

dott. ing. Amedeo Petronelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO



n. 9/2015 R. G. Conc. Prev.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA
DEI BENI MOBILIARI ED IMMOBILIARI
PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
A. Petronelli

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Bugli, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0884631165 - cell. 3402418160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.v. amedeo.petronelli@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Relazione di stima dei beni mobiliari ed immobiliari, per
C.T.U. nella procedura di concordato preventivo disposta nei**

[REDACTED]



Spett.le Giudice Delegato del
Tribunale Civile di Foggia
Dott. Francesco Murgo

La S.V., in data 10.2.2016, nominava il sottoscritto Consulente
Tecnico d'Ufficio, nella procedura di concordato preventivo in
epigrafe indicata, ai fini della valutazione estimativa dei beni

[REDACTED]

OPERAZIONI PERITALI

[REDACTED]

Successivamente, il giorno 23.2.2016, ci si è recati presso

[REDACTED]

Infine, in data 10.3.2016, ci si è recati in Mantredonia, in località
Scalo dei Saraceni, per visionare l'immobile (villino) di cui i



[Handwritten signature]

[redacted] gono la nuda proprietà per
1/6 ciascuno.

Unitamente al Commissario giudiziale, Avv. [redacted]
rettore Amministrativo del Tribunale di Foggia [redacted]

[redacted] titolari della
Ditta omonima, si è preso atto di tutta la dotazione mobiliare ed
immobiliare presente su detti siti, ad eccezione del fabbricato sito
alla Scalo dei Caraceni per il quale è stato rilevato unicamente
l'immobile.

Di tutto ciò si è redatta ampia documentazione fotografica, all-
cata alla presente relazione di perizia.

Si riporta, nella prima parte della presente relazione, **Capitolo A**,

[redacted]
vengono fornite tutte le indicazioni catastali, urbanistiche, non-
ché i criteri di stima dei beni stessi.

Nel successivo **Capitolo B** si è preso atto e sono stati valutati i
beni mobili riscontrati, presso la sede della Ditta e presso le abi-
tazioni rispettivamente del s [redacted]

Segue tutta la documentazione fotografica (**Allegati n. 1, 2, 3, 4 e
5**).

CAPITOLO A

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI.

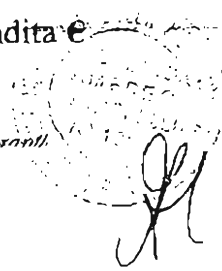
Come già anticipato, il sottoscritto ha visionato i beni in questio-
ne, verificandone le loro condizioni d'uso.

2) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, sito in Cerignola alla Via Pigna, n. 5, posto al primo piano della scala condominiale E, con accesso dalla porta a destra (salendo le scale) ed identificato come interno 2.

Il cespite è riportato in catasto fabbricati al foglio 200, particella 73, sub. 27, cat. A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119 mq (escluse le aree scoperte, 114 mq), rendita €

Tribunale Ordinario di Foggia - Concordato preventivo Ditta Bianco Conducenti

Pagina 11 di 83



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Annesso all'appartamento è compreso **UN LOCALE AD USO BOX-AUTO**, posto al pianterreno del medesimo stabile condominiale, sito in Cerignola alla Via Pigna, n. 5, con accesso indipendente dalla strada di accesso privata condominiale, contraddistinto con l'interno 2 e composto da un solo ambiente.

Il cespite è riportato in catasto fabbricati foglio 200, particella 73, sub. 17, cat. C/6, classe 6, superficie catastale 26 mq, rendita € 96,68.



cessi, **in diritto di superficie**, (decorrente dal 7.12.1989 per **anni 90**, salvo rinnovo o proroga) dal Comune di Cerignola, giusto atti di convenzione ricevuti dal Segretario Generale del Comune stesso in data 7.12.1989 e in data 7.10.1991, registrati a Cerignola rispettivamente il 16.1.1990 al n. 81/1 ed il 8.10.1991 al n. 675/1, trascritti rispettivamente a Foggia il 7.2.1990 ai n.ri 3145/274476 ed il 16.10.1991 ai n.ri 19730/16167.

Su detti terreni la predetta Società edificò un complesso edilizio di 24 appartamenti ed altrettanti box-auto, ripartiti in sei scale a tre livelli fuori terra, individuati con le lettere "A - B - C - D - E - F".

Con atto di vendita, rogato dal Notaio Alfonso Amorosa di Cerignola del 22.7.1992, rep. 101600, racc. 4953, registrato a Cerignola

gnola il 13.8.1992 al n. 1361/IV, trascritto a Foggia l'1.8.1992 ai n.ri 14810/11993, sia l'appartamento che il box furono trasferiti a



venditrice, sia negli oneri derivanti dal mutuo contratto dalla stessa, al momento dell'inizio dei lavori (£. 52.000.000 per quota), sia nei rapporti con il Comune di Cerignola per quanto attiene la definizione delle residue somme da versare all'Amministrazione per il riscatto del diritto di superficie e che si sarebbe concretizzato alla definizione delle procedure espropriative dei terreni, ove sorge tutto il compendio edilizio. Nell'atto di trasferimento veniva dato atto, unicamente, che, per detto diritto, era stato versato dalla Società venditrice, un corrispettivo provvisorio di £. 13.131.000, salvo successivo conguaglio.

A specifica richiesta del sottoscritto, il Comune ha informalmente comunicato di non aver ancora determinato i vari conguagli delle aliquote di affrancazione, per cui nella successiva valutazione dei cespiti, tale onere aggiuntivo verrà considerato forfettariamente sulla base di precedenti aliquote comunali per immobili aventi lo stesso titolo e (per quanto possibile) con le stesse caratteristiche.

Descrizione dei beni.

L'appartamento è composto da un ampio salone posto all'ingresso, tre camere da letto, una cucina abitabile, un piccolo

ripostiglio, due bagni e due balconi, con affaccio su spazi condominiali. La consistenza netta è di 94,85 mq, oltre 17,73 mq di superfici scoperte (balconi). Il tutto confinante con spazi condominiali, interno 1 della stessa scala, scala F, salvo altri.

Il box auto è composto da un unico ambiente di 25,60 mq utili. Esso è confinante con spazi e strada condominiale interna dello stesso stabile, interno 4, scala F, salvo altri.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento, le rompagnature e le tramezzature sono in laterizio, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in acciaio anodizzato. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica a tutt'altezza, quelle della cucina a mezz'altezza. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed utilizzo e risulta allacciato le reti elettriche, idriche e telefoniche cittadine. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo.

Identificazione urbanistica dei beni e regolarità edilizia.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura, è ubicato in una zona periferica dell'abitato di Cerignola (C.da Torricelli)

Esso fu costruito con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- del 27.4.1990, n. 17/Soc/90;
- Variante del 21.5.1992, n. 26/Soc/92.

I lavori ebbero inizio il 18.10.1990 e furono ultimati in data 30.6.1992.

L'abitabilità venne concessa in data 16.7.1992 prot. 2-C-92.

La situazione attuale degli immobili, per quanto attiene:

- 1) il **box**, risulta conforme a quanto autorizzato ed accatastato;
- 2) l'**appartamento**, risulta conforme a quanto autorizzato e, pressoché conforme a quanto accatastato.

Alcune differenze sono presenti a livello di tramezzature per la suddivisione degli ambienti, ma che, comunque, non vanno ad alterare la consistenza complessiva del cespite.

Criteri e valutazione estimativa dei beni.

Ai fini della determinazione del valore dei beni, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato immobiliare del Comune di Cerignola, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agencia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che

finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Superfici

1) Appartamento:

- superficie lorda = 114,00 mq.
- superficie delle aree scoperte (balconi) pari a 17,73 mq, calcolati al 30% = 5,32 mq;
- superficie commerciale = 119,32 mq;

sulla base di un valore a metro quadrato di € 1.000,00/mq, fornisce un valore a corpo di € 119.320,00.

2) Box:

- superficie lorda = 33 mq.
- superficie commerciale = 33 mq;

sulla base di un valore a metro quadrato di € 700,00/mq, fornisce un valore a corpo di € 23.100,00.

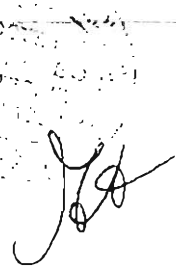
Complessivamente, il valore di mercato dei due cespiti, a corpo ed in c.t. è di € 142.400,00.

71.200,00.

3) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, sito in Cerignola alla Piazza Pasquale Bona, n. 2, interno 4, posto al quarto piano di un immobile condominiale, con accesso dalla porta a sinistra (salendo le scale).

Il cespite è riportato in catasto fabbricati al foglio 202, particella

586, sub. 14, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie ca-



dott. Ing. Amadeo Petronelli - Via Benedetto Bugli 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e-mail: a.petronelli@alice.it - p.e.c. amadeo.petronelli@ingpcc.it

tastale totale 96 mq (escluse le aree scoperte, 94 mq), rendita €

Detto immobile pervenne ai suddetti proprietari, con atto di vendita, rogato dal Notaio, dott. Riccardo Fucci in Cerignola, del 24.4.1995, rep. 363, registrato a Cerignola il 12.5.1995 al n. 730/IV, trascritto a Foggia il 26.4.1995 ai n.ri 7052/5468, da

Descrizione dei beni.

L'appartamento è composto da un ampio salone, due camere da letto, una cucina, un bagno e due balconi, con affaccio su Piazza P. Bona e Vico I^ Assunta. La consistenza è di 94 mq circa, oltre 8 mq circa di superfici scoperte (balconi). Il tutto confinante con vano scala condominiale, proprietà

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento, le tompagnature e le tramezzature sono in laterizio, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in acciaio anodizzato. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica a tutt'altezza, quelle della cucina a mezz'altezza. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed utilizzo e risulta allacciato le reti elettriche, idriche

Tribunale Ordinario di Foggia - Concordato preventivo Ditta Bianca Barberoni

Pagina 17 di 33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. *Amedeo Petronelli* - *Via Benvenuto Biagi, 29 - 71121 Foggia*
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@univ.ug - p.e.c. amedeo.petronelli@univpe.eu

e telefoniche cittadine. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo.

Identificazione urbanistica dei beni e regolarità edilizia.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione, è ubicato in una zona centrale e storica dell'abitato di Cerignola.

Esso fu costruito anteriormente l'1.9.1967.

Alcune differenze sono presenti, rispetto alla planimetria catastale, a livello di tramezzature interne per la suddivisione degli ambienti, ma che, comunque, non vanno ad alterare la consistenza complessiva del cespite.

Criteri e valutazione estimativa dei beni.

Ai fini della determinazione del valore dei beni, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato immobiliare del Comune di Cerignola, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Superfici

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Foggia - Concedato preventivo Della Bianca Carbonari
Pagina 18 di 33



dot. ing. Amadeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0884631165 - cell. 3402413160

e-mail: a.petronelli@alice.it - p.e.s. amadeo.petronelli@ingpro.it

Appartamento:

- superficie lorda = 94,00 mq.
- superficie delle aree scoperte (balconi) pari a 8,30 mq circa, calcolati al 30% = 2,50 mq;
- superficie commerciale = 96,50 mq;

sulla base di un valore a metro quadrato di € 1.250,00/mq, fornisce un valore a corpo ed in c.t., di € 120.600,00.

Tenendo conto della quota di proprietà [redacted] pari al 50% dell'intero, il valore attribuibile a detto cespite è di € **60.300,00.**