

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE FALLIMENTARE

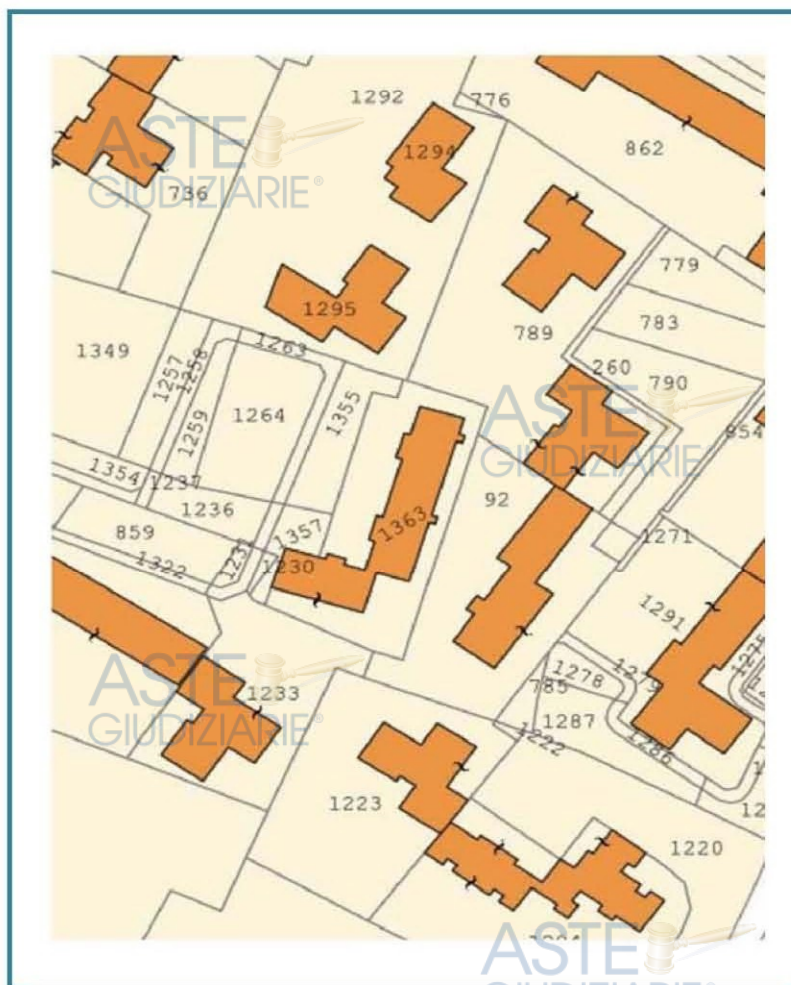
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Liquidazione Giudiziale n° 21/2023 RG

Sentenza del 5 ottobre 2023 n° 55/2023



CURATORE avv. Francesco FUZIO



Il Giudice Delegato

dott.ssa Maria Azzurra Guerra

Il Consulente tecnico

arch. Giovanni Forlano

PREMESSA

Il Tribunale di Trani, Sezione Civile, Area Commerciale - Crisi di Impresa, con sentenza del 05/10/2023 - n. 55/23 dichiarava l'apertura della Liquidazione Giudiziale nei confronti della [REDACTED] in persona del legale rappresentante con sede legale in [REDACTED] nominando liquidatore l'avv. **Francesco FUZIO**, il quale con istanza del 7 novembre 2023 chiedeva la nomina di un Perito Tecnico per la stima degli immobili di proprietà della [REDACTED]

Pertanto in data 08/11/2023, il Giudice Delegato autorizzava la nomina dell' **arch. Giovanni FORLANO**, con studio professionale in Andria (BT) alla via F. Cavallotti n. 1, regolarmente iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n° 100, quale perito tecnico estimatore per la perizia di stima del compendio immobiliare oggetto di fallimento.

Accettato l'incarico, il sottoscritto ritirava dal liquidatore, avv. Francesco Fuzio, la documentazione attinente agli immobili oggetto di liquidazione giudiziale procedendo alle operazioni peritali.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 15/12/2023 si è dato inizio alle operazioni peritali consistenti in un primo sopralluogo presso gli immobili siti in via Polonia n. 46-48-50, in via Giachetti e in via Portogallo per una ricognizione generale dello stato dei luoghi.

Successivamente, in data 05/03/2024, sono proseguite le operazioni peritali mediante un secondo sopralluogo presso via Polonia al fine di approfondire e completare i rilievi visivi, metrici e fotografici degli immobili e dello stato dei luoghi.

In seguito si sono effettuati un terzo e un quarto sopralluogo avvenuti rispettivamente il 07/03/2024 presso il sito di via Giachetti e l' 08/03/2024 presso il sito di via Portogallo, procedendo ad effettuare i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Individuati gli immobili oggetto di liquidazione si è acquisita dall' U.T.C. del Comune di Trani la documentazione tecnico-urbanistica, la documentazione catastale e ipotecaria dall' Agenzia dell' Entrate.

Dopo aver raccolto tutte le informazioni necessarie e reperito la documentazione ufficiale, si è proceduto alla redazione della seguente relazione peritale di stima.

IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA

Con sentenza del 05/10/2023 n. 55/23 il Tribunale di Trani ha dichiarato l' apertura della Liquidazione Giudiziale della

Gli immobili oggetto di stima risultano di proprietà, per la quota di 1/3, della suddetta "

il cui legale rappresentante è il

Gli immobili oggetto di stima risultano costituiti da:

- 1) Lastrico solare ubicato al quarto piano dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 46, censito in catasto urbano al Fg. 23 p.lla 1363 sub 44, di proprietà:

- per

la quota di 1/3; dati in visura catastale

- per la quota di 1/3;

- per la quota di 1/3;

- 2) Lastrico solare ubicato al terzo piano dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 48, scala Y2, censito in catasto urbano al Fg. 23 p.lla 1363 sub 29, di proprietà:

- per

la quota di 1/3; dati in visura catastale

- per la quota di 1/3;

- per la quota di 1/3;

- 3) Lastrico solare ubicato al terzo piano dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 50, scala Y1, censito in catasto urbano al Fg. 23 p.lla 1363 sub 15, di proprietà:

- [redacted] per la quota di 1/3; dati in visura catastale
- [redacted] per la quota di 1/3;
- [redacted] per la quota di 1/3;

- 4) Area urbana consistente in porzione di marciapiede ubicata in Trani alla via Portogallo censita in catasto terreni al Fg. 23 p.lla 1411 di proprietà:

- [redacted] per la quota di 1/3; dati in visura catastale
- [redacted] per la quota di 1/3;
- [redacted] per la quota di 1/3;

- 5) Area urbana consistente in porzione rampa condominiale, in terrapieno, ubicata in Trani alla via Giachetti e censita in catasto terreni al Fg. 23 p.lla 1383 di proprietà:

- [redacted] per la quota di 1/3; dati in visura catastale
- [redacted] per la quota di 1/3;
- [redacted] per la quota di 1/3;

- 6) Cabina elettrica [redacted] ubicata in Trani alla via Giachetti e censita in catasto terreni al Fg. 23 p.lla 1391 di proprietà:

- [redacted] per la quota di 1/3; dati in visura catastale
- [redacted] per la quota di 1/3;
- [redacted] per la quota di 1/3;

Per i su citati immobili si sono effettuate, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani- Agenzia delle Entrate, le ispezioni ipotecarie relative al ventennio, riportando le iscrizioni e le trascrizioni a favore e contro.

ACCERTAMENTI E VERIFICHE CATASTALI

Dal confronto dei sopralluoghi effettuati, dal rilievo metrico effettuato e dalla verifica degli atti ipotecari, è emerso che gli immobili di proprietà della società in liquidazione sono accatastati, correttamente intestati e univocamente individuati.

Inoltre, si è proceduto, ad effettuare le visure catastali storiche e ad estrarre copia delle piante catastali, dalle quali è risultato che gli immobili sono univocamente individuati e correttamente riportati nel Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Trani per quanto riguarda gli immobili n. 1-2-3, gli immobili n. 4-5-6 risultano censiti al Catasto Terreni, in realtà sono stati oggetto di trasformazione edilizia di cui si specificherà in seguito. (la ditta in visura riporta correttamente il codice fiscale, con l' indicazione di [REDACTED] nominato successivamente)

TABELLA n. 1 informazioni catastali

IMMOBILE	LOTTO	TIPOLOGIA	FG.	P.LL A	SUB	QUALITA'	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA
n.1 via Polonia 46 Piano 4	1	Lastrico solare	23	1363	44		F/5		343 mq
n.2 via Polonia 48 scala Y2 Piano 3	2	Lastrico solare	23	1363	29		F/5		311 mq
n.3 via Polonia 50 scala Y1 Piano 3	3	Lastrico solare	23	1363	15		F/5		321 mq
n.4 via Portogallo	4	Marciapiede	23	1411		Vigneto		2	4 mq
n.5 via Giachetti	5	Terrapieno rampa	23	1383		Vigneto		1	45 mq
n.6 via Giachetti	6	Cabina elettrica	23	1391		Vigneto		1	15 mq

Alla data del presente elaborato peritale risulta:

Tutti gli immobili "1-2-3-4-5-6" composti da n. 3 lastrici solari ubicati in Trani alla via Polonia n. 46-48-50, porzione di marciapiede alla via Portogallo, porzione di rampa alla via Giachetti e cabina elettrica [REDACTED] alla via Giachetti, risultano intestati a:

[REDACTED]

poi [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietari nella misura di 1/3 ciascuno.

(Allegato n. 7 – Visure catastali)

(Allegato n. 8 – Planimetrie e mappe catastali)

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Presentazione – ubicazione - tipologia degli immobili - suddivisioni in lotti funzionali

Considerata la distinta ubicazione, le caratteristiche fisiche e tipologiche, l'autonomia e la possibilità di vendita separata degli immobili, essi si prestano, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, ad essere venduti in più lotti funzionali così individuati:

LOTTO N. 1 – Lastrico solare ubicato al quarto piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 46 (censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.44)

L' immobile oggetto di stima è ubicato al quarto piano di un edificio condominiale ubicato in zona periferica della città di Trani, facente parte del progetto di Contratto di quartiere [REDACTED], per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata mista, precisamente dei lotti Y1-Y2-Y3.

La costruzione dell'immobile in questione è stata iniziata in data 09/02/2010 e ultimata in data 18/02/2011, così come risulta dal certificato di Agibilità n. 11/2011 rilasciato in data 26/03/2011. I lavori di costruzione sono stati realizzati con Permesso di Costruire n. 2/2010 del 08.02.2010, variante con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 04.02.2011, protocollo del 08.02.2011 al n. 4.396

Il bene costituente il lotto 1 è rappresentato dal lastrico solare ubicato al quarto piano.

L'immobile in cui è ubicato il lastrico solare ha carattere condominiale e ospita altre unità immobiliari non oggetto della presente stima, ed è provvisto di impianto di ascensore. Il lastrico solare, di proprietà della

per la quota di 1/3, è costituito da un'unica ampia area cui si accede, attraverso una botola, da una scala retrattile posta sul ballatoio condominiale al terzo piano.

L'area è occupata da n. 10 pannelli solari, collegati in maniera autonoma e indipendente, a servire le unità immobiliari sottostanti con tubazioni che attraversano il vano scala condominiale, per la precisione 9 unità abitative e un locale commerciale al piano terra.

Il lastrico è dotato di un parapetto di protezione, dell'altezza di circa un metro, lungo tutto il suo perimetro, intonacato e tinteggiato, pavimentazione in marmette di cemento, la struttura portante realizzata con travi e pilastri in cemento armato. Il solaio di copertura del vano scala è posto all'altezza di circa 50 cm dalla quota del pavimento del lastrico solare, non consentendo l'accesso diretto dalla scala condominiale.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta nel complesso "buono".

(Allegato n.1 - Documentazione fotografica lotto 1)

(Allegato n. 15 Documentazione tecnico-urbanistica)

LOTTO N. 2 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell'immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 48, scala Y2 *(censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.29)*

L'immobile oggetto di stima è ubicato al terzo piano di un edificio condominiale ubicato in zona periferica della città di Trani, facente parte del progetto di Contratto di quartiere, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata mista, precisamente dei lotti Y1-Y2-Y3.

La costruzione dell'immobile in questione è stata iniziata in data 09/02/2010 e ultimata in data 18/02/2011, così come risulta dal certificato di Agibilità n. 11/2011 rilasciato in data 26/03/2011.

I lavori di costruzione sono stati realizzati con Permesso di Costruire n. 2/2010 del 08.02.2010, variante con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 04.02.2011, protocollo del 08.02.2011 al n. 4.396

Il bene costituente il lotto 2 è rappresentato dal lastrico solare ubicato al terzo piano.

L'immobile in cui è ubicato il lastrico solare ha carattere condominiale e ospita altre unità immobiliari non oggetto della presente stima, ed è provvisto di impianto di ascensore. Il lastrico solare, di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/3, è costituito da un'unica ampia area cui si accede, attraverso una botola, da una scala retrattile posta sul ballatoio condominiale al secondo piano.

L'area è occupata da n. 12 pannelli solari, collegati in maniera autonoma e indipendente, a servire le unità immobiliari sottostanti con tubazioni che attraversano il vano scala condominiale, per la precisione 12 unità abitative.

Il lastrico è dotato di un parapetto di protezione, dell'altezza di circa un metro lungo tutto il suo perimetro, intonacato e tinteggiato, pavimentazione in marmette di cemento, la struttura portante realizzata con travi e pilastri in cemento armato. Il solaio di copertura del vano scala è posto all'altezza di circa 50 cm dalla quota del pavimento del lastrico solare, non consentendo l'accesso diretto dalla scala condominiale.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta nel complesso "buono".

(Allegato n.2 - Documentazione fotografica lotto 2)

(Allegato n. 15 Documentazione tecnico-urbanistica)

LOTTO N. 3 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell'immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 50, scala Y3 *(censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.15)*

L'immobile oggetto di stima è ubicato al terzo piano di un edificio condominiale ubicato in zona periferica della città di Trani, facente parte del progetto di Contratto di quartiere [REDACTED], per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata mista, precisamente dei lotti Y1-Y2-Y3.

La costruzione dell'immobile in questione è stata iniziata in data 09/02/2010 e ultimata in data 18/02/2011, così come risulta dal certificato di Agibilità n. 11/2011 rilasciato in data 26/03/2011.

I lavori di costruzione sono stati realizzati con Permesso di Costruire n. 2/2010 del 08.02.2010, variante con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 04.02.2011, protocollo del 08.02.2011 al n. 4.396

Il bene costituente il lotto 3 è rappresentato dal lastrico solare ubicato al terzo piano.

L'immobile in cui è ubicato il lastrico solare ha carattere condominiale e ospita altre unità immobiliari non oggetto della presente stima, ed è provvisto di impianto di ascensore. Il lastrico solare, di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/3, è costituito da un'unica ampia area cui si accede, attraverso una botola, da una scala retrattile posta sul ballatoio condominiale al secondo piano.

L'area è occupata da n. 12 pannelli solari, collegati in maniera autonoma e indipendente, a servire le unità immobiliari sottostanti con tubazioni che attraversano il vano scala condominiale. Il lastrico è dotato di un parapetto di protezione, dell'altezza di circa un metro lungo tutto il suo perimetro, intonacato e tinteggiato, pavimentazione in marmette di cemento, la struttura portante realizzata con travi e pilastri in cemento armato. Il solaio di copertura del vano scala è posto all'altezza di circa 50 cm dalla quota del pavimento del lastrico solare, non consentendo l'accesso diretto dalla scala condominiale.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta nel complesso "buono".

(Allegato n.3 - Documentazione fotografica lotto 3)

(Allegato n. 15 Documentazione tecnico-urbanistica)

LOTTO N. 4 – Area urbana (porzione di marciapiede) sita in Trani alla via Portogallo

(censita in catasto terreni al fg. 23, p.lla 1411)

L'immobile (area urbana) come si evince dallo stato dei luoghi, dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali riferita alla pratica edilizia, è parte del Contratto di quartiere [REDACTED], progetto per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata mista, precisamente per la realizzazione dei lotti O1-N1-N2.

La particella n. 1411 è pervenuta alla società per atto di cessione di area gratuita con assegnazione in proprietà [REDACTED] unitamente alle altre particelle finalizzate alla realizzazione del programma edilizio convenzionato.

Come si evince dalla mappa catastale e dalla documentazione esaminata presso gli uffici comunali la particella 1411 ha consentito (unitamente alle altre assegnate) la realizzazione del programma edilizio ma ad oggi risulta essere porzione del marciapiede antistante gli edifici realizzati come anche la adiacente particella 1408, già in ditta al [REDACTED]

L'atto di cessione delle aree a titolo gratuito, con assegnazione in proprietà, Repertorio n. 52285, Raccolta n. 19859 del 07/06/2011 a rogito del notaio Claudio La Serra, con cui [REDACTED] assegnava in proprietà le aree per la realizzazione del Programma Edilizio denominato [REDACTED] riporta anche la particella 1411 per l'edificazione dei Lotti O1-N1-N2.

La cessione delle aree era già depurata dalle superfici per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (strade, marciapiedi, piste ciclabili, aiuole verdi, ecc), fatta eccezione per la suddetta particella 1411.

La particella 1411, già destinata ad arretramento stradale e quindi marciapiede di uso pubblico è stata acquisita con il succitato atto e risulta su di essa realizzata porzione di marciapiede in continuità con la particella adiacente 1408.

Il bene costituente il lotto 4 pertanto risulta non commerciabile, privo di valore economico in quanto trattasi di porzione di marciapiede di uso pubblico, conseguenza di discordanze tra la situazione catastale non aggiornata e la situazione giuridica, anche se in ditta [REDACTED] poi [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3.

(Allegato n. 4 - Documentazione fotografica lotto 4)

(Allegato n. 16 Documentazione tecnico-urbanistica)

LOTTO N. 5 – Area urbana (terrapieno-rampa condominiale) sita in Trani alla via Giachetti
(censita in catasto terreni al fg. 23, p.lla 1383)

L'immobile (area urbana) come si evince dallo stato dei luoghi, dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali riferita alla pratica edilizia, è parte del Contratto di quartiere [REDACTED], progetto per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata mista, precisamente per la realizzazione dei lotti A1-A2-A3.

La particella n. 1383 è pervenuta alla società per atto di cessione di area gratuita con assegnazione in proprietà [REDACTED] unitamente alle altre particelle finalizzate alla realizzazione del programma edilizio convenzionato.

Come si evince dalla mappa catastale e dalla documentazione esaminata presso gli uffici comunali la particella 1383 ha consentito (unitamente alle altre assegnate) la realizzazione del

programma edilizio ma ad oggi risulta essere tratto terminale della rampa condominiale in terrapieno, che accede al piano interrato dei tre corpi di fabbrica realizzati.

L'atto di cessione delle aree a titolo gratuito, con assegnazione in proprietà, Repertorio n. 52284, Raccolta n. 19858 del 07/06/2011 a rogito del notaio Claudio La Serra, con cui

assegnava in proprietà le aree per la realizzazione del Programma Edilizio denominato , riporta anche la particella 1383 per l'edificazione dei Lotti A1-A2-A3.

Il bene costituente il lotto 5 pertanto risulta non commerciabile, privo di valore economico in quanto trattasi del tratto terminale della rampa condominiale in terrapieno, conseguenza di discordanze tra la situazione catastale non aggiornata e la situazione giuridica, anche se in ditta alla

per la quota di 1/3.

(Allegato n.5 - Documentazione fotografica lotto 5-6)

(Allegato n. 17 Documentazione tecnico-urbanistica)

LOTTO N. 6 – Cabina elettrica sita in Trani alla via Giachetti

(censita in catasto terreni al fg. 23, p.lla 1391)

L'immobile (cabina elettrica) come si evince dallo stato dei luoghi, dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali riferita alla pratica edilizia, è parte del Contratto di quartiere

, progetto per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata mista, precisamente dei lotti A1-A2-A3.

La particella n. 1391, in catasto censita come terreno, risulta essere una cabina elettrica realizzata dalla società

La convenzione per scrittura privata, del 14/04/2011, sottoscritta tra e i

in qualità di legale rappresentante

prevedeva tra l'altro che si impegna a favorire, in tempi brevi ed a propria cura e spese, le operazioni di frazionamento ed accatastamento in cat. D1 della porzione di suolo delle dimensioni di 5,00 x 0 3,00 metri (con affaccio indipendente su via Giachetti e nel punto individuato durante il sopralluogo congiunto del 12/04/2011) che sarà ceduto all'

s.p.a. per la realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione, prima della richiesta di allacciamento dell' energia elettrica, con contestuale stipula dell' atto di cessione e a dotarlo di tutti i permessi, nulla osta ed autorizzazioni richiesti dagli ENTI preposti e competenti".

In riferimento alla convenzione risulta realizzato il solo frazionamento (pari alla superficie esatta di mq 15) ma non l' accatastamento della cabina con la relativa cessione.

Il bene costituente il lotto 6 pertanto risulta non commerciabile in quanto trattasi della cabina elettrica realizzata dall' [redacted] con obbligo di cessione alla stessa società come da convenzione sottoscritta, anche se in ditta [redacted] poi [redacted]

per la quota di 1/3.

(Allegato n.5 - Documentazione fotografica lotto 5-6)

(Allegato n. 17 Documentazione tecnico-urbanistica)

STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI E FONTI DI VALUTAZIONE

Per la stima degli immobili si sono considerate le peculiarità positive e negative, la vetustà, lo stato conservativo, la posizione e vicinanza ai nodi di interscambio stradale, la vicinanza ai pubblici servizi, la conformazione fisica, geometrica e dimensionale, oltre a tutti i parametri che possono in qualche modo influenzare il valore di stima unitario al mq degli immobili.

inoltre, si sono considerati ulteriori aspetti, quali:

- la vetustà degli immobili e la loro attuale funzionalità e il loro utilizzo;
- la qualità delle rifiniture;
- lo stato conservativo e manutentivo;
- l' ubicazione degli immobili sia rispetto al centro urbano, sia rispetto ai nodi di interscambio viario e logistico, che alle arterie di circolazione ordinaria e di deflusso del traffico;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare nella città in cui sono ubicati gli immobili;

Lo scrivente, oltre alla propria esperienza professionale in materia, ha ricercato il più probabile valore di stima, compiendo un'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare nel comune in cui sono ubicati gli immobili, basandosi ed attenendosi alla fascia di mercato immobiliare simile per caratteristiche di investimento di capitali. Ha inoltre considerato le

quotazioni ufficiali della banca dati *O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare"* dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona di ubicazione degli immobili nel comune di appartenenza.

Pertanto il sottoscritto, per accertare il più probabile valore di stima dei singoli beni immobili, per quanto riguarda i **criteri** di determinazione, ha ritenuto di doversi avvalere del metodo di stima sintetico-comparativo.

Stima sintetica comparativa

Il metodo utilizzato si basa sulla comparazione con altri beni aventi analoghe caratteristiche sia in funzione dell' ubicazione, della fruibilità della zona, della dotazione e dei collegamenti con i pubblici servizi, sia in funzione della consistenza, del grado delle finiture, dello stato di conservazione e di tutte le peculiarità positive e negative e dei parametri che possono in qualche modo influenzare il valore unitario al mq. degli immobili.

Attraverso l' analisi del mercato attuale del comune in cui sono ubicati gli immobili, basandosi ed attenendosi alla fascia di mercato immobiliare di riferimento nel comune di Trani, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico quale è la superficie lorda, ed effettuate le opportune decurtazioni; per ottenere il più probabile valore di stima, è stato sufficiente moltiplicare il valore unitario al mq per la superficie lorda.

Per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento (€/mq), si è tenuto conto sia dei valori di libero mercato, che dei valori O.M.I., forniti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell' Agenzia delle entrate relativi al secondo semestre dell' anno 2023.

(Allegato n.10 – Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate)

Trattandosi di un lastrico solare praticabile, nel calcolo del valore di mercato si è fatto riferimento all' art.13 lett. e) della Legge 392/1978 (Equo Canone), che indica nella percentuale del 15% della superficie reale la misura della superficie convenzionale (di calcolo) per superfici scoperte di pertinenza dell' immobile, in godimento esclusivo del conduttore.

TABELLA n. 2 specifica delle superfici lorde adottate ai fini della stima

SUPERFICI ADOTTATE PER LA STIMA							
IMMOBILE	LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	FG.	PART.	SUB	CATEG.	SUPERFICIE LORDA
n.1 via Polonia 46 Piano 4	1	Lastrico solare	23	1363	44	F/5	343 mq
n.2 via Polonia 48 scala Y2 Piano 3	2	Lastrico solare	23	1363	29	F/5	311 mq
n.3 via Polonia 50 scala Y1 Piano 3	3	Lastrico solare	23	1363	15	F/5	321 mq

LOTTO N. 1 – Lastrico solare ubicato al quarto piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 46 (censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.44)

PROSPETTO DEL VALORE STIMATO				TABELLA A1
Stima metodo sintetico - comparativo				
LOTTO 1 LASTRICO SOLARE VIA POLONIA 46				
FONTI : BANCHE DATI				
Valori O.M.I. 2°sem. 2023: Abitazioni di tipo economico min 950,00 €/mq max 1.400,00 €/mq valore unitario considerato: €/mq 950,00 Coefficiente di riduzione per stato conservativo, accessibilità attraverso scala non comunicante, occupazione pannelli. C1= 0,70 €/mq 950,00 x 0,70 = 665,00 €/mq			€ 665,00	
Valore considerato 950,00 €/mq €/mq 950,00x0,70 = 665,00 €/mq				
Valore medio di mercato ordinario assunto per la stima 665,00 €/mq			€ 665,00	
		superf. mq	€/mq	€
1) LOTTO 1				
(superficie lorda complessiva x prezzo medio/mq)				
Superficie lorda complessiva (Calcolata al 15%) mq 343,00 x 15%		51,45		
Valore di stima		51,45	665,00	34.214,25
Totale quota di proprietà della [REDACTED] 1/3				11.404,75
TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 1				11.404,75

(Allegato n.6 – Inquadramento immobile)

(Allegato n.12 – Rilievo planimetrico lotto 1)

LOTTO N. 2 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 48 (censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.29)

PROSPETTO DEL VALORE STIMATO			TABELLA A2	
Stima metodo sintetico - comparativo				
LOTTO 2 LASTRICO SOLARE VIA POLONIA 48				
FONTI : BANCHE DATI				
Valori O.M.I. 2°sem. 2023: Abitazioni di tipo economico min 950,00 €/mq max 1.400,00 €/mq valore unitario considerato: €/mq 950,00 Coefficiente di riduzione per stato conservativo, accessibilità attraverso scala non comunicante, occupazione pannelli. C1= 0,70 €/mq 950,00 x 0,70 = 665,00 €/mq			ASTE GIUDIZIARIE € 665,00	
Valore considerato 950,00 €/mq €/mq 950,00x0,70 = 665,00 €/mq				
Valore medio di mercato ordinario assunto per la stima 665,00 €/mq			€ 665,00	
		superf. mq	€/mq	€
1) LOTTO 2				
(superficie lorda complessiva x prezzo medio/mq)				
Superficie lorda complessiva (Calcolata al 15%) mq 311,00 x 15%		46,65		
Valore di stima		46,65	665,00	31.022,25
Totale quota di proprietà della [REDACTED] 1/3				10.340,75
TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 2			10.340,75	

(Allegato n.6 – Inquadramento immobile)

(Allegato n.13 – Rilievo planimetrico lotto 2)

LOTTO N. 3 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 50 (censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.15)

PROSPETTO DEL VALORE STIMATO			TABELLA A3	
Stima metodo sintetico - comparativo				
LOTTO 3 LASTRICO SOLARE VIA POLONIA 50				
FONTI : BANCHE DATI				
Valori O.M.I. 2°sem. 2023: Abitazioni di tipo economico min 950,00 €/mq max 1.400,00 €/mq valore unitario considerato: €/mq 950,00 Coefficiente di riduzione per stato conservativo, accessibilità attraverso scala non comunicante, occupazione pannelli. C1= 0,70 €/mq 950,00 x 0,70 = 665,00 €/mq			€ 665,00	
Valore considerato 950,00 €/mq €/mq 950,00x0,70 = 665,00 €/mq				
Valore medio di mercato ordinario assunto per la stima 665,00 €/mq			€ 665,00	
		superf. mq	€/mq	€
1) LOTTO 3				
(superficie lorda complessiva x prezzo medio/mq)				
Superficie lorda complessiva (Calcolata al 15%) mq 321,00 x 15%		48,15		
Valore di stima		48,15	665,00	32.019,75
Totale quota di proprietà della [REDACTED] 1/3				10.673,25
TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO 3			10.673,25	

(Allegato n.6 – Inquadramento immobile)

(Allegato n.14 – Rilievo planimetrico lotto 3)

In definitiva, il valore totale di stima dell' intero compendio di beni immobili oggetto di fallimento, è pari a € 97.256,25, il valore della quota pari a 1/3 è pari a 32.418,75, così come sintetizzato nella tabella n.3 di seguito riportata.

TABELLA n. 3 quadro riepilogativo stima dell' intero compendio immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale

QUADRO RIEPILOGATIVO IMMOBILI				
PROSPETTO DEI VALORI STIMATI DI TUTTI GLI IMMOBILI				
IMMOBILE	LOTTO	TIPOLOGIA- IMMOBILE	VALORE DI STIMA	VALORE LOTTO
n.1 via Polonia 46 Piano 4	1	Lastrico solare	€ 34.214,25	€ 11.404,75
n.2 via Polonia 48 scala Y2 Piano 3	2	Lastrico solare	€ 31.022,25	€ 10.340,75
n.3 via Polonia 50 scala Y1 Piano 3	3	Lastrico solare	€ 32.019,75	€ 10.673,25
n.4 via Portogallo	4	Marciapiede	non commerciabile	€ 0,00
n.5 via Giachetti	5	Terrapieno rampa	non commerciabile	€ 0,00
n.6 via Giachetti	6	Cabina elettrica	non commerciabile	€ 0,00
TOTALE VALORE STIMATO IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE			€ 97.256,25	€ 32.418,75

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 – Lastrico solare ubicato al quarto piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 46 (*censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.44*)

è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] poi [REDACTED] per la quota di 1/3
mediante costruzione in proprio [REDACTED] su
aree pervenute mediante atto del 03/02/2010, Rep. n. 49826, Racc. n. 18061 a rogito del notaio
La Serra Claudio, riguardante la cessione di aree gratuite con assegnazione in proprietà, per
l' attuazione in Convenzione del Programma Edilizio denominato [REDACTED].

LOTTO N. 2 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 48, scala Y2 (*censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.29*)

è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] poi [REDACTED] per la quota di 1/3
mediante costruzione in proprio [REDACTED] su
aree pervenute mediante atto del 03/02/2010, Rep. n. 49826, Racc. n. 18061 a rogito del notaio
La Serra Claudio, riguardante la cessione di aree gratuite con assegnazione in proprietà, per
l' attuazione in Convenzione del Programma Edilizio denominato "[REDACTED].

LOTTO N. 3 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 50, scala Y3 (*censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.15*)

è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] poi [REDACTED] per la quota di 1/3
mediante costruzione in proprio [REDACTED] su
aree pervenute mediante atto del 03/02/2010, Rep. n. 49826, Racc. n. 18061 a rogito del notaio
La Serra Claudio, riguardante la cessione di aree gratuite con assegnazione in proprietà, per
l' attuazione in Convenzione del Programma Edilizio denominato [REDACTED].

REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

Dopo aver effettuato i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di stima, si sono compiute le dovute indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, acquisendo i titoli abilitativi degli immobili per accertare l'epoca della loro costruzione e verificarne la regolarità urbanistico-edilizia.

L'indagine ha evidenziato quanto segue:

LOTTI N.1, N.2, N.3 (*censiti in catasto urbano al Fg. 23, p.lla 1363, sub 44-29-15*)

sono stati edificati mediante Permesso di Costruire n. 2/2010 del 08/02/2010, successivo progetto di variante allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 04/02/2011, protocollo generale n. 4396 del 08/02/2011, autorizzazione di Agibilità n. 11/2011 del 26/03/2011.

(Allegato n. 15 Documentazione tecnico-urbanistica)

DIRITTI DI GODIMENTO - SERVITU' - INDENNIZZI

Si osserva che attualmente i lastrici solari sono liberi, con maggior precisione sugli stessi risultano installati dei pannelli solari relativi alle unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale e precisamente:

- n. 10 pannelli solari a servire le 9 unità abitative e un locale commerciale della palazzina sottostante il lastrico solare di cui al Lotto 1;
- n. 12 pannelli solari a servire le 12 unità abitative della palazzina sottostante il lastrico solare di cui al Lotto 2;
- n. 12 pannelli solari a servire le 12 unità abitative della palazzina sottostante il lastrico solare di cui al Lotto 3;

Non è stata reperito alcun titolo, contratto o concessione in riferimento ai pannelli solari pertinenti agli appartamenti e locali a cui sono collegati.

Il regolamento di condominio riporta, all' art. 41, SERVITU' :

Sui lastrici solari sono stati installati i pannelli solari, collegati ai singoli appartamenti, per la manutenzione dei pannelli si accede ai lastrici tramite botole situate nei vani scala.

(Allegato n.11 – Estratto regolamento di condominio)

I lastrici solari sono stati esclusi dai beni comuni condominiali ai sensi dell' art. 1117 c.c. garantendo alla società costruttrice la possibilità di riservarsi la proprietà degli stessi per un qualunque utilizzo consentito, come l' installazione di antenne di telefonia, pannelli fotovoltaici, ecc., al fine di renderli produttivi.

In riferimento ai pannelli solari di proprietà degli appartamenti cui sono collegati, visto l' assunto precedente, e non avendo rilevato in alcun titolo la loro gratuità, risulta necessario determinare l' importo da corrispondere per ogni singolo pannello installato, in quanto autonomo e collegato in maniera indipendente alle unità immobiliari.

Per la determinazione del suddetto importo si è fatto riferimento ad un canone annuale di occupazione, piuttosto che ad un indennizzo unico, in quanto può essere facoltà dei proprietari dismetterli per modifiche o necessità impiantistiche che riguardino gli appartamenti.

La determinazione del canone è stata effettuata considerando il deprezzamento che l' immobile subisce per via della superficie occupata dai pannelli solari, non trattandosi di un lastrico solare totalmente libero.

Il canone annuale complessivo per singolo pannello ammonta a € 50,00 cadauno;

considerando la quota di proprietà

pari a 1/3, il canone sarà di € 16,66 cadauno, così come sintetizzato nella tabella n.4 di seguito riportata.

TABELLA n. 4 quadro riepilogativo stima del canone relativo ai pannelli solari

PROSPETTO DEI CANONI ANNUALI DEI PANNELLI SOLARI					
IMMOBILE	N. PANNELLI	CANONE PER PANNELLO	CANONE COMPLESSIVO	CANONE PER QUOTA 1/3	CANONE COMPLESSIVO PER QUOTA 1/3
n.1 via Polonia 46 Piano 4	10	€ 50,00	€ 500,00	€ 16,66	€ 166,66
n.2 via Polonia 48 Piano 3	12	€ 50,00	€ 600,00	€ 16,66	€ 200,00
n.3 via Polonia 50 Piano 3	12	€ 50,00	€ 600,00	€ 16,66	€ 200,00
TOTALE CANONI STIMATI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE					€ 566,66

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

Il sottoscritto perito tecnico ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Trani da cui è risultato che sugli immobili oggetto di liquidazione su individuati, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

LOTTO N. 1 – Lastrico solare ubicato al quarto piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 46 (*censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.44*)

LOTTO N. 2 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 48, scala Y2 (*censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.29*)

LOTTO N. 3 – Lastrico solare ubicato al terzo piano, dell' immobile sito in Trani con accesso da via Polonia n. 50, scala Y3 (*censito in catasto urbano al fg. 23, p.lla 1363, sub.15*)

Nota di trascrizione R.G. n. 2305 R.P. n. 1928 del 31/01/2024

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 05/10/2023 Rep. n. 55/2023

a firma di:

Trascritto a: Trani il 31/01/2024 RG. n. 2305 RP n. 1928

specie: *atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale*

a favore di:

contro: "

Annotazione a iscrizione R.G. n.12539 R.P. n. 1518 presentazione n. 112 del 14/06/2011

specie: *restrizione di beni*

a favore di :

contro:

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio atto del 04/04/2011 Rep. n. 51950/19610

nota: con la presente annotazione si escludevano dalla garanzia ipotecaria le 6 unità immobiliari al piano S1 di via Polonia n. 48-50, uffici, poi per cambio di destinazione d'uso trasformate in abitazioni, i 3 lastrici solari di cui alla presente stima e tutti i beni ed enti comuni dei predetti immobili.

sulla particella in catasto terreni n. 793, area su cui è stato edificato l' immobile

Nota di Trascrizione R.G. n.21129 R.P. n.15669 presentazione del 29/11/2001

Atto notarile pubblico del 14/11/2001 Rep. n. 67768

a firma di: Notaio CICOLANI Carlo

specie: *Cessione di diritti reali a titolo gratuito*

Nota di Trascrizione R.G. n.552 R.P. n.387 presentazione del 13/01/2010

Comune di Trani del 14/12/2009 Rep. n. 4125

specie: *Convenzione edilizia*

Nota di Trascrizione R.G. n.2633 R.P. n.1823 presentazione del 10/02/2010

Atto notarile pubblico del 03/02/2010 Rep. n. 49826/18061

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Cessione di diritti reali a titolo gratuito*

Nota di iscrizione R.G. n. 15556 R.P. n. 3349 presentazione del 02/08/2010

Atto notarile pubblico del 23/07/2010 Rep. n. 50778/18739

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Ipoteca volontaria*

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

a favore:

contro:

Annotazione: n. 1518 del 14/06/2011 RG. n. 12539 RP n.1518
tipo di atto: 819 Restrizione di beni

sulla particella in catasto terreni n. 1356-1358, area su cui è stato edificato l' immobile

Nota di Trascrizione R.G. n.2633 R.P. n.1823 presentazione del 10/02/2010

Atto notarile pubblico del 03/02/2010 Rep. n. 49826/18061

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Cessione di diritti reali a titolo gratuito*

Nota di iscrizione R.G. n. 15556 R.P. n. 3349 presentazione del 02/08/2010

Atto notarile pubblico del 23/07/2010 Rep. n. 50778/18739

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Ipoteca volontaria*

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

a favore:

contro:

Annotazione: n. 1518 del 14/06/2011 RG. n. 12539 RP n.1518

tipo di atto: 819 Restrizione di beni

sulla particella in catasto terreni n. 1262, area su cui è stato edificato l' immobile

Nota di Trascrizione R.G. n.21130 R.P. n.15670 presentazione del 29/11/2001

Atto notarile pubblico del 14/11/2001 Rep. n. 67768

a firma di: Notaio CICOLANI Carlo

specie: *Cessione di diritti reali a titolo gratuito*

Nota di Trascrizione R.G. n.552 R.P. n.387 presentazione del 13/01/2010

Comune di Trani del 14/12/2009 Rep. n. 4125

specie: *Convenzione edilizia*

Nota di Trascrizione R.G. n.2633 R.P. n.1823 presentazione del 10/02/2010

Atto notarile pubblico del 03/02/2010 Rep. n. 49826/18061

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Cessione di diritti reali a titolo gratuito*

Nota di iscrizione R.G. n. 15556 R.P. n. 3349 presentazione del 02/08/2010

Atto notarile pubblico del 23/07/2010 Rep. n. 50778/18739

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Ipoteca volontaria*

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

a favore:

contro:

Annotazione: n. 1518 del 14/06/2011 RG. n. 12539 RP n.1518

tipo di atto: 819 Restrizione di beni

sulla particella in catasto terreni n. 1234, area su cui è stato edificato l' immobile

Nota di Trascrizione R.G. n.21129 R.P. n.15669 presentazione del 29/11/2001

Atto notarile pubblico del 14/11/2001 Rep. n. 67768

a firma di: Notaio CICOLANI Carlo

specie: *Cessione di diritti reali a titolo gratuito*

Nota di Trascrizione R.G. n.552 R.P. n.387 presentazione del 13/01/2010

Comune di Trani del 14/12/2009 Rep. n. 4125

specie: *Convenzione edilizia*

Nota di Trascrizione R.G. n.2633 R.P. n.1823 presentazione del 10/02/2010

Atto notarile pubblico del 03/02/2010 Rep. n. 49826/18061

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Cessione di diritti reali a titolo gratuito*

Nota di iscrizione R.G. n. 15556 R.P. n. 3349 presentazione del 02/08/2010

Atto notarile pubblico del 23/07/2010 Rep. n. 50778/18739

a firma di: Notaio LA SERRA Claudio

specie: *Ipoteca volontaria*

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

a favore:

contro:

Annotazione: n. 1518 del 14/06/2011 RG. n. 12539 RP n.1518

tipo di atto: 819 Restrizione di beni

(Allegato n. 9 - Ispezioni ipotecarie)

Tanto si doveva in ottemperanza all' incarico ricevuto, il sottoscritto perito tecnico, rimette la su
estesa relazione peritale nelle mani del liquidatore giudiziale avv. Francesco FUZIO.

Andria, 13/05/2024

Il perito tecnico estimatore

arch. Giovanni Forlano