

TRIBUNALE DI TRANI – SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICAFALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED]

* * * * *

PREMESSO

- che il sottoscritto dott. ing. Agostino Di Nanni iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia BAT al n. 427 e con studio in Andria in Corso Cavour n. 52, a seguito di incarico conferitogli dal curatore fallimentare avv. Anna G. Lotito, veniva nominato Consulente Tecnico per la stima dei beni immobili acquisiti al fallimento in epigrafe;
- che redigeva Relazione di consulenza tecnica datata 17-03-2008 di valutazione di stima dei valori commerciali di tutti i beni acquisiti alla massa fallimentare in oggetto.
- che le tra i beni oggetto di valutazione vi è anche il terreno edificabile ubicato in contrada Torre Palomba nel Comune di Corato.
- Che nel procedimento del Tribunale di Trani numero R.G. 20/2007 si chiede al sottoscritto tecnico la determinazione dell'attuale più probabile valore commerciale del terreno edificabile ubicato in contrada Torre Palomba facente parte dei beni acquisiti alla massa fallimentare del fallimento in oggetto

CIO' PREMESSO

il C.T.U. esaminati gli atti e i documenti ed avendo esaurito le ricerche presso gli Uffici competenti e le operazioni di rilievo, raccolti gli elementi idonei a poter assolvere il mandato ricevuto, espone l'esito del suo operato

presentando la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GENERALITA'

Si premette che per individuare con precisione i beni acquisiti alla massa fallimentare e, quindi, accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali, il sottoscritto ha effettuato le relative visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale e consultazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato per accertare la rispondenza degli immobili alle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994.

Gli immobili sottoposti a fallimento, riportati rispettivamente nella sezione del N.C.E.U. E del N.C.T. del Comune di Corato, consistono in:

- 1) Terreno edificatorio ubicato nel Comune di Corato alla contrada "Torre Palomba", censito nel N.C.T. come uliveto e vigneto (all. n. 1).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Terreno edificabile sito alla contrada "Torre Palomba" nel Comune di Corato

Il terreno edificabile sito alla contrada "Torre Palomba", zona estensiva rada del Comune di Corato, ha una forma rettangolare ed è ben delimitato da una recinzione perimetrale e da una recinzione di delimitazione del viale di accesso ai singoli lotti (foto n. 3).

Detto terreno edificabile insiste sull'area identificata al foglio 54 p.lle 137 e 1058 (parte della ex p.lla 124), come si evince dallo stralcio di mappa del Comune di Corato rilasciato dall'U.T.E. di Bari il 09-12-2025 (all. n. 2).

Nella parte anteriore del fondo, fronte strada, è ben individuata la

zona ceduta al Comune come Standards urbanistici (foto n. 1) di mq 804,00 identificata con la p.lla 1059 (parte della ex p.lla 124); lungo il confine destro è ubicato il viale carrabile, che permette l'accesso al lotto oggetto della procedura fallimentare direttamente dalla strada pubblica.

Sul terreno edificabile sono state iniziate le lavorazioni, giusta D.I.A. del 29-10-2004 (all. n. 3), di scavo per la realizzazione n. 4 ville bifamiliari, di sistemazione del piano di fondazione delle ville a realizzarsi con battuto di cemento (foto n. 2), di realizzazione del muro di delimitazione dell'area ceduta a standards e la realizzazione del muro di confine con altra proprietà e di delimitazione del viale privato di accesso ai lotti. Allo stato attuale nel cantiere le lavorazioni risultano sospese ed il terreno si presenta in uno stato di abbandono (foto nn. 1-3).

La recinzione di delimitazione dell'area ceduta a standards e quella perimetrale a confine con altra proprietà, per una altezza di circa m 2,00, è stata realizzata con blocchi e sovrastante copertina in cemento presso vibrato, mentre il muretto interno di delimitazione del viale è stato realizzato in cemento armato per una altezza di circa cm 60 (foto n. 1).

La Ditta [REDACTED] è proprietaria del terreno edificabile sottoposto alla procedura fallimentare, a seguito di Atto di Permuta con il sig. [REDACTED]

Il terreno edificabile, composto dalle p.lle 137 e 1058, ha una superficie catastale, rispettivamente, di mq 3.630 e di mq 2.420, per una superficie complessiva di mq 6.050; la p.lla 1059 ceduta al Comune di Corato come superficie a standards ha una superficie catastale di mq 804.

La superficie reale del terreno edificabile in oggetto dichiarata nel

3/12

progetto presentato al Comune di Corato – P.E. n. 149/2001 (all. n. 4), risulta essere pari a mq 5913,60. In definitiva, per la procedura di stima, considerata la superficie reale dichiarata dal progettista nel progetto innanzi indicato, si evince che la volumetria realizzabile su detto terreno edificabile è di mc 3548,16, considerando un indice di fabbricabilità fondiario per la zona “Cr” del vigente P.R.G. pari a 0,6 mc/mq.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla Ditta [REDACTED]

- **il terreno edificabile sito alla contrada “Torre Palomba” nel Comune di Corato**, con atto rogato dal Notaio in Corato dott. Domenico Capozza in data 04-02-2004 n. 65972 di rep., contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed a favore della Società [REDACTED] relativo alla cessione a titolo di permuta del terreno in agro di Corato alla contrada “Torre Palomba” (all. n. 5).

CONFINI E DATI CATASTALI

Il terreno edificabile in contrada “Torre Palomba” confina con strada pubblica e standards urbanistici sul lato fronte strada, con altra proprietà sui restanti lati, salvi altri. Detta unità immobiliare alla data del 05-12-2007 risulta riportata nel N.C.T. del Comune di Corato al foglio n. 54: p.lla n. 137, qualità vigneto, classe 5[^], superficie are 36,30, reddito dominicale € 31,87, agrario € 19,68 e p.lla n. 1058, qualità uliveto, classe 3[^], superficie are 24,20, reddito dominicale € 10,00, agrario € 7,50; entrambe le particelle in ditta [REDACTED]

██████ proprietà per 1/1 (all. n. 1).

SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA

Il terreno edificabile alla contrada “Torre Palomba”, avente una estensione di mq 5913,60, è situato in zona classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Corato come zona di tipo “Cr” (zona estensiva rada) (all. n. 8); le norme in tali zone prevedono un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,6 mc/mq. Tale superficie, costituente lotto fondiario al netto della cessione delle aree destinate a standards urbanistici, consente una volumetria insediabile pari mc 3548,16 (mq 5913,60 x 0,6 mc/mq). Di tale volumetria residenziale una quota in ragione del 10% sarà destinata ad Edilizia Economica e Popolare.

Alla data odierna, su detta area, risulta presentato al Comune di Corato – Settore Urbanistica – un progetto edilizio per la realizzazione di abitazioni (all. n. 4), giusta istanza del 02-05-2001 acquisita al protocollo del Comune al n. 7735, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 nella seduta del 16-02-2006 (all. n. 6). Nel progetto è prevista la realizzazione di n. 4 ville bifamiliari per un totale di mc 3413,12 (all. n. 4) ed allo stato attuale il Permesso di Costruire risulta non ancora ritirato.

La realizzazione dei muri di confine e gli scavi effettuati corrispondenti ai corpi di fabbrica previsti in progetto, risultano eseguiti con Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Corato in data 29-10-2004 (all. n. 3).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani, avendo effettuato l'ispezione nel periodo dal 12-02-1998 al 27-01-2026 relativa alle particelle

nn. 137 – 1058 del fg 54 del Catasto Terreni del Comune di Corato, dall'elenco sintetico delle formalità risultano ad oggi in carico alla Particelle oggetto del fallimento le seguenti formalità (all. n. 7):

- Trascrizione del 27/02/2004 – Reg. Part. 2982 Reg. Gen. 4048 Pubblico ufficiale Capozza Domenico Repertorio 65972 del 04/02/2004 ATTO TRA VIVI – PERMUTA
- Trascrizione del 01/06/2005 – Reg. Part. 9249 Reg. Gen. 13424 Pubblico ufficiale De Scisciolo Romualdo Repertorio 5155 del 05/05/2005 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- Iscrizione del 20/07/2006 – Reg. Part. 3134 Reg. Gen. 18158 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 256 del 31/05/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Trascrizione del 20/10/2006 – Reg. Part. 16904 Reg. Gen. 25026 Pubblico ufficiale De Scisciolo Romualdo Repertorio 6699 del 20/09/2006 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA
- Iscrizione del 15/12/2006 – Reg. Part. 6053 Reg. Gen. 30290 Pubblico ufficiale Tribunale di Trani – sez. dist. di Ruvo di Puglia Repertorio 460 del 07/11/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1223 del 28/06/2012 (Restrizione di Beni)
 2. Annotazione n. 1227 del 28/06/2012 (Restrizione di Beni)
 3. Annotazione n. 3069 del 29/11/2012 (Restrizione di Beni)
- Iscrizione del 09/02/2007 – Reg. Part. 538 Reg. Gen. 3146 Pubblico ufficiale Tribunale di Trani – sez. dist. Di Andria Repertorio 37 del

26/01/2007 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3070 del 29/11/2012 (Restrizione di Beni)
- Trascrizione del 28/02/2007 – Reg. Part. 3602 Reg. Gen. 4907 Pubblico
ufficiale Uffic. Giudiz. Tribunale di Trani – sez. staccata Repertorio 96
del 20/02/2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1221 del 28/06/2012 (Restrizione di Beni)
2. Annotazione n. 1225 del 28/06/2012 (Restrizione di Beni)
3. Annotazione n. 3071 del 29/11/2012 (Restrizione di Beni)
- Trascrizione del 05/05/2008 – Reg. Part. 6116 Reg. Gen. 8738 Pubblico
ufficiale Tribunale di Trani Repertorio 0 del 23/01/2008 DOMANDA
GIUDIZIALE – DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima,
atto pregiudiziale per la formulazione di ogni giudizio di valore è il
riconoscimento dello scopo della stima e cioè dell'aspetto economico da
riguardare.

Nel caso di cui si tratta, tra gli aspetti economici, ai quali
corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo,
il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore
complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da
determinare è quello del più probabile “*valore commerciale*”, cioè il

rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente relazione, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà in detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Al fine di ottenere con maggiore precisione il valore delle unità immobiliari si opererà con due procedimenti distinti, i quali, verificandosi reciprocamente, consentiranno di verificare l'esattezza del risultato al quale si perverrà.

Pertanto, nella presente stima si adotterà in primo luogo il procedimento *diretto o sintetico (detto anche empirico)* ed in secondo luogo il procedimento *indiretto o analitico (detto anche razionale)*.

Infatti, in funzione della Legge di Indifferenza (Elementi di Estimo Urbano), la quale enuncia che “*nello stesso mercato non può configurarsi un prezzo diverso contemporaneamente per lo stesso bene economico*”, soltanto l'approssimativa coincidenza dei risultati ai quali si perverrà attraverso i due diversi procedimenti consentirà di ritenerli reciprocamente verificati. La mancata coincidenza sarà invece prova dell'inesattezza di uno di questi procedimenti mentre l'approssimativa coincidenza sarà invece verifica dell'esattezza del risultato medio, precisando che “le valutazioni dello stesso bene economico riferito allo stesso luogo ed allo stesso tempo anche se eseguite con metodi diversi non possono che differire, se attendibili, dal 5% al 10% massimo - [REDACTED] La pratica della consulenza tecnica, dell'arbitrato e della perizia penale, ed. Hoepli, Milano”. Questa formulazione di giudizi di valore si risolverà in definitiva,

se si riconosce l'approssimativa coincidenza quantitativa dei due risultati, ***nella media dei due risultati stessi***, dalla quale risulterà il **più probabile valore commerciale** delle unità immobiliari oggetto di stima.

Il terreno edificabile nel Comune di Corato alla contrada

“Torre Palomba” ricade in una zona esterna al centro abitato ma urbanizzata, definita dal P.R.G. come zona di tipo “Cr” - zona estensiva rada ed ha una superficie totale di circa **mq 5913,60**.

Primo procedimento: Stima sintetica del valore intrinseco

Il primo procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite riguardanti beni analoghi. Individuato pertanto un certo numero di “dati storici” e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare in corrispondenza dello “scalino” che presenta maggiori analogie con il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore commerciale.

In applicazione del primo procedimento il sottoscritto ritiene opportuno procedere *con il metodo comparativo* ossia raffrontando gli immobili in esame con altri similari che hanno avuto libera contrattazione.

In base a colloqui avuti con altri proprietari nella zona, con impresari, agenti immobiliari e tecnici comunali, fatti i dovuti raffronti e tenuto conto dello stato in cui versano gli immobili, per l'approntamento di che trattasi, si può riferire che l'andamento attuale dei costi riscontrati consente di ritenere come più indicativi i costi unitari medi e, quindi, i valori commerciali seguenti. Tenuto conto delle superfici lorde commerciali delle

unità immobiliari e dello stato in cui versano gli immobili oggetto della presente valutazione, si perviene ai seguenti ***più probabili valori intrinseci complessivi commerciali***:

• **Terreno edificabile alla contrada “Torre Palomba”**

Il costo unitario medio per il suolo edificatorio è di € 110,00/mq.

superficie terreno mq 5913,60 x € 80,00 = € **473.088,00**

Secondo procedimento: stima analitica

• **Terreno edificabile alla contrada “Torre Palomba”**

Il secondo procedimento di stima, relativamente al terreno edificabile, si articolerà attraverso la determinazione *dell’utile o reddito*. Detto procedimento si risolve attraverso il criterio della “permuta”.

Considerando che in base a colloqui avuti con altri proprietari nella zona, con impresari, agenti immobiliari e tecnici comunali, fatti i dovuti raffronti, considerato l’attuale andamento di permuta effettivamente riscontrate o richieste in operazioni di beni analoghi, si ritiene come più indicativo un valore percentuale di permuta pari al 25%.

La volumetria insediabile su detto terreno è pari a mc 3548,16 come innanzi determinata nel paragrafo “*Situazione Edilizia – Urbanistica*”, a cui corrisponde una superficie commerciale pari a mq 1182,72.

In base a colloqui avuti con altri proprietari nella zona, con impresari, agenti immobiliari e tecnici comunali, fatti i dovuti raffronti, per l’approntamento di che trattasi, si può riferire che l’andamento dei costi riscontrati consente di ritenere come più indicativo il costo unitario medio e, quindi, il valore commerciale pari ad € 1.500,00/mq, tenuto conto anche della aliquota pari al 10% destinata a Edilizia Economica e Popolare.

$$\text{mq } 1182,72 \times 25\% \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 443.520,00$$

Premesso ciò, può determinarsi *il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati* di cui ai precedenti paragrafi. Le risultanze dei due diversi procedimenti sono approssimativamente contenute nel limite di circa il 10% del valore medio.

Si stima, pertanto, ad oggi, il seguente **più probabile valore commerciale per il terreno edificabile alla contrada “Torre Palomba”**

$$\text{€ } (473.088,00 + 443.520,00) : 2 = \text{€ } \underline{458.304,00}$$

LOTTE DI VENDITA

- **Lotto:** quota di 1/1 del terreno edificabile sito nel Comune di Corato alla contrada “Torre Palomba”, dove sono stati eseguite lavorazioni di delimitazione del terreno, di scavo e preparazione del piano fondazione con battuto in cls, della superficie complessiva di mq 5913,60, riportato nel N.C.T. del Comune di Corato al foglio 54, p.lla 137, qualità vigneto, classe 5[^], superficie are 36,30, reddito dominicale € 31,87, agrario € 19,68, ed alla p.lla 1058 (ex 124), qualità uliveto, classe 3[^], superficie are 24,20, reddito dominicale € 10,00, agrario € 7,50. In dette unità immobiliari sono ricompresi tutti i diritti, ragioni ed azioni, adiacenze e pertinenze inerenti, servitù attive e passive preesistenti.

CONCLUSIONE

In riferimento a quanto innanzi descritto, considerato lo scopo della presente Relazione di Consulenza Tecnica, tenuto conto delle caratteristiche tecniche degli immobili, della loro ubicazione e della loro commerciabilità, con riferimento ai prezzi di mercato della zona, il sottoscritto è pervenuto al

più probabile valore commerciali del lotto innanzi descritto. Accertata la documentazione tecnica-amministrativa, relativa alle unità immobiliari oggetto della presente “Relazione di Consulenza Tecnica”, le unità immobiliari **risultano praticamente in regola e, quindi, commerciabili.**

Il sottoscritto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Tanto in assolvimento dell’incarico ricevuto che il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto in piena coscienza e serenità.

Andria, 28 gennaio 2026

IL C. T. U.

(Dott. ing. Agostino Di Nanni)