
TRIBUNALE DI COMO
FALLIMENTARE

Fallimento



N. Gen. Rep. **000010/11**

Giudice Delegato Dr. Paola Parlati
Curatore Dott. Danilo D'Amico

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luciano Gioscia
iscritto all'Albo della provincia di Potenza al N. 719
iscritto all'Albo del Tribunale di Potenza al N. 400
C.F. GSCLCN58S26G942X

con studio in Potenza (Potenza) via mazzini, 17
telefono: 0971-21926
cellulare: 335-7155573
fax: 0971-1940726
email: lucgiosc@tiscali.it

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia con studio in Potenza in Via Mazzini n. 17, regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 719, ed iscritto all'Albo del Tribunale di Potenza al n. 400, è stato nominato perito estimatore dei beni inventariati nel fallimento R.F. n. 10/2011 – Tribunale di Como, ed ubicati nella Provincia di Potenza, con comunicazione del Curatore Dott. Danilo D'Amico del 06.06.2011; gli sono stati assegnati giorni novanta per il deposito della relazione di consulenza.

Al sottoscritto è stata consegnata la seguente documentazione:

1) Ispezione ipotecaria del 11.02.2011 del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, il sottoscritto ha provveduto, in data 30.07.2011, ad effettuare visure presso l'Agenzia del Territorio di Potenza ed in particolare:

- estratto di mappa del foglio n. 38 del Comune di Marsico Nuovo;
- elaborato planimetrico dell'immobile censito al foglio n. 38, particelle n. 520-840 (graffate);
- visura storica dell'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. n. 38 part. 520 sub 1 e 840 sub 1 (graffato);
- visura storica dell'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. n. 38 part. 520 sub 2 e 840 sub 2 (graffato);
- planimetria catastale dell'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. n. 38 part. 520 sub 1 e 840 sub 1 (graffato);
- planimetria catastale dell'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. n. 38 part. 520 sub 2 e 840 sub 2 (graffato);

Le visure sono riportate nell'Allegato n. 2.

Successivamente, previo accordi telefonici con il [REDACTED] in data 17.08.2011, si è recato con il proprio collaboratore geom. Salvatore Manfredi, presso gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Marsico Nuovo alla Via Portello. Alla presenza degli intervenuti è stato effettuato un accurato sopralluogo agli immobili eseguendo un rilievo geometrico e fotografico agli stessi e redigendo il verbale di sopralluogo.

Il verbale di sopralluogo è riportato nell'Allegato n. 1.

Nella stessa data si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsico Nuovo dove ha fatto richiesta e ritirato copia della Concessione Edilizia n. 19/1999 del 18.05.1999 relativa ai lavori di rifacimento del tetto dell'immobile in esame e della DIA n. 09/2002 del 05.09.2002; presso l'Ufficio Tecnico è stata inoltre visionato lo strumento urbanistico vigente, PRG approvato con DPGR n. 355 del 08.11.1999, e si è verificato che l'immobile in esame ricade nella zona B del PRG (centro storico) dove sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I titoli abilitativi sono riportati nell'Allegato n. 3.

Infine sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza relativamente agli immobili oggetto della presente perizia.

Tali visure sono riportate nell'Allegato n. 4.

Beni in Marsico Nuovo (Potenza) Via Portello n. 13
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio per civile abitazione sito in Marsico Nuovo (Potenza) Via Portello n. 13.

Composto da un fabbricato di antica costruzione costituito da un piano terra con accesso autonomo e da tre piani collegati da una scala interna.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 38 mappale 520 subalterno 1, categoria A/4, classe 5, composto da vani vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 108,46, - registrata all'UTE con la scheda graffato al mappale 840 sub 1
- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 38 mappale 520 subalterno 2, categoria A/3, classe 4, composto da vani vani 7,5, posto al piano T-1-2-3, - rendita: 364,10, - registrata all'UTE con la scheda graffato al mappale 840 sub 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile in esame è situato nel centro storico del Comune di Marsico Nuovo alla Via Portello n. 13. Il fabbricato è di antica costruzione e realizzato precedentemente il 1967 e ristrutturato nel 1999. Ha struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e copertura in legno. L'immobile è costituito dal piano terra, piano primo, secondo e terzo, con sottotetto non praticabile.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (ottimo), scuola materna (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Collegamenti pubblici (km): superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del Fallimento

[REDACTED] a firma di Tribunale di Como in data 24/01/2011 ai nn. 60 e trascritto in data 21/03/2011 ai nn. 3847/2969

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Composto da un fabbricato di antica costruzione costituito da un piano terra con accesso autonomo e da tre piani collegati da una scala interna.

Il piano terra ha accesso da Via Portello ed è composto da ingresso, cucina soggiorno, camera e bagno ed ha una superficie netta di mq. 33,04 ed una superficie lorda di mq. 44,96 con altezza interna di m. 2,30. Sempre al piano terra è presente l'ingresso ai piani superiori tramite una scala rivestita in marmo.

Il primo piano è costituito da cucina-soggiorno, camera, bagno ed un piccolo balcone ed ha una superficie netta di mq. 27,11 ed una superficie lorda di mq. 36,03 con altezza interna di m. 3,26.

Il secondo piano è costituito da n. 2 camere, disimpegno ed un piccolo balcone ed ha una superficie netta di mq. 46,13 ed una superficie lorda di mq. 56,80 con altezza interna di m. 2,60.

Al terzo piano sono ubicate n. 2 camere, un disimpegno ed un bagno; nel disimpegno è presente una botola con scala retrattile per dare ispezione al sottotetto. La superficie netta è di mq. 49,62, mentre quella lorda è di mq. 61,05 con altezza interna di m. 2,40.

Gli elaborati grafici relativi ai vari piani sono riportati nell'allegato n. 5.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è buono per quanto riguarda le finiture esterne, mentre all'interno sono presenti sulle murature numerose macchie di umidità soprattutto nelle pareti della scala interna a confine con altra proprietà e nelle pareti esterne del secondo e terzo piano.

Nella documentazione fotografica riportata nell'allegato n. 6, la foto n. 1 individua l'esterno del fabbricato, le foto n. 2, 3 e 4 gli ambienti del piano terra, le foto n. 5, 6, 7 e 8 mostrano gli ambienti del piano primo, le foto n. 9, 10 e 11 rappresentano i vani ubicati al secondo piano, le foto n. 12, 13, 14 e 15 individuano gli ambienti del terzo piano, mentre la foto n. 16 mostra il sottotetto.

Identificato in catasto:

- fabbricati: [redacted] foglio 38 mappale 520 subalterno 1, categoria A/4, classe 5, composto da vani 2,5, posto al piano T, - rendita: 108,46, - registrata all'UTE con la scheda graffato al mappale 840 sub 1
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 38 mappale 520 subalterno 2, categoria A/3, classe 4, composto da vani 7,5, posto al piano T-1-2-3, - rendita: 364,10, - registrata all'UTE con la scheda graffato al mappale 840 sub 2

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967, ristrutturato nel 1998

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DPGR n. 355 del 08/11/1999 l'immobile è identificato nella zona B del centro storico

Norme tecniche ed indici: per gli edifici esistenti sono previsti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera e bagno	Sup. reale lorda	44,96	0,80	35,97
	Sup. reale netta	33,04	1,00	33,04
Piano primo composto da cucina-soggiorno, camera e bagno.	Sup. reale lorda	36,03	1,00	36,03
	Sup. reale netta	27,11	1,00	27,11
balcone piano primo	Sup. reale lorda	0,64	0,30	0,19
Ripostiglio piano primo.	Sup. reale lorda	2,68	0,30	0,80
piano secondo composto da n. 2 camere e disimpegno.	Sup. reale lorda	56,80	1,00	56,80
	Sup. reale netta	46,13	1,00	46,13
balcone piano secondo.	Sup. reale lorda	1,10	0,30	0,33
Piano terzo composto da n. 2 camere, disimpegno e bagno.	Sup. reale lorda	61,05	0,80	48,84
	Sup. reale netta	49,42	1,00	49,42
	Sup. reale lorda	203,26		178,96
	Sup. reale netta	155,70		155,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone. Note: non si evidenziano lesioni nelle murature portanti
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ristrutturato.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno al piano terra e primo, in ferro ai due piani superiori, protezione: inferriate e scuretti in legno al piano terra e tapparelle in plastica agli altri piani, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare. Note: Sono presenti diffuse macchie di umidità soprattutto in corrispondenza con il muro comune di altra proprietà in corrispondenza della scala interna e sulle pareti esterne del secondo e terzo piano.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: in monocottura al piano terra e piano primo, in granigliato ai piani superiori, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle maiolicate, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse. Note: L'impianto termico è presente solo al piano terra e primo.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Prima di procedere alla determinazione del valore degli immobili oggetto della presente, il sottoscritto ritiene opportuno descrivere i criteri adottati per effettuare l'operazione estimativa.

Per determinare il valore di mercato è indispensabile nell'estimo urbano un'analisi preventiva sulla genesi del prezzo che tenga conto della congiuntura economico-sociale, poiché non si può operare una previsione per prezzo in tale settore prescindendo dalla politica di pianificazione urbanistica, dalle incentivazioni eventualmente disposte dalla legislazione, dalle prospettive di produzione e dalle circostanze economiche generali che hanno influenzato il settore recentemente e che possono ancora influenzarlo.

Il calcolo e la determinazione dei valori immobiliari urbani è un tema complesso in una situazione territoriale ed urbana come quella della Basilicata caratterizzata da un mercato immobiliare che subisce forti diversificazioni derivanti dal posizionamento del bene in aree più o meno sviluppate e demograficamente attive, in contesti più o meno urbanizzati e collegati alle principali direttrici di traffico.

Poiché gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Marsico Nuovo, un piccolo centro di circa 4500 abitanti che ricade in un'area interna della Basilicata soggetta a dinamiche economiche e demografiche recessive, a parere del sottoscritto il criterio da adottare nella presente operazione estimativa è quello sintetico per valori tipici che si basa sia sul prezzo determinato dal mercato per beni analoghi sia sulle caratteristiche del bene in oggetto di stima.

Nel caso in esame, il valore di mercato è enormemente influenzato da fattori esterni primo fra i quali è il decremento demografico che determina una sovrabbondanza di offerta sul mercato immobiliare sia a causa della presenza di numerose abitazioni abbandonate dagli abitanti originari sia a causa della ridotta natalità che non genera nuova domanda insediativa se non nei centri urbani maggiori della regione.

Per quanto riguarda questo fenomeno si evidenzia che, come dimostrano i dati ISTAT, l'emigrazione dal dopoguerra in poi ha ridotto drasticamente il numero degli abitanti soprattutto dei comuni montani e delle zone interne della Basilicata ed ha determinato una composizione della popolazione caratterizzata da una maggioranza di anziani, da scarsa presenza di popolazione nelle classi di età centrali, da pochi matrimoni e da scarsa natalità. Tale tendenza non si è invertita nell'ultimo decennio ed infatti i dati relativi alla popolazione residente mostrano un trend particolarmente negativo come risulta dalla tabella sotto riportata che fa prevedere attendibilmente un ulteriore flessione del dato nei prossimi anni.

Tabella 1 – Popolazione di Marsico Nuovo.

Anni	Abitanti, migliaia
1971	6.533
1981	6.018
1991	5.610
2001	5.134
2010	4.585

Infatti se si escludono le aree della Basilicata maggiormente sviluppate economicamente (Potentino, Materano e Vulture-Melfese, Metapontino e Lagonegrese) anche più prossime ai centri urbani delle regioni limitrofe maggiormente dinamiche, il fenomeno dello spopolamento e dell'isolamento delle aree interne, nelle quali ricade il comune di Marsico Nuovo, si è andato acuitizzando.

In queste aree pertanto il valore di unità da destinare ad abitazioni o uffici, è dunque depresso a causa delle offerte di unità immobiliari lasciate libere che a volte superano le domande e tale dinamica non appare destinata ad invertirsi nel breve periodo l'inerzia che caratterizza gli andamenti demografici.

Fatta questa necessaria premessa si può passare alla individuazione puntuale dei criteri di stima. Nel caso in esame si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona.

Per tale fabbricato sono stati presi in considerazione le diverse destinazioni d'uso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione e la regolarità edilizia.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sommando alla superficie netta dei vani, la superficie dei muri interni e di quelli esterni e la metà dei muri in comune con i fabbricati limitrofi. Tale superficie è stata corretta con dei coefficienti in ragione della destinazione d'uso dei locali e dell'altezza degli stessi; in particolare si è assunto un coefficiente pari a 0,30 per i balconi, un coefficiente pari a 0,80 per i locali con altezza interna inferiore a 2,50 ed un coefficiente pari a 0,25 per il ripostiglio avente altezza interna di 1,50.

Per la determinazione del valore medio di mercato dell'immobile in esame si è tenuto conto delle indicazioni delle seguenti fonti di informazione: La Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, operatori del settore immobiliare operanti in Provincia di Potenza e Ufficio Tecnico del Comune di Marsico Nuovo. Attraverso la valutazione ponderata dei dati emersi si ottiene che:

1. La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica nel Comune di Marsico Nuovo, provincia di Potenza, per il 2° semestre dell'anno 2010 - dato più aggiornato - per immobili in zona Centrale con destinazione d'uso: abitazioni di tipo economico, un valore di mercato espresso in Euro/mq. e riferito alla superficie lorda da un minimo di €360,00 ad un massimo di €495,00.

2. Le informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marsico Nuovo e da operatori del settore immobiliari indicano per immobili a destinazione residenziale ubicati nel centro storico e che non necessitano di interventi di ristrutturazione un valore variabile da €mq 400,00 a €mq 450,00.

In considerazione delle condizioni generali del compendio in esame, si ritiene più congruo per gli immobili in oggetto il valore medio finale di 425,00 €mq.

Al valore medio finale si deve applicare un coefficiente correttivo per tener conto delle condizioni generali dell'immobile descritte precedentemente ed in particolare dello stato di finitura non ottimale per la presenza di numerose infiltrazioni nelle murature come è evidenziato nella documentazione fotografica allegata. Tale coefficiente si è assunto pari a 0,80 e pertanto il valore unitario di mercato è pari a $0,80 \times \text{€mq } 425,00 = \text{€mq } 340,00$.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio di Potenza, ufficio tecnico di Marsico Nuovo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: della Provincia di Potenza.

8.3. Valutazione corpi

A. edificio per civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera e bagno	35,97	€340,00	€12.229,12
Piano primo composto da cucina-soggiorno, camera e bagno.	36,03	€340,00	€12.250,20
balcone piano primo	0,19	€340,00	€65,28
Ripostiglio piano primo.	0,80	€340,00	€273,36
piano secondo composto da n. 2 camere e disimpegno.	56,80	€340,00	€19.312,00
balcone piano secondo.	0,33	€340,00	€112,20
Piano terzo composto da n. 2 camere, disimpegno e bagno.	48,84	€340,00	€16.605,60
	178,96		€60.847,76

- Valore corpo:	€60.847,76
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€60.847,76
- Valore complessivo diritto e quota:	€60.847,76

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	edificio per civile abitazione	178,96	€60.847,76	€60.847,76

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€9.127,16

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€51.720,60

Relazione lotto 001 creata in data 03/09/2011

Codice documento: F038-11-000010-001

Potenza, 03.09.2011

il perito
Ing. Luciano Gioscia