

Ruggiero Laboragine Ingegnere



**Tribunale di Trani**

**Sezione fallimentare – Fallimento ██████ sentenza 60/15 Tribunale Trani**

**Relazione di stima dell'immobile al foglio di mappa n. 83 particella 3518 alla via**

**Stazione in Minervino**

**Alla cortese attenzione del Sig. Giudice delegato al fallimento dott.ssa Maria**

**Azzurra Guerra - Tribunale Trani**

**Alla Cortese attenzione del Curatore fallimentare dott. Giovanni Oliveto Via**

**degli orti 47 – Barletta**

**Capitolo Primo**

**a) – Premessa –**

Con propria nota il Curatore fallimentare dott. Giovanni Oliveto comunicava la nomina dello scrivente Ing. Ruggiero Laboragine a consulente tecnico nel fallimento ██████ con incarico di aggiornare la valutazione dell'immobile in oggetto indicato, alle nuove indicazioni del mercato immobiliare, tenendo conto delle sue variate condizioni.

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 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

**b) – Notizie di carattere generale –**

Ai quesiti si è risposto secondo i criteri generali che si elencano, allegando le relative planimetrie ricavate sui luoghi oggetto di stima, alcune delle quali con i richiesti riferimenti fotografici, secondo le note generali in appresso indicate.

*1. Individui gli immobili di proprietà del fallimento ██████ acquisendo i relativi*



*certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro come da incarico conferito.*

Il corpo di fabbrica acquisito all'attivo del fallimento [REDACTED] e le cui planimetrie sono allegate alla presente perizia di stima (Vedi allegato A.01), è stato oggetto di una puntuale verifica planimetria e materica; in aggiunta sono state acquisite, dai rispettivi uffici, le certificazioni ipocatastali secondo quanto richiesto, allegandoli per le necessarie verifiche alla presente perizia di stima (Allegato A.02).

2. *Accerti che gli immobili risultino accatastati come descritti, e, se non ancora accatastati, proceda alle operazioni necessarie all'accatastamento.*

Le planimetrie catastali estratte dal competente ufficio della Agenzia delle Entrate sono riportate all'allegato A.03.

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 dell'immobile in discussione sono state ricavate durante i sopralluoghi avvenuti in date successive e durante i quali sono state rilevate, in aggiunta alle dimensioni planoaltimetriche necessarie per riportare

in forma grafica la planimetria degli immobili, tutte le condizioni al contorno, comprensive delle rifiniture, dei rivestimenti e di eventuali servitù, in grado di identificare e descrivere l'immobile e di influire sul relativo valore di mercato.

Il valore di mercato del lotto è stato ricavato a mezzo della "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:

Analisi diretta sintetica-comparativa: consiste nell'attribuire, ad ogni superficie con analoga destinazione un costo unitario riferito ad una superficie di riferimento ( $C_{ru}$ ) (costo/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:

$$[(V_m)] = f\{(C_{ru}); (K_1, \dots, K_n); [(S_i) + (\alpha) \cdot (S_{nr})]; (C_i)\}$$

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

Superficie  $[(S_i) + (\alpha) \cdot (S_{nr})]$ : Al solo scopo di rendere partecipe la curatela circa le scelte effettuate, si chiarisce che di un definito immobile, in relazione ad ogni specifica utilità è possibile calcolare diverse superfici di riferimento aventi valore diverso, ma pari dignità.

Ci si riferisce, in particolare, alle seguenti superfici e precisamente:

Superficie utile ( $S_u$ ) – Trattasi della superficie utile netta calpestabile dell'alloggio con esclusione delle tompagnature, delle tramezzature, degli ingombri dei pilastri e degli sguinci dei vani delle porte e delle finestre. Si capisce come quella nominata sia la superficie più semplice da misurare soprattutto per gli immobili già realizzati, e

rappresenta una interessante superficie di riferimento in quanto esprime chiaramente quale sia la superficie utile su cui si può fare affidamento per tutte le destinazioni a cui tale superficie possa comunque essere destinata.

Superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ) – Trattasi della superficie destinata a balconi, ripostigli di altezza minore di 2.40, ed in generale di tutte quelle superfici non direttamente e pienamente fruibili in relazione alla destinazione d’uso dell’immobile.

Si calcola al netto di tutti gli ingombri riportati nel punto che precede;  
Superficie totale ( $S_g$ ) pari alla somma della superficie utile ( $S_u$ ) e della superficie non residenziale ( $S_{nr}$ ) moltiplicata per un opportuno coefficiente.

$$(S_g) = [(S_u) + (\beta) * (S_{nr})]$$

Superficie commerciale ( $S_l$ ) – Trattasi della superficie dell’immobile misurata al lordo di tutte le pareti, e dei pilastri. Sostanzialmente rappresenta la superficie compresa tra le pareti perimetrali dell’immobile. Viene in genere calcolata al lordo delle tompagnature ed alla mezzeria delle pareti di divisione con altri immobili, e rappresenta la superficie da alienare.

Superficie lorda non residenziale ( $S_{nr1}$ ) – Comprende le superfici con destinazione non residenziale ( $S_{nr}$ ), ma calcolate con i criteri della superficie lorda ( $S_l$ );

Superficie totale ( $S_t$ ) – E’ pari alla somma della superficie lorda ( $S_l$ ) prima menzionata, e della superficie lorda non residenziale ( $S_{nr1}$ ) moltiplicata per un opportuno coefficiente ( $\alpha$ ). Comunque in generale di calcolo meno precisa della superficie utile ( $S_u$ ) per la presenza, a volte, di murature il cui spessore non è direttamente misurabile se non con operazioni distruttive, nei calcoli che seguono è utilizzata questa quale superficie di riferimento perché il costo unitario a cui il mercato fa riferimento, è associato, appunto, alla superficie lorda.

$$(S_t) = [(S_l) + (\alpha) * (S_{nr1})]$$

Costo di riferimento ( $C_{ru}$ ) – costo unitario di riferimento associato, in genere, alla superficie totale ( $S_g$ ) dell'immobile 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 dell'immobile da valutare e sia della zona in cui l'immobile è ubicato.

Generalmente ciò è effettuato a mezzo di una 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.

Nel calcolo del valore di ( $C_{ru}$ ) è prassi consolidata, e da tempo accettato dalla letteratura tecnica, la circostanza di riferirsi all'immobile perfettamente corrispondente all'ordinarietà ed in ottime condizioni di manutenzione, da modificare con i parametri ( $K_i$ ) dei quali si parlerà nelle note successive.

Costo di intervento ( $C_i$ ) – Rappresenta la sommatoria dei costi da sopportare, tra i quali anche i costi di eventuali interventi di manutenzione necessari al normale utilizzo del bene, valutabili a mezzo della stima degli interventi a ciò necessari.

Valore di mercato del bene ( $V_m$ ) – Rappresenta il chiesto valore di mercato e si ricava sottraendo al valore a nuovo ( $C_n$ ) il costo degli interventi ( $C_i$ ).

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:

- (K<sub>1</sub>) – Coefficiente di illuminazione, assume il valore pari ad uno quando il rapporto di illuminazione è regolamentare;
- (K<sub>2</sub>) – 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.
- (K<sub>3</sub>) – Coefficiente di ventilazione – assume il valore unitario quando esiste la ventilazione trasversale e gli ambienti risultano ben aerati.
- (K<sub>4</sub>) – 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.
- (K<sub>5</sub>) – 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.
- (K<sub>6</sub>) – coefficiente di servitù – assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possano limitarne il normale godimento.
- (K<sub>7</sub>) – 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.
- (K<sub>8</sub>) – 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 380/01, 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. Le ricerche effettuate*

*presso l'Ufficio tecnico del comune di Minervino hanno mostrato che*

*l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1967.*

*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 corpo di fabbrica che nel complesso non ha le caratteristiche storico –*

*artistico – culturali in forza delle quali possa legittimarsi la esistenza di un vincolo*

*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, e che tutti gli immobili*

*risultano essere liberi e non soggetti a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed*

*altro.*

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.*

Si è potuto appurare che, al momento, non sussistono diritti di usufrutto.

8) *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 capo alla società fallita sono riportati nel relativo capitolo, mentre gli originali delle visure sono riportati nell'allegato A/2.

9. *Accertare che gli immobili stessi risultano accatastati come descritti e, se non ancora accatastati come descritti, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento.*

All'allegato A/3 sono riportati gli estratti di mappa dai quali si ricava che le planimetrie catastali si discostano dalle reali planimetrie rilevate sui luoghi.

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

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

#### **Capitolo secondo – Risposta ai quesiti**

1. *Individui gli immobili di proprietà del soggetto fallito, meglio identificato 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 lotto al foglio di mappa n. 89 particella 3518 alla via stazione a Minervino costituito da una palazzina di due piani fuori terra in aggiunta a terreno

Ruggiero Laboragine Ingegnere



scoperto.

Ha struttura in muratura di tipo portante, solai in conglomerato cementizio probabilmente a travetti paralleli, copertura a falde. Le condizioni generali dell'immobile (vedi anche l'allegato A.04 – Allegato fotografico), è sintomo di una scarsa manutenzione e di un totale abbandono, infatti mancano i serramenti, mancano localmente i vetri e le porte interne, le pareti interne, dove ancora esistenti, sono localmente stonacate, sono sporche e necessitano di manutenzione, mancano tutti gli impianti e le rubinetterie, mentre gli apparecchi igienico sanitari sono stati asportati, mancano le luci di emergenza, localmente i parapetti in ferro delle scale sono stati asportati, mancano i rivestimenti e localmente le pavimentazioni, mancano i terminali dell'impianto termico, mancano punti luce, prese, interruttori e quadri dell'impianto elettrico. Nella zona esterna, invasa dalla vegetazione spontanea, si trovano abbandonate, le carcasse di due autoveicoli.



Ai fini della regolarità urbanistica è da dire che l'immobile è stato realizzato prima del 1967.



Le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito sono le seguenti e precisamente (vedi allegato A.02):

Immobile n. 1 – terreno relitto stradale Foglio 116 particella 590 agro di Minervino

Are 0.49 – Gravami:

- Concessione a garanzia di apertura credito Rp 1510 – Rg. 8249 del 15/04/2011;
- Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti – Rp. 11844 – Rg 15196 del 16/08/2013;
- Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti (Rettifica) – Rp. 12154 – Rg. 15475 del 03/09/2013;
- Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica – Rp. 1653 . Rg. 2057 del



Ruggiero Laboragine Ingegnere



07/02/2014;

• Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015.

• Compravendita Rp. 15925 – Rg. 23109 del 09/11/2010 trascritto il 17/11/2010

Immobile n. 2 – Terreno (uliveto) Foglio 116 particella 532 comune di Minervino

Murge – Are 7.64 – Gravami:

• Concessione a garanzia di apertura di credito – Rp. 1510 – Rg. 8249 del

15/04/2011;

• Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti – Rp. 11944 – Rg. 15196 del

16/08/2013;

• Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti (rettifica) – Rp. 12154 – Rg.

15475 del 03/09/2013;

• Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica – Rp. 1653 – Rg. 2057 del

07/02/2014;

• Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 . Rg. 20861 del 16/11/2015;

• Compravendita del 09/11/2010 – Rp. 15925 – Rg. 23109 del 09/11/2010.

Immobile n. 3 – Terreno relitto stradale al foglio 116 particella 596 in agro di

Minervino Murge di are 2.30 – gravami:

• Concessione a garanzia di apertura di credito – Rp. 1510 – Rg. 8249 del

15/04/2011;

• Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti – Rp. 11944 – Rg. 15196 del

16/08/2013;

• Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità atti (rettifica) – Rp. 12154 – Rg.

15475 del 03/09/2013;

• Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica – Rp. 1653 – Rg. 2057 del

07/02/2014;

Ruggiero Laboragine Ingegnere



- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;

- Compravendita del 09/11/2010 – R.P. 15925 – Rg. 23109 trascritto il 17/11/2010.

Immobile n. 4 – Magazzini e locali deposito – Foglio 89 particella 3518 sub 1 in

Minervino Murge – Cat. C/2 – Gravami:

- Concessione a garanzia di apertura credito – Rp. 230 – Rg. 2486 del 13/02/2014;

- Concessione a garanzia di finanziamento – Rp. 239 – Rg. 2626 del 14/02/2014;

- Domanda giudiziale – Risoluzione del contratto – Rp. 4637 – Rg. 5794 del 20/03/2015;

- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;

- Permuta del 03/04/2012 Rp. 6028 – Rg. 7618 del 03/04/2012 trascritto il 30/04/2012.

Immobile n. 5 – Abitazione di tipo economica – al foglio n. 89 particella 3518 sub 2

– cat. A/3 – Gravami:

- Concessione a garanzia di apertura di credito – Rp. 230 – Rg. 2486 del 13/02/2014;

- Concessione a garanzia di finanziamento – Rp. 239 – Rg. 2626 del 14/02/2014;

- Domanda Giudiziale – risoluzione di contratto – Rp. 4637 – Rg. 5794 del 20/03/2015;

- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;

- Permuta del 03/04/2012 Rp. 6028 – Rg. 7618 trascritto il 30/04/2012;

Immobile n. 6 – Bene futuro – Appartamento – a realizzarsi sul foglio di mappa n.

89 particella 3521 – piano 1 – Gravami:

- Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 15854 – Rg. 20046 del 01/12/2014;

- Domanda Giudiziale – Risoluzione di contratto – Rp. 4636 – Rg. 5793 del



Ruggiero Laboragine Ingegnere



20/03/2015;

• Domanda Giudiziale – Risoluzione di contratto – Rp. 4638 – Rg. 5795 del 20/03/2015;

• Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 47244 – Rg. 5903 del 23/03/2015;

• Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;

• Permuta del 28/02/2013 – Rp. 3951 – Rg. 5173 trascritto il 20/03/2013.

Immobile n. 7 – Bene futuro (porzione di locale) a realizzarsi sul foglio 89 particella 3521 piano s1 in Minervino Murge – Gravami:

• Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 15854 – Rg. 20046 del 01/12/2014;

• Domanda Giudiziale – Risoluzione del contratto – Rp. 4636 – Rg. 5793 del 20/03/2015;

• Domanda Giudiziale – Risoluzione di contratto – Rp. 4638 – Rg. 5795 del 20/03/2015;

• Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 4724 – Rg. 5903 del 23/03/2015;

• Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;

• Permuta del 28/02/2013 – Rp. 3951 – Rg. 5173 trascritto il 20/03/2013.

Copia delle iscrizioni e trascrizioni è riportata all'allegato A.02.

2) *Accertare che gli immobili risultino accatastati come descritti.*

La planimetria catastale estratta dal competente ufficio della Agenzia delle Entrate è riportata all'allegato A.03. Lo stato dei luoghi così come rilevato dallo scrivente non corrisponde alla planimetria catastale a causa della esistenza di una diversa tramezzatura interna. Nonostante ciò si suggerisce di procedere alla alienazione

Ruggiero Laboragine Ingegnere



dell'immobile lasciando al futuro acquirente l'onere della variazione catastale, il cui costo non incide sul valore del lotto in considerazione della circostanza che è compreso nelle naturali approssimazioni con cui viene condotta la valutazione immobiliare.



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 del 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.*



Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente il 1967. Il lotto insiste su un terreno del quale è parte integrante e sostanziale, in ragione di ciò, e per quanto si dirà, non è consigliabile il suo frazionamento in più lotti. E' stato compravenduto dalla Società [REDACTED] Sr.l. alla società [REDACTED] S.r.l. con atto di permuta di area edificabile contro porzione di fabbricato da costruire per Notaio Zampaglione Alessandro il 30/04/2012 Rep. 3951 Reg. 5713 (vedi allegato A.06). Pervenne al venditore, società [REDACTED] S.r.l. con atto di compravendita del 28 novembre 1996 a rogito notaio Gennaro Mariconda di Roma, Rep. 33547, racc. 8487 registrato a Roma il 16/12/1996 e trascritto a Trani ai nn. 20900/16705, da tale [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. (Vedi allegato A.05).



Il calcolo del valore di mercato del lotto in discussione, è pari alla somma tra il valore della sola palazzina ed il valore del terreno.

### 1. Valore di mercato della palazzina ( $V_p$ )

Trattasi di una palazzina di due piani fuori terra (vedi allegato fotografico A.04), le cui relative planimetrie esattamente rilevate, sono riportate nell'allegato (A.01)

Il valore ( $V_p$ ) cercato è pari al valore del piano terra a destinazione deposito ( $V_{p1}$ ) ed al valore del piano primo a destinazione residenziale ( $V_{p2}$ ).

$$(V_p) = [(V_{p1}) + (V_{p2})]$$

Il valore di ogni ( $V_p$ ) è stato ricavato a mezzo di una analisi diretta sintetica comparativa [vedi capitolo primo, lettera b)], applicando la formula che si riporta, la quale, a parere dello scrivente, tra le diverse esistenti in letteratura, è la più aderente alle dinamiche di mercato:

$$[(V_{p1})]=f\{(C_n);(K_1,\dots,K_n); [(S_1)+ (\alpha)*(S_{nr1})];(C_i)\}$$

Il significato dei simboli utilizzati sono estesamente riportati nel capitolo primo lettera b), al quale si rimanda, ed i cui valori, relativamente al piano terra, sono i seguenti:

( $S_1$ ) = Valore della superficie lorda risulta pari totalmente a mq. 131,25 circa;

$$(S_t) = [(S_1)+ (\alpha)*(S_{nr1})] = 131,25 \text{ mq.}$$

Valori ( $K_n$ ):

( $K_1$ ) – Coefficiente di illuminazione - Il corrente coefficiente assume il valore unitario.

$$(K_1) = 1.00$$

( $K_2$ ) – Coefficiente planimetrico – Il corrente coefficiente assume il valore unitario.

$$(K_2) = 1.00$$

( $K_3$ ) – Coefficiente di ventilazione – Il corrente coefficiente assume il valore

unitario.

$$(K_3) = 1.00$$

(K<sub>4</sub>) – Coefficiente di qualità degli impianti – Trascurando i danni causati dagli atti vandalici riguardano i pezzi igienico sanitari e le rubinetterie perché conteggiati nel valore del (C<sub>i</sub>), cautelativamente è possibile associare al corrente coefficiente il valore pari a 0.98;

$$(K_4) = 0,98$$

(K<sub>5</sub>) – coefficiente di vetustà generale dell’immobile – La costruzione relativamente datata consente di associare al corrente coefficiente il valore pari a 0.99;

$$(K_5) = 0.99$$

(K<sub>6</sub>) – coefficiente di servitù – Il corrente coefficiente assume il valore unitario.

$$(K_6) = 1.00$$

(K<sub>7</sub>) – Coefficiente di zona – Il lotto a destinazione commerciale del quale qui si narra è prospiciente la strada, dalla quale si accede. Tale siffatta condizione consente di associare al corrente coefficiente il valore unitario.

$$(K_7) = 1.00$$

(K<sub>8</sub>) – Coefficiente di abitabilità – Al corrente coefficiente può associarsi il valore pari a 0.99.

$$(K_8) = 0.99$$

Il valore di (C<sub>i</sub>) può essere ricavato “a corpo” e stimato nella complessiva cifra pari ad €. 50.000,00

$$(C_i) = \text{€}. 50.000,00$$

Valore del (C<sub>ru</sub>) = 700.00 €/mq.

$$[(V_{m1})]=\{(C_{ru}) * [ (1 - \sum_i (1 - K_i) ) * [(S_1) + (\alpha) * (S_{m1}) ] - (C_i) \}$$

$$[(V_{m1})] = [(700) * (0.96) * (131.25) - (50.000,00)] = (88.200 - 50.000,00) = \text{€}. 38.200,00$$

circa.

Applicando gli analoghi coefficienti al valore di  $(S_i)$  relativo al piano primo, pari a mq. 100,67, dalla formula già indicata si ricava:

$$[(V_{m2})]=\{(C_{ru}) * [ (1-\sum_i(1-K_i)) * [(S_i)+(\alpha)*(S_{mt})]-(C_i)\}$$

$$[(V_{m2})]=\{(790)*(0.96)*(100.67)-(50.000,00)\} = 26.348,00 \text{ circa}$$

$$(V_p) = [(V_{p1})+ (V_{p2})] = 38.200,00+21.348,00 = \text{€. } 64.548,00 \text{ (circa)}$$

Valore di mercato del terreno scoperto ( $V_2$ ) – Al terreno scoperto può associarsi una cubatura, in realtà la circostanza che la sua conformazione è tale da impedire qualsiasi costruzione senza la demolizione del costruito, rende plausibile associargli un valore che decurtato del costo delle lavorazioni necessarie è pari a circa €.

50.000,00

Il valore complessivo di  $(V)$ , dato dalla sommatoria dei valori sin qui trovati è pari al seguente e precisamente:

$$(V) = \sum_i[(V_i)] = [(V_p)] + [(V_2)]$$

$$(V) = (64.548,00+50.000) = \text{€. } 114.548,00$$

Per ultimo è da chiarire la circostanza che i valori estratti dalla banca dati della Agenzia delle Entrate (ultime e più aggiornate a disposizione), si riferiscono a transazioni effettuate nell'arco temporale del 2019, mentre la attuale crisi sociale ed economica ha causato un generale arresto della richiesta ed una brusca riduzione dei prezzi sia di vendita e sia di affitto al momento non rappresentata nei prezzi espressi sia dalla banca dati consultata e sia dalle altre esistenti in letteratura.

Si vuole cioè rappresentare la circostanza che il valore di mercato trovato, per definizione di banca dati, rappresenta il più probabile valore di mercato in una transazione libera, senza condizionamenti, ma soprattutto in un mercato non condizionato dalla crisi che attualmente si sta ancora vivendo, e che, purtroppo, per

la naturale inerzia alla ripresa, in larga parte dovuta alla cautela degli investitori, farà sentire la sua influenza anche successivamente alla conclusione dei motivi che la hanno generata.

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).*

La palazzina è stata realizzata in data antecedente il 1967.

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;*

Le indagini effettuate in loco, estesamente riportate nelle note che precedono, e le documentazioni estratte hanno permesso di accertare che non sono presenti caratteristiche di interesse storico, artistico e 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.

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, l'immobile risulta essere libero e non soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro.

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 non sussistono diritti di usufrutto.

8) *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 società fallita sono i seguenti e precisamente (vedi allegato A.02):

Le iscrizioni e trascrizioni a carico del fallito sono le seguenti e precisamente:

Immobile n. 1 – terreno relitto stradale Foglio 116 particella 590 agro di Minervino  
Are 0.49 – Gravami:

- Concessione a garanzia di apertura credito Rp 1510 – Rg. 8249 del 15/04/2011;
- Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti – Rp. 11844 – Rg 15196 del 16/08/2013;
- Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti (Rettifica) – Rp. 12154 – Rg. 15475 del 03/09/2013;
- Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica – Rp. 1653 . Rg. 2057 del 07/02/2014;
- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015.
- Compravendita Rp. 15925 – Rg. 23109 del 09/11/2010 trascritto il 17/11/2010

Ruggiero Laboragine Ingegnere



Immobile n. 2 – Terreno (uliveto) Foglio 116 particella 532 comune di Minervino

Murge – Are 7.64 – Gravami:

- Concessione a garanzia di apertura di credito – Rp. 1510 – Rg. 8249 del 15/044/2011;

- Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti – Rp. 11944 – Rg. 15196 del 16/08/2013;

- Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti (rettifica) – Rp. 12154 – Rg. 15475 del 03/09/2013;

- Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica – Rp. 1653 – Rg. 2057 del 07/02/20144;

- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 . Rg. 20861 del 16/11/2015;

- Compravendita del 09/11/2010 – Rp. 15925 – Rg. 23109 del 09/11/2010.

Immobile n. 3 – Terreno relitto stradale al foglio 116 particella 596 in agro di Minervino Murge di are 2.30 – gravami:

- Concessione a garanzia di apertura di credito – Rp. 1510 – Rg. 8249 del 15/04/2011;

- Domanda giudiziale – Dichiarazione di nullità atti – Rp. 11944 – Rg. 15196 del 16/08/2013;

- Domanda Giudiziale – Dichiarazione di nullità atti (rettifica) – Rp. 12154 – Rg. 15475 del 03/09/2013;

- Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica – Rp. 1653 – Rg. 2057 del 07/02/20144;

- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;

- Compravendita del 09/11/2010 – R.P. 15925 – Rg. 23109 trascritto il 17/11/2010.

Immobile n. 4 – Magazzini e locali deposito – Foglio 89 particella 3518 sub 1 in



Ruggiero Laboragine Ingegnere



Minervino Murge – Cat. C/2 – Gravami:

- Concessione a garanzia di apertura credito – Rp. 230 – Rg. 2486 del 13/02/2014;
- Concessione a garanzia di finanziamento – Rp. 239 – Rg. 2626 del 14/02/2014;
- Domanda giudiziale – Risoluzione del contratto – Rp. 4637 . Rg. 5794 del 20/03/2015;
- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;
- Permuta del 03/04/2012 Rp. 6028 – Rg. 7618 del 03/04/2012 trascritto il 30/04/2012.

Immobile n. 5 – Abitazione di tipo economica – al foglio n. 89 particella 3518 sub 2 – cat. A/3 – Gravami:

- Concessione a garanzia di apertura di credito – Rp. 230 – Rg. 2486 del 13/02/2014;
- Concessione a garanzia di finanziamento – Rp. 239 – Rg. 2626 del 14/02/2014;
- Domanda Giudiziale – risoluzione di contratto – Rp. 4637 – Rg. 5794 del 20/03/2015;
- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;
- Permuta del 03/04/2012 Rp. 6028 – Rg. 7618 trascritto il 30/04/2012;

Immobile n. 6 – Bene futuro – Appartamento – a realizzarsi sul foglio di mappa n. 89 particella 3521 – piano 1 – Gravami:

- Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 15854 – Rg. 20046 del 01/12/2014;
- Domanda Giudiziale – Risoluzione di contratto – Rp. 4636 – Rg. 5793 del 20/03/2015;
- Domanda Giudiziale – Risoluzione di contratto – Rp. 4638 – Rg. 5795 del 20/03/2015;

- Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 47244 – Rg. 5903

del 23/03/2015;

- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;
- Permuta del 28/02/2013 – Rp. 3951 – Rg. 5173 trascritto il 20/03/2013.

Immobile n. 7 – Bene futuro (porzione di locale) a realizzarsi sul foglio 89 particella

3521 piano s1 in Minervino Murge – Gravami:

- Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 15854 – Rg. 20046 del 01/12/2014;

- Domanda Giudiziale – Risoluzione del contratto – Rp. 4636 – Rg. 5793 del 20/03/2015;

- Domanda Giudiziale – Risoluzione di contratto – Rp. 4638 – Rg. 5795 del 20/03/2015;

- Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Rp. 4724 – Rg. 5903 del 23/03/2015;

- Sentenza dichiarativa di fallimento – Rp. 15753 – Rg. 20861 del 16/11/2015;
- Permuta del 28/02/2013 – Rp. 3951 – Rg. 5173 trascritto il 20/03/2013.

9) *Accerti che gli immobili risultino accatastati come descritti.*

Le planimetrie catastali sono difformi dallo stato dei luoghi, si ripete che il suggerimento che può darsi è riferito alla circostanza di procedere ugualmente alla alienazione del lotto lasciando al futuro acquirente l'onere della variazione catastale, il cui relativo costo non si ritiene possa incidere sul valore di mercato in ragione della circostanza che è compreso nella naturale tolleranza con cui vengono condotti i calcoli

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

**Bozza dell'ordinanza di vendita**

Ruggiero Laboragine Ingegnere



Letta l'istanza presentata dal Curatore per la vendita degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento '██████████' di cui alla sentenza n. 60/15 Reg. Gen. Tribunale di Trani, relativamente al complesso residenziale in Minervino Murge al foglio di mappa n. 89, particella 3518;



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;



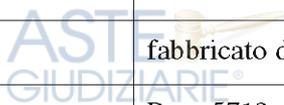
#### ORDINA

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

Edificio di due piani fuori terra con terreno scoperto in Minervino Murge alla via Stazione catastalmente riportato sul foglio di mappa n. 89 particella 3518, pervenuto alla società fallita in forza dell'atto di permuta di area edificabile contro porzione di fabbricato da costruire per Notaio Zampaglione Alessandro il 30/04/2012 Rep. 3951 Reg. 5713. Pervenne al venditore, società ██████████ S.r.l. con atto di compravendita del







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*

