



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

FALLIMENTO N° 2/2023 di



**RELAZIONE TECNICA SULLA DIVISIBILITA' E IL VALORE DELLA QUOTA
INDIVISA DELL'IMMOBILE IN BARAGIANO**



Giudice Esecutore:

Dott. Davide VISCONTI



Potenza, li 13 Marzo 2024



Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI



Il Giudice, Dott. Davide Visconti, con riferimento al procedimento di Fallimento n° 2/2023, facendo seguito all'istanza del curatore fallimentare, dott.ssa Raffaella Liccione, con provvedimento del 31.10.2023, autorizzava la nomina ex art. 32 L.F. del sottoscritto, Ing. Roberto Missanelli, quale coadiutore specializzato per la redazione di una perizia sulla divisibilità e il valore della quota indivisa dell'immobile in Baragiano e precisamente:

- la divisibilità del bene e i relativi costi e tempi esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità,
- la stima del valore della quota della sig.ra - nel caso di vendita della quota indivisa tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Il curatore fallimentare, dott.ssa Raffaella Liccione, con istanza del 30.10.2023 evidenziava che:

- con decreto del 10/11/22 il GD approvava il programma di liquidazione;
- che il socio illimitatamente responsabile, -, risulta proprietaria per 1/2 del complesso commerciale destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina, sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia - Piano T identificato nel C.F. al Fg. 9 P.lla 269 e al C.T. al Fg 9 p.lla 152 e p.lla 271.

A tal proposito segnalava che la - non è proprietaria di alcun immobile e che a nome della fallita - è stata invece aperta la procedura esecutiva immobiliare RGE 126/2014 presso il Tribunale di Potenza sui seguenti immobili:

complesso commerciale destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina, sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia - Piano T identificato nel C.F. al Fg. 9 P.lla 269 e al C.T. al Fg 9 p.lla 152 e p.lla 271.

sui quali il precedente curatore ha trascritto la sentenza di fallimento presso il registro dei beni immobili ed è stata redatta una relazione di stima a firma dello scrivente.

Detta perizia fu redatta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 126/2014, avente ad oggetto i beni di proprietà della - e al - in regime di -, e precisamente:

1. Complesso commerciale sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia, composto di suolo di **mq. 2.114** con entrostante capannone adibito parte ad uffici e parte a sala esposizione e vendita di macchine agricole e relativi pezzi di ricambio e parte ad officina, confinante con S.S. n.7 Appia, strada comunale, eredi -, identificato nel **C.F. al Foglio 9 p.lla 269 – S.S. n.7 Appia P.T. - cat. D/8 – R.C. £. 7.206.000;**

2. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel C.T. al Foglio 9 p.lla 152 - are 2044, semina. 2 - R.D. £. 9.198 – R.A. £. 6.132;

3. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel C.T. al Foglio 9 p.lla 271 - ca 70, semina. 2 - R.D. £. 315, R.A. £. 210;

Nella medesima perizia il sottoscritto evidenziava altresì le criticità riscontrate, in termini di difformità catastali ed urbanistiche, individuando le attività da porre in essere e i relativi costi da sostenere per sanare tali difformità.

Ciò premesso e al fine di relazionare su quanto ad oggi richiesto dal G.D., di seguito si riporta quanto reso nella precedente relazione di stima in merito ai beni oggetto della presente e precisamente:

COMPLESSO COMMERCIALE

destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina

sito in **Baragiano Scalo (Pz)** alla **S.S. n.7 Appia - Piano T**

identificato nel C.F. al Fg. 9 P.lla 269 e al C.T. al Fg 9 p.lla 152 e p.lla 271

➤ DESCRIZIONE SINTETICA.

Il bene oggetto della presente è costituito da un **COMPLESSO COMMERCIALE**, destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina, sito in **Baragiano Scalo (Pz)** alla **S.S. n.7 Appia - Piano T**; è composto da un lotto di terreno con entrostante fabbricati a destinazione commerciale/artigianale; confina lungo il fronte N-E con la S.S. n.7 Appia, lungo il fronte S-E con la p.lla 192 del medesimo foglio del CT e lungo il fronte N-W con la p.lla 151 del medesimo foglio del CT.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'ortofoto con l'individuazione del bene.



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Immobili siti nel Comune di Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia, identificati nel CF del Comune di

Baragiano al

Foglio 9 p.lla 269 – p. T - cat. D/8 - R. € 3.721,59

PROPRIETÀ: - (Baragiano, -)

- (Potenza, -)



2. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al

Foglio 9 p.lla 152 - Qualità **Seminativo**, classe 2, Sup. mq 2.044 - R.D. € 4,75 R.A. € 3,17

PROPRIETÀ: COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del concedente**

- (Baragiano, -) – **livellario in regime di comunione dei beni**

- (Potenza, -) - **livellario in regime di comunione dei beni**



3. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al

Foglio 9 p.lla 271 - Qualità **Seminativo**, classe 2, Sup. mq 70 - R.D. € 0,16 R.A. € 0,11

PROPRIETÀ: COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del concedente**

- (Baragiano, -) – **livellario in regime di comunione dei beni**

- (Potenza, -) - **livellario in regime di comunione dei beni**

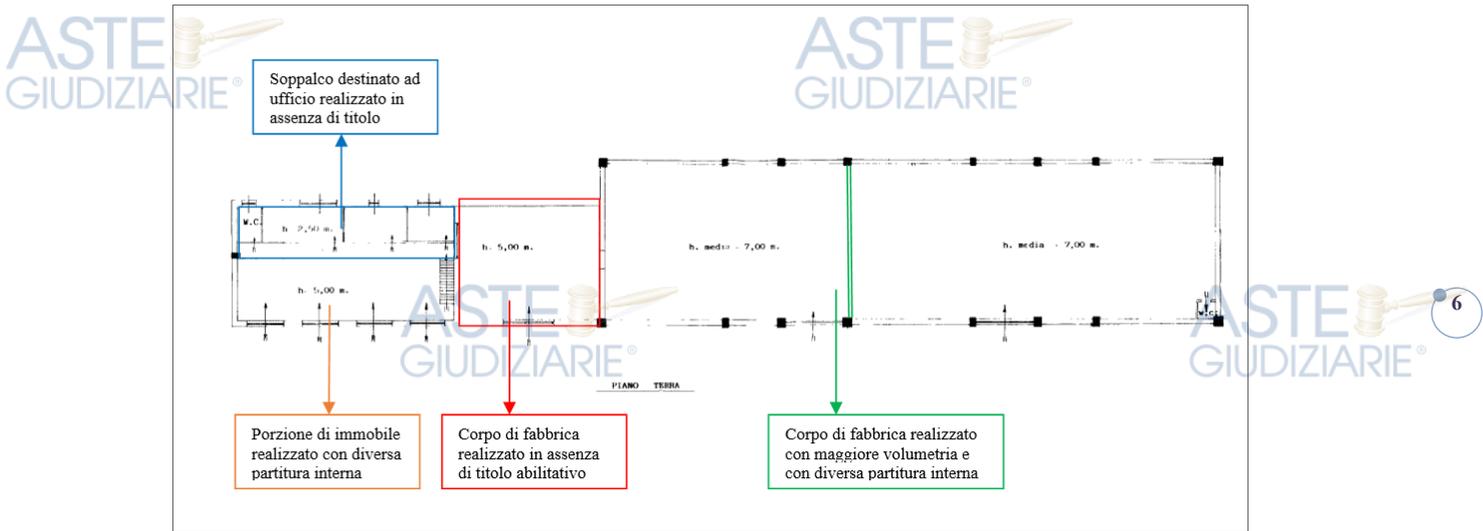


L'identificazione catastale sopra riportata, risulta aggiornata alla data del **12.01.2024** come da visure catastali allegate.

In riferimento alla conformità castale del lotto, come già riportato nella perizia di stima, si evidenzia che lo stato attuale dei luoghi **NON** corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali in ordine a lievi modifiche, in riferimento alla realizzazione di un locale destinato a ufficio all'interno dell'area destinata a magazzino, una diversa partitura interna della zona soppalcata destinata a uffici, una diversa posizione del muro di divisione interno al capannone oltre alla realizzazione di una tettoia esterna in assenza di titolo edilizio. Tale tettoia, non sarà oggetto di valutazione, in quanto per la stessa, per ragioni di opportunità, se ne prevede la rimozione, pertanto per la stessa non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Ciò detto di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale attuale e precisamente:





3. sull'area esterna, e precisamente in adiacenza al lato corto libero del capannone, è stata realizzata una tettoia in assenza di titolo, tettoia che per la topologia costruttiva, di tipo provvisorio, non sarà oggetto di valutazione prevedendone la rimozione;
4. nel corpo di fabbrica edificato con concessione n° 2/1980 è stato realizzato un soppalco destinato a uffici con accesso mediante scala interna al locale, in assenza di titolo abilitativo;
5. in entrambi i corpi di fabbrica si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti;
6. sono state apportate modifiche prospettiche.

Tutto ciò premesso, considerato che le difformità principali riguardano ampliamenti planimetrici e volumetrici, per la sanatoria di tali difformità si rende necessario richiedere un "Permesso di costruire in sanatoria", a tal fine sarà necessario effettuare una verifica puntuale delle superfici e delle destinazioni d'uso autorizzate al fine di valutare le superficie complessiva autorizzata, per determinare la quota percentuale in ampliamento da sanare ai sensi della legge L.R. n. 25/2009 e s.m.i., (Piano Casa) e la quota percentuale in ampliamento da sanare mediante asservimento di volumetria. Ciò premesso in assenza di tali parametri, utili per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, e in assenza di un computo metrico utile per la determinazione del costo di costruzione, considerate le tipologie di difformità rilevate e considerato altresì che in tale sede non è possibile redigere un progetto in sanatoria definitivo e i relativi costi, si fa presente che, ritenendo che alla data odierna le difformità rilevate sono sanabili dal punto di vista urbanistico, così come confermato anche dai tecnici comunali, si ritiene congruo utilizzare una percentuale pari al **10%** (comprensivo di oneri e spese tecniche) da decurtare al più probabile valore di mercato che verrà attribuito a tale lotto.

Tutto ciò premesso, di seguito si riporta la planimetria DELLO STATO DEI LUOGHI con indicazione delle difformità riscontrate.

➤ VALUTAZIONE ECONOMICA

Rinviando alla perizia estimativa già depositata per la determinazione del valore di mercato, si evidenzia che il più probabile valore di mercato attribuito al bene in oggetto, ottenuto dalla media dei valori ottenuti da una stima sintetico-

comparativa e una stima analitica, decurtato dei costi stimati per regolarizzare le difformità rilevate era pari a € 265.440,00. Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, è stata applicata una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10%, pertanto il prezzo base d'asta, in cifra tonda, era pari a € 239.000,00.

RISCONTRO ALLE RICHIESTE DEL CURATORE

In risposta a quanto richiesto dal curatore fallimentare, dott.ssa Raffaella Liccione, relativamente a

- **La divisibilità del bene e i relativi costi e tempi esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.**

alla luce di quanto sopra esposto, considerata la natura e la destinazione attuale del bene si ritiene che lo stesso sia **INDIVISIBILE** per le motivazioni di seguito riportate.

Il bene, attualmente accatastato come **D8 (- Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)**, ricade all'interno di un lotto interamente recintato con accesso diretto dalla S.S. n.7 Appia (Strada Statale 7), attraverso un cancello carrabile e pedonale che dà accesso alle aree pertinenziali del lotto destinate prevalentemente a parcheggi e viabilità interna, ed è costituito da corpi di fabbrica aventi destinazioni d'uso differenti ma complementari tra loro. Sulla base di tale valutazione è stato attribuito il valore di mercato come sopra riportato.

Ciò premesso un'eventuale divisione fisica dei corpi di fabbrica, con annesso servizio degli stessi, comporterebbe una snaturalizzazione del complesso immobiliare e la necessità di realizzare opere edili tra cui la realizzazione di nuova partitura all'interno del complesso immobiliare oltre che la realizzazione di un secondo accesso carrabile e pedonale e la recinzione interna al fine di rendere autonome le aree di pertinenza dei realizzanti lotti.

Al fine dell'individuazione di due lotti di uguale valore economico, tenuto conto delle attuali destinazioni d'uso e della conformazione planimetrica dei corpi di fabbrica, solo un radicale intervento consentirebbe la formazione di due lotti i quali sarebbero costituiti da corpi di fabbrica e relative superfici di dimensioni disomogenee, che in ogni caso non sarebbero più classificabili come D8 e pertanto il valore che è stato attribuito loro nella perizia di stima non sarebbe più attribuibile ai nuovi lotti.

Alla luce di quanto detto, la realizzazione di due lotti differenti a partire dall'attuale lotto, in termini dimensionali, di aree pertinenziali, di destinazioni d'uso e di classificazione catastale, richiederebbe:

- la redazione, presentazione e successiva approvazione da parte dell'ufficio tecnico di un progetto di divisione;
- il pagamento del contributo di costruzione;
- la realizzazione di opere edili;
- la chiusura e il collaudo delle opere;
- la presentazione e approvazione dell'accatastamento.

E' fondamentale evidenziare che, essendo il complesso immobiliare allo stato attuale difforme dai titoli edilizi approvati, sia in termini urbanistici che strutturali, prima di presentare un progetto di divisione è necessario sanare le difformità riscontrate mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria presso gli uffici competenti e corrispondere il relativo contributo di costruzione, che, all'epoca della stesura della precedente perizia (anno 2019), sono stati stimati in € 29.500,00 e detratti dal valore di mercato del compendio immobiliare, tale importo è comunque suscettibile di variazioni che dipenderanno dall'esatta quantificazione del contributo di costruzione da parte dell'ufficio tecnico sulla base del progetto presentato, nonché delle leggi vigenti al momento della regolarizzazione.

In ultimo si fa presente che l'eventuale divisione del bene necessiterebbe di tempi tecnici, generalmente lunghi, legati in primo luogo alla progettazione e successive autorizzazioni sia della sanatoria che della divisione da rilasciarsi da parte degli enti preposti (Comune, Regione Basilicata ASP e eventualmente Vigili del Fuoco) e in secondo luogo alla realizzazione delle opere edilizie.

Si evidenzia altresì che al termine delle sopra elencate attività, dovendo porre in vendita beni differenti, per consistenza, categoria catastale e per destinazione d'uso, rispetto a quelli attuali e già oggetto di stima, sarà necessario addivenire ad una nuova identificazione dei lotti da porre in vendita e stimare nuovamente il rispettivo valore economico.

In definitiva, per le argomentazioni sopra esposte, a parere dello scrivente il **bene risulta INDIVISIBILE**.

In risposta a quanto richiesto dal curatore fallimentare, dott.ssa Raffaella Liccione, relativamente a

- ***la stima del valore della quota della sig.ra nel caso di vendita della quota indivisa tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.***

Dato atto che il curatore fallimentare, per i beni oggetto della presente, propone di non procedere ad un'ulteriore stima ma di acquisire la relazione del sottoscritto e di dare luogo alla vendita del compendio immobiliare ai sensi dell'art.107 LF e degli artt.567 e ss del codice di procedura civile al prezzo base riportato nella stima immobiliare, pari ad € **239.000,00**, si relazione quanto segue.

Considerato il tempo trascorso tra la data di stesura della perizia e la data odierna, pari a circa 5 anni, il sottoscritto, al fine di confermare il più probabile valore di mercato attribuito al bene, ha ritenuto opportuno verificare che le quotazioni OMI attuali (1° semestre 2023) non fossero mutate rispetto alle quotazioni utilizzate come base per la determinazione del valore di mercato determinato.

Accertato che tali valori risultano confermati, ritenendo che le condizioni dell'immobile non siano mutate in maniera significativa rispetto alla data del sopralluogo, lo scrivente ritiene di confermare il più probabile valore di mercato già attribuito al compendio immobiliare.

Ciò premesso, considerato che il compendio immobiliare risulta costituito dai seguenti immobili e terreni, sui quali, si ribadisce, la sig.ra -, risulta LIVELLARIA:

Immobili siti nel Comune di Baragiano Scalo (Pz) identificati nel CF del Comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 269**

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



PROPRIETÀ: - (Baragiano, -)
- (Potenza, -)



Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 152**

PROPRIETÀ: COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del concedente**

- (Baragiano, -) – **livellario in regime di comunione dei beni**

- (Potenza, -) - **livellario in regime di comunione dei beni**



Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 271**

PROPRIETÀ: COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del concedente**

- (Baragiano, -) – **livellario in regime di comunione dei beni**

- (Potenza, -) **livellario in regime di comunione dei beni**



il valore della quota attribuibile alla **sig.ra** - è pari a € 239.000,00/2 = **€ 119.500,00**

Precisando infine che, in sede di stima, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, il valore del compendio immobiliare è stato decurtato di una percentuale pari al 10%, essendo nota la maggiore difficoltà della vendita della sola quota rispetto all'intero e al fine di rendere più appetibile la vendita, si ritiene congruo applicare una ulteriore riduzione, pari al 15%. Tutto ciò premesso, il **valore della quota indivisa in capo alla Sig.ra** - è pari a:

[€ 119.500,00*(1-15%)] = € 101.575,00, in cifra tonda

€ 102.000,00



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione a quanto richiesto dal curatore fallimentare, dott.ssa Raffaella Liccione, in conclusione ritiene utile evidenziare quanto segue:

- la divisibilità in natura del bene oggetto della procedura fallimentare **non risulta conveniente**;
- il valore della quota indivisa della sig.ra -, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, è pari ad €. **102.000,00**.



Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.



Si allegano:

- Visure Catastali aggiornate alla data del 13.01.2024.

Potenza, 13 Marzo 2024



Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



ONORARI TABELLARI - Art.12 - DM 182/2002

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di verifica di rispondenza tecnica alle prescrizioni di progetto e/o di contratto, capitolati e norme, di collaudo di lavori e forniture, di misura e contabilità di lavori, di aggiornamento e revisione dei prezzi spetta al perito o al consulente tecnico un onorario da un minimo di euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.

Per la perizia o consulenza tecnica in materia di rilievi topografici, planimetrici e altimetrici, compresi le triangolazioni e poligonazione, la misura dei fondi rustici, i rilievi di strade, canali, fabbricati, centri abitati e aree fabbricabili (secondo comma) spetta al perito o al consulente tecnico un onorario minimo di euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.

Minimo	Medio	Massimo
€ 145,12	€ 557,77	€ 970,42

Tariffa selezionata: **Media**

Onorario calcolato: **€ 557,77**

RIEPILOGO degli ONORARI - DPR 115/2002

Onorari tabellari	€ 557,77
--------------------------	-----------------



Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

