



# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV SEZIONE - FALLIMENTARE

Giudice delegato: Dott. M. De Palma

Proc.to n° R.F. 136/2021

## RELAZIONE DI STIMA



“FALLIMENTO

Curatore Fallimentare: Avv. Daniela Teresa Santamato

---

## PREMESSA

Il **G.D. dott. Michele De Palma** in data 29.10.2022 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, **Ing. Alberto Maurelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 241, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, nell'ambito della procedura fallimentare al fine di procedere alla:

- *valutazione del fondo sito in Castellana Grotte ed identificato nel N.C.T. del Comune di Castellana Grotte al fg. 18, p.lla 1, superficie 18.439 mq, qualità Semin Arbor di classe 3, reddito dominicale € 76,18, reddito agrario € 66,66;*
- *valutazione dell'immobile sito in Castellana Grotte ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Castellana Grotte al fg. 18, p.lla 98, sub. 1, cat. A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie totale 44 mq, rendita € 112,33.*

I suddetti immobili intestati al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ sono ubicati rispettivamente in Castellana Grotte alla via Turi ed identificati nel Catasto del medesimo Comune secondo quanto riportato:

- a) **fg. 18, p.lla 1, superficie 18.439 mq, qualità Semin Arbor di classe 3, reddito dominicale € 76,18, reddito agrario € 66,66;**
- b) **fg. 18, p.lla 98, sub. 1, cat. A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie totale 44 mq, rendita € 112,33.**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Curatore, lo scrivente, previa preliminare richiesta agli uffici competenti, procedeva all'accesso presso i pubblici uffici al fine di acquisire quanto segue:

- ✓ visure ipo-catastali;
- ✓ documentazione catastale;
- ✓ atti urbanistico-amministrativi.

relativi agli immobili oggetto di stima.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

---

## LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- la documentazione fornita dalla Curatela è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

A seguito di indagini preliminari, consistite in una ricognizione dei luoghi e in ragione delle caratteristiche ubicazionali e funzionali, si possono identificare i seguenti lotti:

- **LOTTO 1** – Fondo sito in Castellana Grotte alla via Turi identificato nel N.C.T. del Comune di Castellana al fg. 18, p.lla 1;
- **LOTTO 2** – Immobile sito in Castellana Grotte alla via Turi, al piano terra ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Castellana al fg. 18, p.lla 98, sub. 1.

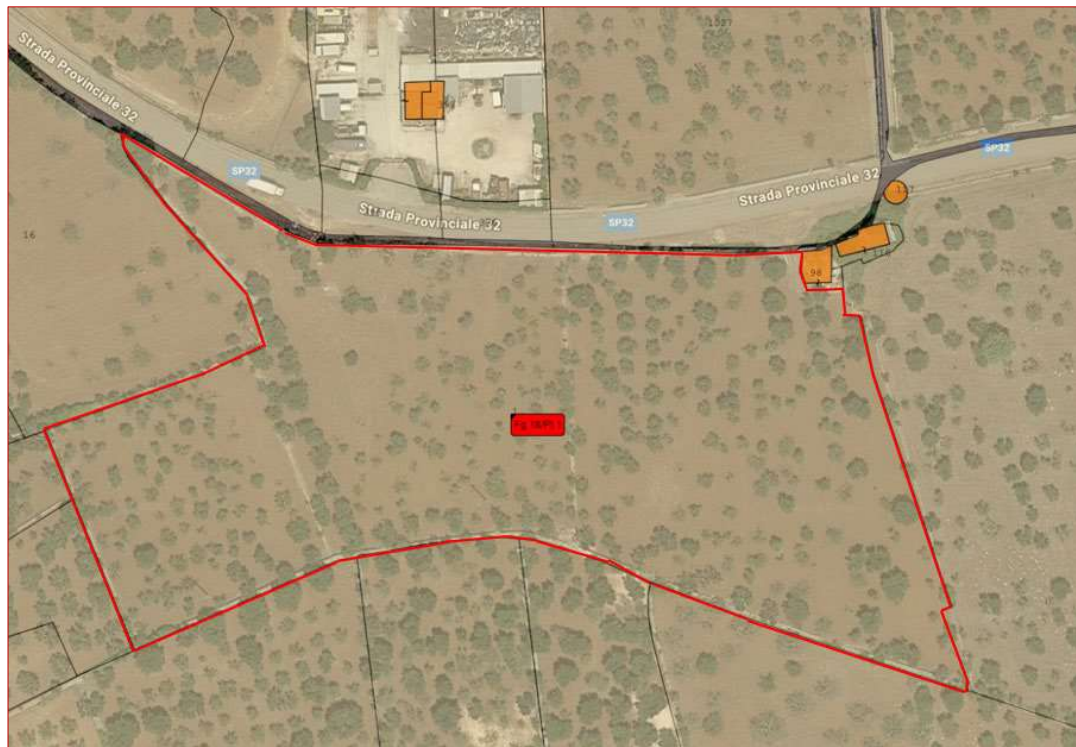
## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO 1

Il fondo agricolo oggetto di stima è ubicato in Castellana Grotte (BA) alla via Turi e più precisamente segnalato nello stralcio aereofotogrammetrico riportato di seguito.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI



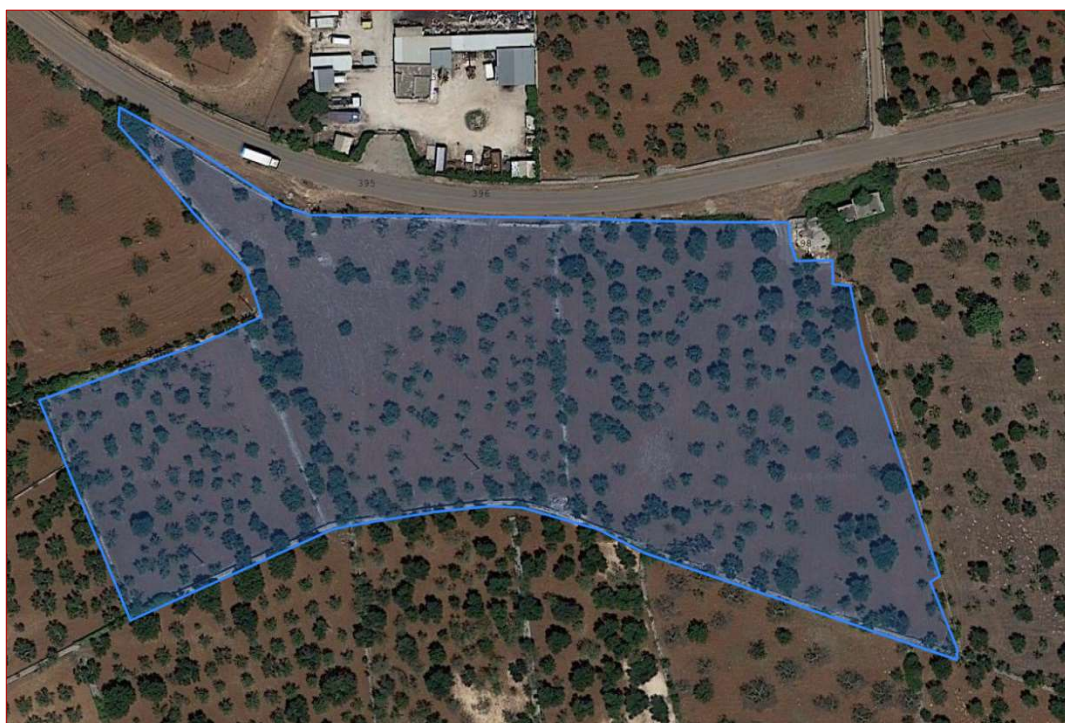
L'immobile di cui trattasi consiste in un fondo agricolo raggiungibile inserendo su Google Maps le coordinate Latitudine 40.88170016747443, Longitudine

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

17.12927341461182. Trattasi di terreno aventi forma irregolare, giacitura piana e tipologia di qualità seminativo arborato di classe 3.

Di seguito si riporta la superficie totale del fondo agricolo calcolato su base catastale di riferimento (Estratto di mappa), lo stralcio fotogrammetrico dello stesso evidenziato in blu e alcuni fotogrammi relativi al fondo agricolo.

Qualità	Superficie (mq)
Seminativo Arborato	18.439,00



Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

---

## LOTTO 2

L'unità immobiliare di cui trattasi consiste in un trullo sito al piano terra, in adiacenza al terreno identificato al Lotto 1, con accesso carrabile da via Turi in Castellana Grotte. Di seguito si riporta lo stralcio aereofotogrammetrico relativo all'immobile oggetto di stima.



---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

L'unità immobiliare consiste in un trullo caratterizzato da una impronta quadrata e da un tetto a cupola. L'immobile, avente destinazione castale ad uso abitazione di tipo popolare (A/4) è stato realizzato con pietre sovrapposte a secco. Le pietre sono disposte in cerchi concentrici che si restringono verso l'alto, formando la forma conica del trullo. Il tetto è a cupola, costruito con pietre disposte radialmente e convergenti verso il centro. L'immobile si presenta a rustico e privo di impianto elettrico ed idrico. È presente altresì una piccola area pertinenziale esterna scoperta antistante l'ingresso dell'immobile. Di seguito si riportano i fotogrammi relativi all'immobile e la planimetria catastale conforme allo stato di fatto.



Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

La **superficie commerciale** (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile) è stata calcolata con riferimento agli indici mercatili tipici della zona di Castellana Grotte.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze dell'immobile con la corrispettiva superficie raggugliata.

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. raggugliata
Superficie coperta	53,00 m <sup>2</sup>	1,00	53,00 m <sup>2</sup>
Area pertinenziale esterna	38,50 m <sup>2</sup>	0,10	3,85 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>56,85 m<sup>2</sup></b>

#### **DUE DILIGENCE URBANISTICA E CATASTALE**

Il sig. \_\_\_\_\_ è titolare del diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel Comune di Castellana Grotte e precisamente identificati in catasto di detto Comune come:

- **fg. 18, p.lla 1, superficie 18.439 mq, qualità Semin Arbor di classe 3, reddito dominicale € 76,18, reddito agrario € 66,66;**
- **fg. 18, p.lla 98, sub. 1, cat. A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie totale 44 mq, rendita € 112,33.**

Si allegano alla presente le visure storiche catastali e le relative planimetrie inerenti gli immobili oggetto di stima.

Il Lotto 1 (fondo agricolo) ricade in Zone agricole normali: E1 (totalmente) – Articoli di normativa: Art. 37. Si rimanda al CDU allegato per ulteriori dettagli. (cfr. **All. 2:** Documentazione tecnico-amministrativa Comune di Bari).

Il Lotto 2 (abitazione di tipo popolare) risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI



---

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte è emerso che agli atti di ufficio non sono presenti titoli edilizi relativi all'immobile identificato come Lotto 2. Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 2. (cfr. **All. 2**: Documentazione tecnico-amministrativa Comune di Castellana Grotte).

#### **VINCOLI ED ONERI PRESENTI SUL BENE**

Lo scrivente, a seguito di indagini ipo-catastali ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli per gli immobili sotto identificati:

- **fg. 18 p.lla 1 – LOTTO 1**
  - **TRASCRIZIONE del 08/08/2006** - Registro Particolare 30642 Registro Generale 44963 Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 30603/5663 del 01/08/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
  - **TRASCRIZIONE del 30/12/2019** - Registro Particolare 42814 Registro Generale 59337 Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 64900/20950 del 13/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
  - **ISCRIZIONE del 10/03/2020** - Registro Particolare 1624 Registro Generale 11382 Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 65333/21226 del 28/02/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA;
  - **ISCRIZIONE del 07/12/2020** - Registro Particolare 7194 Registro Generale 49882 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3103/2020 del 09/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
  - **TRASCRIZIONE del 16/02/2022** - Registro Particolare 5660 Registro Generale 7410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7787/2021 del 08/11/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

- 
- **fg. 18 p.lla 98 sub. 1 – LOTTO 2**
    - **TRASCRIZIONE del 30/12/2019** - Registro Particolare 42814 Registro Generale 59337 Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 64900/20950 del 13/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
    - **ISCRIZIONE del 10/03/2020** - Registro Particolare 1624 Registro Generale 11382 Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 65333/21226 del 28/02/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA;
    - **ISCRIZIONE del 07/12/2020** - Registro Particolare 7194 Registro Generale 49882 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3103/2020 del 09/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
    - **TRASCRIZIONE del 16/02/2022** - Registro Particolare 5660 Registro Generale 7410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7787/2021 del 08/11/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **PROVENIENZA DEL BENE E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti al sig. \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita per Notar Salvatore Pantaleo, numero di repertorio 64900, numero di raccolta 20950 del 13.12.2019 dal sig. \_\_\_\_\_ (cfr. **All. 3** – Copia atto di provenienza). I suddetti immobili, in sede di sopralluogo, risultavano liberi.

#### **STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile prezzo di mercato") di un bene immobile è quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di quel

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

---

mercato, in un ordinario tempo di collocazione sul mercato. Secondo l'International Valuation Standards (IVS) e l'European Valuation Standards (EVS): "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile e attuale valore di mercato.

Il mercato degli immobili a destinazione abitativa nella zona oggetto di indagine è caratterizzato da una rarefazione delle compravendite, pertanto in relazione allo scopo della stima ed alla natura dei beni si procederà alla valutazione con il criterio del valore di mercato con il procedimento diretto. Il procedimento diretto, a volte denominato anche sintetico, si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

### **LOTTO 1**

Per la determinazione del valore del fondo agricolo si è fatto ricorso al procedimento di stima con analisi listino valori immobiliari EXEO.

Trattandosi di area agricola si procederà alla stima del valore di mercato tramite analisi dei dati ufficiali tratti dalla pubblicazione dal titolo "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Bari – Listino 2023 Rilevazione Anno 2022" della Exeo Edizioni. Tale scelta deriva dai seguenti fattori pregiudizievoli:

- la carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- l'assenza di riferimenti negli atti traslativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di alienazione;

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

- l'assenza di uno strumento per una valutazione automatica del valore dei terreni agricoli, a partire da informazioni oggettive delle loro caratteristiche tecniche, rilevate secondo una predefinita codifica.

Occorre inoltre evidenziare come il mercato dei terreni agricoli è stato per molto tempo influenzato dalla valutazione automatica prevista dal DPR 131/86, in base al quale i prezzi dichiarati erano basati in maniera del tutto estranea al reale valore di mercato, sui redditi dominicali. Nel caso in specie, con l'utilizzazione di specifici parametri inerenti le caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche dei terreni (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) tratte dalla suddetta pubblicazione, si andrà a quantificare il valore di mercato del bene, dalla stessa determinato tramite l'applicazione della seguente formula:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove:

$V_{\text{max}}$  = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità (vedi tabella seguente).

<b>Accesso</b> buono 1 sufficiente 0,975 insufficiente 0,95	<b>Esposizione</b> buona 1 normale 0,975 carente 0,95	<b>Densità piante</b> Alta 1 Ordinaria-bassa 0,90
<b>Età</b> 1/3 dall'impianto 1 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,90 oltre 2/3 dall'impianto 0,80	<b>Densità piante</b> Alta 1 Ordinaria-bassa 0,8	
I valori tengono conto del soprassuolo		

Per il terreno identificato come lotto 1 avente come qualità di coltura *Seminativo Arborato* la metodologia di stima menzionata dichiara quanto segue:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_{\text{acc}} * K_{\text{dens}} * K_{\text{età}} * K_{\text{irr}} * St = \text{€/mq } 1,60 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times \text{mq } 18.439$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{€/m}^2 1,60 \times \text{m}^2 18.439,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 30.000,00$$

Diconsi Euro trentamila/00

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

---

## LOTTO 2

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti (cfr. **All. 4** – Quotazioni OMI e listino EXEO):

- o banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al secondo semestre del 2023, per immobili nella zona E2 – Suburbana/PROVINCIALE PER CONVERSANO-STATALE PER PUTIGNANO, che per:

1. ville e villini in condizioni normali restituisce un valore compreso tra €/m<sup>2</sup> 700,00 ed €/m<sup>2</sup> 970,00.

Con riferimento all'intero fabbricato ad uso commerciale, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e dell'assenza di finiture ed impianti tecnologici, il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad **€/m<sup>2</sup> 300,00**.

Tale valore è oggetto di rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della legittimità dell'immobile rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica acquisita, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi.

La superficie commerciale (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento agli indici mercantili utilizzati in zona.

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Si procede così alla quantificazione del valore commerciale del lotto 2 come segue:

	Sup. est. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Superficie coperta	53,00 m <sup>2</sup>	1,00	53,00 m <sup>2</sup>
Area pertinenziale esterna	38,50 m <sup>2</sup>	0,10	3,85 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>56,85 m<sup>2</sup></b>

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{€}/\text{m}^2 300,00 \times \text{m}^2 56,85 = \text{in c.t. € } 17.000,00$$

Diconsi Euro diciassettemila/00

## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto stimatore ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Castellana Grotte e l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario, ha ispezionato gli immobili ricadenti nella massa fallimentare eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Curatore.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- identificato e descritto i beni compresi nella massa fallimentare;
- verificato la legittimità dei beni sotto il profilo tecnico amministrativo e catastale;

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI

- 
- accertato i vincoli e gravami sussistenti sull'immobile;
  - effettuato suddivisione del compendio in **n. 2 lotti** distinti;
  - stimato il valore complessivo dei lotti oggetto del fallimento come segue:
    - **LOTTO 1 - € 30.000,00;**
    - **LOTTO 2 - € 17.000,00.**

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione, che è composta di n. 15 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della S.V.I. e della Curatela per ogni eventuale / ulteriore necessità.

L'esperto stimatore  
**Dott. Ing. Alberto MAURELLI**

---

Esperto stimatore: Ing. Alberto MAURELLI