

**TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO:

R. F. 172/2019

Giudice Delegato: Dott. Nicola MAGALETTI

Curatore: Avv. Laura DI BARI

RELAZIONE TECNICA

ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Domenico FANELLI

Via Martiri di Via Fani n. 11, 70025 Grumo Appula (BA)

tel./fax 080622356 - 3334064415

E-mail: studiodomenicofanelli@gmail.com, d.fanelli@epap.conafpec.it



1. PREMESSA

Con disposizione del 12/10/2020, il Dott. Nicola MAGALETTI, Giudice Delegato del fallimento della società _____, ha nominato me sottoscritto Dott. Agr. Domenico FANELLI, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Bari al n. 915 con studio in Grumo Appula alla Via Martiri di Via Fani n. 11, Esperto Stimatore, stabilendo quanto segue: **“Provveda ad effettuare la stima del bene immobile di proprietà della medesima società fallita, sito in Bari, sezione Loseto, censito al Catasto Terreni di Bari al Foglio 2, particella 28, classe 1”**.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Dall'esame della richiesta del curatore fallimentare presente in atti e dalla documentazione catastale (cfr. Allegati), si evince che il bene oggetto di perizia è il seguente:

LOTTO UNICO: Comune di BARI Sezione LOSETO - Catasto Terreni, **foglio 2, particella 28**, uliveto Classe 1, are 58 ca. 96, R.D. euro 35,02 R.A. euro 21,32 - in ditta _____ - con sede in Bari, proprietario per 1000/1000.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 25/01/2021 alle ore 9:35, grazie alla documentazione catastale e corografica, reperita nei giorni precedenti, e all'ausilio di dispositivi elettronici, sono riuscito ad individuare il bene oggetto di perizia e di conseguenza ho potuto eseguire l'ispezione dei luoghi corredata da rilievo fotografico. Alle ore 11:00, ritenendo concluse le operazioni di sopralluogo, ho chiuso il relativo verbale (cfr. Allegato 2).

Nei giorni successivi il sopralluogo, ho provveduto a reperire presso Pubblici Uffici (Comune di Bari, Conservatoria dei RR.II. di Bari) e presso Uffici privati (studi Notarili), tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto (cfr. documentazione allegata alla presente relazione).

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE DI CUI AL LOTTO UNICO

4.1 Ubicazione, confini e descrizione dei luoghi



Trattasi di un suolo edificatorio sito in agro di Bari-Loseto alla contrada “Fiscale” o “Petalecchia” (cfr. Allegato 3 e foto nn. 7-8), avente una superficie catastale di 5.896mq, confinante, tra gli altri, con strada vicinale non asfaltata da cui si accede (cfr. foto nn. 2-3-4-5-6), con proprietà (p.lla 221), con proprietà (p.lla 69), con proprietà (p.lla 70) e/o loro eventuali aventi causa. A tale terreno si accede percorrendo il Viale Gennaro Trisorio Liuzzi (S.P. 183), da Loseto in direzione Ceglie (cfr. foto n. 2) e, dopo circa 1 Km, subito dopo il distributore di carburanti IP (ex ERG), di fronte alla “Stazione elettrica Terna” (cfr. foto n. 1), si svolta a destra in una strada principalmente non asfaltata e in cattive condizioni (cfr. foto nn. 2-3-4-5-6) che conduce direttamente al fondo in questione, collocato sul lato sinistro, per chi la percorre, dopo circa 500m dall’imbocco (cfr. foto nn. 7-8). Sotto il profilo morfologico-agronomico, il suolo si presenta pianeggiante, incolto e privo di vegetazione arborea (cfr. foto nn. 7-8).

4.2 Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. Allegato 4), rilasciato in data 02/03/2021 dal Direttore del Settore Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari, si evince che tale particella è tipizzata secondo il P.R.G. vigente in “ZONA DI ESPANZIONE C1” e in “AREA DI RISPETTO AI PRINCIPALI ASSI DI COMUNICAZIONE STRADALI E FERROVIARI”. Inoltre la stessa particella rientra parzialmente in “AMBITO TERRITORIALE ESTESO DI TIPO C – VALORE DISTINGUIBILE”, nell’ATD “LAME – AREA ANNESSA” e nella perimetrazione di cui al D.M. 1 Agosto 1985 (GALASSINO – EX LEGE N. 431/85). Infine la particella in questione non rientra in alcun piano di lottizzazione approvato.

Dalle indagini urbanistiche effettuate, consultando le cartografie ufficiali pubblicate su vari siti (Comune di Bari, Autorità di Bacino) inerenti gli strumenti urbanistici vigenti, è emerso che la particella in questione ricade per circa 380mq in fascia di rispetto stradale



libera da vincoli, per 3.900mq in area edificabile di tipo C1 libera da vincoli e per i restanti 1.616mq circa in area soggetta a vincolo paesaggistico (Decreto Galasso).

4.3 Esatta provenienza del bene con riferimento al ventennio

Il bene in questione (Bari - Loseto fg. 2 p. 28 di mq 5.896) è pervenuto al sig.

_____, in qualità di amministratore unico e quindi legale rappresentante della Società _____ dal venditore sig.

medesimo, giusta scrittura privata di compravendita del 30/10/1985, repertorio n. 6639, raccolta n. 2127, registrata a Bari il 13/11/1985 al n. 6935, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Bari il 05/11/1985 ai nn. 31655/25648, a rogito del Notaio Mario Toni di Bari (cfr. Allegato 5).

Al sig. _____ il bene era pervenuto, quale bene personale escluso dalla comunione, dalla venditrice sig.ra _____, in forza di atto a rogito del Notaio Mario Scialpi in Bari del 15/01/1976, registrato a Bari il 23/01/1976 al n. 1350 e trascritto a Bari il 22/01/1976 al n. 1513 (cfr. Allegato 6).

Infine, con dichiarazione di successione testamentaria Vol. 2009 Numero 1695, apertasi in data 05/11/2008, de cuius sig. _____, l'intera quota di partecipazione al capitale della Società _____ è stata attribuita, in parti uguali, ai figli del defunto ossia ai sigg. _____ (cfr. Allegato 7).

4.4 Vincoli ed oneri giuridici (trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni) gravanti sul bene

Dalla visura ipotecaria da me eseguita (cfr. Allegato 8) si evince che non risulta pubblicata alcuna formalità pregiudizievole (trascrizione, iscrizione ed annotazione) riguardante il bene in questione.

a) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

b) Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Non vi sono vincoli che saranno cancellati.



c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Non vi sono altre informazioni per l'acquirente.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE DI CUI AL LOTTO UNICO

5.1 Premessa

La valutazione di un immobile (fabbricato, suolo edificatorio, terreno, etc.) parte dalla descrizione analitica dello stesso (caratteristiche intrinseche, estrinseche, aspetti legali e catastali), per giungere ad esprimere un parere, supportato da argomentazioni coerenti, circa il valore del medesimo.

Nell'ambito della stima di un immobile è possibile giungere al valore del medesimo secondo diversi aspetti economici tra cui: *valore di mercato e valore di trasformazione*.

Stimare secondo l'aspetto economico del *valore di mercato* significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Tale "probabile prezzo" dipende dalle caratteristiche dell'immobile e quindi dalla *domanda* (numero dei soggetti interessati all'acquisto) e dall'*offerta* (numero di altri beni simili messi in vendita). Tale giudizio di stima può essere oggettivamente espresso, indipendentemente dal procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quello da stimare. Il valore di mercato è dato dalla quotazione che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Il bene non è realmente messo in vendita: il perito si limita a ipotizzare, in base alla comparazione con i prezzi realmente pagati nel recente passato per beni simili, quale potrebbe essere il probabile prezzo pagabile oggi per il bene in esame.

Il criterio del più probabile *valore di trasformazione* viene applicato quando non si dispone di un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili per applicare l'aspetto economico del valore di mercato. Per poter procedere alla stima secondo tale criterio è necessario prima verificare la fattibilità dell'intervento trasformativo, sia dal punto di vista legale che dal punto di vista tecnico. Il valore, quindi, viene espresso in funzione del



valore di mercato del bene trasformato a cui si dovrà detrarre il costo per realizzare tali modificazioni profonde. Il valore di trasformazione del bene nello stato attuale sarà dato perciò dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (il fabbricato) e il valore di costo della trasformazione (il costo di edificazione). Questo criterio di stima è indicato nella stima di beni che nello stato in cui si trovano non manifestano tutte le loro potenziali capacità di valore o di reddito. Queste potenzialità possono però essere fatte emergere con l'esecuzione di appropriate opere di trasformazione che vanno intese comunque nell'ambito di una gestione ordinaria (normale) del bene.

5.2 Criterio di stima adottato e fonti di informazione

Ai fini della stima del bene suddescritto, io sottoscritto C.T.U. non ho potuto determinare il più probabile valore di mercato del medesimo bene secondo il procedimento "sintetico-comparativo", in quanto l'immobile in questione non è inserito in un mercato di vendita attivo, tant'è che non è stato possibile reperire né eventuali atti di compravendita di suoli simili collocati nelle immediate vicinanze a quello da stimare, né offerte di vendita di beni simili presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona.

Di conseguenza ho dovuto applicare il criterio del più probabile *valore di trasformazione* e successivamente ho confrontato e mediato tale valore con i valori tabellari applicati alle aree fabbricabili dal Comune di Bari per il calcolo dell'IMU relativi all'anno 2014, valori confermati con delibera n. 889 della Giunta Comunale del 28/12/2017 e rimasti invariati a tutt'oggi per il periodo di crisi economica che da diversi anni sta interessando il settore dell'edilizia (cfr. Allegato 9).

Per poter applicare il criterio di stima del valore di trasformazione si è reso necessario: consultare i valori dichiarati e pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate di Bari (Servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati), relativi ai corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita effettuati nel periodo gennaio 2019 - dicembre 2020 (non vi sono altri periodi disponibili) di fabbricati siti in Bari-Loseto, nelle vicinanze del sito oggetto di stima; consultare i Valori di mercato pubblicati nella Banca Dati



dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativi al II semestre 2020 (non sono disponibili dati più aggiornati); determinare il costo medio di costruzione, con riferimento ai costi sostenuti di recente da "imprenditori ordinari" per l'edificazione di fabbricati simili a quelli che si possono realizzare nel suolo in esame, comprensivo di tutti gli oneri di progettazione, di direzione lavori e di urbanizzazione.

Successivamente è stato possibile determinare il valore del suolo a percentuale del valore del prodotto edilizio realizzabile (incidenza percentuale dell'area sul valore del fabbricato). Tale percentuale, nel caso specifico, è stata determinata pari al 10% anziché mediamente il 20-25%, proprio per tenere conto delle caratteristiche del suolo ed in particolare dell'assenza di un piano di lottizzazione o piani particolareggiati approvati.

I parametri di raffronto (caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché gli aspetti legali e catastali) presi in considerazione per la stima del bene in questione sono stati i seguenti: destinazione urbanistica con le relative norme tecniche (cfr. certificato di destinazione urbanistica), distanza dal centro urbano e dalle infrastrutture, viabilità di accesso, dimensione dell'appezzamento.

5.3 Valutazione

In base a quanto sopra esposto, ho ritenuto congruo attribuire i seguenti valori:

- € 5,00/mq di superficie soggetta a vincolo paesaggistico (mq 1.616) pari ad € 8.080,00;
- € 30,00/mq di superficie che ricade in area di rispetto stradale (mq 380) pari ad € 11.400,00;
- € 35,00/mq di superficie edificabile C1 non soggetta a vincoli (mq 3.900) pari ad € 136.500,00.

Sommando i singoli valori parziali ne deriva che il più probabile valore di mercato del bene è di € 155.980,00, in c.t. € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00).

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringraziando il Giudice e il Curatore per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per fornire eventuali chiarimenti.

Grumo Appula, lì 15 ottobre 2021



L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbale di sopralluogo**
- 3. Estratto di mappa e visura catastale**
- 4. Certificato di destinazione urbanistica**
- 5. Atto notarile del 30/10/1985 rep. n. 6639 a rogito Notaio Mario Toni di Bari e relativa nota di trascrizione**
- 6. Atto notarile del 15/01/1976 e relativa nota di trascrizione a rogito del Notaio Mario Scialpi di Bari**
- 7. Dichiarazione di successione n. 1695 volume 2009 del 21/07/2009**
- 8. Visura ipotecaria riguardante la p.lla 28 del fg. 2 di Bari-Loseto**
- 9. Delibera n. 889 del 28/12/2017 della Giunta Comunale di Bari**

