

Geometra

Angelo Antonio IANNELLI

Iscrizione Albo Geom. della Prov. BAT N° 256
 Iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Trani
 Iscrizione Elenco L.818/84 N° BT0000256G030
 Iscrizione Elenco ex D.Lgs. 494/96



Valutatore Immobiliare Livello Avanzato
 Certificato N. ICK/SC002 VIPRO/0274-2018

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento n. 3379/2018 R.G.V.G. R.G. eredità giacente del sig. [REDACTED]

Indice

1. PREMESSA.....	pag. 2
1.1 Nomina e Quesiti.....	pag. 2
1.2 Individuazione del compendio immobiliare.....	pag. 3
1.2.1 Beni ereditati dal sig. [REDACTED].....	pag. 4
1.2.2 Beni acquistati dal sig. [REDACTED].....	pag. 14
2. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 16
2.1 Formazione dei lotti.....	pag. 16
2.2 Valutazione dei lotti.....	pag. 17
2.2.1 Lotto 1.....	pag. 17
2.2.2 Lotto 2 OMISSIS.....	pag. 22
2.2.3 Lotto 3..... OMISSIS.....	pag. 28
2.2.4 Lotto 4..... OMISSIS.....	pag. 31
2.2.5 Lotto 5..... OMISSIS.....	pag. 36
2.2.6 Lotto 6.....	pag. 41
2.2.7 Lotto 7.....	pag. 56
3. CONCLUSIONI	pag. 58
4. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	pag. 62
ALLEGATI	pag. 62

Oggetto: Procedimento n. 3379/2018 R.G.V.G. eredità giacente del sig. [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio.

1. PREMESSA

1.1 Nomina e Quesiti

Con ordinanza del 05/04/2019, l'Ill.mo Giudice ha autorizzato il dott. Pietro Petruzzellis, quale curatore dell'eredità giacente del de cuius, a nominare il sottoscritto geom. Angelo Antonio IANNELLI per la stima dei beni immobili presenti nel compendio ereditario.

Successivamente, il dott. Petruzzellis ha posto i seguenti quesiti:

1. *Descriva compiutamente gli immobili, allegando altresì idonea documentazione fotografica con relativa superficie in metri quadri e dati catastali attuali;*
2. *Indichi l'intestazione catastale, allegando certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità;*
3. *Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contrasti registrati;*
4. *In caso di abuso edilizio – previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile ed acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, il CTU accerterà:*
 - 4.1 *Il tipo e la gravità dell'abuso, nonché in particolare la sanabilità;*
 - 4.2 *L'avvenuto pagamento dell'oblazione;*
 - 4.3 *La possibilità di chiedere sanatoria;*
5. *Precisi se gli immobili siano liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù, o altro; in caso affermativo, chieda agli occupanti copia del relativo titolo di godimento e dell'eventuale registrazione;*
6. *Indichi eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
7. *Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene;*
8. *Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota in divisa, indichi anche il valore della sola quota), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sulla opportunità di procedere alla vendita di*

uno o più lotti;

9. *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;*
10. *Precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile;*
11. *Terminata la relazione, depositi l'originale della perizia, anche su supporto informatico.*

1.2 Individuazione del compendio immobiliare

In sede di conferimento dell'incarico, il curatore dott. Pietro Petruzzellis ha indicato i seguenti beni da periziare, con la precisazione di verificarne l'effettivo stato di possesso del de cuius:

1. Appartamento in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 25, P.IIa 937, Sub. 5;
2. Appartamento in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 25, P.IIa 938, Sub. 16;
3. Appartamento in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 25, P.IIa 938, Sub. 17;
4. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 21, P.IIa 6;
5. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 21, P.IIa 286;
6. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 50, P.IIa 24;
7. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 50, P.IIa 31;
8. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 50, P.IIa 40;
9. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 50, P.IIa 41;
10. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 50, P.IIa 47;
11. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 66;
12. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 67;
13. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 68;
14. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 69;
15. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 101;
16. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 285;
17. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 286;
18. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 287;
19. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 373;
20. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 374;
21. Villino in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 32;
22. Opificio in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 778, Sub. 1;
23. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 524;

24. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 525;
25. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 526;
26. Opificio in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 62;
27. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 11, P.IIa 184;
28. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 11, P.IIa 376;
29. Opificio in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 773, Sub. 1;
30. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 20, P.IIa 237;
31. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 540;
32. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 541;
33. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 548;
34. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 159;
35. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 3, P.IIa 539;
36. Suolo in Trani (BT) riportato in Catasto al Fg. 12, P.IIa 532;

Per l'esatta individuazione dei beni e del loro stato di possesso si è provveduto all'estrazione delle visure catastali e delle visure ipotecarie aggiornate per ogni singolo immobile (All. 01 - 02).

Si è verificato che i beni sono derivati in parte da compravendite effettuate dal de cuius sig. [REDACTED]

[REDACTED] e in parte dalla successione testamentaria del di lui padre sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Pertanto si è provveduto a dividere i beni acquistati dai beni ereditati al fine di verificarne le provenienze.

1.2.1 Beni ereditati dal sig. [REDACTED]

Tali beni sono pervenuti al sig. [REDACTED] in quota, con successione testamentaria del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi deceduto in data [REDACTED] con Registrazione di Testamento Pubblico a firma del Notaio Carlo Cicolani di Trani del 09/07/2003, n. Rep. 69729, registrato a Trani il 11/07/2003 al n. 167, Serie 1 (All. 3), e successiva Denuncia di Successione registrata a Trani il 21/07/2003, n. Rep. 37/398, trascritta a Trani il 04/12/2006 ai nn. 29260/19667 (All. 4).

Dall'esame del testamento si evince che il sig. [REDACTED] ha così disposto:

- 1) "Nomino eredi i miei figli C. [REDACTED] [REDACTED]"
- 2) "Nella quota di spettanza dei nove miei figli maschi: On. [REDACTED] [REDACTED] voglio che vada ricompreso tutto quanto di mia

spettanza, nulla escluso, sullo stabilimento industriale e terreni annessi sito in Trani, Contrada Fragatone attribuendo l'eventuale supero alla disponibile."

- 3) "A mia moglie [REDACTED] in sostituzione della quota legittima spettantele, lascio l'usufrutto generale, vita durante, di tutti i miei beni, escluso detto stabilimento.

Tuttavia quanto disposto nel testamento non trovava riscontro nella relativa denuncia di successione riguardo l'assegnazione delle quote e dei diritti. Inoltre, dalla verifica della provenienza dei beni oggetto di successione (All. 05) si sono riscontrati degli errori nell'individuazione degli immobili facenti parte del compendio ereditario del sig. [REDACTED] e si è accertato che alcuni beni erano in comproprietà con la sig.ra [REDACTED] moglie del sig. [REDACTED] e madre del sig. [REDACTED] deceduta in data 21/07/2008 (All. 06), per la quale non è stata mai presentata denuncia di successione.

Alla luce delle criticità riscontrate, il sottoscritto ha ritenuto di dover avanzare istanza al Curatore dell'eredità giacente al fine dell'ottenimento di chiarimenti e istruzioni per il proseguimento dell'incarico. Istanza che qui di seguito si riporta integralmente:

"Egr. Dott. Petruzzellis,
in riferimento all'incarico affidatomi le rimetto una relazione preliminare e, contestualmente, si chiedono istruzioni in ragione delle criticità emerse e di seguito specificate:

Al fine di procedere alla stima dei beni in capo al de cuius sig. [REDACTED] è provveduto, sulla base della documentazione consegnata, a effettuare una ricerca ipo-catastale per determinare con esattezza quali fossero gli immobili e le quote di spettanza oggetto dell'elaborato peritale.

Si è rilevato che alcuni beni sono stati ereditati dal di lui padre con successione testamentaria del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi deceduto in data [REDACTED] con Registrazione di Testamento Pubblico a firma del Notaio Carlo Cicolani di Trani del 09/07/2003, n. Rep. 69729, registrato a Trani il 11/07/2003 al n. 167, Serie 1 (All. 1), e successiva Denuncia di Successione registrata a Trani il 21/07/2003, n. Rep. 37/398, trascritta a Trani il 04/12/2006 ai nn. 29260/19667 (All. 2).

Dall'esame del testamento (All. 1) si evince che il sig. [REDACTED] ha così disposto:

- 4) "Nomino eredi i miei figli C. [REDACTED]
[REDACTED]"

- 5) "Nella quota di spettanza dei nove e miei figli maschi: C. [REDACTED] voglio che vada ricompreso tutto quanto di mia spettanza, nulla escluso, sullo stabilimento industriale e terreni annessi sito in Trani, Contrada Fragatone attribuendo l'eventuale supero alla disponibile."
- 6) "A mia moglie [REDACTED] in sostituzione della quota legittima spettante, lascio l'usufrutto generale, vita durante, di tutti i miei beni, escluso detto stabilimento."

Dalla trascrizione della successione (All. 2) si rilevano i seguenti beni con le relative quote:

- 1) Unità Negoziale n. 1 - Comune di Trani – Catasto Terreni – Foglio 3 Particella 62 – Proprietà 100/100:

Trattasi dell'opificio indicato alla contrada Fragatone nel Testamento, trasferito ai nove figli maschi nella quota di 100/900 ciascuno.

La trascrizione risulta errata in quanto, alla data della successione, l'opificio risultava già essere accatastato, pertanto andava indicato il Catasto Urbano in luogo del Catasto Terreni.

Inoltre, lo scrivente ha accertato che nella consistenza della particella 62 è ivi compresa una porzione di piena ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED]. Infatti, con atto a

firma del Notaio Carlo Cicolani di Trani del 30/07/1981, racc. n. 4164, trascritto a Trani il 08/08/1981 ai nn. 13980/11016 (All. 3) il sig. [REDACTED] ha acquistato il fondo rustico riportato in Catasto Terreni al Foglio 3, Particella 62 dell'estensione di are 11 e ca 53.

Successivamente, detto fondo rustico è stato fuso con altri fondi rustici di proprietà del padre sig. C. [REDACTED] intero, di consistenza di are 55 ca 68, ha assunto l'identificativo catastale definitivo di Foglio 3, Particella 62, generando confusione. Alla luce di quanto esposto è palese che l'intera particella 62, ovvero l'intero opificio, è costituito da una porzione di proprietà dei nove fratelli nella misura di 1/9 ciascuno, così come disposto nel testamento, e da una porzione di piena ed esclusiva proprietà del sig. [REDACTED].

Ne consegue che la trascrizione della denuncia di successione risulta errata, sia nell'individuazione del bene, sia nella consistenza dello stesso che nelle derivanti quote di proprietà.

- 2) Unità Negoziale n. 2:

ASTE GIUDIZIARIE® - Comune di Trani – Catasto Fabbricati - Foglio 25 Particella 937 sub. 5 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Fabbricati - Foglio 25 Particella 938 – sub. 17 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 50 Particella 24 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 50 Particella 40 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 50 Particella 41 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 50 Particella 31 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 50 Particella 47 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 21 Particella 6 – Proprietà 100/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 21 Particella 286 – Proprietà 100/100

Dalla nota di trascrizione si evince che e vengono trasferiti alla sig.ra Felicia [REDACTED]

[REDACTED] moglie del de cuius, i diritti di proprietà pari a 2 700/10000, in luogo dell'usufrutto sull'intero, come disposto nel testamento. **Di conseguenza risultano errate tutte le quote attribuite ai figli.**

3) Unità Negoziale n. 3 - Comune di Trani – Catasto Fabbricati - Foglio 25 Particella 938 sub. 16 – Proprietà 100/100:

La sig.ra [REDACTED] è stata esclusa dalla successione di tale bene, non è stato trascritto l'usufrutto a suo favore.

4) Unità Negoziale n. 4:

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 67 – Proprietà 50/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 66 – Proprietà 50/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 285 – Proprietà 50/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 287 – Proprietà 50/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 286 – Proprietà 50/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 68 – Proprietà 50/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 69 – Proprietà 50/100

- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 101 – Proprietà 50/100
- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 373 – Proprietà 50/100
- Comune di Trani – Catasto Terreni - Foglio 20 Particella 374 – Proprietà 50/100

Dalla nota di trascrizione si evince che [redacted] e vengono trasferiti alla sig.ra [redacted] [redacted] moglie del de cuius, i diritti di proprietà pari a 1/350/10000, in luogo dell'usufrutto su 1/2, come disposto nel testamento. **Di conseguenza risultano errate tutte le quote attribuite ai figli**

.....

La sig.ra [redacted] è deceduta in [redacted] in data [redacted] (All. 5) ovvero in data antecedente al decesso del figlio sig. [redacted] [redacted]. La successione della sig.ra [redacted] [redacted] non è stata mai aperta, né trascritta.

Al momento del decesso questa risultava proprietaria dei diritti pari a 1/2 dell'unità negoziale n. 4 della successione del sig. [redacted]

Alla luce di quanto esposto lo scrivente tecnico chiede:

- istruzioni dettagliate in merito alle criticità rilevate;
- di conoscere se la propria attività dovrà limitarsi alla stima dei beni del sig. [redacted] [redacted] o dovrà estendersi anche alle eventuali quote dei beni attualmente in ditta della di lui madre sig.ra [redacted] [redacted]

Il Curatore ha sottoposto la predetta istanza al G.T. che con ordinanza del 23/01/2020 (All. 07) ha così disposto:

- "l'attività del consulente dovrà avere ad oggetto anche le eventuali quote di beni attribuibili al "de cuius" e relativi ai beni intestati alla [redacted] di lui madre [redacted] [redacted] remorta al figlio);"
- "Autorizza il curatore e, per lui, il consulente nominato al frazionamento dell'opificio in C.T., foglio 3, p.lla 62, come indicato e con le modalità di cui al punto sub 1) della relazione;"
- "Autorizza il curatore e, per lui, il consulente nominato a rettificare la denuncia di successione di [redacted] la trascrizione dei titoli nel senso indicato ai punti sub 2) e sub 4);"

Per individuare le eventuali quote di beni attribuibili al sig. [redacted] [redacted] e relativi ai beni

intestati alla di lui madre si è reso necessario rettificare, preliminarmente, la dichiarazione di successione del sig. [REDACTED] e, per rettificare tale successione, si è reso necessario frazionare preliminarmente l'opificio in C.T. al Fg. 3, P.IIa 62.

Opificio in C.T. del Comune di Trani al Fg. 3, P.IIa 62

Per determinare con esattezza le porzioni di suolo di proprietà del sig. [REDACTED] e quelle del sig. [REDACTED] si è reperito uno stralcio di mappa del Fg. 3 del Catasto Terreni del Comune di Trani, antecedente all'accatastamento dell'opificio.

Dallo stralcio del 1980 (All. 08) si sono rilevate le esatte conformazioni dei suoli all'epoca.

Eseguito un rilievo topografico della zona si è provveduto alla redazione e deposito di un tipo di frazionamento (All. 09), avendo cura di non modificare il numero di particella in capo al sig. [REDACTED] (62), al fine di non generare confusione con gli atti di acquisto. Le particelle derivate sono contraddistinte dai numeri 62 [REDACTED] e 1518 [REDACTED]

Parimenti si è proceduto al frazionamento dell'opificio al Catasto Urbano con pratica Doc.Fa. (All. 10), ottenendo gli identificativi definitivi Fg. 3, P.IIa 62, Sub. 1 [REDACTED] e Fg. 3, P.IIa 1518, Sub. 1 [REDACTED]

Rettifica della Successione

Eseguito il frazionamento dell'opificio si sono svolte ulteriori ricerche ipo-catastali dalle quali è risultato che i beni di proprietà del sig. [REDACTED] riportati nel N.C.T. del Comune di Trani al Fg. 50, P.IIe 24-40-41-31-47, inseriti nell'originaria denuncia di successione, sono stati venduti dal de cuius per atto del notaio Carlo Cicolani di Trani del 01/06/2001, rep. 67245, trascritto a Trani il 07/06/2001 ai nn. 10551/7958. Pertanto, tali beni sono stati esclusi dalla rettifica della successione.

Inoltre, alla luce degli elevati importi delle imposte da corrispondere per la rettifica della successione si è ritenuto opportuno informare il curatore e chiedere disposizioni con la relazione che di seguito si riporta integralmente:

"Egr. Dott. Petruzzellis,

in ottemperanza alle disposizioni del G.T., riportate nel verbale di udienza del 23/01/2020, il sottoscritto ha avviato le attività preliminari per la rettifica della Denuncia di Successione del sig. [REDACTED] presentata il 21 /07/2003, n. 37, Vol. 398, trascritta a Trani il 04 /12/2006 ai nn. 29260/19667.

Dopo ulteriori ricerche ipotecarie e catastali sono emerse altre criticità inerenti alcuni immobili

contenuti nella predetta successione. In particolare si è verificato che i suoli in Trani (BT) riportati nel N.C.T. al Fg. 50, P.lle 24-40- 41-31-47 sono stati venduti dal de cuius per atto del notaio Carlo Cicolani di Trani del 01/ 06/2001, rep. 67245, trascritto a Tr ani il 07/06/2001 ai nn. 10551/7958. Tali beni, pertanto, andranno esclusi dalla successione.

Inoltre, dopo diversi incontri con il funzionario dell'Agenzia dell e Entrate di Trani, finalizzati alla presentazione della definitiva de nuncia di successione, si è conc ordato di presentare la nuova denuncia sia sul vecchio modello (come preved e la legge) che sul nuovo per un'esatta identificazione delle quote spettanti a ogni singolo er ede. In ultimo si è p roveduto al calcolo delle imposte ipotecarie e catastali, nonché dei diritti e dei bolli da corrispondere all'erario.

Occorre precisare che, come sp ecificato nella relazione del 06/ 11/2019 prodotta dallo scrivente, l'opificio in Trani (BT) alla C .da Curatoio non è stato mai inserito nella denuncia di successione del 2003 e l'inserimento del bene nella denuncia di successione sostitutiva, data la sua natura, fa aumentare di molto il valore dell'intero compendio ereditario.

Di conseguenza l'ammontare complessivo delle im poste, dei diritti e d ei bolli è determinato dal sottoscritto in €. 7.500,00 ca. (Euro settemilacinquecento/00) salvo congruagli.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente tecnico chiede istruzioni dettagliate in merito alla presentazione della denuncia di successione sostitutiva del sig. [REDACTED]

A seguito della predetta relazione il G.T. ha emesso ordinanza in data 14/12/2021 e, successivamente, il curatore ha richiesto allo scrivente la distinta degli importi delle imposte.

Con la relazione del 04/02/2022, sotto riportata, il sottoscritto ha ottemperato alla richiesta del curatore:

“Egr. Dott. Petruzzellis,
in ottemperanza delle disposizioni del G.T. contenute nel provvedimento del 14/12/2021, L e significativo quanto segue, limitatamente a quanto di competenza dello scrivente:

- Come specificato nelle relazioni redatte dal sottoscritto, e a Lei trasmesse, del 6/11/2019 e del 21/10/2021, l'opificio in Trani (BT) alla C.da Curatoio non è stato mai inserito nella denuncia di successione del sig. [REDACTED] presentata il 21/07/2003, n. 37, Vol. 398, trascritta a Trani il 04/12/2006 ai nn. 29260/1 9667. Tale opificio è l'immobile di maggior

Studio Tecnico Via Città di Milano n. 42 - 76125 Trani (BT) -
Tel. 0883/1983127 Cell. 347/8769196 geo.iannelli@libero.it

valore catastale dell'asse ereditario del sig. [REDACTED] pertanto, l'importo delle imposte catastali e ipotecarie da versare per la presentazione della denuncia di successione sostitutiva sono quasi totalmente ascrivibili a detto opificio, come analiticamente dimostrato di seguito.

Infine, come già comunicato nella relazione e redatta dallo scrivente del 06/11/2019, nella denuncia di successione del 2003 sono state indicate erroneamente anche le quote in eredità e quindi, in accordo con il funzionario dell'Agenzia delle Entrate, si dovranno ripagare le imposte catastali e ipotecarie anche sugli immobili già presenti nella originaria denuncia di successione.

Per tali motivi la ridefinizione delle imposte catastali e ipotecarie non è in difetto, nonostante la mancanza di alcuni beni dall'asse ereditario di [REDACTED] (poiché già venduti);

- Per la presentazione della denuncia di successione sostitutiva si dovranno versare le imposte ipotecarie (2% del valore degli immobili), catastali (1% del valore degli immobili) e le imposte in misura fissa così determinate:

Imposta ipotecaria opificio (cod. Trib. 1530):	€. 4.063,50
Imposta ipotecaria altri beni (cod. Trib. 1530):	€. 565,80
Imposta catastale opificio (cod. Trib. 1531):	€. 2.031,75
Imposta catastale altri beni (cod. Trib. 1531):	€. 282,90
Imposta fissa (cod. Trib. 1532):	€. 35,00
Imposta fissa (cod. Trib. 1533):	€. 84,00
Imposta fissa (cod. Trib. 1538):	€. <u>25,00</u>
Totale:	€. 7.087,95

salvo conguaglio.”

Effettuato il pagamento degli importi dovuti è stata presentata denuncia di successione presso l'Agenzia delle Entrate in data 25/11/2022, n.prot. 79958, che ha assunto il numero 73, Volume 9990 (All. 11), trascritta a Trani in data 14/12/2022, ai nn. 29379/22564 (All. 12).

Dall'esame della nota di trascrizione della successione si è rilevato un ulteriore errore commesso dall'Agenzia delle Entrate in sede di trascrizione e, pertanto, con istanza del 30/01/2023, n.prot. 8251 (All. 13) si è richiesta la correzione di tale errore.

Con nota di trascrizione presentata il 31/01/2023, ai nn. 2284/1856 (All. 14) l'Agenzia delle Entrate ha provveduto alla correzione dell'errore evidenziato dallo scrivente.

Concludendo i beni in capo al sig. [REDACTED] rinvenenti dalla successione del padre sig. [REDACTED] sono i seguenti (non tenendo conto dell'usufrutto in capo alla sig.ra [REDACTED] premorta al figlio):

- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 21, P.IIa 6;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 21, P.IIa 286;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 66;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 67;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 68;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 69;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 101;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 285;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 286;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 287;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 373;
- Diritti pari a 1/22 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 374;
- Diritti pari a 1/9 della piena proprietà dell'opificio in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 3, P.IIa 1518, Sub. 1;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà dell'appartamento in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 25, P.IIa 937, Sub. 5;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà dell'appartamento in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 25, P.IIa 938, Sub. 16;

- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà dell'appartamento in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 25, P.III 938, Sub. 17.

Dovendo considerare “anche le eventuali quote di beni attribuibili al “de cuius” e relativi ai beni intestati alla di lui madre (██████████) (premorta al figlio)” come disposto dal G.T. con l’ordinanza del 23/01/2020 e supponendo che tali beni sono stati ereditati con successione legittima, gli immobili in capo al sig. ██████████ pervenuti per successione dal padre e dalla madre sono definitivamente i seguenti:

- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 21, P.III 6;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 21, P.III 286;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 66;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 67;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 68;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 69;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 101;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 285;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 286;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 287;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 373;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà del suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.III 374;

- Diritti pari a 1/9 della piena proprietà dell'opificio in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 3, P.IIa 1518, Sub. 1;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà dell'appartamento in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 25, P.IIa 937, Sub. 5;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà dell'appartamento in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 25, P.IIa 938, Sub. 16;
- Diritti pari a 1/11 della piena proprietà dell'appartamento in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 25, P.IIa 938, Sub. 17.

1.2.2 Beni acquistati dal sig. [REDACTED]

Dalle risultanze delle visure ipo-catastali si è accertato che i beni di proprietà del sig. [REDACTED] e da lui compravenduti sono i seguenti:

- Diritti pari alla piena proprietà di casa rurale in Trani (BT), riportata in Catasto Urbano al Fg. 20, P.IIa 32;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 237;
- Diritti pari alla piena proprietà di opificio in Trani (BT), riportato in Catasto Urbano al Fg. 3, P.IIa 62, Sub. 1 (rinveniente dal frazionamento dell'opificio in capo al padre [REDACTED] di cui sopra);
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.IIa 519;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.IIa 524;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.IIa 525;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.IIa 526;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.IIa 159;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.IIa 539;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.IIa 540;

- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.Illa 541;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.Illa 548;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 12, P.Illa 532;
- Diritti pari alla piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 3, P.Illa 525;
- Diritti pari ai 2/3 della piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 11, P.Illa 184;
- Diritti pari ai 2/3 della piena proprietà di suolo in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 11, P.Illa 376.

Anche su alcuni dei predetti immobili si sono riscontrate delle criticità che si è ritenuto sottoporre al curatore con la medesima relazione del 06/11/2019:

“2) Piena proprietà per la quota di 2/3 del fondo rustico in Trani riportato nel Catasto Terreni al Fg. 11, P.Ille 184 – 376

Una porzione del fondo rustico è stata espropriata e su di essa insiste l'attuale SS 16 bis. Tale esproprio, che divide in due parti il terreno, non è stato mai cartografato, né è stato mai operato il frazionamento e non risulta trascritto. Ne consegue che la consistenza del bene rilevabile sia dalla mappa catastale che dalle visure è errata, in quanto comprende l'attuale sede stradale della 16 bis.”

Si è anche evidenziato che al momento del decesso della sig.ra [REDACTED] la stessa deteneva i diritti pari a 1/3 della piena proprietà dei fondi rustici in parola.

Con l'ordinanza del 23/01/2020 il G.T. ha disposto:

“Autorizza il curatore a sollecitare l'ANAS – in qualità di ente espropriante del terreno in C.T. del Comune di Trani, fg. 11, p.Ille 184 e 376 – a provvedere alla trascrizione ed al preventivo frazionamento delle p.Ille espropriate a spese esclusive dell'Ente medesimo”

Alla data della presente relazione l'ANAS non ha ancora provveduto al frazionamento e

trascrizione dell'esproprio, pertanto il fondo rustico in Trani (BT), riportato in Catasto Terreni al Fg. 11, P.lle 184 e 376 è stato momentaneamente escluso dalle operazioni di stima in attesa degli adempimenti dell'Ente espropriante.

2. CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

2.1 Formazione dei lotti

Individuati gli immobili facenti parte del compendio ereditario del sig. [REDACTED] si è provveduto al sopralluogo su ogni singolo bene per appurarne lo stato di manutenzione e conservazione, la conformazione e per eseguire i rilievi metrici e fotografici (All. 15).

Acquisite le informazioni necessarie (All. 16) si è provveduto alla formazione di lotti accorpando più immobili tra loro per agevolarne la vendita (es. beni contigui sono stati inseriti in un unico lotto), avendo cura di non creare servitù di passaggio per i beni posti in posizione marginale rispetto ad altri beni facenti parte del compendio.

Si sono formati n. 7 lotti così distinti:

LOTTO 1

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fondo rustico con all'interno edificio rurale non residenziale sito in Trani (BT) alla contrada Crocifisso, il tutto in Catasto Terreni al Fg. 20, P.lla 237 e in Catasto Urbano al Fg. 20, P.lla 32.

LOTTO 2

OMISSIS

LOTTO 3

OMISSIS

LOTTO 4

OMISSIS

LOTTO 5

OMISSIS

LOTTO 6

OMISSIS



Diritti pari ai 1/1 della piena proprietà di suolo sito in Trani (BT) alla strada Fragatone, il tutto in Catasto Terreni al Fg. 3, P.lle 159-519-524-525-526-539-540-541-548.

LOTTO 7

Diritti pari ai 1/1 della piena proprietà di suolo sito in Trani (BT) alla via Barletta, il tutto in Catasto Terreni al Fg. 12, P.lle 532.

2.2 Valutazione dei lotti

2.2.1 Lotto 1 (All. 17)

2.2.1.1 Identificazione dei beni oggetto di stima

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio rurale ad uso non residenziale e relativa area di pertinenza in Trani (BT) alla Contrada Crocifisso o Gesù Maria, riportato nel N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 32, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 189,80;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Trani (BT) alla Contrada Crocifisso o Gesù Maria, riportato nel N.C.T. al Foglio 20, Particella 237, Qualità ULIVETO, Classe 4, Superficie are 41 ca 67, Reddito Dominicale Euro 15,06, Reddito Agrario Euro 12,91.

2.2.1.2 Descrizione dei luoghi

L'immobile è posto nella zona agricola della Città di Trani (BT) alla contrada Crocifisso o Gesù Maria. Se pur formato da due particelle catastali (una all'Urbano e una ai Terreni), si configura come un'unica proprietà (All. 17.1)

L'intero lotto è prospiciente la contrada dalla quale ha accesso; il fronte sulla contrada risulta recintato da un muretto rivestito in pietra con sovrastante rete metallica ancorata a pali in ferro (All. 17.2 – Fot. 1-2).

Dalla contrada Crocifisso o Gesù Maria, per il tramite di un varco carrabile si accede a un viale che conduce all'edificio. Il varco è protetto da un cancello in ferro a doppia anta a battente e il viale è delimitato da muretti rivestiti in pietra e ha la pavimentazione in mattoni in materiale tipo tufo (All. 17.2 – Fot. 3).

Dal viale si accede a un piccolo piazzale pavimentato con lo stesso materiale del viale stesso; da questo si accede a un porticato e, quindi, all'edificio. L'edificio è destinato ad uso non residenziale ed è composto dal piano terra costituito da porticato, tre vani e bagno e dal lastrico solare praticabile (All. 17.3).

La struttura dell'edificio è del tipo misto con strutture verticali portanti in muratura e solaio piano in latero cemento. I prospetti sono parzialmente rivestiti in pietra e la rimanente parte è intonacata e pitturata.

La pavimentazione interna è in ceramica e le pareti sono intonacate e pitturate; il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Il fabbricato è privo di infissi ed impianti; le finestre sono protette da inferriate (All. 17.2 – Fot. 4-5-6-7-8-9).

All'interno sono presenti evidenti fenomeni di infiltrazione rinvenente dal sovrastante lastrico e fenomeni di risalita rinvenenti dal terreno. Nel complesso l'edificio è in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Il fondo rustico che circonda l'edificio è coltivato a uliveto, con qualche albero da frutto. Esso è dotato di impianto di irrigazione (All. 17.2 – Fot. 10-11-12).

2.2.1.3 Stato di possesso

Ha consentito l'accesso un fratello del de cuius; il fabbricato verte in stato di abbandono; il suolo risulta coltivato. L'intero lotto è libero.

2.2.1.4 Provenienza della quota al de cuius

L'intero lotto è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Trani del 01/10/1979, cron. 6260, rep. 1070, registrato a Trani il 03/10/1979 al n. 1568, Mod. III, Vol. 200, trascritto a Trani il 25/10/1979 ai nn. 17201/13372 (All. 17.4).

Note: Con il predetto Decreto di Trasferimento il sig. [REDACTED] acquistava il fondo rustico riportato in Catasto Terreni al Fg. 20, P.lle 32 e 237. La costruzione è stata da lui condonata e accatastata successivamente all'acquisto.

2.2.1.5 Vincoli e oneri giuridici alla data del 31/03/2023 (la verifica è stata effettuata nel ventennio antecedente la data di perizia)

Dalle visure ipotecarie non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All. 17.5).

2.2.1.6 Pratiche edilizie

Con accesso agli atti presso il Comune di Trani si è verificato che la costruzione è stata condonata con Permesso di Costruire in Sanatoria del 27/03/2006 N. 644/S (All. 17.6).

2.2.1.7 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia

L'edificio risulta conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il fondo rustico ricade in una maglia del PUG della Città di Trani, approvato con D.C.C. n. 8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07/05/2009, destinata a "Zona Agricola E2 - Ate E" per attività di trasformazione prodotti agricoli ed attività zootecniche insediabili nelle zone agricole. Valgono le norme e gli indici indicati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) (All. 17.7).

Dalla data del rilascio del CDU alla data della presente perizia non sono intervenuti strumenti che hanno modificato le norme di PUG.

2.2.1.8 Giudizio di conformità catastale

L'edificio risulta accatastato con categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) (All. 17.8).

Dall'esame del Permesso di Costruire in Sanatoria si evince che l'edificio è stato autorizzato ad uso non residenziale. Pertanto andrà modificata la categoria catastale con pratica Doc.Fa di variazione di destinazione d'uso da categoria A/3 a categoria C/2 (deposito).

Dall'esame della mappa catastale si rileva la presenza di un trullo sulla particella 237 (All. 17.9).

Tale trullo non è più presente sui luoghi, pertanto si dovrà procedere all'eliminazione del simbolo del trullo dalla mappa catastale.

Costi di Regolarizzazione:

Pratica Doc.Fa.	€.	400,00
Diritti Catastali	€.	50,00
Istanza per cancellazione trullo	€.	<u>300,00</u>
	TOTALE	€.
		750,00

oltre C.I.P.A.G. 5% e I.V.A. come per legge.

2.2.1.9 Superfici immobili

Al fine della stima si sono considerate distintamente le superfici dell'edificio e la superficie del suolo.

La superficie commerciale dell'edificio è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate:

- il 100% della superficie utile netta calpestabile interna;
- il 100% delle superficie delle tramezzature interne;
- il 100% della superficie dei muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm 50;

- il 35% della superficie del porticato.

Per il fondo rustico si è utilizzata la superficie catastale.

Superficie Commerciale Edificio

Superficie utile netta calpestabile interna:		mq	62,00
Superficie delle tramezzature interne		mq	4,00
Superficie dei muri perimetrali		mq	13,70
Superficie del porticato (35%)	mq 20,00 x 0,35 =	<u>mq</u>	<u>7,00</u>
	TOTALE	mq	86,70

Superficie Catastale Suolo

Superficie Particella 32 (escluso fabbricato)		mq	6.452,30
Superficie Particella 237		<u>mq</u>	<u>4.167,00</u>
	TOTALE	mq	10.619,30

2.2.1.10 Criterio di stima e valutazione immobile

Per quanto attiene l'edificio e la sua pertinenza (P.la 32), la valutazione del bene è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili contrattati di recente e di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il criterio di stima utilizzato è, quindi, il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS) è definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito Subject (S), mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti Comparabili (Comparabile A, Comparabile B, ecc.).

Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Subject per ottenere il prezzo corretto, che è quello dell'immobile comparabile supposto con le

caratteristiche del Subject.

La tipologia di immobile oggetto di stima si colloca nel mezzo tra il mercato delle ville e il mercato dei fondi rustici. Infatti, questa tipologia di immobile, situata nella zona agricola, trova ampio mercato per chi ricerca spazi da dedicare al tempo libero e, nel contempo, un suolo per una piccola produzione agricola da destinare alla famiglia.

Data la natura dell'immobile non si sono trovati comparabili attendibili rinvenuti da atti di compravendita, pertanto si è fatto ricorso agli "asking price", che nella pratica delle valutazioni si riferiscono alle "offerte in vendita". Ovvero si sono assunti i comparabili dagli annunci immobiliari per definire, tramite il metodo MCA, il prezzo del Subject.

Ovviamente gli "asking price" sono valori che non hanno subito ancora variazioni derivanti dalla trattativa per la compravendita. Pertanto i valori trovati sono stati decurtati del 15%.

Gli annunci utilizzati per la stima sono:

<https://www.immobiliare.it/annunci/100918637/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/99437824/>

Il prezzo ricercato è pari a €. 85.000,00, come dimostrato nell'allegato rapporto di stima (All. 17.10).

Per il fondo rustico (P.lla 237) si è fatto riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dall'OMI e agli operatori agricoli della zona con una ricerca di mercato.

Il prezzo ricercato è pari a €/Ha 25.000,00. Pertanto il valore del fondo rustico di cui alla particella 237 è pari a €. 10.417,50, arrotondato a €. 10.000,00.

Concludendo il valore di stima dell'intero Lotto 1 è pari a €. 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00).

2.2.1.11 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 14.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 750,00

2.2.1.12 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese



tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della curatela:



€. 80.750,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 80.000,00

2.2.2 Lotto 2 (All. 18)

OMISSIS





OMISSIS



2.2.6 Lotto 6 (All. 22)

2.2.6.1 Identificazione dei beni oggetto di stima

OMISSIS



Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 159, Qualità FUD ACCERT, Superficie are 02 ca 83;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 519, Qualità AREA URBANA, Superficie are 01 ca 79;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 524:

- Porz. AA, Qualità ULIVETO, Classe 1, Superficie are 15 ca 00, Reddito Dominicale €. 9,68, Reddito Agrario €. 7,36;

- Porz. AB, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 00 ca 90, Reddito Dominicale €. 1,07, Reddito Agrario €. 0,67;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 525, Qualità ULIVETO, Classe 1, Superficie are 06 ca 30, Reddito Dominicale €. 4,07, Reddito Agrario €. 3,09;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 526:

- Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie are 01 ca 37, Reddito Dominicale €. 0,99, Reddito Agrario €. 0,57;

- Porz. AB, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 01 ca 02, Reddito Dominicale €. 1,71, Reddito Agrario €. 1,00;

- Porz. AC, Qualità FU D ACCERT, Superficie are 11 ca 21;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 539, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 02 ca 49, Reddito Dominicale €. 2,96, Reddito Agrario €. 1,86;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 540, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 00 ca 59, Reddito Dominicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,44;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 541, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 05 ca 33, Reddito Dominicale €. 6,33, Reddito Agrario €. 3,99;

Piena proprietà per la quota di 1/1 di suolo in Trani (BT) alla contrada Curatoio, SNC, riportato nel N.C.T. al Foglio 3, Particella 548, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 00 ca 95, Reddito Dominicale €. 1,13, Reddito Agrario €. 0,71.

2.2.6.2 Descrizione dei luoghi

L'opificio è posto nella zona periferica a Nord della Città di Trani, a ridosso della costa, e ha accesso dalla strada Fragatone alla contrada Curatoio (All. 22.1).

Esso è composto da un capannone, una palazzina uffici con adiacente cabina elettrica, piazzali e una vasca in c.a. utilizzata, presumibilmente, per depurare le acque di lavorazione (All. 22.2 – Fot. 1-2-3-4-5).

L'intero complesso risulta interamente recintato e ha accesso da un viale dipartente dalla strada Fragatone, identificato in C.T. alla Particella 533, sul quale grava una servitù di passaggio a favore delle particelle 524-525-526 in piena proprietà del de cuius sig. [REDACTED] giusto atto del 25/05/1982, rep. 30871, a firma del Notaio Carlo Cicolani di Trani, registrato a Trani il 11/06/1982 al n. 1157, trascritto a Trani il 09/06/1982 ai nn. 10745/8630 (All. 22.3).

Percorrendo il viale di cui innanzi si accede al piazzale antistante i fabbricati, per il tramite di un varco carrabile protetto da un cancello metallico scorrevole (All. 22.2 – Fot. 1). Detto piazzale è costituito dalle Particelle 159-539-548-540-541-525-526-524, tutte in piena proprietà del de cuius sig. [REDACTED]. Il piazzale ha una pavimentazione costituita parte da asfalto e parte in sterrato (All. 22.2 – Fot. 6-7).

Proseguendo verso l'interno della proprietà si raggiunge la Particella 1518, sulla quale insistono la palazzina uffici, la cabina elettrica e il capannone. Detta Particella e i fabbricati sovrastanti si appartengono al de cuius per la quota pari a 1/9 della piena proprietà.

La palazzina uffici è posta sulla destra di chi raggiunge la Particella 1518 dal piazzale antistante. Essa si sviluppa su un unico piano e ha i prospetti intonacati e pitturati con una zoccolatura in pietra alla base (All. 22.2 – Fot. 8). È composta da un ingresso, due vani ufficio, un w.c. e da un locale deposito con accesso dall'esterno (All. 22.4). L'ingresso, gli uffici e il w.c. hanno i pavimenti in pietra del tipo serpeggiante di Trani, gli infissi in anticorodal e vetro camera, le porte interne in legno e l'impianto elettrico fuori uso. Il w.c. ha le pareti rivestite in pietra (All. 22.2 – Fot. 9-10-11).

Nel complesso la zona uffici è in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Il locale deposito ha il pavimento in battuto di cemento e le pareti parzialmente intonacate (All. 22.2 – Fot. 12-13). Nel complesso è in uno stato di manutenzione e conservazione scadente.

La cabina elettrica ha struttura portante in muratura, si sviluppa su due livelli ed è in uno stato di manutenzione e conservazione scadente (All. 22.2 – Fot. 14-15).

L'opificio è posto di fronte di chi raggiunge la Particella 1518 dal piazzale antistante. Esso è costituito da due corpi di fabbrica. Uno di maggior estensione con struttura in c.a. e copertura a cupola in travi reticolari e pannelli di fibrocemento e amianto, l'altro, retrostante al primo, con struttura mista in muratura e ferro e copertura in ferro e pannelli di fibrocemento e amianto (All. 22.2 – Fot. 16-17-18). Il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione scadente.

Sulla sinistra del capannone insiste una ulteriore striscia di terreno costituita dalla Particella 62 e dalla Particella 539 in piena proprietà al de cuius. Sulla Particella 62 insiste la vasca di trattamento delle acque (All. 22.2 – Fot. 19).

Allo stato dei luoghi l'intero complesso si configura come un unico immobile interamente recintato

con uno stato di manutenzione e conservazione scadente.

2.2.6.3 Stato di possesso

Ha consentito l'accesso il curatore dott. Pietro Petruzzellis. L'intero lotto è libero.

2.2.6.4 Provenienza della quota in capo al de cuius

I diritti pari a 1/9 della piena proprietà dell'opificio in Catasto Urbano al Fg. 3, P.Ila 1518,

Sub. 1, sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal di lui padre sig. [REDACTED] con Registrazione di Testamento Pubblico a firma del Notaio Carlo Cicolani di Trani del 09/07/2003, n. Rep. 69729, registrato a Trani il 11/07/2003 al n. 167, Serie 1 (All. 3) e successiva Denuncia di Successione registrata a Trani il 21/07/2003, n. Rep. 37/398, trascritta a Trani il 04/12/2006 ai nn. 29260/19667 (All. 4), sostituita dalla Denuncia di Successione registrata a Trani il 25/11/2022, n. 73, Volume 9990 (All. 11), trascritta a Trani in data 14/12/2022, ai nn. 29379/22564 (All. 12) e trascrizione correttiva del 31/01/2023, ai nn. 2284/1856 (All. 14).

I diritti pari a 1/1 della piena proprietà del suolo in Catasto Terreni al Fg. 3, P.Ila 62, sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con atto del 30/07/1981, rep. 29138, a firma del notaio Carlo Cicolani di Trani, registrato a Trani il 10/08/1981 al n. 1148, trascritto a Trani il 08/08/1981 ai nn. 13980/11016 (All. 22.5).

I diritti pari a 1/1 della piena proprietà del suolo in Catasto Terreni al Fg. 3, P.Ile 519-524-525-526, sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] nata a Trani il 16/02/1915, con atto del 30/07/1981, rep. 29139, a firma del notaio Carlo Cicolani di Trani, registrato a Trani il 10/08/1981 al n. 1147, trascritto a Trani il 08/08/1981 ai nn. 13981/11017 (All. 22.6).

I diritti pari a 1/1 della piena proprietà del suolo in Catasto Terreni al Fg. 3, P.Ile 159-539, sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con atto del 17/06/1983, rep. 32955, a firma del notaio Carlo Cicolani di Trani, registrato a Trani il 04/07/1983 al n. 1136, trascritto a Trani il 07/07/1983 ai nn. 12683/10284 (All. 22.7).

I diritti pari a 1/1 della piena proprietà del suolo in Catasto Terreni al Fg. 3, P.lle 540-541-548, sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto del 06/12/1983, rep. 33748, a firma del notaio Carlo Cicolani di Trani, registrato a Trani il 16/12/1983 al n. 2196, trascritto a Trani il 15/12/1983 ai nn. 22337/18116 (All. 22.8).

2.2.6.5 Precedenti proprietà (la verifica è stata effettuata nel ventennio antecedente la data 30/03/2023)

Gli immobili riportati al Catasto Terreni al Fg. 3, P.lle 62-159-519-524-525-526-539-540-541-548 hanno provenienza ante ventennio.

L'immobile in Catasto Urbano al Fg. 3, P.lla 1518, Sub. I è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] antecedentemente al periodo informatizzato (oltre il ventennio).

2.2.6.6 Vincoli e oneri giuridici alla data del 30/03/2023 (la verifica è stata effettuata nel ventennio antecedente)

Dalle visure ipotecarie non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED] sulle quote di spettanza (All. 22.9).

Dalle visure ipotecarie non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED] sulla sua quota di spettanza (All. 22.10).

2.2.6.7 Pratiche edilizie

Con accesso agli atti presso il Comune di Trani si sono reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Licenza di Costruzione n. 80 del 10/08/1967, rilasciata a nome del sig. [REDACTED] per lavori di costruzione di un capannone per la lavorazione delle pietre (All. 22.11);
- Concessione in Sanatoria N. 40/S del 11/10/1989, rilasciata a nome del sig. [REDACTED] per la costruzione di palazzina uffici e magazzino, ampliamento del capannone industriale esistente e tettoia aperta in ferro, eseguiti presso l'opificio industriale sito alla vic.le Finanziari – Contrada Curatoio, individuato in Catasto al foglio di mappa n. 3, particella n. 62 (All. 22.12)

2.2.6.8 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia

I fabbricati insistenti sull'attuale particella 1518 sono stati autorizzati con la Licenza di Costruzione N. 80 del 10/08/1967 e con la Concessione in Sanatoria N. 40/S del 11/10/1989.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati ai predetti titoli abilitativi si è verificato che:

- La palazzina uffici, l'adiacente magazzino e la cabina elettrica risultano regolarmente autorizzati;
- Il capannone risulta regolarmente autorizzato a eccezione della porzione retrostante con struttura portante in muratura e ferro, ben individuabile sui luoghi;
- Risultano autorizzati, ma non più esistenti sui luoghi, una tettoia in ferro sul fronte del capannone e un piano primo posto sul retro, dove oggi insiste la porzione con struttura portante in muratura e ferro.

La vasca in c.a. per il trattamento delle acque insistente sulla Particella 62 è stata inserita nella richiesta di condono del 28/03/1986 (da cui la predetta Concessione in Sanatoria), ma non è stata autorizzata dal Comune di Trani.

Il tutto come da planimetria generale allegata alla Concessione in Sanatoria N. 40/S del 11/10/1989 (All. 22.13).

Nel PUG della Città di Trani, approvato con D.C.C. n. 8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07/05/2009, l'opificio ricade in una maglia:

- La P.lla 62: parte in Zona Ds.ad – Produttiva esistente ad alta densità e parte in Zona D1 – Produttiva esistente ad alta densità. La parte ricadente in Zona Ds.ad ricade all'interno del comparto Cp/2. La parte ricadente all'interno del comparto è destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico;
- Le P.lle 524-541: parte in Zona Ds.ad – Produttiva esistente ad alta densità, parte in Zona D1 – Produttiva esistente ad alta densità, parte in viabilità di PUG e parte in Zona Agricola E4. Ricadono all'interno del comparto Cp/2 e sono destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico;
- La P.lla 540: parte in Zona D1 – Produttiva esistente ad alta densità e parte in Zona Agricola E4. Ricade all'interno del comparto Cp/2 ed è destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico;
- Le P.lle 159-525-526-539-548: in Zona D1 – Produttiva esistente ad alta densità. Ricadono all'interno del comparto Cp/2 e sono destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico;

- La P.lla 519: in Zona Ds.ad – Produttiva esistente ad alta densità. Ricade all'interno del comparto Cp/2 ed è destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico.

- La P.lla 1518: parte in Zona D1 – Produttiva esistente ad alta densità e parte in viabilità di PUG. La parte ricadente in viabilità di PUG ricade all'interno del comparto Cp/2 ed è destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico.

Valgono le norme e gli indici indicati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) (All. 22.14).

Dalla data del rilascio del CDU alla data della presente perizia non sono intervenuti strumenti che hanno modificato le norme di PUG.

Il compendio immobiliare ricade in una maglia del PPTR approvato con delibera di Giunta Regionale N. 176 del 16/02/2015 - Pubblicato sul B.U.R.P. N. 40 del 23/03/2015; denominata “La piana olivicola del Nord Barese” all'interno dei “Territori Costieri (300m)” così come definiti all'art. 41 delle N.T.A.. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 45 delle N.T.A. del PPTR Puglia:

Nei territori costieri **non sono ammissibili** piani, progetti e interventi che comportano:

- la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;
- i mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;
- la realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;
- la trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano la permeabilità;
- l'escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;
- la realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti;
- la realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- nuove attività estrattive e ampliamenti;

- *l'eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero.*

Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37 delle NTA, nonchè degli atti di governo del territorio vigenti o ve più restrittivi, nei territori costieri **sono ammissibili** piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui sopra, nonché i seguenti:

- *la trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:*
 - *siano finalizzati all' adeguamento strutturale o funzionale , all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;*
 - *comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*
 - *non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione e degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;*
 - *garantiscono il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;*
 - *promuovano attività che consentano la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;*
- *la realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;*
- *la realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri, che siano realizzate con materiali e cocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;*
- *la realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superfici impermeabili, garantendo la salvaguardia*

delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore insediamento paesaggistico;

- la realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto territoriale “Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri” elab. 4.2.4 ;
- la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell’insediamento;
- la realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrate pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;
- la realizzazione di opere migliorative incluse e le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti in un insediamento già esistente.

Alla luce di quanto esposto, anche se l’ampliamento del capannone realizzato in assenza di titolo abilitativo rientrasse nei parametri previsti dal PPTR, non è possibile ipotizzare l’esito di un accertamento di compatibilità paesaggistica. Inoltre, non risulta sanabile sotto il profilo strutturale. Infatti, la Deliberazione della Giunta Regionale 29 novembre 2022, n. 1663, all’Allegato E, Punto 8. Sanatoria Strutturale, ha chiarito che le opere di cui si chiede sanatoria devono essere rispettose della norma tecnica in vigore sia al momento della loro realizzazione che al momento della domanda di permesso in sanatoria. Quando non vi è, come nel nostro caso, rispetto della norma al momento della richiesta della sanatoria, “non vi è spazio per la sanatoria “condizionata” alla realizzazione di opere di adeguamento”. Pertanto, l’ampliamento andrà demolito.

La vasca di trattamento delle acque andrà, anch’essa, demolita.

Costi di Demolizione Porzione Opificio (Listino utilizzato DEI 2° Semestre 2022 – Voci

A25096a – A25119 – A25030 – A25130-A25136a):

Demolizione copertura in amianto (mq 185,00 x €. 20,26)	€. 3.748,10
Smontaggio cancelli ingresso (mq 37,00 x €. 28,73)	€. 1.063,01
Demolizione muratura perimetrale (mc 10,00 x €. 61,00)	€. 610,00

Studio Tecnico Via Città di Milano n. 42 - 76125 Trani (BT) –
Tel. 0883/1983127 Cell. 347/8769196 geo.iannelli@libero.it

Trasporto a rifiuto (mc 10,00 x €. 49,84)	ASTE GIUDIZIARIE®	€. 498,40
Compenso alle discariche (t 22,00 x €. 18,00)	ASTE GIUDIZIARIE®	€. 396,00
Pratica edilizia per demolizione		<u>€. 600,00</u>
	TOTALE	€. 6.915,51

oltre I.V.A. sulle opere e oltre C.I.P.A.G. 5% e I.V.A. 22% sulle competenze.

Costi di Demolizione Cisterna (Listino utilizzato DEI 2° Semestre 2022 – Voci A25034b – A25130-A25136a):

Demolizione cisterna (mc 70,00 x €. 326,87)	ASTE GIUDIZIARIE®	€. 22.880,90
Trasporto a rifiuto (mc 70,00 x €. 49,84)	ASTE GIUDIZIARIE®	€. 3.488,80
Compenso alle discariche (t 161,00 x €. 18,00)	ASTE GIUDIZIARIE®	<u>€. 2.898,00</u>
	TOTALE	€. 29.267,70

oltre I.V.A. sulle opere.

2.2.6.9 Giudizio di conformità catastale

Dall'esame delle visure catastali (All. 22.15) si rileva che:

- La P.lla 62 è erroneamente intestata;
- La P.lla 159 è correttamente intestata. Su detta particella l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali ha accatastato un immobile all'urbano (foto-identificato) con gli identificativi Fg. 3, P.lla 773, Sub. 1. Tale immobile faceva riferimento alla tettoia ivi presente che è stata smontata.
- La P.lla 519 è erroneamente intestata;
- Le P.lle 524 – 525 – 539 – 540 – 541 – 548 sono correttamente intestate;
- La P.lla 526 è correttamente intestata. Su detta particella l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali ha accatastato un immobile all'urbano (foto-identificato) con gli identificativi Fg. 3, P.lla 778, Sub. 1. Tale immobile faceva riferimento alla tettoia ivi presente che è stata smontata.
- La P.lla 1518 è correttamente intestata.

Dall'esame della mappa catastale si rileva un'incongruità di sagoma del capannone (All. 22.16).

Dall'esame delle planimetrie catastali si rileva un'incongruità di sagome e ambienti interni del capannone (All. 22.17).

L'intero piazzale (eccetto la p.lla 519) è riportato nel Catasto Terreni e andrebbe accatastato

all'Urbano.

Costi di Regolarizzazione:

- Pratica di voltura particelle erroneamente intestate	€.	200,00
- Diritti Catastali	€.	70,00
- Istanza per cancellazione P.lle 773 e 778	€.	300,00
- Tipo mappale per conferma sagoma e accatastamento particelle all'Urbano	€.	800,00
- Diritti Catastali	€.	109,00
- Pratica Doc.Fa. per conferma sagoma e accatastamento particelle	€.	600,00
- Diritti Catastali	€.	<u>100,00</u>
		TOTALE
	€.	2.179,00

oltre C.I.P.A.G. 5% e I.V.A. come per legge.

2.2.6.10 Superfici immobili

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando i parametri dettati dalla Norma UNI 10750 del Luglio 1998, considerando solo le superfici legittimamente autorizzate, come di seguito indicata:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie e dei pilastri interni;
- 100% delle pareti esterne sul piazzale;
- 10% del piazzale sino ad un massimo del 30% della superficie coperta.

Superficie CommercialeZona Uffici:

Superficie utile netta calpestabile interna:	mq	41,80
Superficie delle tramezzature interne	mq	1,60
Superficie dei muri perimetrali	<u>mq</u>	<u>10,50</u>
	TOTALE	mq 53,90

Magazzino

Superficie utile netta calpestabile interna:	mq	27,80
Superficie dei muri perimetrali	<u>mq</u>	<u>3,60</u>
	TOTALE	mq 31,40

Cabina Elettrica

Superficie utile netta calpestabile interna:	mq	18,00
--	----	-------

Superficie delle tramezzature interne		mq	0,60
Superficie dei muri perimetrali		mq	<u>6,40</u>
	TOTALE	mq	25,00
<u>Capannone</u>			
Superficie utile netta calpestabile interna:		mq	<u>830,00</u>
	TOTALE	mq	<u>830,00</u>
<u>Piazzale</u>			
Superficie catastale (mq 9.605,70 x 0,10) = 960,57 > 30% sup. coperta =		mq	<u>282,09</u>
	TOTALE	mq	<u>282,09</u>
	TOTALE SUP. COMMERCIALE	mq	1.222,39

2.2.6.11 criterio di stima e valutazione immobile

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame e alla zona urbanistica in cui è inserito si è optato di ricercare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare con il criterio di stima sulla base del valore di ricostruzione deprezzato.

La scelta del criterio di stima è stata operata in quanto, data l'attuale crisi economica, non esiste un vero e proprio mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili. Infatti, nella Città di Trani insistono diversi opifici invenduti o in attesa di essere locati. Una semplice stima comparativa, pertanto, potrebbe risultare sfalsata, in quanto basata principalmente sui valori dell'osservatorio immobiliare, piuttosto che su valori ricavati da compravendite già effettuate.

La stima sulla base del valore di ricostruzione deprezzato si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (nel caso in esame ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione. Frequentemente e coerentemente con la dottrina, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo dal quale ricavare prezzi di compravendite recenti di beni simili, per cui non è possibile applicare il criterio del valore di mercato.

Nella fattispecie in esame, peraltro, i fabbricati hanno una certa vetustà, per cui il valore ottenuto come costo di ricostruzione a nuovo, deve essere adeguatamente decurtato per tenere conto della vetustà e dello stato manutentivo specifico degli immobili oggetto di stima.

Con l'applicazione di tale procedimento si giunge a determinare il valore del bene da stimare considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore

del bene che si verificano in diversi momenti nell'arco temporale in cui è attuato l'investimento (compresi gli oneri tecnici di urbanizzazione, ecc.), riportati alla data di ultimazione dei lavori (consegna dell'opera) e, quindi, scontati all'attualità.

La stima che si svilupperà sarà del tipo sintetico e non analitico.

In particolare la stima è articolata nelle seguenti fasi:

- stima del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione di opifici industriali;
- stima dei fattori di deprezzamento.

La stima del valore dell'area è stata desunta assumendo dei valori da un'indagine di mercato e confrontandoli con i valori della stima delle aree fabbricabili operata dal Comune di Trani ai fini dell'imposta dell'ICI.

Per i suoli edificabili ricadenti nelle Zone D1 definite dalle NTA del PUG su contrada Curatoio, la stima operata dal Comune di Trani assegna a tali suoli un valore di € 21,00/mq.

Da una ricerca di mercato si è verificato che la richiesta media per i suoli in vendita in tale zona è di € 15,00-20,00/mq.

Assunti i due valori si è determinato il congruo prezzo del suolo oggetto di stima, stante anche la sua estensione che ne comporta una minore commerciabilità e la presenza di vincoli di natura paesaggistica, in € 15,00/mq.

Si ottiene pertanto:

$$\text{Valore terreno} = \text{Superficie} \times \text{Valore Unitario} = \text{mq } 10.546,00 \times \text{€/mq } 15,00 = \text{€ } 158.190,00$$

Per quanto riguarda i fabbricati, considerate le caratteristiche costruttive, la vetustà, la tipologia delle coperture, le murature di tamponamento e i serramenti, nonché gli impianti installati, si ritiene che essi possano essere suddivisi in tre categorie:

– **Palazzina Uffici:** Per questo fabbricato si prendono a riferimento i costi di costruzione indicati dal CRESME (Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio) dei fabbricati a uffici, che saranno poi opportunamente deprezzati per tener conto della vetustà. Con l'indagine svolta si è riscontrato che il costo di costruzione di un edificio destinato al terziario assume un valore pari a circa 900,00 €/mq. Si deve comunque precisare che le caratteristiche degli immobili a riferimento per il costo di costruzione, presentano caratteristiche degli impianti, delle opere edili e delle finiture con standard qualitativi elevati. Tenuto quindi conto dei valori sopra indicati, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in questione, con particolare riferimento alla dimensione e alla forma molto regolare, si ritiene congruo adottare, per la

determinazione del più probabile valore di ricostruzione del fabbricato in oggetto, il seguente valore unitario: 800,00 €/mq.

– **Capannone in c.a.:** Si ritiene di potere prendere a riferimento i costi di costruzione indicati dal CRESME dei capannoni industriali, che saranno poi opportunamente deprezzati per tener conto della vetustà. Con l'indagine svolta si è riscontrato che il costo di costruzione dei capannoni industriali (senza l'area) nel mercato locale è pari a 430,00 €/mq. Tenuto quindi conto dei valori sopra indicati, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in questione, con particolare riferimento alla dimensione e alla tipologia di copertura non più applicabile (fibrocemento di amianto) si ritiene congruo adottare, per la determinazione del più probabile valore di ricostruzione del fabbricato in oggetto, il valore unitario: 350,00 €/mq;

– **Cabina elettrica:** Tale tipologia di immobile non è più presente sul mercato come tecnologia di costruzione. Inoltre, il suo scadente stato di manutenzione rende antieconomico il recupero della struttura. Pertanto esso verrà considerato solo come valore dell'area.

Il deprezzamento da operare rappresenta la differenza tra il costo di costruzione e il valore economico in un determinato momento.

Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento;

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile.

L'opificio oggetto di stima è stato edificato nel 1967 ed è stato condonato nel 1989. Pertanto si utilizzerà quest'ultima data come data di costruzione dell'immobile.

Il ciclo di vita di un opificio industriale è considerato pari a 50 anni, quindi essendo trascorsi 34 anni dalla data di costruzione, l'opificio in esame è al 68% (A) del suo naturale ciclo di vita e, quindi, si calcolerà un deprezzamento pari al 52,45% (D).

Alla luce dei risultati ottenuti, si ricavano i costi totali di costruzione dei fabbricati e quindi, tramite il coefficiente di deprezzamento si determina il costo totale di costruzione deprezzato, di seguito

Destinazione	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Costo di Costruzione (C)	Coefficiente di Deprezzamento (D)	Costo di Costruzione Deprezzato (Cx(1- D))
Palazzina Uffici	85,30	800,00	68.240,00	52,45%	32.448,12
Capannone	830,00	350,00	290.500,00	52,45%	138.132,75
TOTALE					170.580,87

Il valore complessivo del compendio immobiliare si ottiene sommando il valore dell'area con quello dei fabbricati:

$$\text{Valore Complessivo} = \text{Valore Area} + \text{Costo di Costruzione Deprezzato Fabbricati} = \\ = \text{€. 158.190,00} + \text{€. 170.580,87} = \text{€. 328.770,87}$$

ARROTONDATO = €. 330.000,00

Concludendo il valore di stima dell'intero Lotto 6 è pari a €. 330.000,00 (Euro trecentotrentamila/00), mentre il valore delle quote di appartenenza del sig. [REDACTED] sono pari a:

- Suoli in piena proprietà: mq 6.086,00 x €/mq 15,00 =	€. 91.290,00
- Suolo in comproprietà (1/9): (mq 4.460,00 x €/mq 15,00)/9 =	€. 7.433,33
- Fabbricati in comproprietà (1/9): €. 170.580,87/9 =	<u>€. 18.953,43</u>
TOTALE	€. 117.676,76

2.2.6.12 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (sulla quota di spettanza del sig. [REDACTED])

€. 17.651,51

Spese di demolizione porzione opificio (quota di spettanza del sig. [REDACTED])

€. 768,39

Spese di demolizione cisterna (quota di spettanza del sig. [REDACTED])

€. 3.251,97

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (quota di spettanza del sig. [REDACTED])

€. 508,78

2.2.6.13 Giudizio di comoda divisibilità

Stante la molteplicità delle quote sulla p.lla 1518, la stessa non risulta comodamente divisibile in natura.

2.2.6.14 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della curatela:

€. 100.025,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 95.496,11

2.2.7 Lotto 7 (All. 23)

2.2.7.1 Identificazione dei beni oggetto di stima

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Trani (BT) alla Contrada Fontanelle, riportato nel N.C.T. al Foglio 12, Particella 532, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 02 ca 14, Reddito Dominicale Euro 3,59, Reddito Agrario Euro 2,10.

2.2.7.2 Descrizione dei luoghi

L'immobile è posto nella zona industriale Nord della Città di Trani (BT) alla contrada Fontanelle. Trattasi di un appezzamento di terreno di modeste dimensioni, destinato a strada come previsto nel piano di lottizzazione della zona e come specificato nell'atto di acquisto della particella (All. 23.1) (All. 23.2 – Fot. 1-2).

2.2.7.3 Stato di possesso

Trattasi di strada pubblica.

2.2.7.4 Provenienza della quota in capo al de cuius

I diritti pari a 1/1 della piena proprietà dell'intero lotto sono pervenuti al sig. [REDACTED]

a [REDACTED] il [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

quale procuratore del sig. [REDACTED] con atto del 14/05/1981, rep. 28654, a firma del notaio Carlo Cicolani di Trani, registrato a Trani il 01/06/1981 al n. 807, trascritto a Trani il 02/06/1981 ai nn. 9994/7894 (All. 23.3).

2.2.7.5 Precedenti proprietari (la verifica è stata effettuata nel ventennio ante cedente la data del 30/03/2023)

Gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] antecedentemente ventennio.

2.2.7.6 Vincoli e oneri giuridici alla data del 30/03/2023 (la verifica è stata effettuata nel ventennio antecedente)

Dalle visure ipotecarie non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED] sulla sua quota di spettanza (All. 23.4).

2.2.7.7 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia

Nel PUG della Città di Trani, approvato con D.C.C. n. 8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07/05/2009, il suolo ricade in una maglia destinata a Zona D-1 - Produttiva esistente ad alta densità e a viabilità di PUG.

Valgono le norme e gli indici indicati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) (All. 17.7).

Dalla data del rilascio del CDU alla data della presente perizia non sono intervenuti strumenti che hanno modificato le norme di PUG.

2.2.7.8 Giudizio di conformità catastale

Dall'esame della visura catastale il fondo rustico risulta correttamente intestato (All. 23.5).

Dall'esame della mappa catastale non si rilevano incongruità (All. 23.6).

2.2.7.9 Superfici immobili

La superficie catastale del fondo rustico è pari a mq 214,00.

2.2.7.10 Criterio di stima e valutazione immobile

Trattasi di una porzione di sede stradale. Tale tipologia di immobile non ha commerciabilità e dovrebbe esser ceduto ai proprietari dei fondi con accesso dalla strada di cui il suolo fa parte.

Si assegna un valore simbolico pari a €. 100,00.

3. CONCLUSIONI

Con ordinanza del 05/04/2019, l'Ill.mo Giudice ha autorizzato il dott. Pietro Petruzzellis, quale curatore dell'eredità giacente del sig. [REDACTED] a nominare il sottoscritto geom. Angelo Antonio IANNELLI per la stima dei beni immobili presenti nel compendio ereditario.

Individuato l'esatto compendio ereditario ed espletate tutte le attività preliminari autorizzate dal G.T., nonché compiuti i dovuti accertamenti di carattere urbanistico-catastale e ipotecario, eseguiti i sopralluoghi sugli immobili, si è provveduto alla formazione di lotti accorpendo più beni tra loro per agevolarne la vendita (es. beni contigui sono stati inseriti in un unico lotto), avendo cura di non creare servitù di passaggio per i beni posti in posizione marginale rispetto ad altri beni facenti parte del compendio.

Dalle operazioni di stima sono stati esclusi i fondi rustici facenti parte del compendio ereditario e riportati in Catasto Terreni del Comune di Trani al Fg. 11, P.IIe 184 e 376, per i motivi esplicitati in perizia.

Si riporta una descrizione sintetica dei Lotti con il loro valore di vendita:

Lotto 1

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fondo rustico con all'interno edificio rurale non residenziale sito in Trani (BT) alla contrada Crocifisso, il tutto in:

- Catasto Terreni al Fg. 20, P.IIa 237, Qualità ULIVETO, Classe 4, Superficie are 41 ca 67, Reddito Dominicale Euro 15,06, Reddito Agrario Euro 12,91;
- Catasto Urbano al Fg. 20, P.IIa 32, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 189,80.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della curatela:

€. 80.750,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 80.000,00

Lotto 2

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®
- Particella 286, Qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie are 48 ca 71, Reddito Dominicale Euro 26,41, Reddito Agrario Euro 21,38

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 1.360,00

Lotto 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® **OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE®

Lotto 6

ASTE GIUDIZIARIE® **OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE®



Catasto Terreni:

- Particella 159, Qualità FUD ACCERT, Superficie are 02 ca 83;
- Particella 519, Qualità AREA URBANA, Superficie are 01 ca 79;
- Particella 524, Porz. AA, Qualità ULIVETO, Classe 1, Superficie are 15 ca 00, Reddito Dominicale €. 9,68, Reddito Agrario €. 7,36; Porz. AB, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 00 ca 90, Reddito Dominicale €. 1,07, Reddito Agrario €. 0,67;
- Particella 525, Qualità ULIVETO, Classe 1, Superficie are 06 ca 30, Reddito Dominicale €. 4,07, Reddito Agrario €. 3,09;
- Particella 526, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie are 01 ca 37, Reddito Dominicale €. 0,99, Reddito Agrario €. 0,57; Porz. AB, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 01 ca 02, Reddito Dominicale €. 1,71, Reddito Agrario €. 1,00; Porz. AC, Qualità FUD ACCERT, Superficie are 11 ca 21;
- Particella 539, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 02 ca 49, Reddito Dominicale €. 2,96, Reddito Agrario €. 1,86;
- Particella 540, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 00 ca 59, Reddito Dominicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,44;
- Particella 541, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 05 ca 33, Reddito Dominicale €. 6,33, Reddito Agrario €. 3,99;
- Particella 548, Qualità VIGNETO, Classe 2, Superficie are 00 ca 95, Reddito Dominicale €. 1,13, Reddito Agrario €. 0,71.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della curatela:

€. 100.025,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€. 95.496,11

Lotto 7

Diritti pari a 1/1 della piena proprietà di fondo rustico in Trani (BT) alla Contrada Fontanelle, riportato nel N.C.T. al Foglio 12, Particella 532, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 02 ca 14, Reddito Dominicale Euro 3,59, Reddito Agrario Euro 2,10.

Studio Tecnico Via Città di Milano n. 42 - 76125 Trani (BT) -
Tel. 0883/1983127 Cell. 347/8769196 geo.iannelli@libero.it

Valore simbolico:
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

€. 100,00

4. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti rappresentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore ha ispezionato di persona le proprietà;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Tanto si doveva in esecuzione all'incarico affidatomi.

Trani, li 30/05/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

geom. Angelo Antonio IANNELLI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®