

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO
--- OMISSIS ---
PROT. 3 / 2020 RF

PERROTTA SOLUZIONI INGEGNERISTICHE

via Melfi 159/a - 85029 VENOSA (PZ) tel. e fax 0972.32985

STIMA DEI BENI

Descrizione: VALUTAZIONE ECONOMICA DEI BENI
IMMOBILIARI

Tav. 1

Data : Aprile 2021

Committente:
CURATORE FALLIMENTARE AVVOCATO GIANTEO TAMBURRIELLO
via Emilia- 85029 Venosa (Pz)

Tecnico: Ing. Perrotta Giuseppe

1 PREMESSA

1.1 SOGGETTO INCARICATO DELLA PERIZIA

Ing. Giuseppe PERROTTA con studio professionale in Venosa (PZ) alla via Melfi, 159/A iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Potenza al numero 129/B.

1.2 IDENTIFICAZIONE DELLA COMMITTENZA

Incarico ricevuto dal Curatore Avvocato Giateo TAMBURRIELLO – Fallimento a carico di --- OMISSIS ---, nato a POTENZA il --- Omissis --- C.F.: --- OMISSIS ---, (proc. n. 3/2020 RF) presso Tribunale di Potenza

1.3 FINALITA' DELL'INCARICO

Attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato.

1.4 DOCUMENTAZIONE

Il committente ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- a) titolo di proprietà;

Al fine di giungere ad una corretta valutazione del bene e del contesto in cui è inserito, è stato effettuato ove possibile, un rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile e dell'area ad esso circostante, contestualmente all'acquisizione di ortofoto dal Portale Cartografico Nazionale (PCN)

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

A seguito di accertamento mediante visura catastale per soggetto, quale --- OMISSIS --- nato a POTENZA il --- Omissis --- C.F.: --- OMISSIS ---, n.: T85458 estratta il 10.04.2021 dal sistema dell'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali de AdE Direzione Provinciale di Potenza si conferma l'elenco bene immobili espressamente indicato a pagina 2 e 3 del Verbale di Erezione di Inventario a firma del curatore fallimentare avv. Giateo Tamburriello.

Nel dettaglio gli immobili individuati e identificati sono:

- a) Civile abitazione sita nel Comune di Avigliano presso via G. Rossini n.3, piano 2.

L'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 87 particella 1969 sub. 33, categoria A/2, classe 2, vani 5.0, superficie catastale 64 mq (totale escluse le aree scoperte 62 mq) e rendita di € 245,35.

L'appartamento, è ubicato all'interno di un fabbricato realizzato presumibilmente nel decennio 1970-1980, posizionato tra corso Garibaldi e via Rossini, e caratterizzato da una porzione di fabbricato (piano terra, primo, secondo e terzo) semi-interrato.

Posizionato a margine sud-ovest dell'abitato di Avigliano (coord. geografiche: lat. 40.7299 – long 15.7149), il fabbricato si trova in posizione favorevole rispetto ai servizi pubblici nonchè caratterizzato da una espansione urbanistica a maglia irregolare che ha avuto inizi negli anni cinquanta e dotato per la maggior parte di edifici residenziali ad uso plurifamiliare, viabilità pedonale e carrabile a doppio senso di marcia, con parcheggi pubblici spesso lungo una delle due carreggiate.

La costruzione dell'edificio ove è ubicato l'appartamento è stata ultimata negli anni ottanta. Complessivamente l'immobile è dotato di locali commerciali a piano terra e abitazioni distribuite tra il primo, secondo, terzo e nono piano (o piano attico). Esso si presenta in buono stato di manutenzione. All'appartamento, ubicato al secondo piano, si accede da ingresso autonomo tramite una gradinata esterna (di proprietà pubblica) che si presenta poco agevole e in pessimo stato di manutenzione.



Figura 1- Accesso all'immobile

La superficie netta commerciale dell'appartamento, rappresentata nella visura planimetrica allegata, ammonta a complessivi **mq. 58,23** ed è distribuita come segue:

- ingresso **mq. 2,25;**
- cucina **mq. 14,07;**
- bagno **mq. 2,57;**
- camera da letto matrimoniale **mq. 12,71;**
- camera **mq. 5,42;**
- camera **mq. 15,60.**

L'unico balcone si affaccia su via Rossini e risulta completamente chiuso da infisso per un piano di calpestio di complessivi mq. 5,61. Il pavimento, ad eccezione dei servizi igienici è in parquet prefinito con effetto lucidato, posato diagonalmente "a correre" con simile battiscopa. Gli infissi esterni, i cassonetti per gli avvolgibili e le porte interne sono in legno mentre gli avvolgibili in pvc, ad eccezione dell'infisso sul balcone che risultata essere composto da vetrate con telaio in pvc. Tutte le porte sono a battente in legno e la porta d'ingresso è blindata con apertura dotata di cilindro "europeo". L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa con circuito ad acqua calda riscaldata da caldaia alimentata a gas metano. L'impianto elettrico è a norma.

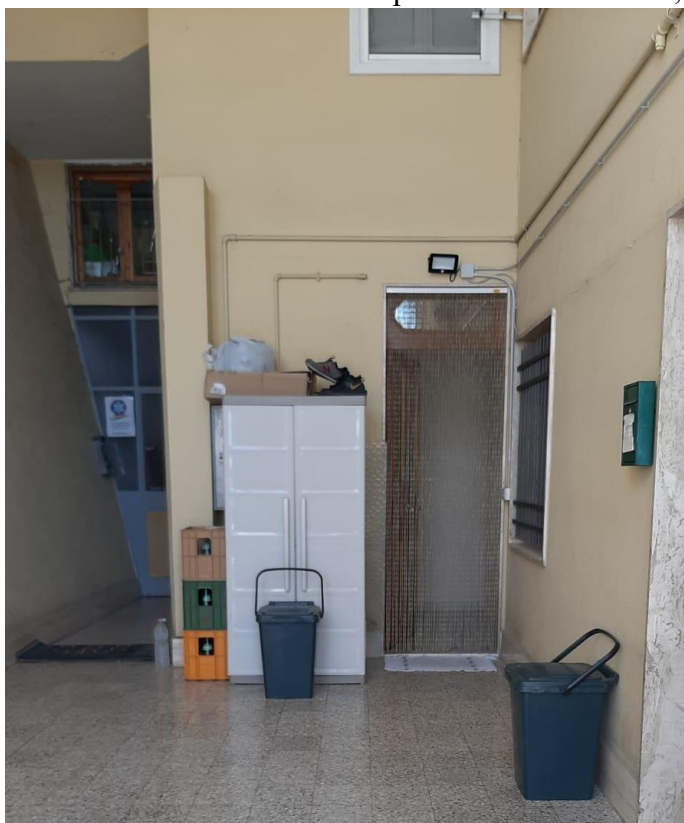


Figura 2- Porta d ingresso



Figura 3- Cucina



Figura 4- Camera Matrimoniale



Figura 5- Camera Matrimoniale e Veranda



Figura 5- WC



Figura 6- Camere

b) Locale deposito sita nel Comune di Avigliano presso via G. Rossini n.3, piano 3.

L'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 87 particella 1969 sub. 37, categoria C/2, classe 9, vani 1.0, consistenza 8,0 mq, superficie catastale 13 mq e rendita di € 14,46.

Il deposito il cui accesso avviene sempre dall'esterno mediante gradinata esterna, è ubicato all'esterno del medesimo fabbricato sopra descritto al punto a, si presenta in pessime condizioni manutentive ovvero in stato di abbandono.

La superficie catastale dello stesso risulta essere di 8mq



Figura 7- Locale e deposito



Figura 8- Locale e deposito

c) Fondi rustici sita nel Comune di Avigliano.

I fondi rustici, inseriti nella medesima descrizione considerata la loro contiguità, sono distinti nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue:

- foglio 86 particella 168 qualità Seminativo classe 5 con reddito domenicale di € 0,91 e agrario € 1,55 e superficie di 17 are e 62 ca;
- foglio 86 particella 171 qualità Seminativo classe 5 con reddito domenicale di € 1,29 e agrario € 0,90 e superficie di 17 are e 62 ca;

Entrambi i fondi rustici sono ubicati a margine sud-ovest dell'abitato di Avigliano (cord. geografiche: lat. 40.726346– long 15.707824), ed hanno agevole accessibilità per la presenza di strade pubbliche limitrofe.

In discordanza a quanto indicato in visura emerge che la qualità della particella 168 non può essere Seminativo ma bensì Bosco Alto ed inoltre si evidenzia che in entrambi i fondi sono presenti due immobili non regolarmente accatastati con superficie complessiva di 28mq.

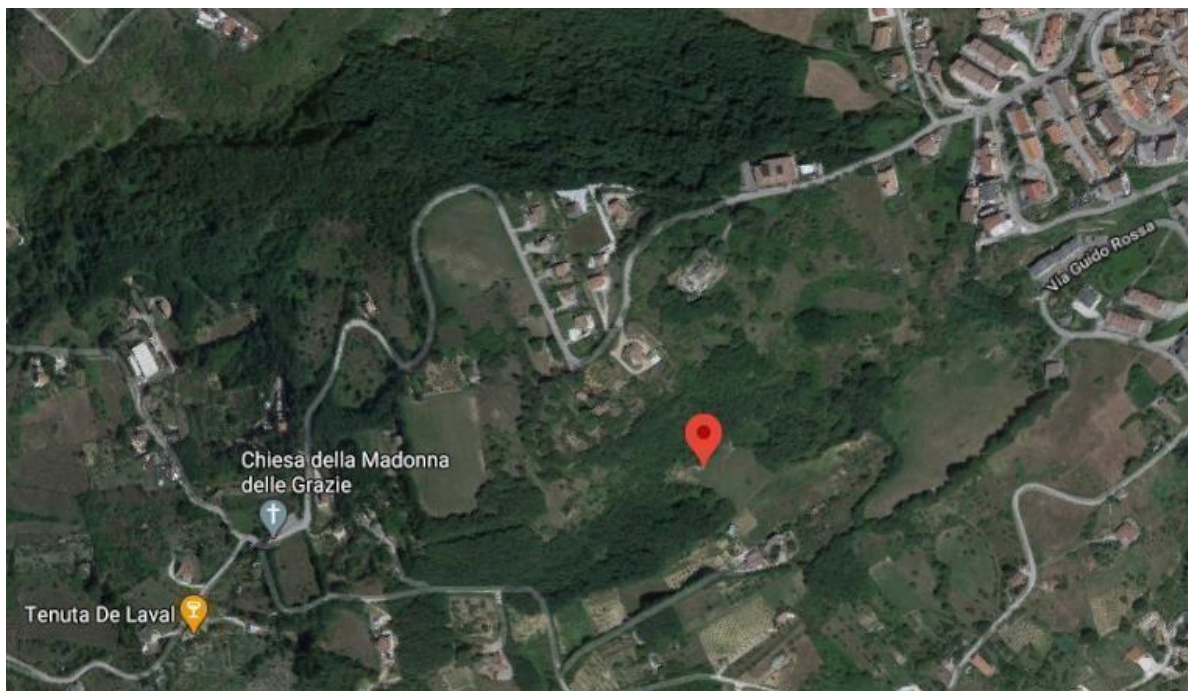


Figura 9- Localizzazione Fondi Rustici al foglio 86



Figura 10- Confini dei Fondi Rustici al foglio 86

Come accennato in precedenza si evince la presenza di due immobili non regolarmente accatastati con loro realizzazione avvenuta tra il 2013 e il 2017 così come si evince dall'acquisizione di ortofoto dal Portale Cartografico Nazionale (PCN)



Figura 11- Ortofoto anno 2013



Figura 12- Ortofoto anno 2017

d) Fondi rustici sita nel Comune di Avigliano.

I fondi rustici, inseriti nella medesima descrizione considerata la loro contiguità, sono distinti nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue:

- foglio 16 particella 97 qualità Bosco Alto classe 1 con reddito domenicale di € 1,29 e agrario € 0,26 e superficie di 08 are e 33 ca;
- foglio 16 particella 98 qualità Bosco Alto classe 1 con reddito domenicale di € 1,63 e agrario € 0,33 e superficie di 10 are e 53 ca;
- foglio 16 particella 99 qualità Bosco Alto classe 1 con reddito domenicale di € 5,17 e agrario € 1,03 e superficie di 33 are e 38 ca;

I fondi appena descritti, non sono stati oggetto di sopralluogo e quanto meno di verifica toponomastica mediante i servizi catastali di Agenzia dell'Entrate e del portale RSDI di Regione Basilicata per le seguenti motivazioni:

- Il soggetto interessato dall'esecuzione al momento del sopralluogo era totalmente ignaro di tale proprietà ricevuta per eredità familiare e pertanto non ha potuto indicarci l'ubicazione dei fondi.
- Il foglio di mappa indicato in visura non è presente in nessun impianto catastale se non in un foglio di mappa storico disponibile in formato cartaceo, disponibile in figura 13 e 14, e che sicuramente con il passare degli anni è stato convertito con altre numerazioni, nessuna attribuibile all'esecutato.

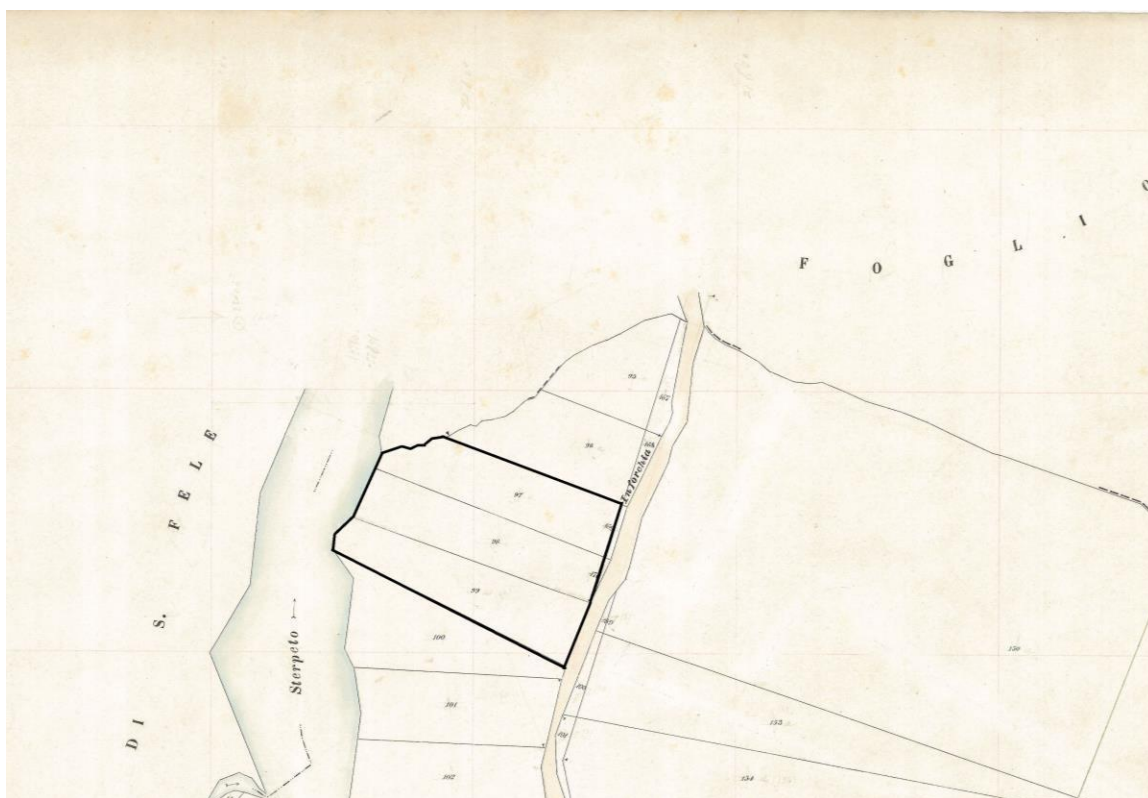
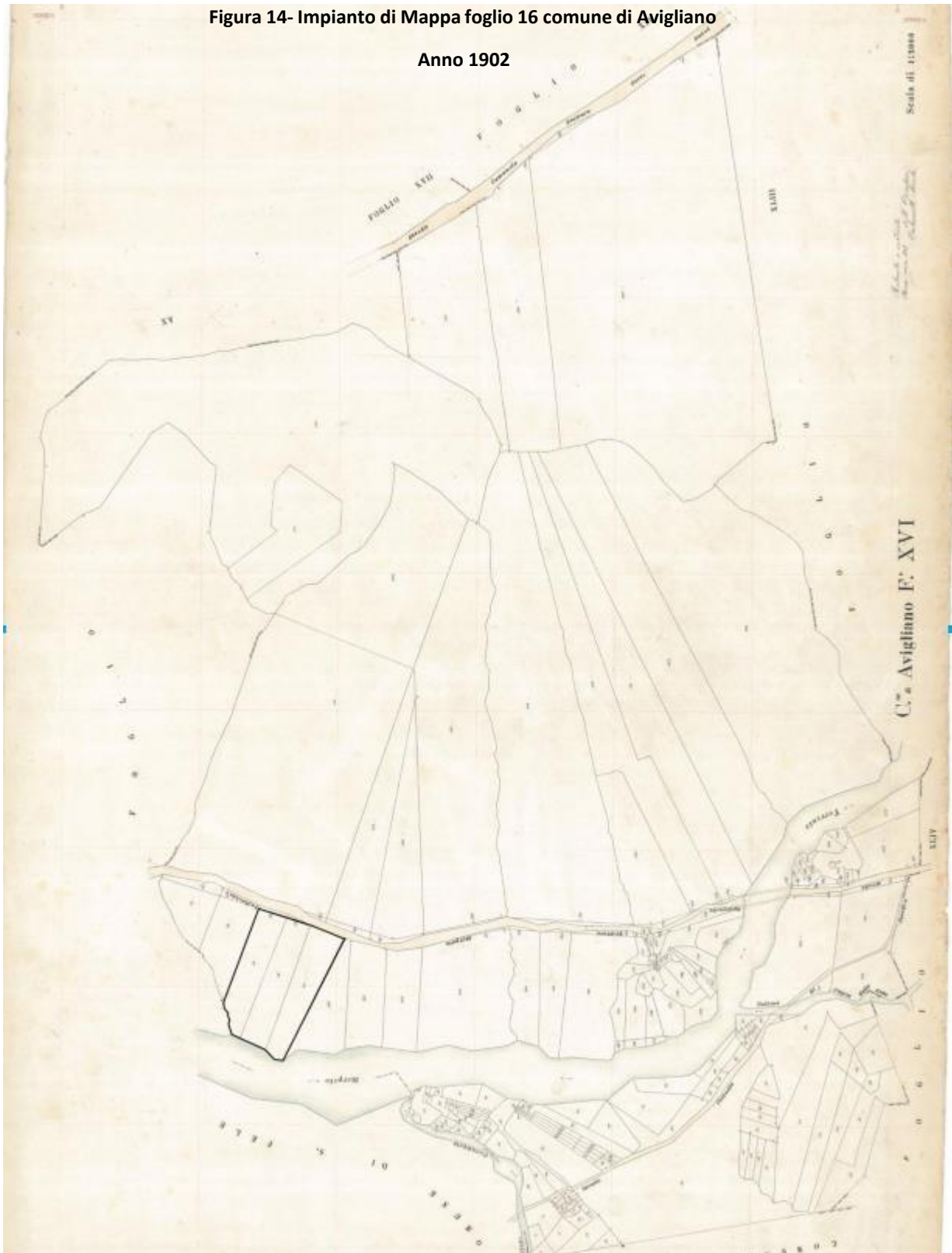


Figura 14- Impianto di Mappa foglio 16 comune di Avigliano

Anno 1902 – Particolare Particelle 97-98-99

Figura 14- Impianto di Mappa foglio 16 comune di Avigliano

Anno 1902



3 STIMA SINTETICA DEI BENI

Il parametro di riferimento per i valori di stima, dei beni con destinazione d'uso residenziale e deposito, è quello estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", detenuta dall'Agenzia delle Entrate. Consultando la banca dati, l'immobile ricade nella microzona catastale con codice B1- definita come Centrale/CENTRO STORICO.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: AVIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - L.GO M. DI SAVOIA - VIA S. CHIARA - VIA PALOMBA - VIA R. TELESCA - VIA RUPE TARPEA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	720	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	500	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	280	350	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	290	360	L	1	1,4	L

Figura 15- Banca dati delle quotazioni immobiliari per specifico territorio

I dati acquisiti dall'agenzia del Territorio e presi in esame per la presente, si riferiscono prevalentemente al complessivo volume di compravendite avutosi in quella zona di territorio durante il secondo semestre del 2020. Da esso si evince che per manufatti simili, le compravendite hanno mediamente fatto registrare un prezzo medio di € 455,00 per metro quadro, per abitazioni di tipo civile e di € 325,00 per metro quadro per box. Tale dati sono in linea con indagini di mercato eseguite presso locali agenzie immobiliari che, in linea di massima, hanno mediato compravendite simili con un valore di euro 500,00/700,00 al metro quadro, per le abitazioni e di 250/400 euro al metro quadro per i vani destinati a box.

Il parametro di riferimento per i valori di stima, dei beni distinti in fondi rustici, è quello estratto dalla Commissione Provinciale di POTENZA per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni (VAM) riferito all'anno 2018, distinto per cultura e regione agraria ed espresso per €/ettaro.

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) - ANNO 2017 - (valevoli per anno 2018)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUCANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRÌ	MONTAGNA DEL MEDIO AGRÌ	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURE	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	6.567	9.551	7.595	5.293	7.805	5.199	5.876	5.169	6.204	12.861	12.400	11.620	6.492
Seminativo arborato	7.410	10.777	8.570	5.974	8.238	6.377	6.404	5.989	7.215	14.286	13.334	13.111	7.082
Seminativo irriguo	12.581	13.571	12.915	9.906	22.087	11.162	11.623	10.958	15.496	22.098	24.100	20.808	18.372
Seminativo arborato irriguo	12.754		13.065	12.202	22.163	12.227	12.395	12.485	15.582				18.435
Prato			7.000										
Orto	13.938	19.033								21.679	21.550		
Orto irriguo	20.184	23.808	21.142	16.947	27.927	18.345	21.834	23.109	24.453	28.797	31.405	27.115	21.834
Agrumeto									43.443				
Frutteto	11.474			10.841			11.420	11.860	18.635	14.011	14.098		16.855
Frutteto irriguo													29.982
Vigneto	9.205	11.592	11.185	7.234	9.884	7.979	7.600	8.044	8.205	13.527	13.070	11.938	9.743
Vigneto - Uliveto	9.743	10.699	11.528	8.219	10.108	8.840	9.205		9.226	12.517	12.702	9.703	9.256
Vigneto in zona D.O.C.										27.152	26.775	23.185	
Aglianico del Vulture										23.572	23.303	20.747	
Vigneto alto intelaiato					32.421					34.561	34.486	30.615	29.921
Castagneto da Frutto	6.097	6.473	7.129	5.659		6.882	5.608	5.871	6.151	7.021			5.812
Querceto	4.967	5.485	5.667			5.003	5.537	5.796	6.000				5.720
Carrubeto									6.527				
Canneto	5.721	6.377		5.669						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.155	3.248	3.166	2.753	3.065	3.001	2.835	3.065	3.065	3.474	3.903	3.688	3.688
Pascolo arborato	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.476	3.960	4.430	4.188	4.188
Pascolo cespugliato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.728		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323	2.323	2.323	2.195	2.388	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.602	5.302	5.097	4.755	5.000	4.495	4.369	5.097	4.678	4.678	4.350	4.168	4.420
Bosco ceduo	5.968	6.075	6.173		8.000	5.860	6.147	6.506		6.463			
Uliveto	8.860	9.140	9.538	6.726	8.398	8.259	7.803	7.119	8.011	11.801	9.540	9.790	10.753

Figura 16- Valori agricoli medi anno 2018

REGIONE BASILICATA- Provincia di Potenza

In particolare considerata la coltura dei fondi rustici di interesse abbiamo che nella regione agraria 1 per il comune di Avigliano il valore agricolo medio per un terreno destinato a seminativo è di €/ettaro 6.567,00 ed invece per il bosco alto €/ettaro 5.602,00.

Per quanto appena detto e sopra descritto è stato possibile stimare l'intero patrimonio immobiliare del signor --- Omissis --- così sottoelencato e distinto:

a) Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 87
particella 1969 sub. 33:

Superficie commerciale: **mq. 58,23**

Valore di riferimento: **€/mq 455,00**

Percentuale di proprietà: **50%**

Valore complessivo di proprietà: **€ 13.245,32**

Ispezioni Ipotecarie: **Positiva – Si evince sull’immobile un’ipoteca a firma di
Equitalia servizi di riscossione spa prot. 792/9216
del valore di € 59.954,78.**

Irregolarità riscontrate: **Nessuna**

b) Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 87
particella 1969 sub. 37:

Superficie commerciale: **mq. 8,00**

Valore di riferimento: **€/mq 325,00**

Percentuale di proprietà: **2,5%**

Valore complessivo di proprietà: **€ 65,00**

Ispezioni Ipotecarie: **Negativa**

Irregolarità riscontrate: **Nessuna**

c) Fondo rustico nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 86
particella 168:

Coltura: **Seminativo**

Superficie commerciale: **ha 0,1762**

Valore di riferimento: **€/ettaro 6.567,00**

Percentuale di possesso: **1,2 %**

Valore complessivo di proprietà: **€ 13,88**

Ispezioni Ipotecarie: **Negativa**

Irregolarità riscontrate: **Presenza di unità immobiliare non accatasta**

d) Fondo rustico nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 86
particella 171:

Coltura: Seminatoivo

Superficie commerciale: **ha 0,0561**

Valore di riferimento: **€/ettaro 6.567,00**

Percentuale di proprietà: **1,2 %**

Valore complessivo di proprietà: **€ 4,42**

Ispezioni Ipotecarie: **Negativa**

Irregolarità riscontrate: **Presenza di unità immobiliare non accatasta**

e) Fondo rustico nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 16
particella 97:

Coltura: Bosco Alto

Superficie commerciale: **ha 0,0833**

Valore di riferimento: **€/ettaro 5.602,00**

Percentuale di proprietà: **11,11 %**

Valore complessivo di proprietà: **€ 51,84**

Ispezioni Ipotecarie: **Negativa**

Irregolarità riscontrate: **Fondo non individuabile in mappa catastale.**

f) Fondo rustico nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 16
particella 98:

Coltura: Bosco Alto

Superficie commerciale: **ha 0,1053**

Valore di riferimento: **€/ettaro 5.602,00**

Percentuale di proprietà : **11,11 %**

Valore complessivo di proprietà: **€ 65,54**

Ispezioni Ipotecarie: **Negativa**

Irregolarità riscontrate: **Fondo non individuabile in mappa catastale.**

g) Fondo rustico nel N.C.E.U. del Comune di Avigliano (PZ) come segue: foglio 16
particella 99:

Coltura: Bosco Alto

Superficie commerciale: **ha 0,3338**

Valore di riferimento: **€/ettaro 5.602,00**

Percentuale di proprietà: **11,11 %**

Valore complessivo di proprietà: **€ 207,75**

Ispezioni Ipotecarie: **Negativa**

Irregolarità riscontrate: **Fondo non individuabile in mappa catastale.**

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato dell'intero patrimonio immobiliare in questione, nello stato di fatto in cui si trova, sia determinabile in € 13.653,75 (tredicimila seicento cinquantatre e settancinquecentesimi di euro)

Si allegano alla presente:

- 1) Visure catastali;
- 2) Visure Planimetriche;
- 3) Ispezioni Ipotecarie.

Venosa, 17 aprile 2021

Ing. Perrotta Giuseppe

