

**TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO:

SENTENZA n° 158 del 03/10/2016 – R. F. 149/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosanna ANGARANO

Curatore: Avv. Andrea DAMMACCO

INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

(GIA' DEPOSITATA IN ATTI)

EPURATA

Dott. Agr. Domenico FANELLI

Via Martiri di Via Fani n. 11, 70025 Grumo Appula (BA)

tel./fax 080622356 - 3334064415

E-mail: studiodomenicofanelli@gmail.com, d.fanelli@epap.conafpec.it

1. PREMESSA

In data 06/03/2018 ho provveduto a depositare telematicamente la Relazione Tecnica d'Ufficio completa di allegati e di specifica (quest'ultima, a tutt'oggi, non è stata liquidata). Con la presente si provvede a integrare la relazione già in atti, giusta richiesta del Curatore.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Si rimanda al medesimo paragrafo della relazione presente in atti.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si conferma quanto riportato nella Relazione già in atti e si aggiunge che per la redazione della presente relazione si è reso necessario effettuare altre indagini e reperire altra documentazione (cfr. documentazione di seguito allegata).

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

4.1 BENE A

4.1.1 Ubicazione, confini e descrizione dei luoghi

Si rimanda al medesimo paragrafo della relazione presente in atti.

4.1.2 Destinazione urbanistica e stato di possesso

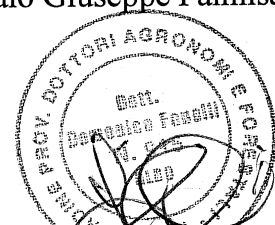
Si rimanda al medesimo paragrafo della relazione già presente in atti.

4.1.3 Esatta provenienza del bene con riferimento al c.d. ventennio

Il bene in questione (Binetto, fg. 4 p. 1127 di mq 126, derivante dalla originaria p.lla 692, così come si evince da visura storica allegata - Allegato 1) è pervenuto al sig.

in qualità di amministratore unico e legale
rappresentante della società denominata dai venditori

, giusto atto del 11/07/2008 repertorio n. 15.201 raccolta n. 4493,
registrato a Bari il 05/08/2008 al n. 7361 – 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR II
di Bari il 06/08/2008 ai nn. 38435/25472 a rogito del Notaio Giuseppe Palmisano di



Grumo Appula (cfr. atto allegato – Allegato 2).

Ai venditori il bene era pervenuto in forza della successione in morte del sig.

, dichiarazione n. 1452, Volume n. 2008, presentata all’Agenzia delle Entrate di Bari, Ufficio di Bari 2, in data 18/06/2008 (cfr. Allegato 2).

4.1.4 Vincoli ed oneri giuridici (trascrizioni ed iscrizioni) gravanti sul bene

Dalle visure ipotecarie da me eseguite (cfr. Allegato 3) si evince che risulta pubblicata la seguente formalità gravante sul bene in questione:

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO – ATTO DEL 20/03/2009 REP. N. 15.719 NOTAIO GIUSEPPE PALMISANO (cfr. Allegato 4) – ISCRITTA A BARI IL 24/03/2009 AI NN. 1811 REG. PARTICOLARE E 12096 REG. GENERALE.

a) Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente

- Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell’acquirente.

b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO – ATTO DEL 20/03/2009 REP. N. 15.719 NOTAIO GIUSEPPE PALMISANO (cfr. Allegato 4) – ISCRITTA A BARI IL 24/03/2009 AI NN. 1811 REG. PARTICOLARE E 12096 REG. GENERALE.

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

- Non vi sono altre informazioni per l’acquirente.

4.2 BENE B

Si rimanda al medesimo paragrafo della relazione già presente in atti.

4.3 BENE C

Si rimanda al medesimo paragrafo della relazione già presente in atti.

4.4 BENE D

Si rimanda al medesimo paragrafo della relazione già presente in atti.



5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Si conferma quanto riportato nella Relazione già in atti ossia che i beni A e B sono di proprietà della Società mentre i beni C e D sono erroneamente intestati in Catasto alla medesima società per mancata voltura mentre di fatto sono di proprietà altrui.

Il bene B, inoltre, considerate le sue caratteristiche (mancato accesso diretto, ridotte dimensioni di mq 3,00) ha scarsa commerciabilità, pertanto avrebbe un valore esiguo che non ne giustificerebbe i costi per l'eventuale atto di trasferimento.

Di conseguenza ho proceduto a valutare soltanto il bene A.

5.1 VALUTAZIONE DEL BENE "A"

5.1.1 Criterio di stima adottato e fonti di informazione

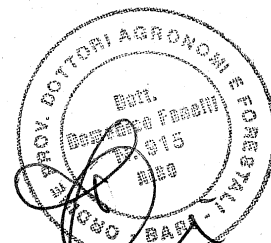
Si conferma quanto riportato nel medesimo paragrafo della relazione già presente in atti.

5.1.2 Valutazione

Ai fini della valutazione del bene ho considerato la potenzialità d'uso dello stesso ritenendo che, mediante opportune opere di trasformazione e costruzione (pavimentazione e recinzione), tale bene potrebbe essere utilizzato come parcheggio per auto o automezzi nonché come deposito di materiale edile. Nello specifico si potrebbero realizzare quattro posti auto, aventi ciascuno dimensioni di 5,30m x 2,50m (13,25mq), dotati di comoda corsia di manovra larga 5,00m.

Il valore del bene è stato ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del terreno "trasformato" e il valore di costo della trasformazione.

Per la stima del parcheggio ho ricercato i prezzi attuali di mercato di posti auto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli che potenzialmente si potrebbero realizzare nel bene in oggetto, nonché i prezzi attuali per i lavori di costruzione del piazzale e della recinzione, al fine di determinare i prezzi medi dell'unità di superficie (mq). Inoltre ho consultato i Valori di mercato pubblicati nella Banca Dati



dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferiti al secondo semestre 2020 (non sono disponibili dati più aggiornati). I parametri di raffronto (caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché gli aspetti legali e catastali) presi in considerazione per la stima sono stati i seguenti:

- 1) distanza dall'abitato e viabilità di accesso;
- 2) destinazione urbanistica con le relative norme tecniche di attuazione;
- 3) ridotte dimensioni del terreno;
- 4) asservimento al Comune di Binetto.

In tal modo ho ottenuto un ventaglio di prezzi unitari nell'ambito del quale determinare i valori unitari medi da attribuire alla superficie dei posti auto realizzabili, determinandone il valore del bene "trasformato" al quale occorre sottrarre, come sopra riportato, il valore di costo della trasformazione.

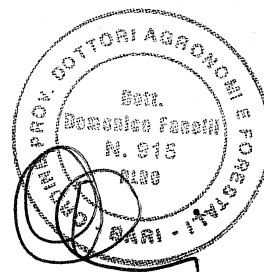
In base a quanto sopra esposto, ho ritenuto congruo attribuire i seguenti valori:

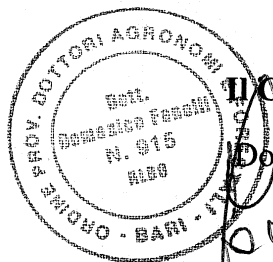
- € 200,00/mq quale valore di mercato dei posti auto ottenuti dopo la trasformazione determinando un valore del bene trasformato pari ad € 10.600,00 (€ 200,00 x 53mq) ossia pari ad € 2.650,00 per posto auto;
- € 50,00/mq di suolo (126,00 mq) quale valore di costo, determinato a corpo, della trasformazione (costi per la esecuzione di una pavimentazione con bituminato, installazione di un cancello in ferro largo 3,50m e alto 1,70m, realizzazione di una recinzione costituita da muretti in cemento alti 50,00cm e sovrastante ringhiera in ferro alta 1,00m), determinando un valore di costo di trasformazione complessivo pari ad € 6.300,00.

Ne consegue che **il valore del Bene, allo stato attuale, risulta pari ad € 4.300,00 (quattromilatrecento/00) così determinato € 10.600,00 – € 6.300,00.**

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per fornire eventuali chiarimenti.

Grumo Appula, lì 23 luglio 2021





Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

- 1. Visura catastale storica fg. 4 p. 1127 di Binetto**
- 2. Atto notarile dell'11/07/2008 rep. n. 15.201 a rogito Notaio Palmisano Giuseppe e dichiarazione di successione n. 1452 volume 2008**
- 3. Visure ipotecarie riguardanti la p.lla 1127 del fg. 4 di Binetto (Bene A)**
- 4. Contratto di mutuo del 20/03/2009 rep. N. 15.719 a rogito Notaio Palmisano Giuseppe**