

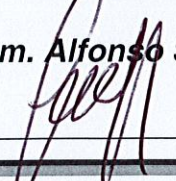


**COMUNE DI
ROCCHETTA SANT'ANTONIO (FG)**

Perizia di Stima Fabbricato sito nel comune di
Rocchetta Sant'Antonio via Vico Vitagliani n. 20 -
22 terreno foglio 19 p.lla 444

IL COMMITTENTE: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 3/2023
TRIBUNALE DI MODENA AMENDOLA ANTONIO

IL TECNICO
(**Geom. Alfonso SANSONE**)



APPROVAZIONI E/O PRESCRIZIONI

RELAZIONE ESTIMATIVA

Premessa

Il Sig. Giudice delegato Dott. Carlo Bianconi del tribunale ordinario di Modena, nella procedura di liquidazione controllata R.G. n. 3/2023 nell'interesse del sig. Amendola Antonio, ha conferito incarico al sottoscritto geom. Alfonso SANSONE, con studio tecnico in Rocchetta Sant'Antonio alla via Gentile n. 2 ed iscritto al n. 1768 dell'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Foggia, l'incarico di stimare l'immobile ed il terreno caduto in successione e di cui risulta comproprietario il sig. Amendola Antonio:

- Unità Immobiliare (appartamento al piano Terra E Primo) sita nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG), con ingresso dalla Via Vicoletto Vitagliani n. 20 e 22 e terreno adiacente Foglio 19 p.lla 444.

Indagine catastale

Dalla visura presso il Catasto Fabbricati ho accertato l'esattezza degli elementi di ubicazione degli immobili e la corrispondenza della intestazione catastale con quella indicatami dal committente;

1. Per il Fabbricato gli identificativi catastali e le seguenti caratteristiche censuarie:

- a) foglio 19 mappale 12 subb. 11, categoria A/4 classe 2, consistenza vani 3,5 rendita €. 198,84;
- b) terreno adiacente foglio 19 p.lla 444, con qualità seminativo classe 3[^] di mq 143;

1. Accertamento dello stato degli immobili e della loro rispondenza agli strumenti urbanistici

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Rocchetta Sant'Antonio, alla via Vicoletto Vitagliani n. 20 e 22 piano terra e primo e terreno retrostante adiacente, premesso che non mi è stato possibile accedere internamente al fabbricato, in quanto il comproprietario Amendola Antonio non ha la



disponibilità delle chiavi per accedere ai luoghi. Lo stesso, interpellato dal liquidatore Avv. Domenico Genovese, dichiara che le chiavi sono in disponibilità esclusiva del fratello Rocco e con il quale non vi sono buoni rapporti. Dal sopralluogo effettuato, solo esternamente, scaturisce che il fabbricato è con struttura in muratura portante, le pareti intonacate con intonaco civile e tinteggiate, con scalinata esterna rivestita in pietra di apricena, infissi in anticorodal, la copertura a falde inclinate con manto di copertura in coppi.

Come si evince dalla relazione fotografica e dalla planimetria catastale, allegate, i due piani sono collegati soltanto da una scalinata esterna, non vi sono botole o scale interne, dall'esterno si vede che il piano terra è interessato da umidità di risalita e gli intonaci sono fatiscenti, il piano superiore presenta condizioni migliori, comunque nel complesso si vede benissimo che è privo di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità al Piano Terra è composta da un solo vano con annesso wc, mentre il piano primo formato da tre piccoli vani con wc.

L'unità immobiliare si trova allo stato attuale in cattive condizioni, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, pertanto si prevede si debbano sostenere congrue spese di manutenzione per riportare l'immobile ad essere abitabile e rispettare le norme igienico sanitarie.

Metodo di stima

Nella zona ove è collocato l'immobile e in zone analoghe esiste un mercato scarso.

Il parametro su cui è locale consuetudine valutare questo tipo di beni è il metro quadrato ragguagliato.

Dalle numerose transazioni di cui sono venuto a conoscenza con certezza, applicando anche adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono in zona e ad immobili con medesime caratteristiche, considerato lo stato dell'immobile innanzi menzionato, ritengo equo per l'immobile in oggetto un prezzo, per metro quadro ragguagliato, di:



a) Unità immobiliare

piano terra:

- €/mq. 250,00 (vano mq 28,30, WC mq 3.14) totale piano terra mq 31,44 x 250 = **€ 7.860,00**

piano primo:

- €/mq 400, (camera mq 20,40, cucina mq 11.50, cameretta mq 6,45, WC mq 1,12, totale piano primo mq 39,47 x 400 = **€ 15.788,00**

scala esterna:

- €/mq. 100,00 (terrazzo mq. 5,70) valore **€. 570,00**

b) Terreno, foglio 19 p.lla 444 di mq 143, riportato nel PRG vigente in parte in zona "B" (zona residenziale parzialmente edificata) pari a mq 36 ed in parte in zona "F2" (zona destinata ad impianti sportivi) pari a mq 127

- mq 36 x € 100,00 = **€ 3.600,00**

- mq 127 x € 30,00 = **€ 3.810,00**

valore complessivo €. 31.628,00;

Quanto sopra anche in rapporto ai valori delle nuove costruzioni, al più probabile valore di mercato e alle compravendite, in quest'ultimo periodo, si ritiene quindi di adottare il metodo di stima sintetica e distinguere il valore per metro quadro tra il piano terra ed il primo, visto che quest'ultimo è in migliori condizioni.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritengo che il valore complessivo dei beni immobili, oggetto della presente perizia, sopra descritti, possa essere valutato per un totale di **€.**
31.628,00; (Euro trentunomilaseicentoventotto/00).



Perizia di Stima immobili siti nel comune di Rocchetta Sant'Antonio alla Via Vicoletto
Vitagliani 20-22 e terreno f. 19 p.lla 444

Si allega:

- Relazione fotografica;
- Visura catastale;
- Planimetria Catastale;
- Estratto di mappa.
- Stralcio PRG.

Rocchetta Sant'Antonio, 14/06/2023

IL TECNICO
(Geom. Alfonso SANSONE)



Colleto Provinciale
di Foggia
Iscrizione Albo
N. 1768
Geom. Alfonso Sansone

The stamp is a rectangular blue ink stamp. It contains the text 'Colleto Provinciale di Foggia' at the top, followed by 'Iscrizione Albo N. 1768' and 'Geom. Alfonso Sansone' at the bottom. A large, stylized signature in black ink is written over the stamp.

RELAZIONE FOTOGRAFICA

PROSPETTO PRINCIPALE



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Foggia



Iscrizione Albo
N. 1768

Geometra
Alfonso Sansone



Rocchetta Sant' Antonio (FG), li 13/06/2023

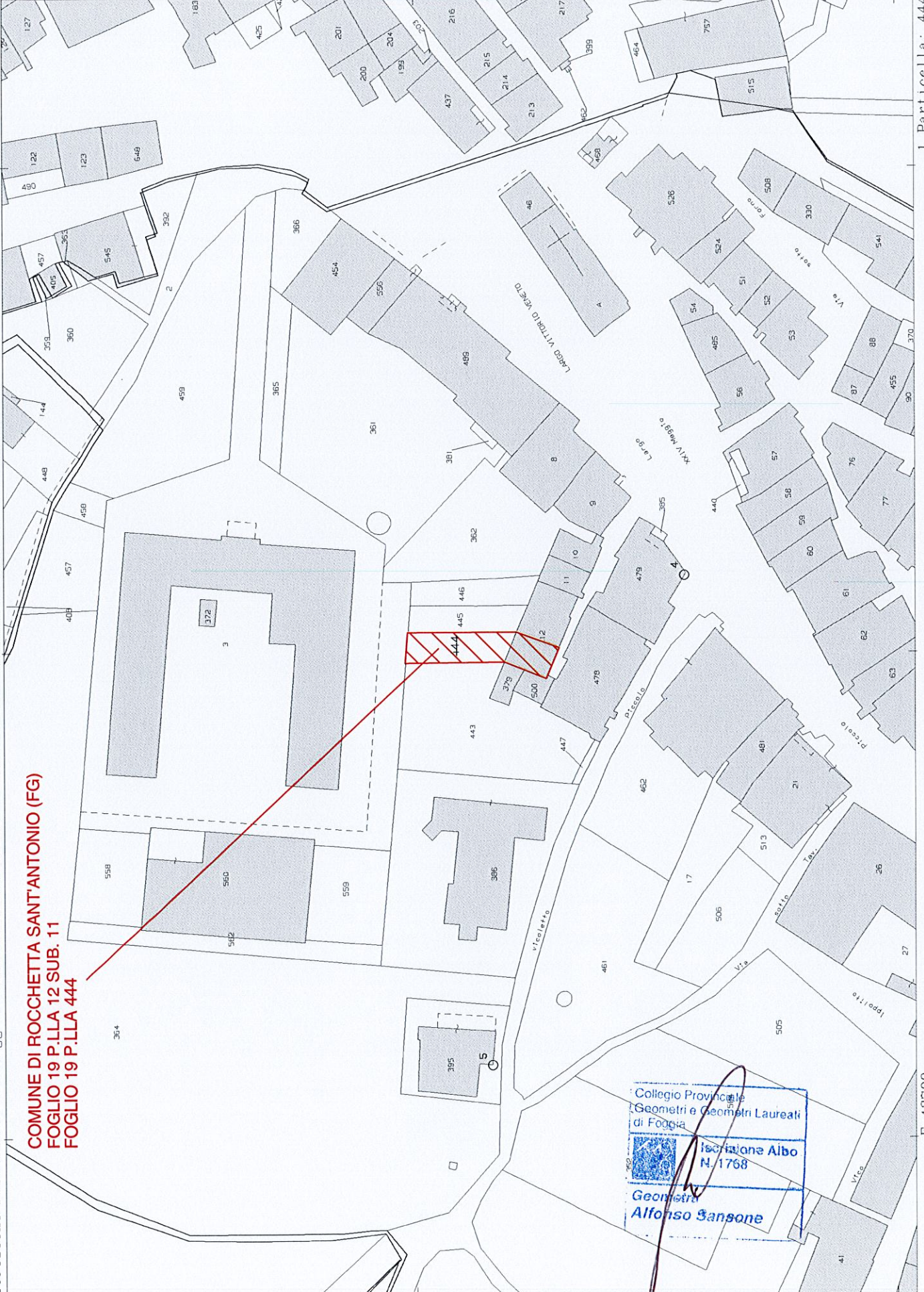
IL TECNICO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometre
(Geom. Alfonso SANSONE)

Iscrizione Albo
N. 1768

Geometra
Alfonso Sansone

COMUNE DI ROCCHETTA SANT'ANTONIO (FG)
FOGLIO 19 P.LLA 12 SUB. 11
FOGLIO 19 P.LLA 444



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Foggia

Inscrizione Albo
N. 1768

Geometra
Alfonso Sansone

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0058333 del 21/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rocchetta Sant'antonio

Vicoletto Vitagliani

civ. 20-22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 12

Subalterno: 11

Compilata da:

Caputo Pompeo Roberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Avellino

N. 02326

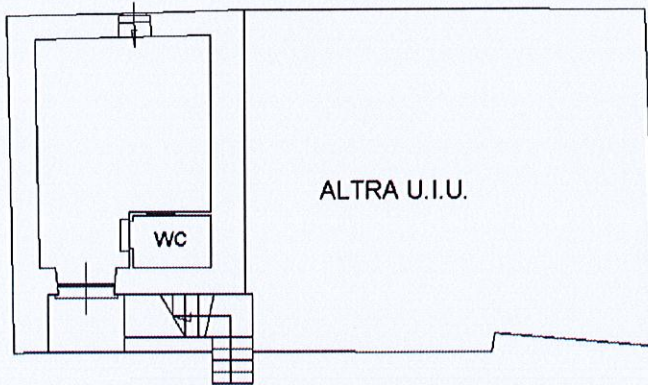
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA U.I.

P.LLA 379

P.LLA 500

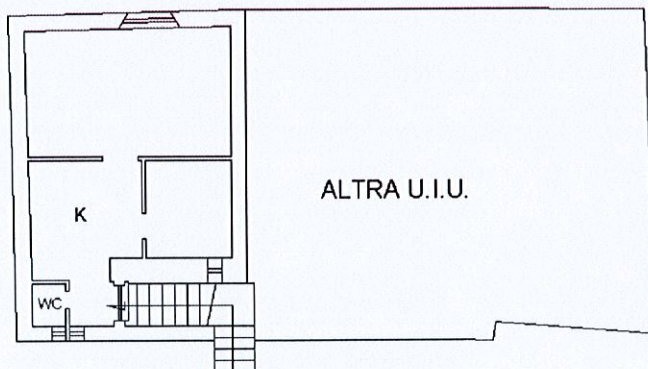


P.LLA 11

PIANO TERRA

h = 3.20 m

VICOLETTO VITAGLIANI



PIANO PRIMO

h = 2.85 m

VICOLETTO VITAGLIANI

ORIENTAMENTO

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2023 - n. T29701 - Richiedente: SNSLNS66E05H467M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2023 - Comune di ROCCHETTA SANTANTONIO(OH467) - < Foglio 19 - Particella 12 - Subalterno 11 >
VICOLETTO VITAGLIANI n. 20-22 Piano T-1



F4

F3

F2

FABBRICATO
PLASTICO
S.S.3



FABBRICATO (ZONA B1)



TERRENO (ZONA B1)



TERRENO (ZONA F2)

F0

F5

COMUNE DI ROCCHETTA SANT'ANTONIO (FG)

F1

550

549 70

549 14