

TRIBUNALE DI BARI

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo

n. 37/2017 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella SIMONE

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

TERRENI

LOTTO NR. ID. 27

Localizzazione : Comune di Triggiano

Individuazione catastale:

Catasto Terreni Fg. 53 Part. 105 – vigneto

Il lotto in esame è costituito da un appezzamento di terreno ubicato in Bari, individuato nel catasto terreni al foglio 53, p.lla 105, la cui estensione, secondo quanto verificato mediante strumenti digitali, è pressoché coincidente con quella indicata in catasto e la cui coltura è attualmente del tipo “seminativo”.

La proprietà immobiliare in questione costituisce un suolo edificatorio appartenente alla zona di espansione C2 della maglia 21 del PRG di Bari, per la quale risulta redatto un PUE (Piano Urbanistico Esecutivo) definitivamente adottato ed approvato, ma non ancora convenzionato con i diversi proprietari dei terreni che vi ricadono. L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 1,0 mc/mq di cui la complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo dovrà essere destinata a edilizia residenziale pubblica.

Si tratta di una delle maglie di maggior interesse per lo sviluppo edilizio della periferia a sud di Bari del quartiere Japigia, sul lato di monte a ridosso della tangenziale di raccordo alla SS 16 bis. Altra analoga maglia urbanistica 22 si sta sviluppando sul lato opposto, di mare, della stessa tangenziale, nelle aree complessivamente note come “località S. Anna”, dal nome di una antica Chiesa di campagna, assai rinomata per il culto di cui da lungo tempo è fatta oggetto.

Proprio per le caratteristiche della zona e, soprattutto, per i piani urbanistici che si sono

sviluppati, i suoli appartenenti alle suddette maglie urbanistiche avevano raggiunto, negli ultimi anni, quotazioni di mercato anche proporzionalmente rilevanti. Però le stesse maglie, poi, sono state anche interessate da un vincolo della AdB (autorità di Bacino) in quanto considerate a grave rischio idrogeologico che, di fatto e fino a che non si fossero realizzate opere risolutive o di mitigazione, le rendevano in buona parte inedificabili. Per cui, da un lato non si sono ancora conclusi, come nella fattispecie, gli adempimenti fondamentali, quali le Convenzioni e le conseguenti opere, mentre, dall'altro, la Amministrazione Comunale, dopo un lungo iter di programmazione tecnico-economica, solo assai recentemente ha attivato le procedure di appalto di importanti opere pubbliche di mitigazione del rischio idraulico, indispensabili per la risoluzione dei vincoli posti dalla AdB: si tratta di opere del costo di diversi milioni di euro che, soltanto dopo la loro esecuzione, potranno consentire lo sblocco delle attività edilizie.

Quanto sopra, solo accennato, ha comportato un iter amministrativo che si sta trascinando da lunghissimo tempo e che, insieme alle recenti crisi economiche, ha stancato, deluso e intimorito gli operatori economici, con conseguente forte penalizzazione dei valori dei suoli. Tant'è che la stessa amministrazione comunale ha, già da qualche anno, pubblicato una delibera di Giunta (allegata alla presente relazione di stima) con la quale vengono nella fattispecie ridotti, ai fini IMU e per i diversi motivi riferiti, i valori delle aree fabbricabili della zona che, con riferimento alla maglia in questione, vengono stimati come variabili fra i 50 ed i 130 €/mq. Sia in considerazione delle peggiorate condizioni economiche e di mercato, sia per i timori degli operatori conseguenti ai tempi ancora incerti per l'avvio delle attività edilizie e sia per la vicinanza del terreno in questione al Depuratore cittadino delle acque reflue, si ritiene che, allo stato attuale, il valore di stima del terreno in questione non possa superare i 60 €/mq.

Criteri e valutazioni di stima in funzione dello stato di consistenza e dei luoghi

Il valore unitario, attribuito anche in relazione alla suscettività edificatoria del bene, è pari a €/mq 60,00.

Il valore di stima del lotto in esame è quindi pari a € 166.380,00.

Il valore di stima è significativamente ridotto rispetto a quello indicato nella precedente perizia del consulente ing. Masciopinto, in quanto tiene conto anche e soprattutto degli aspetti riportati al precedente paragrafo.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Delibera di Giunta Comunale n. 290 del 13.05.2014;
- Individuazione grafica del bene in esame su estratto di mappa catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it