVS – International Valuation Standards e di RICS Valuation – Professional Standards (“Red Book”), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 – IVS 104 Section 30; RICS Red Book 2017 – VPS4 4.1).

Come utile riferimento si prendono in considerazione i dati OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che riportano i valori immobiliare e delle locazioni sull'intero territorio nazionale. I valori estimativi nella zona urbana in questione, sono indicati nella seguente scheda OMI.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risaleto

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Frazione: Particolare ZONA ESTERNA, V. LE PONTE, L. LEVANTE, M. AUSILIATRICE

Categoria: D2

Mircozona: 1

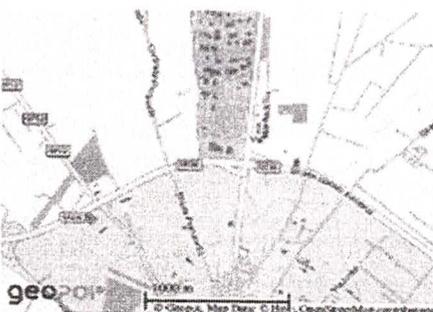
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazioni (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civile	Normale	850	1000	1	3,5	5	N
Abitazione di tipo commerciale	Normale	650	800	1	2,4	3,6	N
Ricevitori	Normale	640	700	1	3	4	N

ITA ENG

Scatto disponibile per  
360/360/360/3



Inoltre, da operatori del settore si sono assunte informazioni sulla situazione del mercato immobiliare nella zona interessata.

Tenendo conto dello stato attuale di conservazione e manutenzione dell'immobile, come rilevato nel corso del sopralluogo del 07/05/2022, e delle caratteristiche, di pavimentazioni e rivestimenti, finiture e infissi interni ed esterni, di tipologia antiquata e non più apprezzata dal mercato immobiliare attuale, nonché tenendo altresì conto della incidenza sul valore della zona-quartiere in cui l'immobile è ubicato (zona certamente non tra le più appetibili nel mercato immobiliare), si individua il valore unitario di immobili analoghi a quello oggetto di stima per vetustà, stato di conservazione, ubicazione e caratteristiche costruttive, in €/mq 800,00 per l'abitazione ed € 700,00 per il garage.

Applicando il criterio sintetico si ottiene:

- Garage: 133,65 mq x 700,00 €/mq= .....€ 93.555,00

- Abitazione: 138,05 mq x 800,00 €/mq=.....€ 110.440,00

Pertanto il valore complessivo dei due immobili è di: .....€ 203.995,00

Diconsi (EURO Duecentotremilanovecentonovantacinque/00).

Cerignola, 03/06/2022

Il C.T.U.

ing. Nunzio Paolicelli

