



Studio tecnico in via Pietre Saracene 15 Vietri di Potenza cell. 3487295708

Giudice del sovraindebitamento
DOTT.SSA ANGELA ALBORINO



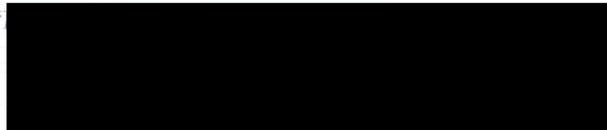
Procedimento liquidazione del patrimonio art.14-ter L.3/2012 R.G. n. 1472/2021

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE



Ricorrenti

1. “



Liquidatore

⇒ “Dott. Antonio Fabio”



Vietri di Potenza, 14 giugno 2022



1

IL TECNICO
GEOM. EMILIO RUSSO

Russo Emilio
08.08.2022
09:42:11
GMT+01:00





Studio tecnico in via Pietre Saracene 15 Vietri di Potenza cell. 3487295708

Sommario

Conferimento incarico	3
Oggetto della perizia	3
Rappresentazione dello stato di fatto caratteristiche costruttive e impiantistiche	3
Gravami e vincoli.....	3
Indagini urbanistici e catastali	4
Consistenza.....	4
Analisi e andamento di mercato valori O.M.I. e borsino immobiliare	5
Identificazione catastale	8
Conclusioni finali	9





Conferimento incarico

Il sottoscritto Geom. Emilio Russo iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Potenza con numero di iscrizione 3211, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Potenza al numero 1947; il 14 aprile 2022 il liquidatore Dott.re Antonio Fabio in qualità di liquidatore nel procedimento a frontespizio, tramite posta certificata, mi conferisce l'incarico professionale riguardante una stima di un fabbricato sito in Pignola.

Oggetto della perizia

Il quesito proposto richiama l'attenzione di una valutazione immobiliare di un fabbricato situato in Pignola, in contrada Villafranca, immobile costruito nel 1990, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 935 sub 10, di proprietà di [REDACTED], dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi ed i necessari accertamenti presso gli Uffici Comunali e gli Uffici del Territorio redigo la presente perizia di stima.

Rappresentazione dello stato di fatto caratteristiche costrittive e impiantistiche

Il fabbricato in oggetto versa in condizioni buone sia a livello strutturale che a livello igienico sanitario, la distribuzione degli spazi interni è composta da un ampio salone con cucina entrambi balconati e bagno di servizio, mentre la zona notte è suddivisa in due camere da letto, una delle due con annesso armadio a muro e balcone, infine abbiamo un ampio bagno con vasca idromassaggio, il tutto servito da un corridoio. Le due camere da letto e il corridoio sono in parquet mentre salone, cucina e bagno in gres ceramico o similari. Gli infissi sono classici vetrocamera in legno in sufficiente stato di conservazione, porte interne in legno, porta d'ingresso blindata, per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento è dotata di corpi scaldanti in alluminio (radiatore) e camino, l'immobile nel suo complesso è dotato dei seguenti servizi:

- Impianto di fognatura;
- Impianto di riscaldamento;
- Impianto elettrico;
- Impianto idro-sanitario;

Gravami e vincoli

1) ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2006 - Registro Particolare 7323 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80715/13924 del 23/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14/04/2022- Registro Particolare 4796 Registro Generale 5700, ATTO GIUDIZIARIO: 648 decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio. Si allegano le annotazioni in parola.



Indagini urbanistiche e catastali

Dal punto di vista urbanistico e catastale, dopo varie consultazioni negli enti pubblici di competenza, sono stati riscontrati alcuni abusi di piccola entità, nello specifico una diversa distribuzione degli spazi interni e opere in cartongesso diverso da come dichiarato nell'ultimo titolo edilizio della DIA del 16 luglio 2006, catastalmente la planimetria non è coerente sia con lo stato di fatto e sia urbanisticamente. Pertanto si riscontra la necessità di provvedere alla sanatoria degli abusi suddetti.

Nel PPR della regione Basilicata la zona è classificata come immobili e area di notevole interesse pubblico art.136.

Consistenza

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750:2005 e ss.mm.ii, DPR 138/1998 (criteri catastali). Per Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera: - la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali; - le superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc. Il tutto come dettagliato nella norma seguente:

Norma UNI 10750

Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio.

4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1. 100% delle superfici calpestabili;*
- 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*



Studio tecnico in via Pietre Saracene 15 Vietri di Potenza cell. 3487295708

3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- o 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- o 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- o 35% dei patii e porticati;
- o 60% delle verande;
- o 15% dei giardini di appartamento;
- o 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

L'immobile oggetto della stima ha una superficie lorda di mq 109,00 e 12,00 mq di balconi. Questi ultimi sono da considerare solo per il 25% (n.3 mq) degli stessi pertanto la superficie commerciale complessiva ammonta a 112 mq.

Tale superficie è stata valutata secondo il seguente criterio: superficie dei locali: a filo murature esterne per la parte di perimetro libero, a mezz'aria delle murature per le parti in adiacenza con le parti comuni o altre proprietà.

Analisi e andamento di mercato valori O.M.I. e borsino immobiliare

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Premesso quanto sopra, fatte pertanto le opportune valutazioni, tenuto conto che l'immobile è di tipo residenziale di carattere normale e della zona in cui è situato, si ritiene equo attribuire i valori riportati e descritti più avanti alla superficie commerciale dei beni. Nell'individuazione di detti valori si è tenuto conto inoltre dello stato conservativo del fabbricato, delle caratteristiche costruttive, della vetustà dello stesso e della non ulteriore possibilità edificatoria.



CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per procedere alla stima del fabbricato in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare la c.d. metodologia diretta sintetico-comparativa, che si basa fundamentalmente sull'individuazione del valore di mercato del fabbricato partendo dai valori delle compravendite locali.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi alla compravendita di immobili posizionati nelle medesime aree ed aventi stessa destinazione d'uso nonché caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame è opportuno precisare che, come già riportato in precedenza, il complesso edilizio è caratterizzato da una comune dotazione impiantistica, grado normale di finitura e qualità normale dei materiali impiegati. Le indagini di mercato condotte nella zona hanno permesso l'acquisizione di un numero di dati sufficienti (prezzi delle compravendite)..Si è ritenuto quindi opportuno utilizzare i dati riferibili alla macroarea della zona omogenea di Pignola denominata "D1" del secondo semestre 2021. In detta zona sono stati presi in considerazione i valori di compravendite con minimi e massimi riferiti ad immobili che, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e qualità dei materiali, possano essere confrontati con il fabbricato in questione. Come riportato in precedenza, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono stati, inoltre presi in considerazione i valori contenuti nella banca dati del Borsino Immobiliare, ente che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle n.3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Si è, quindi, utilizzato anche un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati, in questo caso si sommano i prezzi medi delle due agenzie, riportati di seguito:

Borsino immobiliare

(valore minimo € 875,00 + valore massimo 1.132,00/2 = prezzo medio € 1.003,50 al mq)

Agenzia entrate O.M.I.

(valore minimo € 790,00 + valore massimo 1.150,00/2 = prezzo medio € 970,00 al mq)

Prezzo medio B.I.

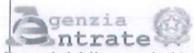
€ 1003,50 + prezzo medio AE O.M.I. € 970,00 / 2 = prezzo medio 986,75 € al mq

Nella fattispecie il prezzo risulta medio senza alterazione di € 986,75 al mq. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Il sottoscritto, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto è rappresentato di seguito:



Studio tecnico in via Pietre Saracene 15 Vietri di Potenza cell. 3487295708

AGENZIA ENTRATE O.M.I.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: PIGNOIA

Fascia/zona: Periferica VIA A. MORO - VIA VALLE DI AOSTA - LARGO ACERENZA - DA VILLAFRANCA - C.DA PESCHIERA

Codice zona: D1

Microzona: 2

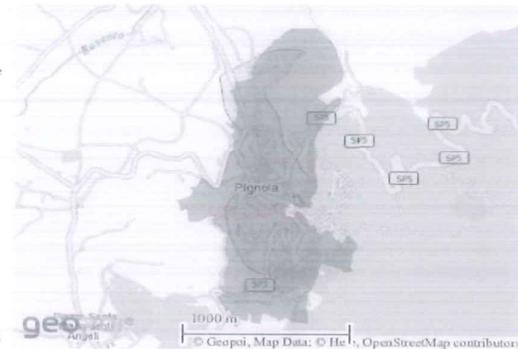
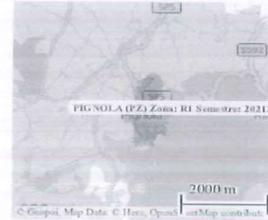
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	790	1150	L	2,6	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1350	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	750	L	2	2,5	L
Autorimesse	Normale	230	325	L	,8	1,1	L
Box	Normale	280	420	L	,8	1,2	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



BORSINO IMMOBILIARE



Zone Immobiliari	Valore M ²	Affitto	Vendita
Zone Centrali 1			
Zone Semicentrali 1			
Zone Periferiche 2			
Zone Semicentrali	€ 291	€ 94	

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 875	Euro 1.003	Euro 1.132



Identificazione catastale

PIGNOLA(PZ) CONTRADA VILLAFRANCA n. SNC Piano 1 26 935 10 Cat.A/2 04 5,5 vani Euro: 383,47

SUPERFICIE COMMERCIALE 112,00 MQ

VALORE AL MQ 986,75 EURO

SUP. COM. 112,00 X 986,75 = € 110.516,00 (euro centodiecimilacinquecentosedici/00)

Si evidenzia il fatto che il valore unitario così determinato e quantificato in €*mq 986,75 € è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Pignola (Pz).

Tale valore di stima però deve essere attualizzato alla luce degli adempimenti ed alle spese necessarie per sopperire agli abusi edilizi riscontrati. Infatti al fine di sanare detti abusi, l'acquirente dovrebbe provvedere all'apertura di una nuova pratica edilizia in sanatoria, al pagamento della sanzione amministrativa ed all'effettuazione di una pratica catastale per l'aggiornamento catastale del fabbricato. Complessivamente le spese per tali adempimenti ammontano a circa euro 3.000,00. Pertanto il valore finale di stima del fabbricato dunque, al netto di dette spese, risulta pari ad euro **107.516,00** € (euro centosettemilacinquecentosedici/00)

Conclusioni finali

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, questo studio ha quantificato in € **107.516,00** (euro centosettemilacinquecentosedici/00) il valore di mercato del bene di cui trattasi. La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi servitù e vincoli vari e che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto, eccezione della conformità urbanistica di lieve entità di cui si è detto e dei gravami elencati..

Vietri di Potenza (PZ), 04 agosto 2022

Il tecnico

Geom. Emilio Russo

Russo Emilio

08.08.2022

09:42:11

GMT+01:00

Allegati

- Documentazione fotografica
- Visura
- Annotazioni ipotecarie



Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5140
Protocollo di richiesta PZ 15466/1 del 2022

Il Conservatore
Conservatore MARCHESI FELICITA



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	15/02/2022	Numero di repertorio	1472/2021
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI POTENZA	Codice fiscale	800 066 50768
Sede	POTENZA (PZ)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo VIA F.LLI PERITO - P

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	G663 - PIGNOLA (PZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	Foglio 26	Particella	935	Subalterno	10

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA F.LLI PERITO - C.DA VILLAFRANCA N. civico 22
Piano 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14-QUINQUES L. N.3/2012 A CARICO DI

Ispezione telematica

Ispezione n. T192139 del 23/02/2022

per dati anagrafici

Motivazione VERIFICA PATRIMONIALE OCC

Richiedente RSSMLE per conto di FBANTN89E26G942P

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 22/02/2022

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 21/05/1996

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 22/05/1996 al 22/02/2022 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 21/05/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2006 - Registro Particolare 15037 Registro Generale 25792

Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80714/13923 del 23/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIGNOLA(PZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2006 - Registro Particolare 7323 Registro Generale 25793

Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Repertorio 80715/13924 del 23/11/2006

Ispezione telematica

Ispezione n. T192139 del 23/02/2022

per dati anagrafici

Motivazione VERIFICA PATRIMONIALE OCC

Richiedente RSMLE per conto di FBANTN89E26G942P

 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in PIGNOLA(PZ)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it