

Tribunale di Trani – Sezione fallimentare

Fallimento [REDACTED] (N. 11/13 Reg. Fall.)

Relazione di stima dei seguenti immobili:

- **Piano terra in Barletta alla via Mascagni n. 39 di cui al foglio 18 particella 505 sub 50**

- **Piano terra alla via Mascagni n. 9 al foglio di mappa n. 18 p.lla 667.**
- Alla Cortese attenzione del sig. Giudice delegato al fallimento dott. Maria**

Azzurra Guerra – Tribunale Trani

Alla Cortese attenzione del curatore fallimentare dott. Vincenzo Borgia

Via dei Melograni n. 5 – Barletta.

Cap. 1° – note di carattere generale

a) introduzione

Con propria nota il Curatore fallimentare dott. Vincenzo Borgia comunicava la nomina dello scrivente Ing. Ruggiero Laboragine a consulente tecnico nel fallimento [REDACTED] (N. 11/13 Reg. Fall.). L'incarico consisteva, tra l'altro, nella valutazione dei beni acquisiti al fallimento, tra i quali quello che qui sono di interesse sono i seguenti e precisamente:

1. Quota parte pari a 340/1000 in piena proprietà e pari a 660/1000 in nuda proprietà del locale in catasto al foglio 18 p.lla 505 sub. 50 categoria C/2 di mq. 35. Sulla quota parte in nuda proprietà vi è usufrutto della moglie del [REDACTED] sig.ra [REDACTED];
2. Quota parte pari a 340/1000 in piena proprietà e pari a 660/1000 in nuda proprietà del locale in catasto al foglio 18 particella 667 di mq. 150. Sulla quota parte in nuda proprietà vi è usufrutto del genitore Dell'Aquila

Addolorata;

Per essi allo scrivente venivano formulati i quesiti di rito tendenti, in generale, a definire i beni acquisiti al fallimento, a verificarne la consistenza determinandone il più probabile valore di mercato, e soprattutto a controllare l'esistenza di opere abusivamente realizzate, da approfondire in quest'ultimo caso, con i criteri stabiliti dalla legge 47/85 e successive.

Le verifiche ed i rilievi sono state finalizzate a ricercare sia la eventuale presenza di opere abusivamente realizzate portandole, nei modi e nei termini stabiliti dall'incarico, alla attenzione del Curatore fallimentare, e suggerendo i possibili procedimenti, nel rispetto delle attuali norme in materia per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, anche in variante rispetto al titolo originario, e sia a rilevare quelle condizioni al contorno che possono influenzare il parametro costo/superficie in grado di influire sul relativo valore di mercato, calcolato quest'ultimo con i procedimenti indicati dalla letteratura tecnica e riportati nei capitoli allo specifico quesito dedicati.

b) Notizie di carattere generale –

Ai quesiti descritti nell'atto di nomina, e riportati nelle note che seguono, si è risposto secondo i criteri generali che si elencano.

1. Individui gli immobili di proprietà di [REDACTED] acquisendo i relativi certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro come.

Tra i lotti acquisiti al fallimento, quelli indicati nell'atto di nomina sono stati identificati sia nei dati catastali e sia nelle loro caratteristiche; in aggiunta per ognuno di essi sono state acquisite, dai rispettivi uffici, le certificazioni ipocatastali secondo quanto richiesto, allegandole per le necessarie verifiche

alla presente perizia di stima.

2. Accerti che gli immobili risultino accatastati come descritti.

Durante gli accertamenti effettuati in contraddittorio con il [REDACTED] presente il Curatore fallimentare, sono stati effettuati i rilievi geometrici e materici necessari per rispondere ai quesiti. La trasposizione grafica dei rilievi effettuati, confrontati con le planimetrie catastali ha permesso controllare la eventuale aderenza delle planimetrie catastali alle reali dimensioni dei lotti.

3. Identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo tenendo conto, in particolare, per i fabbricati, della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt.17 e 40 della Legge n.47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni la loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le informazioni utili alla descrizione dei lotti in discussione sono state ricavate durante i sopralluoghi avvenuti in date successive e durante i quali sono state rilevate, tutte le condizioni al contorno, comprensive di eventuali servitù, in grado di identificare e descrivere ogni lotto e di influire sul relativo valore di mercato.

Il valore di mercato del lotto è stato ricavato a mezzo di una "analisi diretta

sintetica-comparativa", (che consiste nel ricavare un costo di riferimento da applicare alla superficie ragguagliata che individua il bene oggetto di stima).

Ai fini delle necessarie calcolazioni, è opportuno che siano fornite brevi note sul metodo utilizzato ed indicato nel capoverso che precede:

L'analisi diretta sintetico-comparativa consiste nell'attribuire, ad ogni superficie un costo unitario $[(C_{ru})$ espresso in (€/mq.)] riferito ad una superficie di riferimento $[(S_r)]$ espressa in (mq.).

Tra le diverse formule esistenti in letteratura, la più aderente alle dinamiche del mercato, a parere dello scrivente è la seguente funzione di primo grado:

$$[(V_m)] = f\{(C_{ru}); (K_1, \dots, K_n); (S_r); (C_i)\}$$

nella quale ai diversi coefficienti utilizzati sono associate le seguenti definizioni e precisamente:

Superficie (S_r) – Superficie totale del lotto – Trattasi della superficie commerciale del bene, ricavabile con la seguente formula:

$$(S_r) = [(S_a) + \alpha^*(S_{nr})]$$

Costo di riferimento (C_{ru}) – costo unitario di riferimento associato, come nei casi in questione, alla superficie totale (S_r) del lotto da valutare, riferito ad unità immobiliari con analoghe destinazioni d'uso, ubicate soprattutto nella stessa zona, e per i quali i parametri (K_i) assumono il valore unitario.

La sua importanza nella stima del più probabile valore di mercato rende indispensabile il suo calcolo con metodi che esprimano la sua dinamica in funzione sia delle caratteristiche peculiari del lotto da valutare e sia della zona in cui l'immobile è ubicato.

Generalmente ciò è effettuato a mezzo della comparazione di molteplici rapporti immobiliari capaci di offrire, nella loro media (aritmetica o di altro

tipo in relazione alla legge di variazione del parametro in discussione che la

analisi ha messo in evidenza), il valore più probabile o maggiormente

riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni, che possono caratterizzare la

zona in oggetto. In alternativa, in considerazione della circostanza che il

mercato immobiliare italiano è caratterizzato da una limitata trasparenza a

causa, probabilmente, di una elevata tassazione che genera fenomeni di

occultamento totale o parziale della reale contrattazione, la letteratura tecnica

consente di utilizzare banche dati di sicura affidabilità, riportante valori medi

del costo unitario in discussione. A margine della trattazione, non può

sottacersi la necessità che le ridette banche dati devono possedere

caratteristiche di attendibilità delle informazioni, trasparenza nella

organizzazione, aggiornamento dei dati, omogeneità delle informazione,

specificità e neutralità delle fonti.

Nel calcolo del valore di (C_u) è prassi consolidata, e da tempo accettata dalla

letteratura tecnica, la circostanza di riferirsi al lotto perfettamente

corrispondente all'ordinarietà, da modificare con i parametri (K_i) dei quali si

parlerà nelle note successive.

Valore di mercato del bene (V_m) – Rappresenta il chiesto valore di mercato e

coincide, per i calcoli in questione, con il valore (C_u) .

coefficienti lineari (K_i) – sono coefficienti in grado di meglio parametrizzare

il legame costi/proprietà, in buona sostanza si tratta di coefficienti in grado di

parametrizzare quelle caratteristiche che possono aumentare o ridurre il

valore di mercato cercato, e che risultano sostanzialmente essere i seguenti:

o (K_1) – Coefficiente di illuminazione, assume il valore pari ad uno quando

il rapporto di illuminazione è regolamentare;

o (K₂) – Coefficiente planimetrico – assume il valore pari ad uno quando le dimensioni in pianta, e l'altezza utile dell'immobile risultano ottimali in relazione alla sua destinazione.

o (K₃) – Coefficiente di ventilazione – assume il valore unitario quando esiste la ventilazione trasversale e gli ambienti risultano ben aerati.

o (K₄) – Coefficiente di qualità degli impianti – assume il valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e non necessitano di interventi di manutenzione.

o (K₅) – coefficiente di vetustà generale dell'immobile – Assume il valore unitario quando le rifiniture sono tali da non prevedere pesanti interventi di manutenzione straordinaria a breve scadenza.

o K₆) – coefficiente di servitù – assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possano limitarne il normale godimento.

o (K₇) – Coefficiente di zona – assume il valore unitario quando la zona in cui sorge l'immobile è provvista di servizi ed è sufficientemente collegata sia alle strade esterne e sia alle strade di collegamento con l'abitato.

o (K₈) – Coefficiente di abitabilità – E' il coefficiente più importante, il suo valore esprime la bontà dell'immobile in relazione alla sua destinazione d'uso ed assume il valore unitario quando l'unità immobiliare di cui si occupa, negli impianti, nella coibentazione e nella insonorizzazione, rispecchia le attuali disposizioni regolamentari.

4) Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accertare gli estremi delle licenze edilizie, la

sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della sima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati.

I sopralluoghi effettuati hanno messo in evidenza la circostanza che gli immobili sono stati realizzati abusivamente e sanati entrambi con propria concessione edilizia in sanatoria (ex lege 23/12/94 n. 724).

5) Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

Trattasi di lotti realizzati in zona di espansione con caratteristiche e rifiniture tipiche dell'edilizia economica e popolare sui quali non possono sussistere vincoli con diritto di prelazione dello Stato e con l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

6) Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro.

Si è potuto appurare che non sussistono diritti di godimento, mentre uno solo dei lotti è locato.

7. *Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto.*

Su entrambi i lotti sussistono diritti di usufrutto dei quali si è tenuto conto nel calcolo del più probabile valore di mercato.

8. *Richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.*

La certificazione è stata richiesta, i risultati sono riportati nei rispettivi capitoli.

9. *Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti, gravanti sui beni da cancellare.*

La chieste copie sono riportate al paragrafo 1 di ogni capitolo.

10. *Accerti che gli immobili risultino accatastati come descritti.*

Entrambi gli immobili presentano scostamenti tra il reale stato dei luoghi e la planimetria catastale.

11. *Predisporre bozza dell'ordinanza di vendita.*

La bozza dell'ordinanza di vendita richiesta è stata predisposta per ogni lotto acquisito dal fallimento ed è riportata nel relativo capitolo.

Piano terra in Barletta alla via Mascagni n. 39 di cui al foglio 18

particella 505 sub 50

1. Individui gli immobili di proprietà dei soggetti falliti, meglio identificati nell'allegato estratto della sentenza dichiarativa di fallimento, acquisendo i relativi certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro.

Trattasi di un locale a piano terra in catasto al foglio 18 p.lla 505 sub. 50 categoria C/2 di superficie catastale pari a mq. 35, (vedi allegato A.02) in quota parte pari a 340/1000 in piena proprietà e nella rimanente quota pari a 660/1000 in nuda proprietà .

Sulla quota parte in nuda proprietà vi è usufrutto della propria moglie [REDACTED] Pervenuto al [REDACTED] in forza della costruzione, con il proprio padre [REDACTED] di un fabbricato alla via Paganini, e del successivo atto di divisione RP 2794 ed RG 2399 (vedi allegato A.06) con il quale viene sancita la permanenza in capo allo [REDACTED] della proprietà pari a 340/1000 dell'immobile del quale si narra, mentre la nuda proprietà pari alla quota di 660/1000 è pervenuta allo [REDACTED] in forza di successione testamentaria trascritta in data 18/01/2010 con formalità RP/RG 702/943, pubblicato in data 08/05/2009 rep. 20.757 rac. 7.714 per notaio Brandi di Barletta (Allegato A.07).

Le formalità a carico di [REDACTED] sono le seguenti e precisamente (vedi allegato A.04):

1. Trascrizione a favore del 19/05/1978 – Registro Particolare 6274 Registro Generale 7934 Pubblico Ufficiale Manno Rodolfo Repertorio 0 del 22/04/1978 – Atto tra vivi – compravendita immobili siti in Barletta – Soggetto acquirente.

2. Trascrizione a favore del 23/02/1980 – Registro particolare 2953 Registro

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Generale 3688 – Atto tra vivi – Compravendita – soggetto acquirente;

3. Trascrizione a favore del 29/04/1980 – Registro Particolare 6250 Registro

Generale 8080 Atto tra vivi – compravendita – Soggetto acquirente;

4. Trascrizione a favore del 29/04/1980 – Registro Particolare 6252 Registro

Generale 8082 Atto tra vivi – Compravendita – Soggetto acquirente;

5. Trascrizione a favore del 16/10/1982 – Registro particolare 14590 Registro

Generale 18129 Atto tra vivi – Compravendita – Soggetto Acquirente;

6. Trascrizione contro del 05/11/1982 – Registro Particolare 15526 Registro

Generale 19266 – Atto tra vivi – Convenzione;

7. Trascrizione contro del 10/12/1988 – Registro Particolare 17520 Registro

Generale 22414 Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso –

Soggetto cedente;

8. Trascrizione contro del 28/12/1988 – Registro Particolare 18479 Registro

Generale 23638 Atto tra vivi – Cessione non accettata;

9. Trascrizione a favore del 29/01/1991 – Registro Particolare 2399 Registro

Generale 2794 – Atto tra vivi – Divisione;

10. Rettifica a trascrizione a favore e contro del 17/05/1991 – Registro

Particolare 8258 Registro Generale 10093 – Atto tra vivi – Divisione;

11. Trascrizione a favore del 21/11/1998 – Registro Particolare 15081

Registro Generale 20070 Pubblico Ufficiale Dilillo Giovanna repertorio

30383 del 29/10/1998 Atto tra vivi – Compravendita immobili in Barletta

soggetto acquirente;

12. Trascrizione a favore e contro del 30/10/1999 – Registro Particolare

14752 Registro Generale 20922 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida

Repertorio 28608 del 25/10/1999 – Atto tra vivi – Costituzione di fondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

patrimoniale – immobili siti in Barletta;

13. Trascrizione a favore del 09/07/2003 – Registro Particolare 11713

Registro Generale 15676 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida Repertorio

32504 del 24/06/2003 Atto tra vivi - compravendita immobili siti in

Barletta – soggetto acquirente;

14. Trascrizione a favore del 19/09/2003 – Registro Particolare 15259

Registro Generale 20476 Pubblico Ufficiale Guerra Maria Teresa

Repertorio 60117 del 02/09/2003 Atto tra vivi – compravendita immobili

siti in Andria;

15. Trascrizione contro del 26/03/2004 – Registro Particolare 4486 Registro

Generale 6332 Pubblico Ufficiale Guerra Maria Teresa Repertorio 62294

del 19/03/2004 Atto tra vivi – atto unilaterale d’obbligo edilizio immobili

siti in Andria;

16. Iscrizione contro del 14/07/2004 – Registro Particolare 3100 Registro

Generale 14977 Pubblico ufficiale Soeranza Patrizia Repertorio 54620 del

08/07/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

mutuo condizionato – immobili siti in Andria – soggetto debitore.

Documenti correlati 1) Annotazione n. 2730 del 03/08/2006 (quietanza e

conferma); 2) Annotazione n. 2731 del 03/08/2006 (registrazione di beni);

3) Annotazione n. 2732 del 03/08/2006 (frazionamento in quota);:

17. Trascrizione contro del 28/12/2004 – Registro Particolare 20325 Registro

Generale 29759 Pubblico Ufficiale Tribunale Trani – sez. dist. Andria

Repertorio 0/7 del 14/10/2004 Domanda Giudiziale – Inadempimento

contrattuale preliminare compravendita immobili siti in Andria;

18. Trascrizione a favore del 09/04/2005 – Registro Particolare 6234 Registro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Generale 8421 Pubblico Ufficiale Lorusso Francesca Repertorio

59692/6112 del 11/03/2005 – Atto tra vivi – compravendita immobili in

Trani – Soggetto acquirente;

19. Trascrizione contro del 24/02/2006 – Registro Particolare 3342 Registro

Generale 4866 Pubblico Ufficiale Tribunale Trani Repertorio 0/23 del

24/02/2006 – Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti –

immobili siti in Trani;

20. Trascrizione contro del 07/03/2006 – Registro Particolare 594 Registro

Generale 5821 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida Repertorio

34909/5717 del 06/03/2006 Ipoteca volontaria derivante da concessione in

garanzia di mutuo immobili siti in Barletta – Soggetto debitore;

21. Trascrizione contro del 15/06/2006 – Registro Particolare 10209 Registro

Generale 15016 Pubblico Ufficiale Lorusso Francesca Repertorio 66040

del 04/05/2006 – Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio –

Immobili siti in Trani;

22. Trascrizione contro del 29/12/2006 – Registro Particolare 6333 Registro

Generale 31321 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida Repertorio

35648/6088 del 21/12/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione

a garanzia di mutuo immobili siti in Barletta – soggetto debitore;

23. Trascrizione contro del 13/06/2007 – Registro Particolare 9774 Registro

Generale 14596 Pubblico Ufficiale La Serra Claudio Repertorio

44298/14362 del 19/05/2007 – Atto tra vivi – Compravendita immobili

siti in Trani – Soggetto venditore;

24. Trascrizione a favore del 13/06/2007 – Registro Particolare 9775 Registro

Generale 14570 Pubblico Ufficiale La Serra Claudio Repertorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

44298/14362 del 19/05/2007 Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Immobili siti in Trani;

25. Trascrizione contro del 29/11/2007 – Registro Particolare 5796 Registro

Generale 28774 Pubblico Ufficiale Catapano Giuseppe Repertorio

552/398 del 23/11/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Barletta – Andria – Trani – Soggetto debitore;

26. Iscrizione contro del 28/01/2009 – Registro Particolare 196 Registro

Generale 1597 Pubblico Ufficiale Brandi Giovanni Battista Repertorio

20360/7438 del 23/01/2009 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito immobili siti in Trani – Soggetto debitore;

27. Trascrizione contro del 20/02/2009 – Registro Particolare 2329 Registro

Generale 3263 Pubblico Ufficiale Dirigente Settore LL.PP. Repertorio

633/2009 del 19/01/2009 Atto Amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità immobili siti in Barletta;

28. Trascrizione a favore del 18/01/2010 – Registro Particolare 702 Registro

Generale 943 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 752/2009

del 21/07/2009 Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione immobili siti in Barletta;

29. Trascrizione contro del 14/05/2010 – Registro Particolare 6564 Registro

Generale 9782 Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani Repertorio 390 del

25/03/2010 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Barletta;

30. Trascrizione contro del 10/11/2010 – Registro Particolare 15531 Registro

Generale 22594 Pubblico Ufficiale Brandi Giovanni Battista Repertorio

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

22750/8887 del 29/10/2010 Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo

edilizio immobili siti in Trani;

31. Trascrizione contro del 01/12/2010 – Registro Particolare 16631 Registro

Generale 24140 Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani – sezione staccata

di Andria Repertorio 1499/2010 del 16/06/2010 – Atto giudiziario –

sentenza traslativa immobili siti in Andria;

32. Trascrizione contro del 01/12/2010 – Registro Particolare 16632 Registro

Generale 24141 Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani – Sezione staccata

di Andria Repertorio 1499/2010 del 16/06/2010 – Atto Giudiziario –

Sentenza traslativa immobili siti in Andria;

33. Iscrizione contro del 31/12/2010 – Registro Particolare 5410 Registro

Generale 26332 Pubblico Ufficiale Brandi Giovanni Battista Repertorio

22948/9008 del 29/12/2010 Ipoteca volontaria derivante da concessione a

garanzia di mutuo immobili siti in Trani;

34. Trascrizione contro del 06/03/2013 – Registro Particolare 3241 Registro

Generale 4255 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 11/13 del

22/02/2013 – Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento

trascrizione ex art. 88.

2. *Accerti che gli immobili risultino accatastati* – Il piano terra del quale qui

si narra risulta accatastato in agro di Barletta al foglio di mappa n. 18

particella 550 sub 50 (vedi allegato A.02) Da sottolineare la circostanza

che l'immobile non risulta accatastato come descritto, il confronto, infatti,

tra la planimetria catastale e la trasposizione grafica dello stato dei luoghi

(Vedi allegato A.03.1) mostra la esistenza di alcune tramezzature non

riportate nella planimetria catastale a delimitazione di vani interni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo tenendo conto, in particolare, per i fabbricati, della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt.17 e 40 della Legge n.47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni la loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Vale la pena ripetere che il lotto in discussione è costituito da un piano terra con ingresso dalla via Mascagni n. 39 in catasto al foglio di mappa n. 18 particella 550 sub 50, realizzato abusivamente tempo addietro, e sanato con concessione edilizia in sanatoria (ex lege 23/12/1994 n. 724 art. 39), n. 237 del 28/04/1999 perché nei termini (vedi allegato A.10).

Il [REDACTED] è proprietario di una porzione pari a 340/1000 e della porzione in nuda proprietà pari a 660/1000 su cui grava usufrutto della propria moglie

[REDACTED]
Sostanzialmente ha forma rettangolare allungata, dimensione longitudinale circa 3.6 mt, dimensione trasversale circa 10.89 mt, ed altezza media pari a mt. 2.95.

Si sviluppa a ridosso di un fabbricato esistente costituito da 6 piani fuori terra ed ha struttura in ferro costituita da pilastri in acciaio tubolare ancorati alla

base sormontati in testa da una trave in acciaio.

La copertura è in pannelli sandwich di spessore circa 5 cm. ad una sola falda
altezza da mt. 2.97 ad mt. 2.93.

La tompagnatura, dove non in aderenza con altro fabbricato è in forati da
circa 20 cm., l'impianto elettrico non pare a norma la pavimentazione è in
ceramica, le pareti risultano intonacate. (verdi allegato fotografico A.09)

Ai fini dei calcoli che si chiedono, tra le diverse esistenti in letteratura, la
formula utilizzata è rappresentata dalla seguente funzione di primo grado i cui
parametri trovano spiegazione nelle note che precedono, e la cui applicazione
al sub del quale qui si occupa porta al seguente risultato:

$$[(V_1)] = f\{(C_{ru}); (K_1, \dots, K_n); [(S_1) + (\alpha) * (S_{nr})]; (C_i)\}$$

$$(S_1) = \text{Superficie alienabile} = (3.61 * 10.93) = 39.46 \text{ mq.}$$

$$(S_{nr}) = 0.00$$

(C_{ru}) = Costo unitario – in conformità alle indicazioni della letteratura di
settore, il costo unitario è stato ricavato dalla banca dati della Agenzia delle
Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per la zona in questione
(D1) e per uno stato di conservazione “normale” consiglia valori rientranti tra
i seguenti e precisamente:

$(C_{ru}) = (750,00 - 1.000,00) \text{ €/mq.}$ considerate le condizioni del locale si
assume il valore minimo pari a 750,00 €/mq.

(C_i) : Il valore in questione è quello necessario per effettuare lavori di
recupero importanti, che si pone uguale a zero solo per semplicità spalmando
il loro valore sui coefficienti (K_i) .

o (K_1) – Coefficiente di illuminazione - L'immobile ha una scarsa
illuminazione, pertanto al corrente coefficiente può associarsi il valore

pari a 0.80

$(K_1) = 0.80$

- o (K_2) – Coefficiente planimetrico – Al corrente coefficiente può associarsi il valore unitario.

$(K_2) = 1.00$

- o (K_3) – Coefficiente di ventilazione – Non esiste la ventilazione trasversale, cautelativamente al corrente coefficiente può associarsi il valore pari a 0.80.

$(K_3) = 0.80$

- o (K_4) – Coefficiente di qualità degli impianti – Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'impianto elettrico non è adeguato alle nuove norme, pertanto al corrente coefficiente può associarsi il valore 0.70.

$(K_4) = 0.70$

- o (K_5) – coefficiente di vetustà generale dell'immobile – Le verifiche effettuate non hanno mostrato fenomeni attribuibili ad invecchiamento; nonostante ciò considerato che il locale è stato realizzato abusivamente, cautelativamente al corrente coefficiente viene associato il valore pari a 0.90.

$(K_5) = 0.90$

- o K_6 – coefficiente di servitù – Il corrente coefficiente assume il valore pari a 0.95.

$(K_6) = 0.95$

- o (K_7) – Coefficiente di zona – Il lotto del quale qui si narra è prospiciente la Strada alla quale è collegato da un ingresso diretto a mezzo di una serranda. Tale siffatta condizione consente di associare al corrente

coefficiente il valore unitario.

$$(K_7) = 1.00$$

- o (K_8) – Coefficiente di abitabilità – Le ricerche effettuato hanno messo in evidenza la inesistenza di un certificato di agibilità associato al piano terra, pertanto il corrente coefficiente assume il valore pari a 0.70

$$(K_8) = 0.70$$

Trasformando la funzione di primo grado in termini operativi, ed applicando le trasformazioni ed approssimazioni previste dalla letteratura tecnica, si ottiene:

$$[(V_1)] = \{(C_{ru}) * [(K_1 * K_2 * \dots * K_i)] * [(S_i) + (\alpha) * (S_{nri})] - (C_i)\}$$

$$[(V_m)]_1 = [(750.00) * (0.2681) * (39.46)] = \text{€. } 7.934,42$$

$$\text{Valore in piena proprietà} = (7.934,42 * 0,34) = \text{€. } 2.697,71$$

$$\text{Valore in nuda proprietà} = (7.934,42 * 0,66) = \text{€. } 5.236,72$$

Valore dell'usufrutto in considerazione della circostanza che la sig.ra [REDACTED] ha circa 64 anni è pari ad €. 2.618,36 pertanto il valore finale del piano terra adibito a deposito è pari al seguente e precisamente:

$$(V_1) = (2.697,71 + 2.618,36) = \text{€. } 5.316,07$$

4. Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accertare gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il comune nel quale è

sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati.

Il lotto in discussione, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e successivamente sanato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 237/99 (vedi allegato A.10). La attuale configurazione planimetrica è difforme dalla planimetria catastale per la presenza di tramezzatura interne finalizzate alla creazione di vani. Le ricerche effettuate presso il comune di Barletta hanno mostrato la inesistenza del certificato di agibilità ad esso intestato.

5. Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

Trattasi di un piano terra realizzato abusivamente in adiacenza ad un fabbricato realizzato con rifiniture economiche e popolari, sui quali non possono sussistere vincoli con diritto di prelazione dello Stato e con l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

6. Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro.

Allo stato attuale si è potuto accertare che non sussistono diritti di godimento e l'immobile non è locato.

7. Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo ne stimi il valore, ed

in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto.

Allo stato attuale si è potuto accertare che sussistono diritti di usufrutto a favore della propria moglie [REDACTED] dei quali si è tenuto in conto nel calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

8. *Richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.*

Il [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni. L'atto di matrimonio ha messo in evidenza la circostanza che " .. gli sposi con atto in data 25/10/1999 a rogito del notaio d.ssa Palumbo Davida hanno costituito un fondo patrimoniale Barletta 29/11/1999". (vedi allegato A.01)

9. *Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti, gravanti sui beni da cancellare.*

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente la ditta fallita sono stati riportati nella prima parte della relazione.

10. *Accerti che gli immobili risultino accatastati come descritti.*

E' doveroso ripetere quanto già ampiamente trattato nei paragrafi che precedono, cioè la circostanza che la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per la presenza di tramezzature finalizzate a creare vani interni.

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. Predisporre bozza dell'ordinanza di vendita anche su floppy, disc o cd-rom.

Bozza dell'ordinanza di vendita

Letta l'istanza presentata dal Curatore per la vendita degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento [REDACTED] di cui alla sentenza n. 11/13 Reg. Gen. Tribunale di Trani, relativamente al piano terra in agro di Barletta sul foglio di mappa n. 18, particella 505 sub 50,

Vista la relazione di stima dell'esperto ing. Ruggiero Laboragine, depositata in data ./. /. .;

Rilevata la sussistenza del parere favorevole del comitato dei creditori manifestato con;

Ritenuto opportuno che la vendita stessa avvenga ai pubblici incanti in base al prezzo di stima dato dall'esperto nella sua anzidetta relazione, che a tutti gli effetti deve ritenersi parte integrante del presente provvedimento;

Visti gli artt. 108 L.F. e 576 c.p.c.;

Visto l'art. 35 comma 2-bis del D.L. 112/08 come risultante dalla conversione in legge, il quale dispone l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del D.lgs 192/05, modificato dal D.lgs 29/12/2006 n. 311;

ORDINA

Che all'udienza del ./. /. ., alle ore ., avanti a sé nell'aula n. ... di questo Tribunale di Trani, Piazza Duomo n. 10, abbia inizio la vendita all'incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Il locale a piano terra in catasto al foglio 18 p.lla 505 sub. 50 categoria C/2 di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq. 39 circa è in quota parte pari a 340/1000 in piena proprietà del [REDACTED] ed in quota pari a 660/1000 in nuda proprietà. Sulla quota parte in nuda proprietà vi è usufrutto della moglie [REDACTED] di anni 64. Pervenuto al [REDACTED] in forza della costruzione, con il proprio padre [REDACTED] di un fabbricato alla via Paganini, e del successivo atto di divisione RP 2794 ed RG 2399 (vedi allegato A.02) con il quale viene sancita la permanenza in capo allo [REDACTED] della proprietà pari a 340/1000 dell'immobile del quale si narra, mentre la nuda proprietà pari alla quota di 660/1000 è pervenuta allo [REDACTED] in forza di successione testamentaria trascritta in data 18/01/2010 con formalità RP/RG 702/943, pubblicato in data 08/05/2009 rep. 20.757 rac. 7.714 per notaio Brandi di Barletta.

Prezzo base €. 5.316,07

Con offerte in aumento non inferiori ad €. 60,00

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

- La vendita deve essere preceduta dall'affissione all'Albo di questo Tribunale di un avviso riportante tutti i dati di questa ordinanza e la sommaria descrizione dell'immobile, dalla inserzione sul F.A.L. della Provincia di BAT e dall'affissione di manifesti in numero di 15 nella città di Trani, in numero di 15 nella città di Corato, ed in numero di 30 nella città di Barletta. Questi incombeni devono compiersi, a cura del Curatore, almeno 20 gg. prima dell'udienza fissata per la vendita.
- Le domande di partecipazione alla vendita, corredate da assegno circolare intestato alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Trani, di importo pari al 30% del prezzo base (10% di cauzione e 20% per fondo spese), devono essere presentate alla Cancelleria Fallimentare del tribunale di

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trani entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In caso di aumento del prezzo di aggiudicazione, detti depositi devono essere, subito dopo la vendita, proporzionalmente integrati.

- Il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione, deve essere versato entro 30 (trenta) gg. dalla aggiudicazione stessa presso la Cancelleria del Tribunale di Trani, che curerà di depositarlo sul libretto postale infruttifero formato all'atto della cauzione.
- Le spese di aggiudicazione e le successive, comprese quelle per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, sono poste a carico dell'aggiudicatario, che ne curerà, altresì, i relativi adempimenti.
- Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e gli aggiudicatari entreranno in possesso giuridico e materiale degli immobili alla data di emissione del decreto di trasferimento.
- Il Curatore dovrà notificare un estratto della presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti, almeno 20 gg. prima di quello fissato per la vendita.

IL GIUDICE DELEGATO

IL CANCELLIERE

Barletta 04/01/2024

Il Tecnico incaricato

Ing. Ruggiero Laboragine



Ing. Ruggiero Laboragine

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Piano terra alla via Mascagni n. 9 al foglio di mappa n. 18 p.lla 667.**

1. *Individui gli immobili di proprietà dei soggetti falliti, meglio identificati nell'allegato estratto della sentenza dichiarativa di fallimento, acquisendo i relativi certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro.*

Trattasi di un locale a piano terra riportato in catasto al foglio 18 particella 667 di mq. 150, la cui quota in proprietà pari a 340/1000 permane in capo allo [REDACTED] per assenza nell'atto di divisione rp 2794 e rg 2399 (vedi allegato A.06), e in quanto alla nuda proprietà per 660/1000 per successione testamentaria (Vedi allegato A.07) trascritta in data 18/01/2010 con formalità rp/rg 702/943, pubblicato in data 08/05/2009 rep. 20.757 rac. 7.714 per notaio Brandi di Barletta. Sulla quota in nuda proprietà (660/1000) vi è usufrutto a nome della madre sig.ra [REDACTED]

Le formalità a carico di [REDACTED] sono le seguenti e precisamente (vedi allegato A.04):

1. Trascrizione a favore del 19/05/1978 – Registro Particolare 6274 Registro Generale 7934 Pubblico Ufficiale Manno Rodolfo Repertorio 0 del 22/04/1978 – Atto tra vivi – compravendita immobili siti in Barletta – Soggetto acquirente.
2. Trascrizione a favore del 23/02/1980 – Registro particolare 2953 Registro Generale 3688 – Atto tra vivi – Compravendita – soggetto acquirente;
3. Trascrizione a favore del 29/04/1980 – Registro Particolare 6250 Registro Generale 8080 Atto tra vivi – compravendita – Soggetto acquirente;
4. Trascrizione a favore del 29/04/1980 – Registro Particolare 6252 Registro Generale 8082 Atto tra vivi – Compravendita – Soggetto acquirente;

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Trascrizione favore del 16/10/1982 – Registro particolare 14590 Registro

Generale 18129 Atto tra vivi – Compravendita – Soggetto Acquirente;

6. Trascrizione contro del 05/11/1982 – Registro Particolare 15526 Registro

Generale 19266 – Atto tra vivi – Convenzione;

7. Trascrizione contro del 10/12/1988 – Registro Particolare 17520 Registro

Generale 22414 Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso –
Soggetto cedente;

8. Trascrizione contro del 28/12/1988 – Registro Particolare 18479 Registro

Generale 23638 Atto tra vivi – Cessione non accettata;

9. Trascrizione a favore del 29/01/1991 – Registro Particolare 2399 Registro

Generale 2794 – Atto tra vivi – Divisione;

10. Rettifica a trascrizione a favore e contro del 17/05/1991 – Registro

Particolare 8258 Registro Generale 10093 – Atto tra vivi – Divisione;

11. Trascrizione a favore del 21/11/1998 – Registro Particolare 15081

Registro Generale 20070 Pubblico Ufficiale Dilillo Giovanna repertorio
30383 del 29/10/1998 Atto tra vivi – Compravendita immobili in Barletta
soggetto acquirente;

12. Trascrizione a favore e contro del 30/10/1999 – Registro Particolare

14752 Registro Generale 20922 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida
Repertorio 28608 del 25/10/1999 – Atto tra vivi – Costituzione di fondo
patrimoniale – immobili siti in Barletta;

13. Trascrizione a favore del 09/07/2003 – Registro Particolare 11713

Registro Generale 15676 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida Repertorio
32504 del 24/06/2003 Atto tra vivi - compravendita immobili siti in
Barletta – soggetto acquirente;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14. Trascrizione a favore del 19/09/2003 – Registro Particolare 15259

Registro Generale 20476 Pubblico Ufficiale Guerra Maria Teresa

Repertorio 60117 del 02/09/2003 Atto tra vivi – compravendita immobili

siti in Andria;

15. Trascrizione contro del 26/03/2004 – Registro Particolare 4486 Registro

Generale 6332 Pubblico Ufficiale Guerra Maria Teresa Repertorio 62294

del 19/03/2004 Atto tra vivi – atto unilaterale d'obbligo edilizio immobili

siti in Andria;

16. Iscrizione contro del 14/07/2004 – Registro Particolare 3100 Registro

Generale 14977 Pubblico ufficiale Soeranza Patrizia Repertorio 54620 del

08/07/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di

mutuo condizionato – immobili siti in Andria – soggetto debitore.

Documenti correlati 1) Annotazione n. 2730 del 03/08/2006 (quietanza e

conferma); 2) Annotazione n. 2731 del 03/08/2006 (registrazione di beni);

3) Annotazione n. 2732 del 03/08/2006 (frazionamento in quota);

17. Trascrizione contro del 28/12/2004 – Registro Particolare 20325 Registro

Generale 29759 Pubblico Ufficiale Tribunale Trani – sez. dist. Andria

Repertorio 0/7 del 14/10/2004 Domanda Giudiziale – Inadempimento

contrattuale preliminare compravendita immobili siti in Andria;

18. Trascrizione a favore del 09/04/2005 – Registro Particolare 6234 Registro

Generale 8421 Pubblico Ufficiale Lorusso Francesca Repertorio

59692/6112 del 11/03/2005 – Atto tra vivi – compravendita immobili in

Trani – Soggetto acquirente;

19. Trascrizione contro del 24/02/2006 – Registro Particolare 3342 Registro

Generale 4866 Pubblico Ufficiale Tribunale Trani Repertorio 0/23 del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24/02/2006 – Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità di atti –

immobili siti in Trani;

20. Trascrizione contro del 07/03/2006 – Registro Particolare 594 Registro

Generale 5821 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida Repertorio

34909/5717 del 06/03/2006 Ipoteca volontaria derivante da concessione in
garanzia di mutuo immobili siti in Barletta – Soggetto debitore;

21. Trascrizione contro del 15/06/2006 – Registro Particolare 10209 Registro

Generale 15016 Pubblico Ufficiale Lorusso Francesca Repertorio 66040

del 04/05/2006 – Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio –

Immobili siti in Trani;

22. Trascrizione contro del 29/12/2006 – Registro Particolare 6333 Registro

Generale 31321 Pubblico Ufficiale Palumbo Davida Repertorio

35648/6088 del 21/12/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione
a garanzia di mutuo immobili siti in Barletta – soggetto debitore;

23. Trascrizione contro del 13/06/2007 – Registro Particolare 9774 Registro

Generale 14596 Pubblico Ufficiale La Serra Claudio Repertorio

44298/14362 del 19/05/2007 – Atto tra vivi – Compravendita immobili
siti in Trani – Soggetto venditore;

24. Trascrizione a favore del 13/06/2007 – Registro Particolare 9775 Registro

Generale 14570 Pubblico Ufficiale La Serra Claudio Repertorio

44298/14362 del 19/05/2007 Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a
titolo gratuito Immobili siti in Trani;

25. Trascrizione contro del 29/11/2007 – Registro Particolare 5796 Registro

Generale 28774 Pubblico Ufficiale Catapano Giuseppe Repertorio

552/398 del 23/11/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Barletta – Andria – Trani –

Soggetto debitore;

26. Iscrizione contro del 28/01/2009 – Registro Particolare 196 Registro

Generale 1597 Pubblico Ufficiale Brandi Giovanni Battista Repertorio

20360/7438 del 23/01/2009 Ipoteca volontaria derivante da concessione a

garanzia di apertura di credito immobili siti in Trani – Soggetto debitore;

27. Trascrizione contro del 20/02/2009 – Registro Particolare 2329 Registro

Generale 3263 Pubblico Ufficiale Dirigente Settore LL.PP. Repertorio

633/2009 del 19/01/2009 Atto Amministrativo – Espropriazione per

pubblica utilità immobili siti in Barletta;

28. Trascrizione a favore del 18/01/2010 – Registro Particolare 702 Registro

Generale 943 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 752/2009

del 21/07/2009 Atto per causa di morte – certificato di denunciata

successione immobili siti in Barletta;

29. Trascrizione contro del 14/05/2010 – Registro Particolare 6564 Registro

Generale 9782 Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani Repertorio 390 del

25/03/2010 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento

immobili – immobili siti in Barletta;

30. Trascrizione contro del 10/11/2010 – Registro Particolare 15531 Registro

Generale 22594 Pubblico Ufficiale Brandi Giovanni Battista Repertorio

22750/8887 del 29/10/2010 Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo

edilizio immobili siti in Trani;

31. Trascrizione contro del 01/12/2010 – Registro Particolare 16631 Registro

Generale 24140 Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani – sezione staccata

di Andria Repertorio 1499/2010 del 16/06/2010 – Atto giudiziario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sentenza traslativa immobili siti in Andria;

32. Trascrizione contro del 01/12/2010 – Registro Particolare 16632 Registro

Generale 24141 Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani – Sezione staccata

di Andria Repertorio 1499/2010 del 16/06/2010 – Atto Giudiziario –

Sentenza traslativa immobili siti in Andria;

33. Iscrizione contro del 31/12/2010 – Registro Particolare 5410 Registro

Generale 26332 Pubblico Ufficiale Brandi Giovanni Battista Repertorio

22948/9008 del 29/12/2010 Ipoteca volontaria derivante da concessione a

garanzia di mutuo immobili siti in Trani;

34. Trascrizione contro del 06/03/2013 – Registro Particolare 3241 Registro

Generale 4255 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 11/13 del

22/02/2013 – Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento

trascrizione ex art. 88.

2. *Accerti che gli immobili risultino accatastati – Il piano terra del quale qui*

si narra risulta accatastato in agro di Barletta al foglio di mappa n. 18

particella 667 (vedi allegato A.05). Da sottolineare la circostanza che

l'immobile, pur avendo una autonoma particella, è quota parte di un intero

piano terra destinato a scuola dell'infanzia, con il quale divide gli impianti

più importanti necessari al funzionamento della scuola.

3. *Identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo tenendo conto, in*

particolare, per i fabbricati, della loro regolarità urbanistico-edilizia con

riferimento agli artt.17 e 40 della Legge n.47/85, valutando l'incidenza

negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni la loro destinazione

urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui

alla Legge 28 febbraio 1985 n.47 (art.18), indicando se sia opportuno,

*secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano
venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun
lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi,
mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la
provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua
trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.*

Vale la pena ripetere che il lotto in discussione è costituito da un piano terra
con ingresso dalla via Mascagni n. 9 in catasto al foglio di mappa n. 18
particella 667, realizzato abusivamente tempo addietro, e sanato con
concessione edilizia in sanatoria (ex lege 23/12/1994 n. 724 art. 39), n. 237
del 28/04/1999 perché nei termini.

Il [REDACTED] è proprietario di una porzione pari a 340/1000 e di una quota
pari a 660/1000 in nuda proprietà su cui grava usufrutto della propria madre
Dell'Aquila Addolorata.

Sostanzialmente ha forma articolata con pareti curve di difficile rilievo, (vedi
allegato A.03.2) per la cui trasposizione grafica si è fatto riferimento sia alle
planimetrie allegate alla richiesta di condono e sia alle planimetrie catastali,
integrandole, dove opportuno, con rilievi diretti sui luoghi.

E' infra maggior consistenza di un piano terra che lo racchiude, destinato a
scuola per l'infanzia, al quale è direttamente collegato, e con il quale divide
gli impianti più importanti.

La struttura portante autonoma della porzione abusiva e poi condonata, è
interamente in acciaio ed è costituita da pilastri in acciaio, in numero di 10,
pare riempiti di calcestruzzo, ancorati alla base con tirafondi allegati alla
struttura in c.a. e sormontate da tre IPE 300 rinforzate internamente con ali.

Sulle ali poggiano trasversalmente lamiere grecate zincate tipo A55/P 600 HI

Bond spessore circa 0.8 mm.

Ai fini dei calcoli che si chiedono, tra le diverse esistenti in letteratura, la formula utilizzata è rappresentata dalla seguente funzione di primo grado i cui parametri trovano spiegazione nelle note che precedono, e la cui applicazione al piano terra del quale qui si occupa porta al seguente risultato:

$$[(V_1)] = f\{(C_{ru}); (K_1, \dots, K_n); [(S_l) + (\alpha) * (S_{nr})]; (C_i)\}$$

(S_l) = Superficie lorda alienabile ricavata graficamente = 165.00 mq.

(S_{nr}) ricavata graficamente = 33.00 mq.

$$(S_l) = (165 + 0,5 * 33) = 181,5 \text{ mq.}$$

(C_{ru}) = Costo unitario – in conformità alle indicazioni della letteratura di settore, il costo unitario è stato ricavato dalla banca dati della Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per la zona in questione (D1) e per uno stato di conservazione “normale” consiglia valori rientranti tra i seguenti e precisamente:

(C_{ru}) = (da 950,00 a 1.350,00) €/mq. considerate le condizioni del locale si assume il valore medio pari a 1.150,00 €/mq.

(C_i) : Il valore in questione è quello necessario per effettuare lavori di recupero importanti, anche ai fini del frazionamento degli impianti e chiusura di alcune porte, si pone uguale ad € 15.000,00.

$$(C_i) = € 15.000,00$$

o (K_1) – Coefficiente di illuminazione - L'immobile ha una buona illuminazione, pertanto al corrente coefficiente può associarsi il valore pari a 0.90

$$(K_1) = 0.90$$

- o (K₂) – Coefficiente planimetrico – In considerazione della articolazione del piano terra, al corrente coefficiente può associarsi il valore pari a 0.95.

$$(K_2) = 0.95$$

- o (K₃) – Coefficiente di ventilazione – Non esiste una libera ventilazione trasversale, cautelativamente al corrente coefficiente può associarsi il valore pari a 0.85.

$$(K_3) = 0.85$$

- o (K₄) – Coefficiente di qualità degli impianti – Dal sopralluogo effettuato è risultato che gli impianti principali sono in comune alla rimanente scuola, pertanto pur avendo interessato di tale circostanza il coefficiente (C_i, cautelativamente al corrente coefficiente si ritiene di poter associare il valore pari a 0.85.

$$(K_4) = 0.85$$

- o (K₅) – coefficiente di vetustà generale dell'immobile – Le verifiche effettuate non hanno mostrato fenomeni attribuibili ad invecchiamento; nonostante ciò considerato che il locale è stato realizzato abusivamente, cautelativamente al corrente coefficiente viene associato il valore pari a 0.90.

$$(K_5) = 0.90$$

- o K₆) – coefficiente di servitù – La appartenenza infra maggior consistenza alla scuola, rende necessario associare al corrente coefficiente valore pari a 0.95.

$$(K_6) = 0.95$$

- o (K₇) – Coefficiente di zona – Il lotto del quale qui si narra è prospiciente

la Strada alla quale è collegato da un ingresso diretto a mezzo di una serranda. Tale siffatta condizione consente di associare al corrente coefficiente il valore unitario.

$$(K_7) = 1.00$$

o (K_8) - Coefficiente di abitabilità - Le ricerche effettuato hanno messo in evidenza la esistenza del solo certificato di agibilità richiesto al completamento dell'intera palazzina, in considerazione della circostanza che il probabile frazionamento con sdoppiamento degli impianti, successivo alla alienazione del piano terra, rende cautelativamente opportuno associare al corrente coefficiente il valore 0.85

$$(K_8) = 0.85$$

Trasformando la funzione di primo grado in termini operativi, ed applicando le trasformazioni ed approssimazioni previste dalla letteratura tecnica, si ottiene:

$$[(V_2)] = \{ (C_{ru}) * [(K_1 + K_2 + \dots + K_i)] * [(S_l) + (\alpha) * (S_{nri})] - (C_i) \}$$

$$(V_2) = \{ [(1.150,00) * (0.4489) * (181,5)] - (15.000,00) \} = \text{€. } 78.696,65$$

$$\text{Valore in piena proprietà} = (78.696,65 * 0,34) = \text{€. } 26.756,86$$

$$\text{Valore in nuda proprietà} = (78.696,65 * 0,66) = \text{€. } 51.939,79$$

Valore dell'usufrutto in considerazione della circostanza che la sig.ra

ha circa 84 anni è pari ad €. 10.387,96 pertanto il valore finale

del piano terra adibito a deposito è pari al seguente e precisamente:

$$(V_2) = [(26.756,86 + 10.387,96)] = \text{€. } 37.144,82$$

$$(V_2) = \text{€. } 68.308,69$$

4. Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente

al 1° settembre 1967, accertare gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della sima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati.

Il lotto in discussione, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e successivamente sanato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 237/99 (vedi allegato A.10). La attuale configurazione planimetrica è parzialmente difforme dalla planimetria catastale solo in alcuni serramenti.

5. *Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;*

Trattasi un piano terra realizzato abusivamente in adiacenza ad un fabbricato realizzato con rifiniture economiche e popolari, sui quali non possono sussistere vincoli con diritto di prelazione dello Stato con l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

6. *Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro.*

Allo stato attuale si è potuto accertare che l'immobile è locato e fa parte infra maggior consistenza di una scuola per l'infanzia.

7. *Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto.*

Allo stato attuale si è potuto accertare che sussistono diritti di usufrutto a favore della propria madre [REDACTED] dei quali si è tenuto in conto nel calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

8. *Richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei falliti titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.*

Il [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] in regime di separazione di beni. L'atto di matrimonio ha messo in evidenza la circostanza che " .. gli sposi con atto in data 25/10/1999 a rogito del notaio d.ssa Palumbo Davida hanno costituito un fondo patrimoniale Barletta 29/11/1999". (vedi allegato A.01)

9. *Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti, gravanti sui beni da cancellare.*

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente la ditta fallita sono stati riportati nella prima parte della relazione.

10. *Accerti che gli immobili risultino accatastati come descritti.*

Ruggiero Laboragine Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' doveroso ripetere quanto già ampiamente trattato nei paragrafi che precedono, cioè la circostanza che la planimetria catastale è parzialmente difforme dallo stato dei luoghi solo in alcuni serramenti.

11. *Predisporre bozza dell'ordinanza di vendita anche su floppy, disc o cd-rom.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bozza dell'ordinanza di vendita

Letta l'istanza presentata dal Curatore per la vendita degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento [REDACTED] di cui alla sentenza n. 11/13 Reg. Gen. Tribunale di Trani, relativamente al piano terra in agro di Barletta sul foglio di mappa n. 18, particella 667,
Vista la relazione di stima dell'esperto ing. Ruggiero Laboragine, depositata in data ./././....;

Rilevata la sussistenza del parere favorevole del comitato dei creditori manifestato con

Ritenuto opportuno che la vendita stessa avvenga ai pubblici incanti in base al prezzo di stima dato dall'esperto nella sua anzidetta relazione, che a tutti gli effetti deve ritenersi parte integrante del presente provvedimento;

Visti gli artt. 108 L.F. e 576 c.p.c.;

Visto l'art. 35 comma 2-bis del D.L. 112/08 come risultante dalla conversione in legge, il quale dispone l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del D.lgs 192/05, modificato dal D.lgs 29/12/2006 n. 311;

ORDINA

Che all'udienza del ./././..., alle ore, avanti a sé nell'aula n. ... di questo Tribunale di Trani, Piazza Duomo n. 10, abbia inizio la vendita all'incanto del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

seguente immobile:

LOTTO UNICO

Locale a piano terra al foglio 18 particella 667 di mq. 150, la cui quota in proprietà pari a 340/1000 permane in capo allo [REDACTED] per assenza nell'atto di divisione rp 2794 e rg 2399, e in quanto alla nuda proprietà per 660/1000 per successione testamentaria trascritta in data 18/01/2010 con formalità rp/rg 702/943, pubblicato in data 08/05/2009 rep. 20.757 rac. 7.714 per notaio Brandi di Barletta. Sulla quota in nuda proprietà (660/1000) vi è usufrutto a nome della madre sig.ra [REDACTED]

Prezzo base € 68.308,69

Con offerte in aumento non inferiori ad € 100,00

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

- La vendita deve essere preceduta dall'affissione all'Albo di questo Tribunale di un avviso riportante tutti i dati di questa ordinanza e la sommaria descrizione dell'immobile, dalla inserzione sul F.A.L. della Provincia di BAT e dall'affissione di manifesti in numero di 15 nella città di Trani, in numero di 15 nella città di Corato, ed in numero di 30 nella città di Barletta. Questi incombeni devono compiersi, a cura del Curatore, almeno 20 gg. prima dell'udienza fissata per la vendita.
- Le domande di partecipazione alla vendita, corredate da assegno circolare intestato alla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Trani, di importo pari al 30% del prezzo base (10% di cauzione e 20% per fondo spese), devono essere presentate alla Cancelleria Fallimentare del tribunale di Trani entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In caso di aumento del prezzo di aggiudicazione, detti depositi

devono essere, subito dopo la vendita, proporzionalmente integrati.

- Il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione, deve essere versato entro 30 (trenta) gg. dalla aggiudicazione stessa presso la Cancelleria del Tribunale di Trani, che curerà di depositarlo sul libretto postale infruttifero formato all'atto della cauzione.

Le spese di aggiudicazione e le successive, comprese quelle per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, sono poste a carico dell'aggiudicatario, che ne curerà, altresì, i relativi adempimenti.

- Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e gli aggiudicatari entreranno in possesso giuridico e materiale degli immobili alla data di emissione del decreto di trasferimento.

- Il Curatore dovrà notificare un estratto della presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti, almeno 20 gg. prima di quello fissato per la vendita.

IL GIUDICE DELEGATO

IL CANCELLIERE

Firmato

Ing. Ruggiero Laboragine



Ing. Ruggiero Laboragine