

Tribunale di Foggia

Cancelleria Fallimentare

Fallimento "--- Omissis ---"

N. 51/2018 Reg. Fall.

Al Curatore Fallimentare

Avv. Sergio Cusmai

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DEI BENI OGGETTI A PROCEDURA.

Io sottoscritto geom. TELERA Ercole Danilo nato a San Giovanni Rotondo il 3 luglio 1973, con studio tecnico in Manfredonia alla Via Orto Sdanga n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n.2332, nella sua qualità di tecnico estimatore giusto incarico del 11.01.2019, in data 13 marzo 2019 esegui vari sopralluoghi rilevando lo stato dei luoghi e le varie componenti degli immobili effettuando inoltre ogni altro opportuno accertamento utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Premessa.

A seguito dei rilievi eseguiti in loco, della documentazione tecnica e fotografica, oltre che della ricostruzione delle vicende traslative e della storicità catastale dei cespiti acquisite attraverso la banca-dati dell'Agenzia del Territorio di Foggia, ho ritenuto di avere tutti gli elementi sufficienti per espletare il mandato affidatomi per cui, in armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti nonché dai rilievi da me accuratamente effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

Cap. I) Scopo della stima.

Cap. II) Identificazione catastale, descrizione degli immobili, regolarità urbanistica.

Cap. III) Metodo di calcolo della superficie commerciale.

Cap. IV) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato degli immobili.

Cap. V) Stima degli immobili.

Cap. VI) Individuazione dei beni mobili.

Cap. VII) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato dei beni mobili.

Cap. VIII) Stima dei beni mobili.

Cap. IX) Gravami.

Cap. X) Conclusioni.



Cap. I) Scopo della stima.

La presente perizia viene resa al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e di quelli mobili interessati dalla Procedura di Fallimento.

Cap. II) Descrizione degli immobili, identificazione catastale, intestazione catastale, regolarità urbanistica.

Lotto 1

Appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Fgl. 162 Part. 2184 Sub. 6.

Descrizione

Trattasi di appartamento ad uso abitazione con giardino (di mq. 69,10) di pertinenza esclusivo, posto su due livelli (piano terra e piano primo) di un più ampio fabbricato ubicato in Cerignola alla Via Ivrea n.32/A, distinto con il numero interno 1, con ingresso dalla prima porta a sinistra nel vialetto al quale si accede dal cancello principale di ingresso.

L'immobile si presenta in un buone condizioni d'uso, con pavimento in cotto a tinta chiara in tutte le stanze al piano terra, pavimento in parquet di colore scuro nelle camere del piano superiore, pareti tinteggiate di colore giallo chiaro, sanitari di discreta manifattura e presenta un'altezza utile pari a m. 2,85.

L'appartamento è regolarmente dotato di impianti idrico-fognario ed elettrico riconducibili (presumibilmente) all'anno di costruzione dello stabile stesso ed è servito da caldaia interna a gas per l'utilizzo della cucina e dell'impianto di riscaldamento che risulta essere di tipo autonomo con montanti a distribuzione orizzontale.

L'immobile si sviluppa su un livello al piano terra adibito a zona giorno e uno al piano primo adibito a zona notte al quale si accede da scala interna in legno al piano superiore.

Al piano terra troviamo:

- ampio vano adibito a salone-ingresso, ben aerato ed illuminato da due finestre (una a nord-est e l'altra sud-est) e una porta con accesso nel giardino;
- ampio bagno;
- zona adibita a cucina in parte piastrellata fino ad un'altezza pari a mt. 2,20.

Al piano primo, a cui si accede da scala interna di buona qualità, si trovano:

- disimpegno;
- tre camere;
- ampio bagno;
- ripostiglio.

Tutte le stanze risultano ben aerate ed ottimamente illuminate, presentano chiusure trasparenti in alluminio di buona qualità con avvolgibili a rullo in plastica e cassonetti in alluminio e hanno tutte l'affaccio su giardino e strada privata di accesso ai box sottostanti.

Da sopralluogo e relativo rilievo dimensionale è risultato che:

- il salone-ingresso e zona cucina con pavimento in cotto e muri tinteggiati di colore chiaro hanno una superficie complessiva netta pari a **mq. 46,80**;
- il bagno con pavimento in cotto e muri tinteggiati di colore chiaro presenta al suo interno sanitari di discreta qualità, piatto doccia, piastrelle in ceramica di colore chiaro (tortora) sui muri fino ad un'altezza di m. 2,40 circa ha una superficie netta pari a **mq. 4,60**;
- il disimpegno che conduce alla zona notte composta da tre camere da letto, bagno e ripostiglio, con pavimento in cotto e muri tinteggiati di colore chiaro, ha una superficie netta pari a **mq. 8,80**;



- l'ampia camera da letto posta a destra del disimpegno a cui si accede da scala interna, presenta pavimento in parquet, muri tinteggiati di colore chiaro, ampia finestra con affaccio su area di manovra e ha una superficie netta pari a **mq. 17,20**;
- la camera da letto posta di fronte al disimpegno presenta pavimento in parquet, muri tinteggiati di colore chiaro, finestra con affaccio su area di manovra e ha una superficie netta pari a **mq. 7,50**;
- la camera da letto posta a sinistra salendo dal disimpegno presenta pavimento in parquet, muri tinteggiati di colore chiaro, finestra con affaccio su giardino di pertinenza esclusiva e ha una superficie netta pari a **mq. 10,15**;
- il bagno con pavimento in cotto e muri tinteggiati di colore chiaro presenta al suo interno sanitari di discreta fattura, vasca da bagno, piastrelle in ceramica di colore bianco sui muri fino ad un'altezza di m. 2,20 circa ed ha una superficie netta pari a **mq. 5,80**;
- il ripostiglio adibito a lavanderia con pavimento in parquet e muri tinteggiati di colore chiaro ha una superficie netta pari a **mq. 1,20**;

Il tutto per una superficie **interna netta** di complessivi **mq. 102,05** ed una superficie relativa alle **aree scoperte (giardino di pertinenza)** pari a **complessivi mq. 69,10**.

Lotto 2

Locale box-garage riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Fgl. 162 Part. 2184 Sub. 22.

Descrizione

Trattasi di locale ad uso box-garage posto al primo piano sottostrada (Piano S1) di un più ampio fabbricato in Cerignola con accesso da rampa esterna al fabbricato di cui fa parte l'appartamento sopra descritto e rampa di accesso per gli automezzi da Via Ivrea, distinto con il numero interno 1.

Il locale box-garage si presenta in un buone condizioni d'uso, con pavimento in ceramica di color chiaro e pareti tinteggiate di color bianco.

La sua superficie netta è pari a mq. 17,65, presenta un'altezza utile pari a m. 2,45 e non è dotato di alcuna utenza idrico-fognaria.

Situazione catastale

Lotto 1

L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al:

- Fgl. 162 Part. 2184 Sub. 6 Z.C. 1 Cat. A/3 Cl. 5 - 7 vani - Sup. Cat. Totale mq. 133 – escl. Aree scop. Mq. 121 Rendita € 668,81 Via Ivrea Snc Piano T-1 Interno 1;

Situazione urbanistica

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso civile posto tra Via Sestriere e Via Ivrea.

Da verifiche effettuate lo stesso fu edificato in virtù di Permesso di Costruire n° 29/Soc/2006 del 04 dicembre 2006 e successivo Permesso di Costruire in variante N° 17/Soc/2017 del 28 maggio 2007 mentre i lavori di costruzione furono iniziati in data 19 febbraio 2007 (verbale inizio lavori N° 07/2007 del 19.02.2007 e furono ultimati in data 16 marzo 2009 con verbale N° 31/2009 del 29 aprile 2009.

In data 12 novembre 2009 il Comune di Cerignola ha rilasciato il Certificato di Agibilità con Prot. N° 23/SOC/09.

Da rilievi sul posto ho potuto appurare che, successivamente alla sua realizzazione, l'immobile in oggetto non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni risultando così conforme allo stato dei luoghi.



Situazione catastale

Lotto 2

Il locale box-garage risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al:

- Fgl. 162 Part. 2184 Sub. 22 Z.C. 1 Cat. C/6 Cl. 6 Consistenza mq. 18 - Sup. Cat. Totale mq. 18 – Rendita € 66,93 Via Ivrea Piano S1, interno 1.

Situazione urbanistica

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un più ampio fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso civile posto tra Via Sestriere e Via Ivrea.

Da verifiche effettuate lo stesso fu edificato in virtù di Permesso di Costruire n° 29/Soc/2006 del 04 dicembre 2006 e successivo Permesso di Costruire in variante N° 17/Soc/2017 del 28 maggio 2007 mentre i lavori di costruzione furono iniziati in data 19 febbraio 2007 (verbale inizio lavori N° 07/2007 del 19.02.2007 e furono ultimati in data 16 marzo 2009 con verbale N° 31/2009 del 29 aprile 2009.

In data 12 novembre 2009 il Comune di Cerignola ha rilasciato il Certificato di Agibilità con Prot. N° 23/SOC/09.

Da rilievi sul posto ho potuto appurare che, successivamente alla sua realizzazione, l'immobile in oggetto non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni risultando così conforme allo stato dei luoghi.

Cap. III) Metodo di calcolo della superficie commerciale.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Rappresenta un parametro oggettivo di mercato al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Nel caso in esame, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, le superfici in questione sono così da calcolare:

Superficie utile netta calpestabile = 100%.

Muri perimetrali = 100% fino allo spessore max di 50 cm.

Muri perimetrali in comunione = 50% fino allo spessore max di 25 cm.

Terrazzi o aree scoperte = 40% applicabile fino a 30 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

Quindi per l'immobile indicato al

Lotto 1 (abitazione):

Superficie Commerciale Vendibile SCV=mq. 102,50 + mq. 13,94 + mq. 14,85 = mqe.131,29

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è dunque di mqe. 131,00

Lotto 2 (box-garage):

Superficie Commerciale Vendibile SCV= mqe.22,00

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è dunque di mqe. 22,00.



Cap. IV) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato degli immobili.

Il criterio di stima rappresenta la base del valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Gli standard europei impongono, in ordine, l'utilizzo dei seguenti criteri di stima:

1. il classico metodo pluricomparativo e viene applicato quando sono presenti, nello stesso segmento di mercato, immobili aventi simili caratteristiche. Il segmento di mercato dovrebbe essere formato da fabbricati inseriti in un breve quadrilatero cartografico (stralcio della zona-quartiere), aventi caratteristiche più o meno omogenee agli immobili da stimare, in maniera tale da poter utilizzare il criterio di valutazione più appropriato.

L'estimo corrente ci impone quindi l'acquisizione di immobili compravenduti nel periodo recente nello stesso segmento di mercato ed aventi più o meno le stesse caratteristiche.

Un elevato grado di aleatorietà è rappresentato dai dati relativi alle caratteristiche intrinseche, ivi compreso lo stato manutentivo interno, oltre alla consistenza degli immobili presi in riferimento per la comparazione. Per quanto concerne la consistenza ho acquisito le planimetrie catastali che forniscono una base sufficientemente attendibile per il calcolo delle superfici.

Attraverso questi dati, rapportando (indicizzando) le singole caratteristiche degli immobili comparabili a quello che ci occupa, secondo un calcolo definito dall'estimo, otteniamo il valore di mercato medio ordinario ritraibile, quale espressione incontestabile del mercato immobiliare, in questo particolare momento e per questo determinato immobile.

2. il metodo che esprime il valore degli immobili mediante la capitalizzazione dei redditi che gli stessi immobili potenzialmente possono produrre (è indispensabile rilevare sul mercato sia la potenziale redditività dei compendi immobiliari che i tassi di capitalizzazione); in sostanza questo processo analizza la capacità degli immobili di generare benefici monetari e la possibilità di convertire questi benefici in termini di valore;

3. il metodo che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che rappresenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In generale, il costo di un'opera può essere scomposto attraverso una geografia "ad albero" che costituisce nel suo insieme il costo stesso. Pertanto le incidenze dei diversi fattori che lo determinano possono essere stimate attraverso la progressiva disaggregazione del costo in parametri, tanto di natura endogena quanto esogena, che ne concorrono alla formazione.

Dal punto di vista metodologico, si assume l'ipotesi che esista e sia prevalente nel fenomeno indagato la possibilità di riconoscere elementi endogeni ed esogeni che rimandano a fonti di variabilità dei costi, ricomprese nella definizione più generale del costo di costruzione di un intervento.

I fattori di natura esogena riguardano indistintamente tutte le categorie di opere (in particolare, nel presente lavoro, sia il fabbricato residenziale, sia il capannone industriale) e sono rappresentati dalle caratteristiche della specifica area territoriale:

- fattore di localizzazione,



- fattore di accessibilità del cantiere,
- livello di sismicità dell'area geografica,
- economie di scala,
- ecc.

I fattori di natura endogena sono dipendenti dalla peculiarità della categoria di opere prese in esame (fabbricato residenziale o capannone industriale):

- fattore relativo agli aspetti tipologici dell'opera,
- fattore relativo agli aspetti tecnici dell'opera,
- fattore relativo agli aspetti tecnologici dell'opera,
- ecc.

Al fine della ricostruzione del costo di realizzazione, partendo da campioni di riferimento sufficientemente rappresentativi, è stato possibile delineare un approccio metodologico in funzione della effettiva disponibilità di informazioni sulle caratteristiche che connotano ciascuna singola categoria omogenea di opere (edilizia residenziale, edilizia produttiva) e della reale possibilità di determinare endogenamente i fattori che concorrono alla formazione del costo stesso.

I due approcci portano ad una definizione del valore del costo di realizzazione progressivamente più affidabile ed in particolare:

- a. in prima approssimazione mediante la predisposizione e l'utilizzo di strumenti statistici di sintesi (formulazione di indici medi, di range di variazione tipici, ecc.),
- b. in fase avanzata mediante l'applicazione di strumenti statistico-econometrici, secondo un approccio di tipo "analitico-ricostruttivo" del costo.

In questo caso, al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si è utilizzato il metodo pluricomparativo analizzando i valori unitari di mercato praticati nel comune di Orta Nova.

I valori di riferimento sono stati ricavati attraverso la consultazione della Banca dati OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate e attraverso le quotazioni rese dalle agenzie immobiliari.

Cap. V) Stima degli immobili

Lotto 1 - Abitazione - Via Ivrea n. 32/A Piano T-1 Interno 1 (Fgl. 162 P.IIa 2184 Sub. 6)

Superficie commerciale= **mq. 131,00**

Applicando quindi il criterio descritto al capitolo IV), considerando le zone di fascia O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) ed i valori rilevati presso le agenzie immobiliari, vi sono da effettuare i dovuti aggiustamenti in considerazione del piano, dell'esposizione e del contesto urbano.

Sviluppando il rapporto tra il prezzo di compravendita, la superficie commerciale dei valori riferiti alla zona e le variabili precedentemente esposte, si ottiene un parametro unitario della compravendita di € 1.100,00 x mqe. di superficie commerciale.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, posso in buona fede asserire che il più probabile valore venale in comune commercio, in un regime di libera concorrenza tra un acquirente ed un venditore liberi ed incondizionati (tenendo conto dei coefficienti di rivalutazione), può ritenersi congruo in **€ 144.100,00**.

Valore commerciale € 1.100,00 x mqe. 131,00 = **€ 144.100,00**



Lotto 2 – Box-garage - Via Ivrea Piano S1 Interno 1 (Fgl. 162 P.Ila 2184 Sub. 22)

Superficie netta: mq. 18,00;

Superficie commerciale: mqe. 22,00;

Applicando quindi il criterio descritto al capitolo IV), considerando le zone di fascia O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) ed i valori rilevati presso le agenzie immobiliari, vi sono da effettuare i dovuti aggiustamenti in considerazione del piano, dell'esposizione e del contesto urbano.

Sviluppando il rapporto tra il prezzo di compravendita, la superficie commerciale dei valori riferiti alla zona e le variabili precedentemente esposte, si ottiene un parametro unitario della compravendita di € 800,00 x mqe. di superficie commerciale.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, con particolare riferimento alle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, posso in buona fede asserire che il più probabile valore venale in comune commercio, in un regime di libera concorrenza tra un acquirente ed un venditore liberi ed incondizionati (tenendo conto dei coefficienti di rivalutazione), può ritenersi congruo in € **17.600,00**.

Valore commerciale € 800,00 x mqe. 22,00 = € **17.600,00**

Cap. VI) Individuazione dei beni mobili.

Lotto 3 (autovettura)

Autovettura: RENAULT.

Modello: KOLEOS 4x4 DYNA 2.0 DCI.

Targa: --- OMISSIS ---.

Data immatricolazione: 19 settembre 2008.

Alimentazione: gasolio.

Cilindrata: 1995 c.c.

Colore esterno carrozzeria: grigio chiaro.

Potenza: 110 kw (150 cv).

Hp fiscali: 20hp.

Classe emissioni: Euro 4.

Codice Omologazione: --- OMISSIS ---.

Percorrenza: km 234.092.

Revisione: ultima revisione 31 ottobre 2016.

Percorrenza alla data dell'ultima revisione: km 156.000.



Lotto 4 (arredamento)

Beni mobili rinvenuti nei locali in cui aveva sede l'attività (Via Ofanto nn. 31-33)

- Tavolo scrivania in truciolato a forma di ELLE color marrone con cassetiera laterale
- Mobile libreria in legno truciolato di color nero-marrone con due ante
- Attaccapanni in struttura metallica di color marrone chiaro
- Stampante multifunzione marca Canon mod. Prisma MP250
- Personal computer portatile marca Acer Aspire 5750G – 2414 G50 –
- Numero 3 sedie in metallo
- Insegna luminosa “--- OMISSIS ---”

Lotto 5 (arredamento)

Beni rinvenuti nell'abitazione alla Via Ivrea n. 32

- Divano in simil pelle di colore bianco a tre posti

Cap. VII) Definizione dei criteri per la valutazione del valore di mercato dei beni mobili.

1. Criteri valutazione autovetture:

I principali fattori che influenzano la valutazione delle auto usate sono l'anno di immatricolazione, il modello, la cilindrata, il tipo di alimentazione ed i chilometri percorsi. Una prima stima può essere fatta cercando il veicolo da valutare sui listini commerciali di auto usate che utilizzano anche le compagnie assicurative per poter quantificare il valore medio delle auto assicurate, considerando il prezzo medio.

Con questo metodo sarà possibile stabilire il valore di base del mezzo, in modo avere un prezzo minimo ed uno massimo dell'auto usata.

Tra gli altri parametri da considerare vi sono lo stato generale della carrozzeria e degli interni, la presenza di danni o di parti che dovranno essere sostituite per potere mettere l'auto usata su strada. In questo caso il costo andrà ovviamente scalato dal valore della vettura.

E' anche necessario verificare se è stata fatta regolarmente la manutenzione periodica che garantisce la cura del veicolo e può aiutare ad individuare anomalie.

In ogni caso, a solo scopo meramente conoscitivo, le stime ufficiali confermano che un'automobile che percorre circa 15000 km all'anno perde il 30% del suo valore iniziale dopo il primo anno dall'immatricolazione, arrivando a scendere di circa il 50% dopo soli 3 anni, per poi diminuire gradualmente.

Rappresentano un caso particolare alcuni modelli molto ricercati che mantengono un valore elevato più a lungo, ma sono rare eccezioni. Qualunque sia il motivo per cui si renda necessario fare una valutazione di auto usate, è davvero importante eseguire una stima basata su criteri oggettivi.

Dunque, diversi e tutti rilevanti sono i fattori che condizionano il prezzo di un usato, alcuni quantitativi (anni, chilometraggio, ecc), altri più qualitativi (modello, marca), ma ognuno indispensabile per essere il più possibile reali.



Eccone alcuni:

- Anni dall'immatricolazione: come per la maggior parte delle cose, persone comprese, l'età è un dato importante che influenza considerevolmente il valore di una vettura, "raccontandone" spesso lo stato di salute.
- Chilometraggio: è l'altro dato quantitativo da guardare, possibilmente insieme all'età. Una macchina può infatti essere "giovane", ma già spremuta da un utilizzo assiduo.
- Marca: ovviamente non può non essere considerata. Questo dato impatta notevolmente sul valore, diventandone uno dei principali driver. Ci sono case automobilistiche più prestigiose, alcune più celebri per la loro affidabilità, altre per l'alto volume di vendite, anche di usato. Elementi che hanno tutti incidenza sulla valutazione.
- Modello: altro aspetto di grande importanza. Ci sono modelli più "comuni" che, avendo più mercato, tendono a mantenere di più il prezzo. Altri tanto particolari da essere invece difficilmente rivendibili, con conseguente collasso di prezzo. Fondamentali anche le uscite delle nuove versioni. Ovvio che se l'ultima nata avrà di diverso solo piccoli aspetti dalla precedente, quest'ultima manterrà maggiormente valore nel confronto. Se le novità sono invece tante e soprattutto nette, il valore può calare sensibilmente.
- Allestimento: un'auto super accessoriata ha sempre il suo fascino e quindi una via privilegiata in fase di vendita. Un allestimento ricco e prestigioso rende le vetture sopra la media, portandole a registrare valutazioni più considerevoli.

2. Criteri valutazione beni mobili (mobili/arredo)

Nella valutazione dei beni mobili (mobili/arredo) si è tenuto presente del loro stato, della loro qualità, dell'epoca a cui risalgono e della loro manutenzione.

Cap.VIII) Stima dei beni mobili (autovettura).

Per tutto quanto precedentemente esposto (Cap. VII) si può asserire che il valore commerciali dei beni immobili precedentemente descritti sono ascrivibili a:

Lotto 3

Valore commerciale ascrivibile all'autovettura RENAULT Koleos 2.0 dci 150cv € **6.500,00**

Lotto 4 Beni mobili rinvenuti nei locali in cui aveva sede l'attività (Via Ofanto nn. 31-33)

• Tavolo scrivania in truciolato a forma di ELLE color marrone con cassetiera laterale	€ 20,00
• Mobile libreria in legno truciolato di color nero-marrone con due ante	€ 15,00
• Attaccapanni in struttura metallica di color marrone chiaro	€ 40,00
• Stampante multifunzione marca Canon mod. Prisma MP250	€ 50,00
• Personal computer portatile marca Acer Aspire 5750G – 2414 G50 –	€ 100,00
• Numero 3 sedie in metallo	€ 40,00
• Insegna luminosa "--- OMISSIS ---"	€ 20,00



Lotto 5

Divano in simil pelle di colore bianco a tre posti € 350,00

E' bene precisare che sia il computer che il divano sono stati oggetto di furto e che lo stesso è stato regolarmente denunciato dal Curatore Fallimentare Avv. Sergio CUSMAI.

Il tutto può così essere riassunto:

Lotto 1 – Abitazione - Via Ivrea n. 32/A	€ 144.100,00
Lotto 2 - Box-garage - Via Ivrea snc	€ 17.600,00
Lotto 3 - Autovettura Renault Koleos	€ 6.500,00
Lotto 4 - Beni mobili rinvenuti in Via Ofanto nn. 31-33	€ 185,00
Lotto 5 - Beni rinvenuti nell'abitazione alla Via Ivrea n. 32	€ -----
	Tot. € 168.385,00

Il tutto per un valore complessivo di € 168.385,00



Cap. IX) Gravami.

Dopo aver analizzato e valutato commercialmente, mi sono occupato della verifica ipotecaria consultando, per maggiore completezza, sia quelle a carico del soggetto che degli immobili.

Dalle verifiche ipotecarie risulta:

Cognome: --- **OMISSIS** ---

Nome: --- **OMISSIS** ---

Data di Nascita: **16/08/1969**

Tipo di formalità: Tutte

Luogo di nascita MARGHERITA DI SAVOIA (FG)

Data di nascita 16/08/1969 Sesso M Codice fiscale PLLVCN69M16E946D

risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità

Elenco sintetico delle formalità:

1. ANNOTAZIONE CONTRO del 21/02/2008 - Registro Particolare 498 Registro Generale 4404
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 6601/4818 del 17/12/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4693 del 2006
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2008 - Registro Particolare 11429 Registro Generale 17216
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 7294/5404 del 09/07/2008
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CERIGNOLA(FG)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/08/2008 - Registro Particolare 13829 Registro Generale 20851
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 303/2008 del 13/05/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CERIGNOLA(FG)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2013 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 4210
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 12036/9079 del 19/02/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CERIGNOLA(FG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2013 - Registro Particolare 358 Registro Generale 4211
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 12037/9080 del 19/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CERIGNOLA(FG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2017 - Registro Particolare 17577 Registro Generale 23571
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7279/2017 del 23/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CERIGNOLA(FG)
Nota disponibile in formato elettronico



7. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2018 - Registro Particolare 10344 Registro Generale 13663
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 51 del 30/05/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in CERIGNOLA(FG)
Nota disponibile in formato elettronico

Consultando invece le visure ipotecarie sugli immobili risulta:

Lotto 1

Immobilie : Comune di CERIGNOLA (FG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 162 - Particella 2184 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna
Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 29/10/1990 al 03/06/2019
Elenco immobili
Comune di CERIGNOLA (FG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0162 Particella 02184 Subalterno 0006
Elenco sintetico delle formalità

Alla data del 04 giugno 2019, sull'immobile (appartamento) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al:

Fgl. 162 - Particella 2184 - Subalterno 6

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 22/07/2009 - Registro Particolare 2586 Registro Generale 18455
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 8211/6097 del 07/07/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4838 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 4210
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 12036/9079 del 19/02/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 358 Registro Generale 4211
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 12037/9080 del 19/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 17577 Registro Generale 23571
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7279/2017 del 23/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 10344 Registro Generale 13663
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 51 del 30/05/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico



Lotto 2

Alla data del 04 giugno 2019, sull'immobile (box-garage) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola

Immobile : Comune di CERIGNOLA (FG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 162 - Particella 2184 - Subalterno 22

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 22/07/2009 - Registro Particolare 2586 Registro Generale 18455
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 8211/6097 del 07/07/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4838 del 2007
2. TRASCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 4210
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 12036/9079 del 19/02/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 358 Registro Generale 4211
Pubblico ufficiale PEPE MARCO Repertorio 12037/9080 del 19/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 17577 Registro Generale 23571
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7279/2017 del 23/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 10344 Registro Generale 13663
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 51 del 30/05/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico



Cap. X) Conclusioni.

E' bene precisare che i valori attribuiti agli immobili oggetto della presente perizia di stima coincidono con il più probabile valore venale in comune commercio tra venditori ed acquirenti che agiscono sul mercato in regime di libera concorrenza e senza condizionamenti, che le stime sono soggette ad una variabilità non prevedibile nel tempo e che il mercato immobiliare, specialmente in questo periodo, risulta fortemente altalenante.

Entrando nel merito del criterio di stima da me adottato per la valutazione dell'immobile è da evidenziare che la dottrina estimativa ha subito, in particolare negli ultimi due lustri, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo.

Sul versante scientifico, la principale innovazione è costituita **dall'affermazione** delle *best practices* internazionali **recepiti dalla Banca d'Italia a far data dal 27.12.2006 ed adottati nelle Linee guida per la valutazione degli immobili elaborate da Associazione Bancari Italiana (A.B.I.), Tecnoborsa, Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, dal Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservativi, dal Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati, dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri, dal Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati, dal Consiglio Nazionale dei Periti e dei Periti Industriali, dall'ASSOVIB, e dalla CRIF Service;** metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto (servizio), e sulla intelligibilità a livello globale dei procedimenti di stima: metodo del confronto di mercato, metodo finanziario e metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e Basilea III, con la direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio, recepita nelle Circolari Banca d'Italia a partire dal 27.12.2006.

Tutto ciò premesso, sulla base di quanto innanzi esposto ed esplicate le mie dovute valutazioni, posso ritenere assolto il mio incarico

Allego alla presente:

1. FOTOGRAFIE STATO DEI LUOGHI.
2. VISURE CATASTALI.
3. PLANIMETRIE.
4. VISURE IPOTECARIE.

Ringrazio per la fiducia e resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Manfredonia lì 04 giugno 2019

Geom. Ercole Danilo TELERA

