



dott. agr. Elena Barbone

Tribunale di Bari
Sezione Fallimentare

Fallimento

R.F. N°114/2021 sentenza n.116/2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice : dott. Michele De Palma
Curatore Fallimentare : avv. Graziana Augusto
C.T.U. : dott. agr. Elena Barbone

LOTTO 4

Terreno in Giovinazzo
fg.26 particella 31 are 17.53



STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698

studiodiestimo@gmail.com [PEC : elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; e.barbone@epap.conafpec.it C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





Indice

1. INCARICO E QUESITI.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI	4
4. DESCRIZIONE.....	4
4.1 ACCESSO	4
4.2 CONFINI	5
4.3 TERRENO E QUALITÀ DI COLTURA	5
4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	6
5. TITOLARITÀ.....	6
6. STATO DI OCCUPAZIONE	6
7. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI	6
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
8.1 ISCRIZIONI	7
8.2 TRASCRIZIONI	8
9. STIMA.....	8
9.1 METODOLOGIA DI STIMA	8
9.2 STIMA	9

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





1. INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, iscritta all'albo dei Dottori agronomi e forestali della Provincia di Bari al n.525 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n.157 della categoria "Dottori agronomi" con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e residenza e domicilio fiscale in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it , ha ricevuto la nomina di CTU al fine di procedere alla stima dei cespiti intestati alla società, allo specifico fine di individuare un prezzo di mercato da assumere a base della vendita concorsuale.

In data 8 aprile 2022 , la Curatrice Fallimentare avv.Graziana Augusto , ha inviato alla scrivente copia di detta nomina ove è richiesta *la stima con elaborato (relazione) che contenga esaustive informazioni inerenti :*

- *descrizione caratteristiche dei beni (qualità dei terreni, impianti, ecc.), con stato degli stessi;*
- *identificazione catastale, acquisizione e/o redazione planimetria (anche sommaria);*
- *ricostruzione provenienze, stato possesso ed occupazione;*
- *vincoli, oneri, giuridici, anche per eventuali atti di asservimento urbanistico, e formalità pregiudizievoli (con specificazione di quelli che restano a carico dell'acquirente e di quelli da cancellarsi a cura della procedura);*
- *giudizio di conformità urbanistico/catastale (con specificazione di sanabilità, rettificabilità, etc.) e titoli autorizzativi;*
- *altre informazioni utili per l'acquirente (es. spese ordinarie e straordinarie annue di gestione dell'immobile, spese scadute ed insolute alla data della perizia, etc.)*
- *eventuali pratiche edilizie;*
- *acquisizione certificato destinazione urbanistica, per quanto concerne i terreni*

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





- quadro di sintesi dei dati essenziali per la vendita (es. lotti, identificazione catastale, gravami da cancellare, prezzo base, etc.).

Con impegno del professionista a produrre l'elaborato anche in versione "anonima" (ossia senza i dati del debitore) con corredo fotografico, ai fini della pubblicazione della vendita.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della Curatrice Fallimentare e sono iniziate sui luoghi oggetto di valutazione in data 14 aprile 2022 , proseguite e terminate in data 26 aprile 2022 .

Sono stati richiesti e ottenuti dal comune di Giovinazzo , il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli atti necessari per rispondere ai quesiti richiesti.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

É un terreno agricolo costituito da una unica particella catastale.

TABELLA 1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni) comune di GIOVINAZZO							
Dati identificativi		Dati di classamento					
Foglio	Part.la	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R.D. €	R.A. €
26	31	-	ULIVETO	2	17 53	9,51	7,70

Intestati :

n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PROPRIETÀ per 1/1

4. DESCRIZIONE

4.1 ACCESSO

Il terreno è intercluso ; si accede tuttavia dalla strada vicinale detta Trappeto Vecchio a sud della p.lla 53 ubicata a nord della strada vicinale e a sud della p.lla

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





31.

Nell'atto di provenienza non è riportata alcuna servitù di accesso.



1. ORTOFOTO con indicazione particella catastale da Agenzia delle Entrate)

Coordinate di accesso da angolo sud ovest : $41^{\circ} 9'17.42''N$ $16^{\circ}40'22.27''E$

4.2 CONFINI

Il terreno identificato con la p.lla 31 del fg.96 confina ad est con la p.lla 32, a sud con la p.lla 53 , ad ovest con la p.lla 329 , a nord con le p.le 189-190

4.3 TERRENO E QUALITÀ DI COLTURA

Il terreno ha forma regolare , con sufficiente franco di coltivazione , pianeggiante con alberi di olivo e mandorlo , non irriguo .

Gli alberi adulti alla data del sopralluogo peritali erano in discrete condizioni fitosanitarie .

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





Alla _____ il terreni nel comune di Giovinazzo al fg. 26 p.lla 31 è pervenuto come riportato nella Tabella A , qui di seguito :

Tabella A. PROVENIENZA TERRENI

TIPO ATTO	contro	Data atto	Notaio	Luogo e Data Trascrizione	nn. R.G./R.P.
Compravendita			Teresa Castellaneta di BARI	BARI 15.07.2005	36924/22373
Successione legittima			-----	Bari 21.10.2003	47248/33261
Compravendita			Antonio Serrone di Giovinazzo	BARI 21.9.1974	23133/21712

8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

8.1 ISCRIZIONI

- IPOTECA LEGALE iscritta a Bari il 25.8.2009 ai nn.RG 38781/RP 7747

a favore di Equitalia ETR Spa con sede in Cosenza , Codice Fiscale 12158250154 in forza di atto amministrativo del 10.7.2010;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bari il 20.7.2010 ai nn.RG 35343/RP 7988

a favore di Fineco Leasing Spa con sede in Brescia , Codice Fiscale 01582970172 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia del 28.01.2010;

- IPOTECA LEGALE iscritta a Bari il 20.7.2010 ai nn.RG 35506/RP 8045

a favore di Equitalia ETR Spa con sede in Cosenza , Codice Fiscale 12158250154 in forza di atto amministrativo del 10.7.2010;

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





➤ IPOTECA LEGALE iscritta a Bari il 28.9.2010 ai nn.RG 43857/RP 9970

a favore di Equitalia ETR Spa con sede in Cosenza , Codice Fiscale 12158250154 in forza di atto amministrativo del 21.9.2010.

8.2 TRASCRIZIONI

1. Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Tribunale di Bari – Sezione Distaccata di Bitonto del 28.06.2012, trascritto a Bari il 09.11.2012 ai nn. RG 42257/RP 30454 , a favore di Mediocredito Italiano Spa, con sede in Milano , codice fiscale 13300400150;

2. ATTO GIUDIZIARIO : Sentenza dichiarativa di Fallimento

Tribunale di Bari del 6/09/2021 n.rep. 6080/2021

Trascrizione RG n.46466; R.P. n.34517 del 29/09/2021 a favore della Massa dei Creditori Fallimento

Le formalità pregiudizievoli indicate saranno cancellate a cura e spese della procedura .

9. STIMA

9.1 METODOLOGIA DI STIMA

Quale metodologia di stima per ricercare il più probabile valore di mercato è stata utilizzata per i terreni a destinazione agricola la *stima diretta comparativa* .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia *il più prossimo possibile* al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





Quali fonti di informazione sono state utilizzate:

- agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato l'ettaro.

9.2 STIMA

Nella Tabella 2 sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

Tabella 2 – Terreni agricoli in GIOVINAZZO – qualità ULIVETO

Fonte	Quotazione medie €/ha
Agenti immobiliari	€ 26.000,00
Notai	€ 24.000,00
VALORE MEDIO	€ 25.000,00

I valori medi riscontrati sono stati quindi “corretti” considerando i seguenti parametri che ne influenzano il valore :

Fertilità : varia con la natura chimica e fisica del terreno , con le modalità di lavorazione adottate, e condiziona la potenzialità produttiva del terreno ; dipende a sua volta da diversi fattori: spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.;

Giacitura :condiziona la produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei terreni agricoli e varia la sua incidenza con la qualità di coltura;

Accesso: tiene conto della possibilità e del livello di facilità di accesso al fondo rustico; insufficiente se impossibile per i mezzi agricoli fondamentali per la coltura praticata.

Ubicazione : tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e sul valore del terreno.

TABELLA 3. TERRENO AD ULIVETO PARAMETRI INFLUENTI SUL VALORE

Parametri	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente attribuito :K
Fertilità	ottima k=1,1	buona k=1	discreta k=0,9	-----	buona k= 1
Giacitura	piana < 5% k=1	acclive 5-20% k=0,95	pendente >20% k=0,90 (a)	-----	piana k=1
Accesso	buono k=1	sufficiente k=0,95	insufficiente k=0,90	-----	intercluso* k=0,9
Ubicazione	eccellente k=1,1	normale k=1	cattiva k=0,90	-----	normale k=1,0
				Coefficiente	Correzione =k1 0,9

* terreno intercluso come evidenziato

Il "valore di stima " ad ettaro è pari a :

ULIVETO: €25.000,00/ha x 0,9 = €22.500,00/ha

Tabella 4 - VALORE DI STIMA - TERRENO AGRICOLO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	ha	VALORE /ha	VALORE
GIOVINAZZO foglio 26 particella 31	0.17.53	€ 22.500,00	€ 3.944,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta CTU , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La CTU

dott. agr. Elena Barbone

Casamassima, 16 settembre 2022

ELENCO ALLEGATI:

n°1. Visure catastali

La CTU

dott. agr. Elena Barbone





n°2. Estratti catastali di mappa aggiornati
n°3. certificato di destinazione urbanistica

La CTU
dott. agr. Elena Barbone

