

STUDIO PAGLIARANI ASSOCIATI

STIMA IMMOBILIARE

VIGOROSO ALCANO RIPALTA

Geom. MILENA SANULLI
11/02/2026

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Marca Zavatta, di redigere una valutazione della quota di proprietà della Sign.ra VIGOROSO ALCANO RIPALTA, dell'immobile sito a Cerignola in provincia di FG in via Arezzo 1, si è provveduto a fare una visura catastale e relativo raffronto con la dichiarazione di successione (atto di provenienza) per individuare l'esatta quota di proprietà in capo alla Sig.ra Vigoroso Alcano Ripalta.

Detta quota di proprietà risulta essere 1/6.

Si procede ora con una "valutazione e descrizione dell'intero immobile" per poter determina l'esatto valore della quota di Vigoroso Alcano Ripalta.

La Sottoscritta Geom. Milena Sanulli, iscritta al Collegio Geometri della Provincia di FC al n° 1960, effettuava:

- Richiesta di Planimetrie al catasto di Foggia in data 09/01/2026

Al fine di procedere alle indagini necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato delle indagini compiute, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte a cui si è pervenuto.

La seguente relazione estimativa è relativa all'unità immobiliare sita in Via Arezzo, n.1, nel Comune di Cerignola (FG); al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al foglio n. 202, part. 9219 sub 17.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare in oggetto è situata in una posizione relativamente centrale del Comune di Cerignola, per i valori OMI viene considerata zona B1 - Centrale

Lo stabile si sviluppa su due piani fuori terra la cui costruzione sembra risalire ai primi anni '70, l'abitazione oggetto della presente perizia, che viene effettuata solo sulla base di documentazione reperibile da remoto, ossia senza essermi recata sul posto e quindi da documentazioni fotografiche reperibili tramite google maps e planimetrie catastali scaricate direttamente dal Catasto Edilizio Urbano datate 18/04/2000; è situata al piano terra dove si trova l'ingresso esclusivo direttamente dalla via Arezzo

e due stanze presumibilmente adibite a soggiorno e cucina/pranzo, dalla scala si arriva al piano primo dove si trova una stanza (dal letto immagino) con accesso ad un piccolo terrazzino che si affaccia sulla via Arezzo, due wc di cui uno cieco e uno finestrato e un altro locale ampio ma senza alcuna finestra. Dalle foto presenti su google maps si può notare che la copertura è un lastrico solare non è chiaro se accessibile o meno quindi non viene considerata nella superficie di stima.

Seppur le condizioni generali dell'immobile risultano discrete, si nota qualche segno di deterioramento delle finiture esterne. Gli infissi esterni, alcuni in legno e altri in alluminio anodizzato (tipo degli anni '70), risultano in discreto stato di manutenzione. L'impianto elettrico così come quello termico non sono note le caratteristiche.

Altre notizie e caratteristiche non è possibile individuarle.

La superficie lorda, rilevata graficamente dalla planimetria catastale, risulta essere mq 105,06

La superficie lorda del terrazzo, rilevata graficamente dalla planimetria catastale, risulta essere mq 1,98.

	[mq]
Superficie appartamento	105,06
Superficie terrazzo	1,98

Per l'analisi di stima ci si riferisce ad una consistenza ragguagliata secondo questi coefficienti:

α_1 : Terrazzi 0,25

consistenza ragguagliata [mq] 105,55

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Si procede con una stima parametrica valutando i valori OMI del primo semestre 2025

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è dato dal valore OMI moltiplicato

per la consistenza ragguagliata.

ANALISI DEI DATI

• DATI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Centrale/P.ZZA DUOMO,GARIBALDI,MORO,BARI,PUGLIE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1050	L
Box	NORMALE	800	1050	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Da una stima visiva si può verosimilmente ipotizzare un valore minimo pari a € 1050, 00/mq inquanto lo stato conservativo sembra essere un po' scadente

Valore dell'intero immobile € 1050 x 105,55 = € 110.827,50

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni è pari a:

110.500,00 €

Va ora considerato che, come detto in premessa, la quota di proprietà della Sig.ra VIGOROSO ALCANO RIPALTA è pari ad 1/6, è quindi evidente che il valore di tale quota viene ridotto del 40% poiché scarsamente appetibile sul mercato immobiliare, inquanto non è l'intera proprietà.

Valore Immobile x 1/6 – (40% del sesto) =

110.500 x 1/6 – (40% 110500x1/6) =

18.416 – (40% 18.416) =

18.416 – 7.366 = 11.050€

Il più probabile valore di mercato della quota di proprietà della Sig.ra VIGOROSO ALCANO RIPALTA, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni è pari a:

11.00,00 €

Gambettola 11 Febbraio 2026

Tecnico Estimatore
Geom. Milena Sanulli



