



# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Italo Federici

**CURATORE** Avv. Massimo Favatà



## RELAZIONE DI CONSULENZA



## FALLIMENTO N. 11/2020 R.G.F.



Il C.T.U.  
*dott. ing. Paolo CARELLA*



## Sommario

<b>0. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....	3
0.1.1 Note sulla situazione catastale .....	4
0.1.2 Operazioni peritali.....	4
0.1.3 Sopralluoghi.....	4
0.1.4 Reindividuazione dei lotti .....	4
<b>1. LOTTO 1 .....</b>	<b>7</b>
1.1 DESCRIZIONE.....	7
1.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	7
1.3 DESCRIZIONE DEL FONDO .....	7
1.4 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	8
1.5 CONFINI .....	8
1.6 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI .....	8
1.7 INSERIMENTO NEL P.P.T.R.....	8
1.8 DIRITTO REALE .....	9
1.9 STATO DI POSSESSO.....	9
1.9.1 Stima del canone di locazione.....	9
1.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	10
1.10.1 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura .....	10
1.10.2 Iscrizioni .....	10
1.10.3 Trascrizioni.....	10
1.11 CONCLUSIONI.....	10
1.12 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	10
<b>2. LOTTO 2 .....</b>	<b>12</b>
2.1 DESCRIZIONE.....	12
2.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	12
2.3 DESCRIZIONE DEL FONDO .....	12
2.4 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	13
2.5 CONFINI .....	13
2.6 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI .....	13
2.7 INSERIMENTO NEL P.P.T.R.....	13
2.8 DIRITTO REALE .....	13
2.9 STATO DI POSSESSO.....	13
2.9.1 Stima del canone di locazione.....	14
2.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	14
2.10.1 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura .....	14
2.10.2 Iscrizioni .....	14
2.10.3 Trascrizioni.....	14
2.11 CONCLUSIONI.....	15
2.12 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	15
<b>3. DESCRIZIONI SINTETICHE.....</b>	<b>16</b>
3.1 LOTTO 1 .....	16
3.2 LOTTO 2 .....	16
<b>INDICE ALLEGATI.....</b>	<b>18</b>

**0. PREMESSA**

Con provvedimento del 12/10/2020, il G.D., dott. Italo Federici, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare i beni immobili di proprietà della società fallita.

**0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Manduria</i>		
11-2020	1	Piena proprietà dei terreni, siti in agro del Comune di Manduria, contrada Maserinò, identificati al catasto terreni al foglio 109 particelle 12, 15, 102, 103, 104, 107, 109, 115, 117, 137, 138, 139, 141 e 142 dalla estensione catastale di ha 11.35.38.

<i>Catasto terreno - Dati catastali</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
<i>Comune di Manduria</i>							
1	109	12	Pascolo	U	mq 2.278	€ 3,53	€ 1,18
			Seminativo	3	mq 708	€ 2,93	€ 1,83
2	109	15	Seminativo	4	mq 2.945	€ 9,13	€ 6,08
4	109	103	Seminativo	4	mq 1.133	€ 3,51	€ 2,34
			Uliveto	1	mq 23.971	€ 123,80	€ 86,66
5	109	104	Seminativo	4	mq 54	€ 0,17	€ 0,11
			Uliveto	1	mq 497	€ 2,57	€ 1,80
6	109	107	Seminativo	4	mq 859	€ 2,66	€ 1,77
7	109	109	Seminativo	4	mq 6.016	€ 18,64	€ 12,43
8	109	115	Seminativo	4	mq 612	€ 1,90	€ 1,26
			Pascolo	U	mq 3.525	€ 5,46	€ 1,82
9	109	117	Seminativo	4	mq 23.916	€ 74,11	€ 49,41
10	109	137	Area rurale		mq 1.141		
11	109	138	Seminativo	3	mq 3.349	€ 13,84	€ 8,65
12	109	139	Area rurale		mq 525		
							€
14	109	142	Seminativo	4	mq 11.345	€ 35,16	€ 23,44

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento

		Uliveto	1	mq 217	€ 1,12	€ 0,78
In ditta:		[REDACTED] proprietà per 1/1				

### 0.1.1 Note sulla situazione catastale

Nulla da osservare.

### 0.1.2 Operazioni peritali

Il C.T.U. incaricato ha eseguito indagini presso gli uffici comunale e catastale al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima.

### 0.1.3 Sopralluoghi

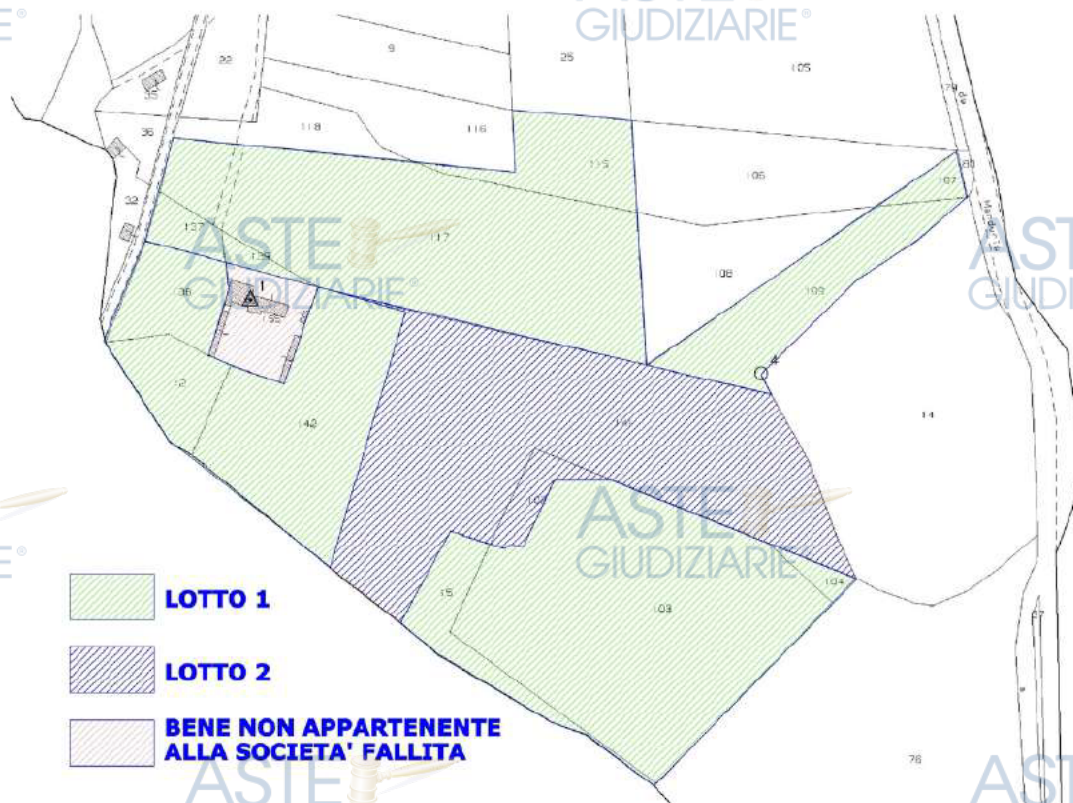
Il sopralluogo è stato effettuato in data 14/05/2022, alle ore 9.00 ed in data 23/03/2023 alle ore 10.00. In tali date, lo scrivente CTU si è recato presso gli immobili oggetto della stima in compagnia del curatore fallimentare, avvocato Massimo Favatà, con il quale ha potuto effettuare le opportune indagini metriche e fotografiche. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato A) che è parte integrante della presente relazione.

### 0.1.4 Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, pertanto, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<b>Comune di Manduria</b>		
11/2020	1	Proprietà del fondo rustico, sito in agro del Comune di Manduria, contrada Maserinò, composto da terreni identificati al catasto terreni al foglio 109 particelle 12, 15, 103, 104, 107, 109, 115, 117, 137, 138, 139 e 142 dalla estensione catastale di ha 8.30.91
		[REDACTED]

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Catasto terreno - Lotti reindividuati****Comune di Manduria**

Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
1	109	12	Pascolo	U	mq 2.278	€ 3,53	€ 1,18
			Seminativo	3	mq 708	€ 2,93	€ 1,83
1	109	15	Seminativo	4	mq 2.945	€ 9,13	€ 6,08
1	109	103	Seminativo	4	mq 1.133	€ 3,51	€ 2,34
			Uliveto	1	mq 23.971	€ 123,80	€ 86,66
1	109	104	Seminativo	4	mq 54	€ 0,17	€ 0,11
			Uliveto	1	mq 497	€ 2,57	€ 1,80
1	109	107	Seminativo	4	mq 859	€ 2,66	€ 1,77
1	109	109	Seminativo	4	mq 6.016	€ 18,64	€ 12,43
1	109	115	Seminativo	4	mq 612	€ 1,90	€ 1,26
			Pascolo	U	mq 3.525	€ 5,46	€ 1,82
1	109	117	Seminativo	4	mq 23.916	€ 74,11	€ 49,41
1	109	137	Area rurale		mq 1.141		

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento

1	109	138	Seminativo	3	mq 3.349	€ 13,84	€ 8,65
1	109	139	Area rurale		mq 525		
█	█	█	█	█	█	█	█
1	109	142	Seminativo	4	mq 11.345	€ 35,16	€ 23,44
			Uliveto	1	mq 217	€ 1,12	€ 0,78
In ditta: █ proprietà per 1/1							

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento █

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
6

## 1. LOTTO 1

### 1.1 DESCRIZIONE

Proprietà del fondo rustico, sito in agro del Comune di Manduria, contrada Maserinò, composto da terreni identificati al catasto terreni al foglio 109 particelle 12, 15, 103, 104, 107, 109, 115, 117, 137, 138, 139 e 142 dalla estensione catastale di ha 8.30.91 (Allegato C).

### 1.2 Caratteristiche zona

Zona a destinazione agricola, ben collegata al centro abitato.

### 1.3 Descrizione del fondo

L'immobile si trova nel Comune di Manduria, in contrada Maserinò, a circa 4 km dal centro abitato. È così raggiungibile: uscendo da Sava, si percorra la SP 135 in direzione Uggiano Montefusco. Continuando a percorrere la SP135, si imbocchi via Lunga e la si percorra per 1,2 km. Dopo aver svoltato a destra, si percorra la strada per 3,5 km fino ad arrivare all'incrocio per la SP per Borraco. Girando a sinistra, il fondo è a circa 30 m [coordinate GPS: lat. 40.356425°, long. 17.641300°].



Il fondo ha qualità seminativo, pascolo, con porzioni di pineta, vigneto e oliveto.

Il fondo è recintato, in parte, con muri a secco e rete metallica o soltanto rete metallica e, allo stato attuale, in base alle delimitazioni e all'accesso individuato, risulta essere Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento



utilizzato come area di pertinenza del fabbricato insistente sulla particella 155, interclusa nel fondo rustico oggetto di stima, non appartenente alla società fallita (Allegato B).

In particolare, la particella 138 è delimitata da un muro di recinzione e cancello e rappresenta l'area di accesso al fabbricato suddetto.

Le colture uliveto e vigneto sono irrigate con impianto a goccia dalla sorgente che è un pozzo artesiano, al momento del sopralluogo risultato non utilizzato, ricadente nella particella 139, a confine con la particella 155 non appartenente alla società fallita.

Al confine tra la particella 142 e il tratto stradale, sono presenti due pilastri in cemento che potrebbero delimitare l'accesso al fondo.

#### **1.4 Immagini fotografiche**

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

#### **1.5 Confini**

Il fondo confina, nell'insieme, con strada interpodereale, con SP137, con SP per Borraco, con proprietà della società fallita, con proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], salvo altri.

#### **1.6 Inserimento nei piani urbanistici**

Nel PRG di Manduria, il fondo ricade in zona agricola, con gli indici urbanistici riportati nel certificato di destinazione urbanistica. Nel P.U.G. di Manduria il fondo ricade in zona denominata "Contesti rurali della campagna profonda – E1" (Allegato E). La particella 142 ricade, anche, in parte, in zona denominata "Contesti consolidati per attività: cave in attività".

#### **1.7 Inserimento nel P.P.T.R.**

Nel P.P.T.R., il fondo ricade nelle perimetrazioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato E).

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento [REDACTED]

## 1.8 Diritto reale

<i>Foglio 109 Particella 103 – [REDACTED]</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Sentenza traslativa	Tribunale di Taranto	14 luglio 2011	16 settembre 2011	16193
N.B.: La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è riportata nell'Allegato F.						

<i>Foglio 109 Particelle 12 – 15 – 104 - 107 – 109 – 115 – 117 – 137 – 138 – 139 e 142 – [REDACTED]</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Sentenza traslativa	Tribunale di Taranto	14 luglio 2011	16 settembre 2011	16194
N.B.: La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è riportata nell'Allegato F.						

## 1.9 Stato di possesso

Il fondo, pertanto, risulta essere occupato da un terzo occupante con contratto di affitto fondo rustico del 1/11/2015, registrato in data 20/11/2015 (Allegato I).

### 1.9.1 Stima del canone di locazione

Per determinare la stima del canone di locazione, è stata condotta una ricerca presso:

- Centri di Assistenza Agricola (l'Ufficio Provinciale della Coldiretti di Manduria),
- la Banca Dati Inea (Esempi di canoni annui di affitto nel 2021 per tipi di azienda e per qualità di coltura, anche in regioni limitrofe (euro per ettaro),
- professionisti operanti in zona.

Da tali ricerche, considerando la coltura attuale e non quelle catastali è emerso che nel 2021 un canone di affitto medio della zona è pari a:

Vigneto: Min 850,00 - Max 1.550,00 €/ha, per un valore medio pari a: 1.200,00 €/ha;

Seminativo: Min 200,00 - Max 300,00 €/ha, per un valore medio pari a: 250,00 €/ha;

Oliveto: Min 80,00 - Max 240,00 €/ha, per un valore medio pari a: 160,00 €/ha;

Pascolo: Min 26,00 - Max 36,00 €/ha, per un valore medio pari a: 31,00 €/ha.

Ne consegue che, per il contratto registrato a Taranto in data 20/11/2015 al n. 9492, valido 10 anni, per un importo di € 100,00 annui, sui terreni oggetto di stima, il canone annuo di affitto stimato, per il solo lotto 1, sia pari a: 2,5582 ha x 1.200,00 €/ha + 0,6875 ha x 250,00 €/ha + 2,2051 ha x 160,00 €/ha + 2,8583 ha x 31,00 €/ha = € 3.683,14.

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Fallimento [REDACTED]

## 1.10 Vincoli ed oneri giuridici

Come è possibile desumere dall'elenco delle formalità pregiudizievoli (Allegato G), a carico della società fallita risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

### 1.10.1 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

I terreni facenti parte del fondo rustico sono stati asserviti, con atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto in data 29/11/2007, con nrp 24877, ad una consistenza immobiliare che la società dante causa della società fallita avrebbe dovuto realizzare nel Comune di Manduria, per il volume massimo consentito pari a mc 3501,72 (Allegato H).

### 1.10.2 Iscrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1808	19/06/2018	Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	Agenzia delle Entrate/Riscossione
724	19/03/2019	Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	Agenzia delle Entrate/Riscossione

### 1.10.3 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5248	3/04/2020	Sentenza dichiarativa di fallimento	Massa dei creditori della società [REDACTED]

## 1.11 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

## 1.12 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima è stata svolta con criterio comparativo e, da indagini esperite nel luogo ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, è emerso che fondi simili hanno la seguente stima:

<i>Terreno</i>			
<i>Coltura</i>	<i>Superficie</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore</i>
Vigneto (particelle 117, 137, 139)	ha 2.55.82	30.000,00 €/ha	€ 76.746,00
Seminativo (particelle 107, 109)	ha 0.68.75	12.000,00 €/ha	€ 8.250,00

Oliveto (particelle 103 – parte – e 104)	ha 2.20.51	10.000,00 €/ha	€ 22.051,00
Pascolo/pineta (particelle 103 – parte, 115, 138, 12, 142, 15)	ha 2.85.83	7.000,00 €/ha	€ 20.008,10
		<b>totale</b>	<b>€ 127.055,10</b>

Tale stima tiene conto dello stato dei luoghi, delle colture presenti e che resta a carico dell'acquirente assicurare il diritto di passaggio al proprietario del fabbricato insistente sulla particella 155, non oggetto di stima, interclusa nel fondo e di eliminare la recinzione sulla strada della particella 138, attualmente utilizzata come accesso al fabbricato insistente sulla particella 155.

Il valore stimato del fondo è, pertanto, pari a:

**V Fondo = € 127.055,10, che si approssima ad € 127.000,00.**

Dott. Ing. Paolo CARELLA