



ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice delegato: Dott.ssa Assunta Napoliello

Proc.to n. R.F. 13604/1999

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA



Curatore Fallimentare: Avv. Vittorio Brattelli

PREMESSA

Il G.D. **dott.ssa Assunta Napoliello** in data 26.03.2024 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, **Ing. Alberto Maurelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 241, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell'ambito della procedura fallimentare al fine di procedere alla:

- *valutazione del fondo sito in Adelfia ed identificato nel N.C.T. del Comune di Adelfia al fg. 3, p.lla 28;*
- *valutazione del fondo sito in Adelfia ed identificato nel N.C.T. del Comune di Adelfia al fg. 3, p.lla 664.*

I suddetti immobili intestati alla xxxxxxxxxxxxxxxx, sono ubicati rispettivamente in Adelfia ed identificati nel N.C.T. del medesimo Comune secondo quanto riportato:

- a) **fg. 3, p.lla 28, superficie 3.796 mq, qualità Uliveto di classe 3, reddito dominicale € 13,72, reddito agrario € 11,76;**
- b) **fg. 3, p.lla 664, superficie 116 mq, qualità Uliveto di classe 3, reddito dominicale € 0,42, reddito agrario € 0,36.**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Curatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ documentazione ipo-catastale;
- ✓ documentazione catastale;
- ✓ documentazione tecnico-amministrativa.

relativi agli immobili oggetto di stima.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

- la documentazione fornita dalla Curatela è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

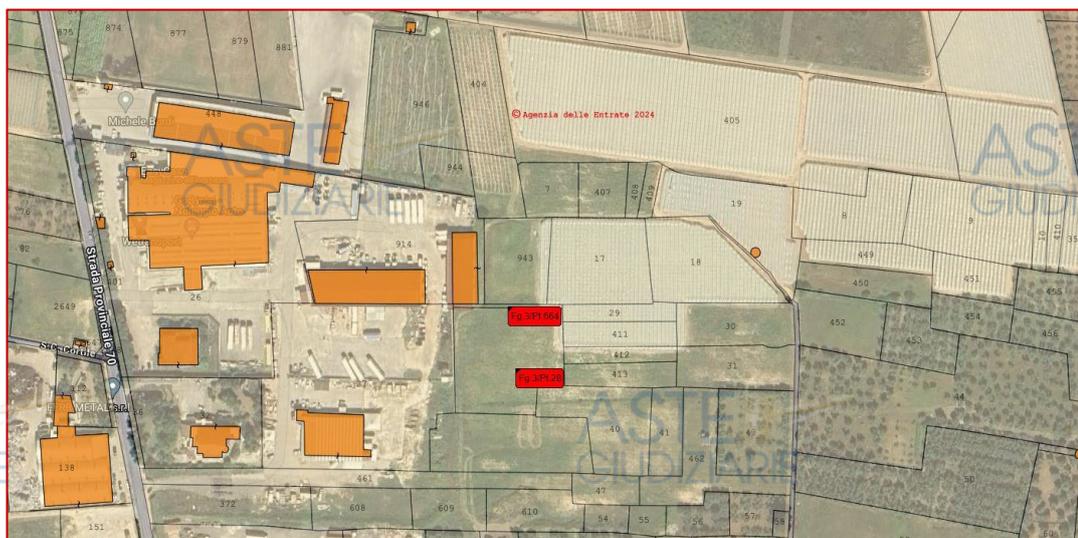
FORMAZIONE DEL LOTTO

A seguito di indagini preliminari, consistite in una ricognizione dei luoghi e in ragione delle caratteristiche ubicazionali e funzionali, si può identificare il seguente lotto:

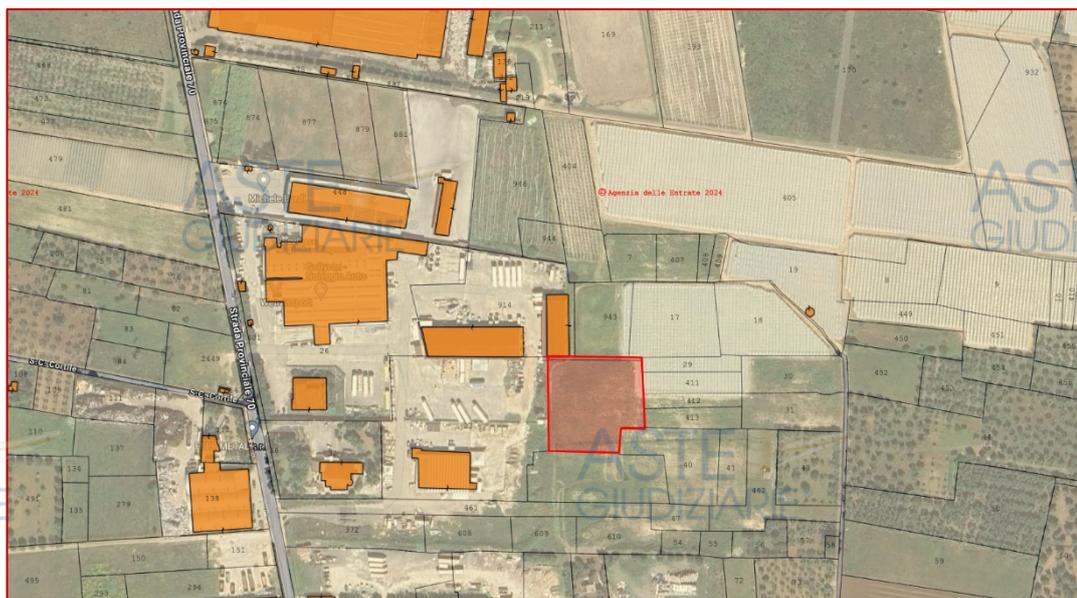
- **LOTTO UNICO** – Fondi ubicati in Adelfia ed identificati nel N.C.T. del Comune di Adelfia al fg. 3, p.lle 28-664.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto oggetto di stima consiste in due fondi agricoli ubicati nel Comune di Adelfia e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.



Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI



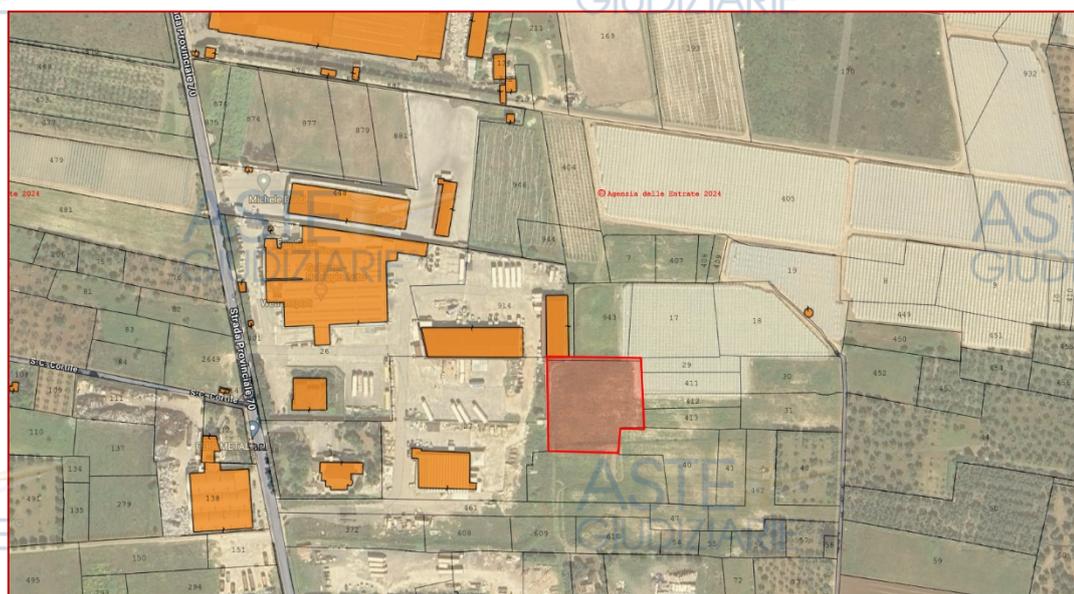
Il fondo agricolo è raggiungibile inserendo su Google Maps le coordinate Latitudine 41.015896, Longitudine 16.864114. Trattasi di terreno aventi forma quadrata,

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

giacitura piana e tipologia di qualità *Uliveto* di classe 3. Si precisa che il fondo non dispone di accesso diretto dalla strada pubblica (SC Monaca) e quindi è da ritenersi un fondo intercluso.

Di seguito si riporta la superficie totale del lotto calcolato su base catastale di riferimento (Estratto di mappa), lo stralcio fotogrammetrico dello stesso evidenziato in rosso con i relativi fotogrammi.

Qualità	Superficie (mq)
Uliveto	3.912,00



Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE

La xxxxxxxxxx è titolare del diritto di proprietà per

1000/1000 degli immobili siti nel Comune di Adelfia e precisamente identificati in catasto di detto Comune come:

- **fg. 3, p.lla 28, superficie 3.796 mq, qualità Uliveto di classe 3, reddito dominicale € 13,72, reddito agrario € 11,76;**
- **fg. 3, p.lla 664, superficie 116 mq, qualità Uliveto di classe 3, reddito dominicale € 0,42, reddito agrario € 0,36.**

Si allegano alla presente le visure storiche catastali e l'estratto di mappa inerenti gli immobili oggetto di stima. Dalla disamina del CDU rilasciato dal Comune di Adelfia in data 15.04.2024 si evince che il lotto oggetto di stima ha la seguente destinazione urbanistica nel Piano Urbanistico Generale vigente: Contesti rurali - "Contesti rurali" (art. 35/S delle NTA) - "CR.CP – Contesto rurale della campagna profonda" (art. 35.1/S e art. 24/P delle NTA). Si rimanda al CDU allegato per ulteriori dettagli. (cfr.

All. 2: Documentazione tecnico-amministrativa). Dalla verifica del "Sistema Informativo Territoriale" tramite il sito internet <http://adriatica.zes.gov.it> si evince che i beni oggetto della presente non ricadono in zona ZES.

VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per gli immobili sotto identificati:

- **fg. 3 p.lla 28**
 - **TRASCRIZIONE del 25/01/2024** - Registro Particolare 2959 Registro Generale 3815 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2724 del 24/05/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- **fg. 3 p.lla 664**
 - **TRASCRIZIONE del 25/01/2024** - Registro Particolare 2959 Registro Generale 3815 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

2724 del 24/05/1999 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA
DI FALLIMENTO**PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti alla xxxxxxxx xxxxxxxx in forza di atto di compravendita del 13.12.1985 per Notar Speranza Pietro avente numero di repertorio 25722 e atto di compravendita del 16.12.1976 per Notar Costantini avente numero di repertorio 160758 (cfr. **All. 3** – Copia atto di provenienza). I suddetti immobili, in sede di sopralluogo, risultavano liberi da cose e persone.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile prezzo di mercato") di un bene immobile è quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di quel mercato, in un ordinario tempo di collocazione sul mercato. Secondo l'International Valuation Standards (IVS) e l'European Valuation Standards (EVS): "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in ispecie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile e attuale valore di mercato. Il mercato degli immobili a destinazione abitativa nella zona oggetto di indagine è caratterizzato da una rarefazione delle compravendite, pertanto in relazione allo scopo della stima ed alla natura dei beni si procederà alla valutazione con il criterio del valore di mercato con il procedimento

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

diretto. Il procedimento diretto, a volte denominato anche sintetico, si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

LOTTO UNICO

Per la determinazione del valore del fondo agricolo si è fatto ricorso al procedimento di stima con analisi listino valori immobiliari EXEO.

Trattandosi di area agricola si procederà alla stima del valore di mercato tramite analisi dei dati ufficiali tratti dalla pubblicazione dal titolo "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Bari – Listino 2023 Rilevazione Anno 2022" della xxxxxxxx. Tale scelta deriva dai seguenti fattori pregiudizievoli:

- la carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- l'assenza di riferimenti negli atti traslativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di alienazione;
- l'assenza di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Occorre inoltre evidenziare come il mercato dei terreni agricoli è stato per molto tempo influenzato dalla valutazione automatica prevista dal DPR 131/86, in base al quale i prezzi dichiarati erano basati in maniera del tutto estranea al reale valore di mercato, sui redditi dominicali. Nel caso in specie, con l'utilizzazione di specifici parametri inerenti le caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) tratte dalla suddetta pubblicazione, si andrà a quantificare il valore di mercato del bene, dalla stessa determinato tramite l'applicazione della seguente formula:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità (vedi tabella seguente).

Accesso		Esposizione		Densità piante	
buono	1	buona	1	Alta	1
sufficiente	0,975	normale	0,975	Ordinaria-bassa	0,90
insufficiente	0,95	carente	0,95		
Età		Densità piante			
1/3 dall'impianto	1	Alta	1		
tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,90	Ordinaria-bassa	0,8		
oltre 2/3 dall'impianto	0,80				
I valori tengono conto del soprassuolo					

Per il terreno identificato come lotto 1 avente come qualità di coltura *Uliveto* la metodologia di stima menzionata dichiara quanto segue:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_{\text{acc}} * K_{\text{dens}} * K_{\text{età}} * K_{\text{irr}} * St = \text{€}/\text{mq } 2,20 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 1 \times 0,8 \times \text{mq } 3.912$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE LOTTO} = \text{€}/\text{m}^2 1,43 \times \text{m}^2 3.912,00 = \text{in c.t. € } 5.500,00$$

Diconsi Euro cinquemilacinquecento/00

Si precisa che il lotto oggetto di stima risulta intercluso in quanto non gode di accesso diretto da strada pubblica poichè circondato dalle particelle 40, 413, 412, 411, 29, 27, 339, 943, 17, 914 del foglio 3 catastalmente intestate a terzi.



Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

Pertanto per il caso di specie, si ritiene economicamente vantaggioso favorire l'alienazione del suddetto bene, applicando un abbattimento al valore su stimato del 20% come segue:

VALORE LOTTO = € 5.500,00 x 0,80 = € 4.400,00

Diconsi Euro quattromilaquattrocento/00

Con la presente relazione, che è composta di n. 10 pagine dattiloscritte, oltre n. 4 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore necessità.

L'esperto stimatore

Ing. Alberto Maurelli