



Dott. Ing. Geom. Antonio PLACENTINO

Via Giovanni Pascoli 23

71013 San Giovanni Rotondo (FG)

C.F. : PLC NTN 68M05 H926C

P.IVA : 01909070714

Tel: +39 0882 413334

Cell: +39 348 8232137

E-mail : ing.antonioplacentinosgr@gmail.com

PEC : antonio.placentino@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Bastardi Domenico e C.S.n.c

N° 113 Anno 2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Randazzo

Curatore : Rag. Mario Berlanda

Consulente Tecnico di Ufficio: Ing. Antonio Placentino

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO STIMATORE C.T.U.

Dott. Ing. Geom. Antonio Placentino



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

Relazione di C.T.U. Nella Liquidazione Giudiziale N° 113 Anno 2023

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Bergamo
Dott.ssa Angela Randazzo

PREMESSA

In data 12/10/2023, il Curatore Rag. Mario Berlanda con Studio in Bergamo (BG) alla via Passaggio Canonici Lateranenzi - 24121- Bergamo (BG) , nominava il sottoscritto Ing. Antonio PLACENTINO iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia al Nr. 3459 , perito estimatore nella Liquidazione Giudiziale in epigrafe citata, con l'incarico di individuare, descrivere e valutare i beni immobili ubicati nel Comune di Vieste (FG) ,di proprietà della Società BASTARDI DOMENICO E C. S.N.C. , con sede legale in Canonica D'Adda (BG) alla Via Dell'Artigianato 4/A - 24040- Bergamo (BG) .

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura di Liquidazione Giudiziale riguarda :

- a) Unità immobiliare costituita da un manufatto nel Comune di Vieste (FG) alla Località "Piano Grande" con unico piano fuori terra, nella Zona "E3" Normale , confinante con strada Vicinale Del Delfino , Via Umbramare e proprietà Basso Nicola, composto da quattro vani ed accessori con annessa cantinola . Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste , al foglio n°4 , p.lla 415 , categoria A/4, Classe 5 , consistenza 4,0 vani , Rendita Catastale Euro 371,85 , P.T. , abitazione di tipo popolare ;
- b) Unità immobiliare costituita da un manufatto nel Comune di Vieste (FG) alla località "Piano Grande" con unico piano fuori terra, nella Zona "E3" Normale , confinante con strada Vicinale Del Delfino , Via Umbramare, composto da un unico vano . Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) , al foglio n° 4 , p.lla 416 , categoria C/2 , Classe 3 , dati di superficie 19 mq , Rendita Catastale Euro 151,84 , box auto ;
- c) Terreno Agricolo nel Comune di Vieste (FG) alla Località " Piano Grande" , nella Zona "E3" Normale , confinante con strada Vicinale Del Delfino , Via Umbramare e proprietà Basso Nicola. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Vieste (FG), al foglio 4 , p.lla 414 , particella con qualità ULIVETO, Reddito Dominicale Euro 26,99 , Reddito Agrario Euro 13,37 , Superficie 4.355 mq .

I suddetti manufatti e il terreno agricolo , risultano in proprietà di [REDACTED] , nato [REDACTED] Vieste (FG) il 20/02/1955 - C.F. [REDACTED] , con un diritto di proprietà per 1/2 , e [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/2 , derivanti dall'atto di riconsolidamento di usufrutto del 17/04/2006 - Pubblico Ufficiale BASTARDI - Sede PONTIROLO NUOVO (BG) - R.U. GENTILE ROSETTA e contestuale Voltura n. 11476.1/2018 - Pratica n. FG0105884 in atti dal 23/07/2018 .

I beni sono così descritti nell'Atto Giudiziario dell'apertura della Liquidazione Giudiziale con numero di repertorio : 184/225 del 22/09/2023 del Tribunale di Bergamo (BG) , richiedente il Rag. Mario Berlanda nella qualità di Curatore con C.F. BRL MRA 60E06 A246 A , iscritta nel Registro Generale n. 27443 , Registro Particolare n. 21799 del 27/11/2023 a favore della MASSA CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI BASTARDI DOMENICO E C. SNC E DEI SOCI BASTARDI TERESA ADELE E BASTARDI STEFANO , a seguito di Sentenza N. 184/2023 pubblicata il 22/09/2023 , REP.N. 225/2023 del 22/09/2023 , N.R.G. 173/2023 ad oggetto la Dichiarazione di Apertura della Liquidazione Giudiziale .

Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio , si notificava a [REDACTED] l'avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi presso i manufatti oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nella data fissata del 23/11/2023 , alle ore 10,00. Al sopralluogo era presente unicamente [REDACTED] , che ha consentito l'accesso ai luoghi. Allo stato i manufatti si presentano in buono stato di conservazione , e taluni manufatti risultano non occupati ma gestiti [REDACTED] e .

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI MANUFATTI E SUL TERRENO AGRICOLO

Si rappresenta che su tali immobili e terreno agricolo , si rileva :

- Ipoteca Giudiziale (Decreto Ingiuntivo) a favore [REDACTED] , con sede in [REDACTED] , per un diritto di proprietà per la quota di 1/1 , per una sorte capitale di Euro. 112.141,43 , Richiedente [REDACTED] , con nota di Iscrizione , Registro Generale n. 27852 e Registro Particolare n. 3459 , Numero di Repertorio 4764/2017 del Tribunale di Bergamo (BG);
- Ipoteca Giudiziale (Decreto Ingiuntivo) a favore di [REDACTED] L , con sede in [REDACTED] I , per un diritto di proprietà per la quota di 1/1 , per una sorte capitale di Euro. 230.185,64 , Richiedente [REDACTED] , con nota di Iscrizione , Registro Generale n. 27853 e Registro Particolare n. 3550 del 28/12/2018 del Tribunale di Bergamo (BG) ;
- Atto Giudiziario (Apertura di Liquidazione Giudiziale) - Registro Generale n. 27443 e Registro Particolare n. 21799 del 27/11/2023 , Richiedente Rag. Mario Berlanda nella qualità di Curatore in favore della MASSA CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BASTARDI DOMENICO E C. SNC E DEI SOCI BASTARDI TERESA ADELE E BASTARDI STEFANO.

DESCRIZIONE DEI BENI E DEL TERRENO AGRICOLO

Il presente lotto è costituito dalla proprietà per 1/2 di :

- Locale adibito ad abitazione del tipo popolare (prevalentemente utilizzato per la dimora nelle vacanze estive) , accessibile dall'area di sedime (terreno agricolo) tramite una porta in alluminio (accedendo tramite il porticato adiacente all'ingresso) ad unico livello, composto da un locale cucina-soggiorno , da un w.c - e da tre camere da letto . Affianca ad un locale (Nord-Est) costituito da un unico vano adibito a deposito di attrezzi agricoli . Il tutto per una superficie catastale di mq. 43,00 , in quanto il vano adibito a deposito di attrezzi agricoli , allo stato non risulta censito nel N.C.E.U (avente superficie di mq. 10,00). Il tutto per una superficie di 53,00 mq.

Antistante il manufatto vi è un porticato in muratura e solaio in latero cemento di circa 32,00 mq completamente aperto nei tre lati in adiacenza del corpo di fabbrica del manufatto che funge principalmente da riparo avverso gli eventi meteorologici e da riparo dal sole nei periodi estivi .

Nell'area di sedime del terreno agricolo, inoltre vi è un manufatto in muratura portante di circa 20,00 mq adibito a box-auto , il quale risulta realizzato da informazioni recuperate [redacted] in assenza di titolo abilitativo e contestuale accatastamento .

La struttura portante del manufatto è in muratura portante in blocchi cementizi in cls con solaio in latero-cemento e tramezzatura interne in laterizio . Per quanto attiene il manufatto , gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni al manufatto sono in legno; il pavimento è in mattonelle di ceramica , le pareti sono affrescate con lavabile di colore bianco , mentre quelle del bagno sono in ceramica con una altezza variabile di mt. 2,00.

Nel complesso il manufatto si presenta in buono stato di conservazione e conservazione, fatto eccezione di alcune infiltrazioni di acqua che ne provocano l'umidità e la muffa su alcune pareti laterali interne , risulta allacciato solo alla rete elettrica cittadina , mentre risulta allacciato tramite serbatoio di gasolio esterno al manufatto e non risulta allacciato alla rete idrico-fognante . Per cui non è stato possibile redigere la certificazione energetica .

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA IMMOBILI

Ai fini della valutazione del valore complessivo dei beni staggiti , il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Vieste , si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate , nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate .

Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore " unitario" a metro quadrato di superficie , per poi estendere il tutto ad un valore globale che puo' intendersi del tipo sintetico " a corpo" e non a " misura" .

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica , delle valutazioni sulla obsolescenza dei cespiti , della qualità e condizione delle rifiniture , dei vincoli o limitazioni in genere , della mancanza di alcuni collegamenti alle reti dei servizi cittadini, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Pertanto il manufatto con le relative pertinenze , in termini di valore , puo' così suddividersi :

- Superficie dell'abitazione = 53,00 mq circa ;
- Superficie del deposito = 10,00 mq circa ;
- Superficie del porticato = 32,00 mq circa;
- Superficie del box-auto = 20,00 mq circa ;
- Superficie deposito esterno = 15,00 mq circa

Sulla base di un valore a metro quadrato di €. 750/mq per l'abitazione , di €.550/mq per il deposito, di €. 350/mq per il porticato , di €.550/mq per il box-auto e di €. 550/mq per il deposito esterno abbiamo ;

- Abitazione - 53 mq x €. 750/mq = €. 39.750,00

- Deposito - 10 mq x € 550/mq = € 5.500,00
- Porticato - 32 mq x € 350/mq = € 11.200,00
- Box-auto - 20 mq x € 550/mq = € 11.000,00
- Deposito - 15 mq x € 550/mq = € 8.250,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA TERRENO AGRICOLO

Superficie estensione terreno agricolo e area di sedime dei locali

Mq. 4.355 - Mq. (53+10+32+20+15) 110 = Mq. 4.245

Sulla base di mercato di un valore a metro quadrato del terreno agricolo con coltura Uliveto di € 8.00/mq ;

- Terreno agricolo - 4.245 mq x € 8,50/mq = € 36.082,00

Tali valori, essenzialmente prudenziali , tengono conto dei presumibili costi per sanare alcune perdide di acqua dal tetto , oltre che i relativi costi per l'accatastamento e la contestuale domanda in sanatoria in quanto ad oggi purtroppo, non si dispone di tutti i documenti abilitativi da parte del Comune e si è in attesa di consegna di tutti gli elaborati progettuali e dei documenti abilitativi .

Pertanto , si ritiene congruo un **valore complessivo a base d'asta di € 111.782,00 .**

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto , formalizzando apposita "riserva" , in quanto ad oggi lo scrivente è in attesa della documentazione e dei titoli abilitativi rilasciati sul medesimo immobile oggetto di perizia, da parte del Comune di Vieste (FG) .

San Giovanni Rotondo (FG) , li 7 febbraio 2024

Ing. Antonio PLACENTINO

