

Tribunale di Trani – Sezione fallimentare

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

Relazione di stima del locale in Barletta in catasto al foglio 18 particella 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.

Con propria nota il Curatore fallimentare dott. Vincenzo Borgia, informava lo scrivente della nomina ad esperto nella valutazione degli immobili acquisiti al fallimento [REDACTED] (N. 11/13).

Tra gli immobili da valutare vi erano i seguenti e precisamente:

- Piano terra in Barletta alla via Mascagni n. 39 di cui al foglio di mappa n. 18 particella 505 sub 50;
- Piano terra in Barletta alla via Mascagni n. 9 al foglio di mappa n. 18 particella 667.

Le ricerche di rito effettuate dallo scrivente mettevano in evidenza la circostanza che su ognuno dei cespiti suesposti gravavano i seguenti usufrutti:

- Piano terra in Barletta alla via Mascagni n. 39 di cui al foglio di mappa n. 18 particella 505 sub 50, quota parte in piena proprietà pari a 340/1000 e quota parte pari a 660/1000 in nuda proprietà con usufrutto della moglie [REDACTED] [REDACTED]
- Piano terra in Barletta alla via Mascagni n. 9 al foglio di mappa n. 18 particella 667, quota parte in piena proprietà pari a 340/1000 e quota parte pari a 660/1000 in nuda proprietà con usufrutto della propria madre [REDACTED] [REDACTED].

Sta di fatto che in data 03/01/2025 veniva a mancare la [REDACTED] madre dello [REDACTED], il quale, (parlo del [REDACTED]), consolidatosi l'usufrutto, rimaneva unico proprietario dei cespiti inizialmente in nuda proprietà, elencati nel capoverso che precede.

Tutto quanto narrato aveva come logica conseguenza la circostanza che la valutazione dell'immobile a piano terra di cui al foglio n. 9 particella 667, estintosi l'usufrutto, ha la necessità di essere ricalcolata.

In aggiunta, l'occasione era opportuna per una nuova indagine sui luoghi, esperita in data 19/03/2025, presente, tra gli altri, anche il [REDACTED], al fine di realizzare eventuali nuove circostanze di interesse per la curatela.

A tal proposito è da mettere in evidenza la circostanza che l'immobile del quale qui si narra, acquisito al fallimento, fa parte di un più vasto piano terra catastalmente frazionato, con accesso dalla retrostante via Paganini, la cui nuda proprietà (parlo dell'intero piano terra), era in capo, ciascuno per singola particella catastale, ai fratelli e sorelle [REDACTED] mentre l'usufrutto era in capo alla madre in forza di successione testamentaria. Con il consolidamento dell'usufrutto in capo a ciascun proprietario rimane opportuno valutare i diversi aspetti (condizioni al contorno), che derivano da una proprietà divisa rispetto ad uno stato dei luoghi che vede l'attuale destinazione d'uso, utilizzare per intero le diverse particelle di cui è composto il piano terra.

Ricalcolo del valore di mercato - La formula utilizzata ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato è la seguente e precisamente:

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

Applicando la quale, e con opportuni valori delle costanti e dei coefficienti, portava a stimare il valore totale dell'immobile pari ad €. 78.696,65, dei quali €. 26.756,86 per

quanto attiene il valore in piena proprietà, ed €. 51.939,79 per quanto attiene il valore in nuda proprietà.

Il valore dell'usufrutto veniva calcolato in €. 10.387,96, pertanto il valore di stima finale era pari ad €. 68.308,69.

Orbene, il nuovo valore di stima, a seguito dell'estinzione dell'usufrutto, coincide con il valore iniziale del lotto, cioè pari al seguente e precisamente:

$$(V) = \text{€} . 78.696,65.$$

Circostanze di interesse da mettere in evidenza - A seguito della nuova indagine sui luoghi, esperita, come detto, il 19/03/2025, nasceva l'opportunità di meglio specificare le conseguenze del consolidamento dell'usufrutto in capo ai proprietari delle singole particelle catastali, relativamente ad alcune condizioni al contorno, che pur indicate negli atti elaborati dallo scrivente e facenti parte della relazione a suo tempo depositata, sono risultati meritevoli di approfondimento.

1. In origine il piano terra del quale qui si narra, costituiva area non tompagnata, successivamente trasformata in volume abusivamente realizzato e sanato con concessione edilizia in sanatoria n. 237/99, la quale ai fini della identificazione dell'immobile sanato, così si esprime: " ...*Locale a piano terra alla via P. Mascagni n. 9 (già via Mascagni n. 1), destinato ad attività artigianale, della superficie com'plessiva di mq. 122,40, distinto al N.C.E.U. al foglio 18, particella 667/ a seguito di denuncia n. 4831 del 04.10.96*".

Orbene, il civico n. 9 della via Mascagni, rilevato dalla toponomastica e tale riportato nella succitata Concessione edilizia in sanatoria, al momento accede direttamente ad un cortile di proprietà esclusiva delle sorelle [REDACTED] di cui alla adiacente unità immobiliare al foglio 18 particella 505 sub 3. E' chiaro allora che l'accesso dal civico 9, a seguito del consolidamento dell'usufrutto, potrebbe

ancora avvenire ma attraversando “altra proprietà”.

Quella che potrebbe sembrare una interclusione, è solo apparente, infatti, al momento, al piano terra in questione si può accedere sempre dalla via Mascagni, attraverso una apertura ancora senza numero civico, posta a destra della rampa che porta al locale cantinato dell’edificio, graficamente riportata sia nella nominata Concessione edilizia in sanatoria, e sia nella planimetria catastale, la quale immette direttamente su un suolo scoperto, indicato come pertinenza nelle suddette planimetrie, dove peraltro sono posizionate alcune caldaie a servizio di alcuni locali, ed in cui risulta realizzato un accesso pedonale con serranda che conduce all’interno del locale a piano terra in questione. In buona sostanza se il futuro acquirente volesse continuare ad accedere al piano terra dalla via Mascagni civico 9 dovrà all’occorrenza, ed a suo cura e spesa, avviare eventuale azione per la costituzione di una servitù di passaggio, esonerando sin da ora la curatela.

Diversamente, se invece volesse continuare ad accedere dall’accesso pedonale dalla via Mascagni, senza numero civico, potrà, a sua cura e spese eventualmente in contraddittorio con il condominio, o con terzi, qualora questi vantino diritti su parte dell’area in pertinenza, regolarizzare tale nominato accesso, esonerando, anche in quest’ultimo caso, la curatela.

2. La questione riguarda la planimetria rilevata dallo scrivente (Vedi sempre allegato A.03.2 (Bis) che sostituisce la planimetria A.03.2 ,– vetrine a e b), poste a confine con l’adiacenza proprietà dei [REDACTED] sempre destinata a scuola e della quale, come già detto, la particella in vendita rappresenta una porzione, per le quali, in caso di alienazione, nascerebbe un vincolo costituito dalla necessità di non modificare le rispettive luci;

3. La questione riguarda l’esistenza di un vincolo di servitù a carico dell’immobile

in vendita relativo al passaggio di condutture ed impianti necessari per l'attività del rimanente piano terra dal quale viene distaccato, qualora non potesse provvedersi diversamente.

4. La porta (c) allegato A.03.2 (Bis) accede in un bagno abusivamente realizzato su altra proprietà attualmente al servizio dell'intera struttura adibita ad attività scolastica.

E' a carico del nuovo acquirente la chiusura di detta porta di accesso o la regolarizzazione dei rapporti con i proprietari degli altri locali, esonerando la curatela da ogni responsabilità. Naturalmente permane il suo utilizzo come accesso al bagno (parlo della porta della quale qui si disquisisce), fintanto che l'intero immobile risulta destinato a scuola.

Firmato

Ing. Ruggiero Laboragine

(Firma digitale)