

1) Premessa

Con la notifica del 16/01/2025 il Giudice Delegato Dott. Giuseppe Rana conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Giacomo de Bari, con studio tecnico sito in Molfetta alla via Papa Montini n. 11, in seguito al Fallimento [REDACTED] dichiarato in data 21/11/2018 dal Tribunale di Trani R.G.F.46/2018, l'incarico di:

- *Determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili:*

a) *Terreno sito in agro di Andria alla "Contrada Cocevola", riportato in Catasto Terreni al fg. 119, p.lla 627, con qualità PASCOLO di classe 2, della superficie di mq 35.593, reddito Dominicale di € 33,09 e reddito Agrario di € 18,38, intestato a [REDACTED]*

con sede in Andria, C.F. [REDACTED] proprietaria per 1/1;

b) *Terreno sito in agro di Andria alla "Contrada Cocevola", riportato in Catasto Terreni al fg. 119, p.lla 638, con qualità ENTE URBANO, della superficie di mq 256, intestato a [REDACTED] con sede in Andria, C.F. [REDACTED] proprietaria per 1/1.*

2) Risposta al quesito

Gli immobili in oggetto sono localizzati nel Comune di Andria in una zona Tipizzata dal PRGC "D.8 - Aree a Vocazione Turistica", i quali possono essere raggiunti, comodamente, percorrendo la SS 170 dir per circa 7,0 km dall'abitato di Andria e, quindi, la Contrada Cocevola.

Come si evince dall'allegata planimetria catastale (Cfr. All. n. 1), la particella **627** confina, con altri fondi agricoli aventi numero di mappa 719, 188, 757, 27, 752 e 187, **22 e 23**, evidenziando che queste ultime due particelle sono state oggetto di una mia precedente perizia di stima del 01 aprile 2019 in quanto all'epoca di proprietà della Fallimento [REDACTED]

Si fa osservare che sui cespiti in oggetto di proprietà della Fallimento [REDACTED] gravano le seguenti una Note di iscrizione:

- **ATTO AMMINISTRATIVO - IPOTECA LEGALE** emessa da E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.- Cosenza, iscritta il 29/06/2007, R.G. 16123 e R.P. 3600;



ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE da Decreto Ingiuntivo emessa dal
TRIBUNALE DI FIRENZE, iscritta il 23/04/2009, R.G. 7934 e R.P. 1112.

Prima di passare alla fase descrittiva, si precisa che in data **22/01/2025**, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo ai cespiti oggetto di perizia al fine di verificare lo loro consistenza ed effettuare, nel contempo, un dettagliato rilievo fotografico.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare che la particella **627** risulta in parte occupata dalla viabilità e parcheggi realizzati in passato dalla vecchia proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a servizio della struttura ricettiva presente sulla particella **22**, opere che costituiscono di fatto delle servitù (Cfr. allegato n. 2) e in parte da terreno vegetale con la sporadica presenza di essenze arboree (Cfr. foto nn. 1 e 2).

Per quanto concerne la particella **638**, questa risulta completamente all'interno della particella dei maggiore consistenza **627** (Cfr. all. n. 1), nella quale sono presenti due piccoli vani rurali collabenti accatastati (Cfr. foto n. 3).

Chiusa questa fase descrittiva, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in questione, specificando, come accennato in precedenza, che il fondo agricolo con mappale **627**, ha una superficie di **mq 35.593**, mentre quello con mappale **638** ha una superficie di **mq 256** e che entrambi sono inseriti in una Z.T.O. del PRGC del Comune di Andria tipizzata **"D.8 - AREE A VOCAZIONE TURISTICA"**, dove è possibile la realizzazione dei complessi turistici.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, non essendo disponibili i valori di riferimento dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si farà riferimento ai valori riportati nella "TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI – ANNO 2021" allegata alla delibera del Consiglio Comunale di Andria n. 22 del del 22/04/2021 (Cfr. allegato n. 3.), dalla quale si desume per terreni in de quo un valore di **3,69 €/mq**.

Quindi, in considerazione che la superficie complessiva dei due cespiti oggetto di stima è pari a **35849 mq (= 35593+256)** e del valore unitario sopra riportato si ottiene:

Vm terreni = 35849 mq x 3,69 €/mq = € 132 282,81

arrotondato € 132.300,00 (Euro Centotrendadue milatrecento/00)

3) CONCLUSIONI

In considerazione della consistenza dei due cespiti oggetto di stima e della loro potenzialità edificatoria, è stato accertato che il loro più probabile valore di mercato è pari

a: **Vm terreni = € 132.300,00 (Euro Centotrendaduemilatrecento/00)**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allegano alla presente relazione di perizia:

- 1) Planimetria catastale terreni (All. n. 1)
- 2) Planimetria aerofotogrammetrica (All. n. 2)
- 3) Tabella Valori Venali Terreni Edificabili del Comune di Andria (All. n. 3);
- 4) Album fotografico composto da n. 3 fotogrammi (All. n. 4);

Molfetta, lì 23 gennaio 2025

Il Perito

Dott. Ing. Giacomo de Bari

