

## TRIBUNALE DI TRANI

R.G. Fall. n. 21/2022

fallimento: - in liquidazione -**Consulenza Tecnica di stima beni immobili di proprietà del  
fallimento - in liquidazione”**

Il sottoscritto Geometra Gioacchino De Sario, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bari al n. 2976, residente e domiciliato in Terlizzi, abitazione a Via Bovio n. 102, studio professionale in Via Salandra n. 7, premesso:

- che, con pec del 20/03/2023 (**Allegato “A”**), dei curatori fallimentari Dott.ssa Mariateresa Quinto e Avv. Antonio Di Pinto, in conformità all'autorizzazione resa dal G. D. Dott.ssa Giulia Stano in data 09/02/2023, gli veniva conferito incarico di identificare e stimare i beni immobili, siti nei Comuni di Terlizzi e Bitonto, di proprietà del Fallimento ‘

- in liquidazione” (n. 21/2022 R.F.) sede legale in Terlizzi –

Strada Prov. le n. 231 Km 19,650 – cod.

- che, accettata la nomina, si effettuavano gli opportuni sopralluoghi sui beni oggetto di fallimento;
- che sono state assunte tutte le notizie ed informazioni che potessero risultare utili all'espletamento dell'incarico commessogli;

Tutto quanto premesso, rassegna la sottoestesa

**Relazione tecnica di stima**

che risponde ai quesiti (**Allegato “B”**), postigli all'atto della nomina, ed ai quali viene data risposta nel rispetto dello stesso ordine con cui essi vengono riportati nel verbale d'incarico.

- **1 ° Quesito: “prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei e descriva compiutamente gli immobili oggetto di vendita, allegando altresì idonea documentazione fotografica;**

I beni di proprietà del Fallimento – in liquidazione” sono i seguenti (sono stati raggruppati distinti per cespiti):

**cespite a): consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada “Cesano” o “Piscina La Corte” costituita da terreno della superficie catastale complessiva di ha 2.61,37 (mq 26.137), ettari due, are sessantuno e centiare trentasette, censito al Catasto Terreni al foglio 33 particelle:**

79 are 3.05 (mq 305) uliveto cl. 2 R.D. € 1,58 e R.A. € 1,18;

90 are 10.84 (mq 1.084) uliveto cl. 2 R.D. € 5,60 e R.A. € 4,20;

93 are 21.95 (mq 2.195) uliveto cl. 2 R.D. € 11,34 e R.A. € 8,50;

95 are 32.58 (mq 3.258) uliveto cl. 2 R.D. € 16,83 e R.A. € 12,62;

96 are 38.34 (mq 3.834) uliveto cl. 2 R.D. € 19,80 e R.A. € 14,85;

273 are 7.42 (mq 742) uliveto cl. 2 R.D. € 3,83 e R.A. € 2,87;

103 are 9.51 (mq 951) uliveto cl. 2 R.D. € 4,91 e R.A. € 3,68;

104 are 9.55 (mq 955) uliveto cl. 2 R.D. € 4,93 e R.A. € 3,70;

105 are 10.15 (mq 1.015) uliveto cl. 2 R.D. € 5,24 e R.A. € 3,93;

107 are 39.37 (mq 3.937) uliveto cl. 2 R.D. € 20,33 e R.A. € 15,25;

116 are 39.84 (mq 3.984) uliveto cl. 2 R.D. € 20,58 e R.A. € 15,43;

117 are 17 (mq 17) uliveto cl. 2 R.D. € 0,09 e R.A. € 0,07;

243 are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

391 are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

Il terreno non è molto distante dall’abitato di Terlizzi, dista, infatti, circa 2 Km., a ridosso quasi della zona artigianale, con accesso diretto dalla Complanare della Strada Provinciale n. 231 (ex S.S. 98) nonché dalla Strada Vicinale Cesano e dalla Strada Vicinale Lago Rosso.

Il fondo rustico, ha forma trapezoidale irregolare su sito pianeggiante, è coltivato tutto ad uliveto qualità “coratina”, è munito anche di impianto di irrigazione, non è recintato;

Si allega del cespite a):

**stralcio di mappa catastale e documentazione fotografica** (foto dalla n. 1 alla n. 9) – **Allegato “C”**;

**cespite b): consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada “Lago Rosso o Cicalito” costituita da terreno della superficie catastale di are 41.67 (mq 4.167), are quarantuno e centiare sessantasette con entrostante**

**deposito**, la consistenza innanzi descritta è censita in Catasto come segue:  
in Catasto Terreni al foglio **33** particella:

**364** are 41.67 (mq 4.167) uliveto cl. 2 R.D. € 21,52 e R.A. € 16,14;

in Catasto Fabbricati al foglio **33** particella:

**398** Strada Statale 98 p. T., cat. C/2 cl. 7, cons. mq 30 R. C. € 80,57, sup. cat. mq 71;

Il fondo trovasi adiacente a quello suddescritto al cespite a), con un lato sulla Strada Vicinale Lago Rosso e l'altro lato sulla Complanare della Strada Provinciale n. 231 (ex S.S. 98).

Il fondo rustico, ha forma trapezoidale regolare su sito pianeggiante, è coltivato tutto ad uliveto qualità "coratina", risulta recintato con rete metallica con due varchi muniti di cancello metallico, uno sulla Strada Vicinale Lago Rosso e l'altro sulla Complanare della Strada Provinciale 231 (ex S.S. 98);

Sull'appezzamento insiste un locale deposito a piano terra, privo di finiture ed allacci, realizzato in muratura di tufo con copertura soprastante in lamiera gregata, il tutto della consistenza utile di circa 30 mq, in stato di degrado ed abbandono, deposito oggetto di condono edilizio L. 47/85 (pratica n. 123/1986) per il quale è stato disposto diniego per carenza di documentazione e di cui si riferirà in seguito (al questo 5°);

Innanzi al deposito, in adiacenza, si rileva una vetusta cisterna irrigua interrata in disuso, anch'essa in stato di degrado ed abbandono e di cui, proprio per le siffatte condizioni, non è stato possibile rilevarne le dimensioni.

Sul retro del deposito, in adiacenza, insiste ancora una tettoia non facente parte del medesimo condono edilizio, realizzata sempre in lamiera gregata sorretta da pali metallici delle dimensioni in pianta di mt 6,50 x 2,93 (mq 19).

**Si allega del cespite b):**

**stralcio di mappa catastale, documentazione fotografica** (foto dalla n. **1** alla n. **8**) e **planimetria catastale della particella 398 - Allegato "D"**;

**cespite c): terreno sito in agro di Terlizzi alla contrada "Parco" della superficie catastale di are 63.95 (mq 6.395), are sessantatre e centiare novantacinque, censito al Catasto Terreni al foglio **40** particella:**

**331** are 63.95 (mq 6.395) uliveto cl. 2 R.D. € 33,03 e R.A. € 24,77;

Il fondo, trovasi nelle immediate vicinanze dei cespiti precedenti, ha anch'esso accesso diretto dalla Complanare della Strada Provinciale 231 (ex S.S. 98) nonché dalla Strada Vicinale Giannelli e dalla Strada Vicinale Rasente il Parco.

Il fondo rustico, ha forma trapezoidale regolare su sito pianeggiante, è coltivato tutto ad uliveto qualità "coratina", non è recintato;

**Si allega del cespite c):**

**stralcio di mappa catastale e documentazione fotografica** (foto dalla n. 1 alla n. 4) - **Allegato "E"**;

**cespite d): terreno sito in agro di Bitonto alla contrada "Pezza Badessa"** della superficie catastale di are 58.27 (mq 5.827), are cinquantotto e centiare ventisette, censito al Catasto Terreni al foglio 139 particella:

**80** are 58.27 (mq 5.827) uliveto cl. 3 R.D. € 28,59 e R.A. € 19,56;

Il terreno, distante una ventina di Km circa dall'abitato di Bitonto e dall'abitato di Terlizzi, per arrivarvi, giunti a Mariotto, si percorre dapprima la S. P. per Quasano, dopo qualche km si svolta verso un "antica" (*stradina di campagna*) che costeggia la pista di go kart esistente, percorrendo questa "antica" ancora per qualche km si giunge al fondo, da segnalare che l'"antica" non è asfaltata, risulta sterrata, specie nei periodi di pioggia risulta poco agevole.

Il fondo rustico, ha forma rettangolare regolare su sito pianeggiante, è coltivato in gran parte ad uliveto, non è recintato;

**Si allega del cespite d):**

**stralcio di mappa catastale, e documentazione fotografica** (foto dalla n. 1 alla n. 6) - **Allegato "F"**;

Per tutti i cespiti individuati si allegano le **visure catastali: Allegato "G"**;

#### **Iscrizioni a carico**

Dalla documentazione in possesso (ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. Di Trani - **Allegato "H"**), gravano le seguenti iscrizioni:

- ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Trani il 29/07/2021 ai n. 17555/2105 a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo, in forza dell'Atto Notarile Pubblico a rogito

Notaio Berardi Roberto con sede a Ruvo di Puglia del 07/08/2014 rep. n. 36532/17661 – importo € 1.600.000,00;

- ipoteca giudiziale, iscritta a Trani il 29/07/2021 ai n. 17555/2105 a favore della Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, in forza del Decreto Ingiuntivo del 13/05/2021 rep. n. 775/2021 del Tribunale di Trani – importo € 194.360,90;

#### **Trascrizioni a carico**

Dalla documentazione in possesso (ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. Di Trani - **Allegato “H”**), gravano le seguenti trascrizioni:

- sentenza dichiarativa di fallimento del 26/09/2022 rep. n. 47 emessa dal Tribunale di Trani, trascritta il 02/12/2022 ai n. 28441/21981 a favore della massa dei creditori del fallimento della IN  
LIQUIDAZIONE con sede in Terlizzi;

**2 ° Quesito: “indichi i confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità; se i dati catastali riportati non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti e quelli attuali e se l’erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi;**

Si indica quanto dettato dal quesito distinto per cespite:

**cespite a): consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada “Cesano” o “Piscina La Corte” costituita da terreno della superficie catastale complessiva di ha 2.61.37 (mq 26.137), ettari due, are sessantuno e centiare trentasette, censito al Catasto Terreni al foglio 33 particelle:**

**79** are 3.05 (mq 305) uliveto cl. 2 R.D. € 1,58 e R.A. € 1,18;

**90** are 10.84 (mq 1.084) uliveto cl. 2 R.D. € 5,60 e R.A. € 4,20;

**93** are 21.95 (mq 2.195) uliveto cl. 2 R.D. € 11,34 e R.A. € 8,50;

**95** are 32.58 (mq 3.258) uliveto cl. 2 R.D. € 16,83 e R.A. € 12,62;

**96** are 38.34 (mq 3.834) uliveto cl. 2 R.D. € 19,80 e R.A. € 14,85;

**273** are 7.42 (mq 742) uliveto cl. 2 R.D. € 3,83 e R.A. € 2,87;

**103** are 9.51 (mq 951) uliveto cl. 2 R.D. € 4,91 e R.A. € 3,68;

**104** are 9.55 (mq 955) uliveto cl. 2 R.D. € 4,93 e R.A. € 3,70;

**105** are 10.15 (mq 1.015) uliveto cl. 2 R.D. € 5,24 e R.A. € 3,93;

**107** are 39.37 (mq 3.937) uliveto cl. 2 R.D. € 20,33 e R.A. € 15,25;

**116** are 39.84 (mq 3.984) uliveto cl. 2 R.D. € 20,58 e R.A. € 15,43;

**117** are 17 (mq 17) uliveto cl. 2 R.D. € 0,09 e R.A. € 0,07;

**243** are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

**391** are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

confinante con strada complanare alla Strada Provinciale n. 231 (già Strada Statale n. 98), con Strada Vicinale Cesano e con Strada Vicinale Lago Rosso, con i terreni distinti in catasto con le particelle 109, 112, 118, 129, 128 e 101 del foglio di mappa 33, salvo altri;

Vi è corrispondenza con i dati catastali attuali e i dati riportati.

**cespite b): consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada “Lago Rosso o Cicalito” costituita da terreno della superficie catastale di are 41.67 (mq 4.167), are quarantuno e centiare sessantasette con entrostante deposito, la consistenza innanzi descritta è censita in Catasto come segue: in Catasto Terreni al foglio 33 particella:**

**364** are 41.67 (mq 4.167) uliveto cl. 2 R.D. € 21,52 e R.A. € 16,14;

in Catasto Fabbricati al foglio 33 particella:

**398** Strada Statale 98 p. T., cat. C/2 cl. 7, cons. mq 30 R. C. € 80,57, sup. cat. mq 71;

confinante con strada complanare alla Strada Provinciale n. 231 (già Strada Statale n. 98), con Strada Vicinale Lago Rosso, con i terreni distinti in catasto con le particelle 363 e 226 del foglio di mappa 33, salvo altri;

Vi è corrispondenza con i dati catastali attuali e i dati riportati.

Per il fabbricato (deposito) di cui alla particella 398 non sussiste alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**cespite c): terreno sito in agro di Terlizzi alla contrada “Parco” della superficie catastale di are 63.95 (mq 6.395), are sessantatre e centiare novantacinque, censito al Catasto Terreni al foglio 40 particella:**

**331** are 63.95 (mq 6.395) uliveto cl. 2 R.D. € 33,03 e R.A. € 24,77;

confinante con Strada Vicinale Rasente il Parco, con Strada Vicinale Giannelli e con i terreni distinti in catasto con le particelle 104 e 330 del foglio di mappa 40, salvo altri;

Vi è corrispondenza con i dati catastali attuali e i dati riportati.

**cespite d): terreno sito in agro di Bitonto alla contrada “Pezza Badessa”** della superficie catastale di are 58.27 (mq 5.827), are cinquantotto e centiare ventisette, censito al Catasto Terreni al foglio **139** particella:

**80** are 58.27 (mq 5.827) uliveto cl. 3 R.D. € 28,59 e R.A. € 19,56;

confinante con antica e con i terreni distinti in catasto con le particelle 75, 5, 105, 64 e 63 del foglio di mappa 139, salvo altri;

Vi è corrispondenza con i dati catastali attuali e i dati riportati.

- **3 ° Quesito: “dia conto dell’attuale stato di possesso del bene, con l’indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento”;**

Tutti i terreni di proprietà della \_\_\_\_\_ - in liquidazione” sono posseduti a titolo di affitto dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Terlizzi il 1 \_\_\_\_\_ ed ivi domiciliata in Largo Plebiscito n. 5 c. f. \_\_\_\_\_ giusto contratto di affitto e titoli AGEA stipulato in data 15/05/2021 e registrato a Bari il 27/05/2021 al n. 9748 serie 3T, **che in copia si allega: Allegato “T”;**

Titolo registrato in data antecedente al fallimento (dichiarato il 26/09/2022).

- **4 ° Quesito: “verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia del bene, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”;**

Per tutti i terreni dei cespiti indicati si sono acquisiti i **certificati di destinazione urbanistica che si allegano: Allegato “L”**, tutti i suoli ricadono in zone tipizzate “Agricole”.

Non si sono riscontrati abusi edilizi sulla consistenza costituita dai terreni di cui ai cespiti su indicati;

Per quanto attiene invece il fabbricato (il deposito) del cespite **b)**, censito al Catasto Fabbricati al foglio **33** particella **398** (Strada Statale 98 p. T., cat. C/2 cl. 7, cons. mq 30 R. C. € 80,57, sup. cat. mq 71), esso è oggetto di condono

edilizio L. 47/85, pratica n. 123/1986, per il quale, però, è stato disposto **diniego per carenza di documentazione (prot. 24862/85 risc. del 14/11/2002), che in copia si allega: Allegato "M"**.

Sul retro del deposito insiste anche un'ulteriore opera abusiva, ovvero una tettoia, non facente parte del medesimo condono edilizio, realizzata sempre in lamiera gregata sorretta da pali metallici, il tutto delle dimensioni in pianta di mt 6,50 x 2,93 (mq 19).

**5 ° Quesito: "in caso di opere abusive, si esprima in ordine al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. n. 380/ del 2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della L. 47 del 1985 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"**

L'immobile, il deposito a piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 398 del cespite b), privo di finiture ed allacci, realizzato in muratura di tufo con copertura soprastante in lamiera gregata, in stato di degrado ed abbandono, della consistenza utile di circa 30 mq, è oggetto di condono edilizio L. 47/85, pratica n. 123/1986, istanza presentata da Iurilli Nicola (il precedente proprietario), per detta pratica è stato disposto, come detto, diniego per carenza di documentazione, l'ufficio tecnico del Comune di Terlizzi aveva richiesto con note precedenti, a Iurilli Nicola, per il proseguo della pratica, quanto segue:

- *n. 3 copie di planimetria generale riportante precisa indicazione della distanza dal ciglio strada al manufatto;*
- *versamento oneri concessori pari a £ 1.225.455 (€ 633,00 circa) e interessi pari £ 1.593.064 (€ 823,00 circa);*
- *atto di asservimento dell'area alla cubatura e vincolo a parcheggio;*

Iurilli Nicola non ha riscontrato le richieste dell'ufficio, ragione per cui il condono è stato poi denegato.

Consultando la pratica di condono, l'oblazione risulta interamente corrisposta.

L'ufficio tecnico comunale, a fronte del diniego del condono, non ha mai disposto un'ordinanza di demolizione, si potrebbe perciò fare istanza di riesame della pratica provvedendo a corrispondere gli oneri concessori rideterminati ed a trasmettere la documentazione tecnica e notarile richiesta.

Il costo per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria (condono) si stima, ad oggi, forfettariamente in € 5.000,00, fra oneri concessori da corrispondere, atti tecnici (planimetrie) ed atto di asservimento e vincolo a parcheggio.

In caso di rigetto del riesame, ricorrono tuttavia le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della L. 47 del 1985 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, in tal caso andrebbe corrisposta di nuovo l'oblazione, ad oggi nell'ordine di circa € 3.000,00, i costi totali, fra oblazione, oneri, atti tecnici e notarili, ammonterebbero, si stima, forfettariamente, a circa € 9.000,00.

Per quanto concerne la tettoia, l'alternativa alla rimozione, è rappresentata dalla presentazione di domanda di permesso di sanatoria poiché l'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della L. 47 del 1985 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001;

Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, ad oggi, si specifica forfettariamente in € 6.000,00, fra oblazione e oneri concessori (quest'ultimi da corrispondere in misura doppia), ai 6.000,00 € da aggiungere altri € 1.500,00 per gli atti tecnici necessari (pratica al comune ed adempimenti connessi, aggiornamento catastale con tipo mappale nonché diritti, spese, ecc...), per un totale, dunque, di circa € 7.500,00.

- **6 ° Quesito: “verifichi se gli immobili siano liberi o meno da censo, livello o uso civico e sia via stata affrancazione di tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o derivi da alcuno dei suddetti titoli”;**

Tutti gli immobili, come da documentazione consultata, sono liberi da censo, livello o uso civico, nessuna affrancazione è stata eseguita, il diritto sui beni sono esclusivamente di proprietà, non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

- 7 ° Quesito: “indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché l’esistenza e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene”;

Le spese fisse di gestione e manutenzione, riferite alle consistenze dei terreni di cui ai cespiti indicati, da eseguire per le ordinarie pratiche agrarie, ovvero: aratura, potatura, trattamento con fito farmaci, ecc..., esse, distinte per cespite, si stimano forfettariamente nella seguente misura:

**cespite a): consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada “Cesano” o “Piscina La Corte” costituita da terreno della superficie catastale complessiva di ha 2.61.37 (mq 26.137), ettari due, are sessantuno e centiare trentasette, censito al Catasto Terreni al foglio 33 particelle:**

79 are 3.05 (mq 305) uliveto cl. 2 R.D. € 1,58 e R.A. € 1,18;

90 are 10.84 (mq 1.084) uliveto cl. 2 R.D. € 5,60 e R.A. € 4,20;

93 are 21.95 (mq 2.195) uliveto cl. 2 R.D. € 11,34 e R.A. € 8,50;

95 are 32.58 (mq 3.258) uliveto cl. 2 R.D. € 16,83 e R.A. € 12,62;

96 are 38.34 (mq 3.834) uliveto cl. 2 R.D. € 19,80 e R.A. € 14,85;

273 are 7.42 (mq 742) uliveto cl. 2 R.D. € 3,83 e R.A. € 2,87;

103 are 9.51 (mq 951) uliveto cl. 2 R.D. € 4,91 e R.A. € 3,68;

104 are 9.55 (mq 955) uliveto cl. 2 R.D. € 4,93 e R.A. € 3,70;

105 are 10.15 (mq 1.015) uliveto cl. 2 R.D. € 5,24 e R.A. € 3,93;

107 are 39.37 (mq 3.937) uliveto cl. 2 R.D. € 20,33 e R.A. € 15,25;

116 are 39.84 (mq 3.984) uliveto cl. 2 R.D. € 20,58 e R.A. € 15,43;

117 are 17 (mq 17) uliveto cl. 2 R.D. € 0,09 e R.A. € 0,07;

243 are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

391 are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

in € 3.000,00 circa annue;

**cespite b): consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada “Lago Rosso o Cicalito” costituita da terreno della superficie catastale di are 41.67 (mq 4.167), are quarantuno e centiare sessantasette con entrostante**

**deposito**, la consistenza innanzi descritta è censita in Catasto come segue: in Catasto Terreni al foglio **33** particella:

**364** are 41.67 (mq 4.167) uliveto cl. 2 R.D. € 21,52 e R.A. € 16,14;

in € 1.000,00 circa annue;

**cespite c): terreno sito in agro di Terlizzi alla contrada “Parco”** della superficie catastale di are 63.95 (mq 6.395), are sessantatre e centiare novantacinque, censito al Catasto Terreni al foglio **40** particella:

**331** are 63.95 (mq 6.395) uliveto cl. 2 R.D. € 33,03 e R.A. € 24,77;

in € 1.200,00 circa annue;

**cespite d): terreno sito in agro di Bitonto alla contrada “Pezza Badessa”** della superficie catastale di are 58.27 (mq 5.827), are cinquantotto e centiare ventisette, censito al Catasto Terreni al foglio **139** particella:

**80** are 58.27 (mq 5.827) uliveto cl. 3 R.D. € 28,59 e R.A. € 19,56;

in € 1.200,00 circa annue;

Non risultano, per i tutti i beni, spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché l'esistenza e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni;

- **8° Quesito: “precisi se gli immobili siano liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento e dell'eventuale registrazione”;**

Tutti i terreni, come già relazionato al quesito 3°, sono posseduti a titolo di affitto dalla sig.ra \_\_\_\_\_ ed ivi domiciliata in Largo Plebiscito n. 5 c. f. \_\_\_\_\_ i è chiesto

all'occupante copia del relativo titolo di godimento con registrazione (contratto di affitto e titoli AGEA stipulato in data 15/05/2021 e registrato a Bari il 27/05/2021 al n. 9748 serie 3T), il valore dei titoli Agea trasferiti ammonta ad € 1.479,95;

Con pec del 11/11/2022, **Allegato “N”**, i Curatori Fallimentari, Dott.ssa Mariateresa Quinto ed Avv. Antonio Di Pinto, hanno proceduto a comunicare alla conduttrice, \_\_\_\_\_ formale disdetta del contratto alla scadenza naturale dello stesso.

- **9° Quesito: “indichi eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale”;**

Per tutti i fondi rustici ricadenti nel territorio comunale di Terlizzi, si riporta quanto indicato nei certificati urbanistici rilasciati: *i suoli rientrano totalmente nelle aree definite quali “Area annessa al suolo tratturale” di cui al Piano Comunale dei Tratturi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24/2008 ad oggetto “L.R. 23.12.2003 n. 29 – Approvazione del Piano Comunale dei Tratturi, costituente anche variante al P.R.G.”.*

Per il fondo rustico sito nel territorio di Bitonto (particella 80 del foglio 139), dalla lettura del certificato urbanistico rilasciato, non si evince la sussistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, e/o finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

- **10° Quesito: “evidenzi l’esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria della stesso ed i vincoli connessi al suo carattere storico – artistico – ed anche oneri reali, servitù, uso, abitazione, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura (es. iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento)”;**

Nessuna evidenza da rilevare.

- **11 ° Quesito: “determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa, indichi il valore della sola quota), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sulla opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali”;**
- **12 ° Quesito: “nella determinazione del valore di mercato, l’esperto procederà al calcolo della superficie specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza**

**della garanzia per i vizi del bene venduto e precisando tale adempimenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per eventuali spese condominiali insolute”;**

Per come formulati, si opina di dover rispondere contemporaneamente ad entrambi i quesiti.

Si ritiene intanto opportuno predisporre dei **LOTTI (LOTTO n. 1, LOTTO n. 2 e LOTTO n. 3)**, cioè, sia per continuità fisica degli stessi terreni, sia per garantire un vivo interesse per il mercato fondiario locale;

Si chiarisce meglio quest'ultimo aspetto, specie per i numerosi fondi del cespite a);

Le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente di Terlizzi, prevedono l'eventuale edificazione di manufatti agricoli (residenze e/o depositi) solo avendo a disposizione un lotto minimo, 4.000 mq o 5.000 mq di terreno, per le attività agri turistiche addirittura 10.000 mq di terreno; Tutti i terreni del cespite a), se considerati singolarmente, non raggiungono la superficie prevista per il lotto minimo, si affacciano, inoltre, su strade provinciali e comunali, il cui rispetto delle distanze dalle relative fasce di rispetto stradali, dai tratturi, dal metanodotto nonché delle distanze dai confini, farebbero ulteriormente ridurre (o perdere) le eventuali potenziali capacità edificatorie (agricole), verrebbe meno, quindi, l'appetibilità e l'interesse del mercato immobiliare fondiario verso questi terreni, costituenti un unico lotto e accorpati, invece, acquisirebbero più interesse.

Per quanto sopra valutato, considerando ancora quanto prescritto nei quesiti, si determina la stima dei lotti costituiti prendendo a confronto beni immobili simili oggetto di compravendita nell'ultimo periodo ed adottando il metodo *sintetico-comparativo* perché il più rispondente alle consuetudini locali e quello che trova l'applicazione più diffusa nelle trattative di transazione dei beni immobiliari fondiari. Ho proceduto quindi, preventivamente, a valutare tutti quegli elementi che determinano la maggiore o minore appetibilità di un bene soggetto a vendita.

Nello specifico dei fondi rustici in esame, gli elementi considerati: l'ubicazione, l'estensione, il tipo di colture e dei servizi di cui le zone sono dotate, le relative distanze dai centri abitati, le destinazioni agricole dello strumento urbanistico vigente, le prescrizioni ivi contenute nei certificati urbanistici, la natura dei terreni, lo stato di possesso, i costi da sostenere per gli abusi riscontrati, ecc., considerando altresì che l'andamento del mercato fondiario è alquanto vario e mutevole, inducono ad affermare che il valore di mercato è il seguente distinto per lotto:

**LOTTO n. 1**

**consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada "Cesano" o "Piscina La Corte" costituita da terreno della superficie catastale complessiva di ha 2.61.37 (mq 26.137), ettari due, are sessantuno e centiare trentasette, censito al Catasto Terreni al foglio 33 particelle:**

79 are 3.05 (mq 305) uliveto cl. 2 R.D. € 1,58 e R.A. € 1,18;

90 are 10.84 (mq 1.084) uliveto cl. 2 R.D. € 5,60 e R.A. € 4,20;

93 are 21.95 (mq 2.195) uliveto cl. 2 R.D. € 11,34 e R.A. € 8,50;

95 are 32.58 (mq 3.258) uliveto cl. 2 R.D. € 16,83 e R.A. € 12,62;

96 are 38.34 (mq 3.834) uliveto cl. 2 R.D. € 19,80 e R.A. € 14,85;

273 are 7.42 (mq 742) uliveto cl. 2 R.D. € 3,83 e R.A. € 2,87;

103 are 9.51 (mq 951) uliveto cl. 2 R.D. € 4,91 e R.A. € 3,68;

104 are 9.55 (mq 955) uliveto cl. 2 R.D. € 4,93 e R.A. € 3,70;

105 are 10.15 (mq 1.015) uliveto cl. 2 R.D. € 5,24 e R.A. € 3,93;

107 are 39.37 (mq 3.937) uliveto cl. 2 R.D. € 20,33 e R.A. € 15,25;

116 are 39.84 (mq 3.984) uliveto cl. 2 R.D. € 20,58 e R.A. € 15,43;

117 are 17 (mq 17) uliveto cl. 2 R.D. € 0,09 e R.A. € 0,07;

243 are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

391 are 19.30 (mq 1.930) uliveto cl. 2 R.D. € 9,97 e R.A. € 7,48;

Valore di mercato a €/mq 3,00 x mq 26.137 = **€ 78.411,00**  
(settantottomilaquattromiladodicimila/00);

**LOTTO n. 2**

**consistenza immobiliare sita in agro di Terlizzi alla contrada "Lago Rosso o Cicalito" costituita da terreno della superficie catastale di are 41.67**

(mq 4.167), are quarantuno e centiare sessantasette **con entrostante deposito**, la consistenza innanzi descritta è censita in Catasto come segue:

in Catasto Terreni al foglio **33** particella:

**364** are 41.67 (mq 4.167) uliveto cl. 2 R.D. € 21,52 e R.A. € 16,14;

Valore di mercato a €/mq 2,50 x mq 4.167 = € 10.417,50 (diecimilaquattrocentodiciasette/50);

in Catasto Fabbricati al foglio **33** particella:

**398** Strada Statale 98 p. T., cat. C/2 cl. 7, cons. mq 30 R. C. € 80,57, sup. cat. mq 71;

locale deposito: € 200 per mq di superficie netta, pari ad un valore di: €/mq 200 x mq 30 = € 6.000,00 (seimila/00).

**Per un totale di** (€ 10.417,50 + 6.000,00) = **€ 16.417,50** (sedicimilaquattrocentodiciasette/50);

**LOTTO n. 3**

**terreno sito in agro di Terlizzi alla contrada “Parco”** della superficie catastale di are 63.95 (mq 6.395), are sessantatre e centiare novantacinque, censito al Catasto Terreni al foglio **40** particella:

**331** are 63.95 (mq 6.395) uliveto cl. 2 R.D. € 33,03 e R.A. € 24,77;

Valore di mercato a €/mq 2,80 x mq 6.395 = € 17.906,00 (diciassettemilanovecentosei/00);

**terreno sito in agro di Bitonto alla contrada “Pezza Badessa”** della superficie catastale di are 58.27 (mq 5.827), are cinquantotto e centiare ventisette, censito al Catasto Terreni al foglio **139** particella:

**80** are 58.27 (mq 5.827) uliveto cl. 3 R.D. € 28,59 e R.A. € 19,56;

Valore di mercato a €/mq 1,20 x mq 5.827 = € 6.992,40 (seimilanovecentonovantadue/40);

**Per un totale di** (€ 17.906,00 + 6.992,40) = **€ 24.898,40** (ventiquattromilaottocentonovantotto/40);

- **13 ° Quesito: “nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando in caso affermativo le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura”;**

Non ricorre il caso di cui al quesito.

\*\*\*\*\*

Certo di avere assolto al mandato ricevuto nella più assoluta buona fede e nell'esclusivo interesse di far conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto, dichiarandosi disponibile a qualsiasi ulteriore chiarimento in merito al proprio operato, rimette la su estesa relazione che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte da n. **12 Allegati** di seguito elencati:

“A” – pec di nomina;

“B”- quesiti;

“C” – stralcio di mappa catastale e foto (dalla n. 1 alla n. 9) del cespite a);

“D” - stralcio di mappa catastale, foto (dalla n. 1 alla n. 8) e planimetria catastale della particella 398, il tutto del cespite b);

“E”- stralcio di mappa catastale e foto (dalla n. 1 alla n. 4) del cespite c);

“F” – stralcio di mappa catastale e foto (dalla n. 1 alla n. 6) del cespite d);

“G” – visure catastali di tutti i cespiti;

“H” - ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. Di Trani (iscrizioni e trascrizioni a carico);

“I” - contratto di affitto e titoli AGEA stipulato in data 15/05/2021 e registrato a Bari il 27/05/2021 al n. 9748 serie 3T;

“L”- certificati di destinazione urbanistica di tutti i cespiti;

“M”- diniego pratica di condono n. 123/1986 per carenza di documentazione (prot. 24862/85 risc. del 14/11/2002);

“N” - pec del 11/11/2022 dei curatori fallimentari (disdetta del contratto di affitto e titoli Agea);

Terlizzi, li 4 marzo 2024

Con Osservanza.

(Il C.T.U.: Geometra Gioacchino De Sario)



Firmato digitalmente da:  
DE SARIO GIOACCHINO  
Firmato il 23/03/2024 18:51  
Seriale Certificato: 2787264  
Valido dal 02/10/2023 al 02/10/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA