



dott. agr. Elena Barbone

**Tribunale di Bari**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento**

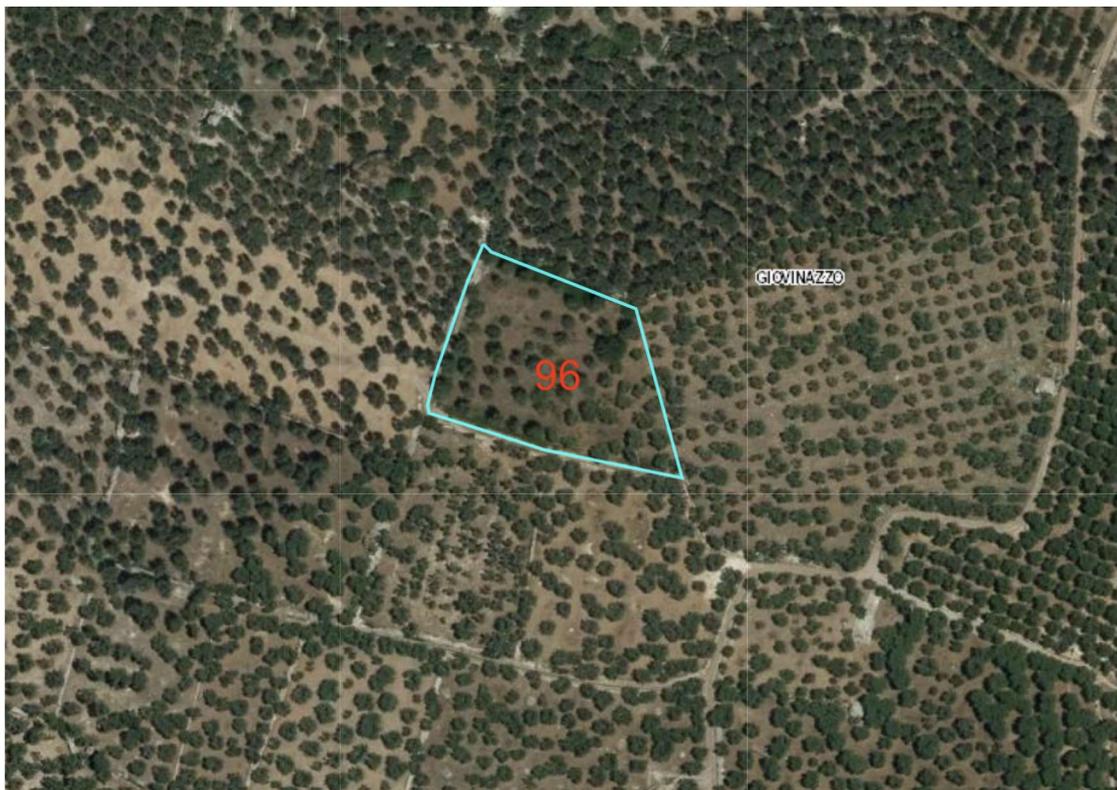
**R.F. N°114/2021 sentenza n.116/2021**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

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

**LOTTO 3**

**Terreni in Giovinazzo**  
**fg.33 particella 96**



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





## Indice

1. INCARICO E QUESITI.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI .....	4
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.....	7
4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	7
5. TITOLARITÀ.....	8
6. STATO DI OCCUPAZIONE .....	8
7. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI .....	8
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
8.1 ISCRIZIONI .....	8
8.2 TRASCRIZIONI .....	9
9. STIMA.....	9
9.1 METODOLOGIA DI STIMA .....	9
9.2 STIMA .....	10

---

---

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](mailto:studiodiestimo@gmail.com), PEC :[elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it), [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto: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 i Certificati di Destinazione Urbanistica e gli atti necessari per rispondere ai quesiti richiesti.

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

È 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. €
33	96	AA	ULIVETO	1	38 00	24,53	18,64
33	96	AB	MANDORLETO	3	02 22	0,86	0,23
			<b>Superficie</b>	<b>totale</b>	<b>40 22</b>		

Intestati :

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

## 4. DESCRIZIONE

### 4.1 ACCESSO

La CTU  
dott. agr. Elena Barbone





Il terreno è ubicato a circa 5,0 Km. a sud est del comune di Giovinazzo alla contrada Vado Carbone; ha l'accesso diretto dalla strada vicinale delle Prugne sia da ovest che da sud, come da ORTOFOTO qui di seguito e coordinate geografiche indicate .



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

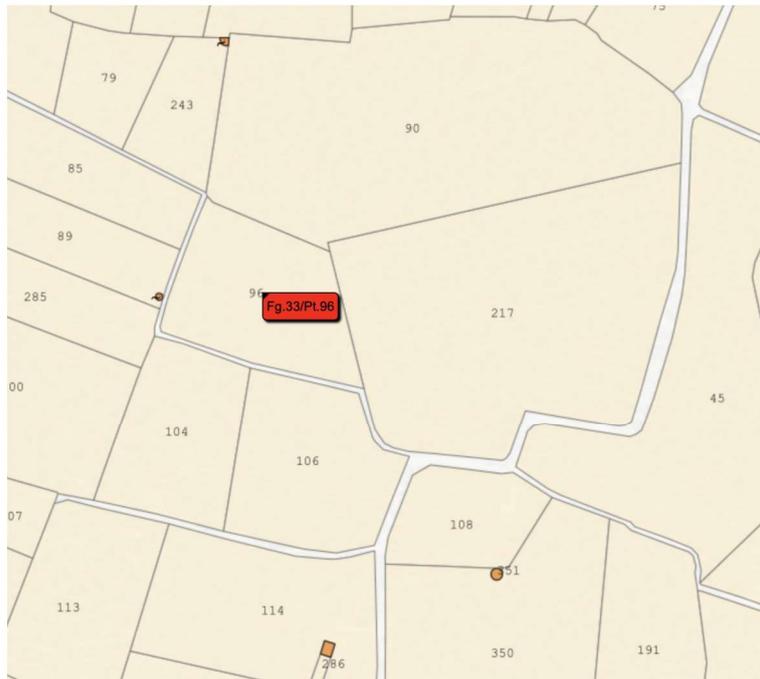
Coordinate di accesso da angolosud est :  $41^{\circ} 8'58.28''N$   $16^{\circ}39'11.50''E$

## 4.2 CONFINI

Il terreno identificato con la p.lla 96 del fg.33 confina ad est con la p.lla 50, a sud con la p.lla 217 , ad ovest ed a sud con la strada di accesso , a nord con la p.lla 90 (2.mappa catastale).

La CTU  
dott. agr. Elena Barbone





2. Mappa catastale (da Agenzia delle Entrate)



3. viabilità di accesso

La CTU  
dott. agr. Elena Barbone





### 4.3 TERRENO E QUALITÀ DI COLTURA

---

Il terreno ha la forma di un trapezio , è pianeggiante , con sufficiente franco di coltivazione , non è irriguo ed è ad oliveto con pochi alberi di mandorlo .

Gli alberi di ulivo, adulti , alla data del sopralluogo non sono stati potati ed il terreno non arato ha numerose piante infestanti sulla intera superficie.



4. uliveto

### 4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

---

I terreni sono tipizzati nel vigente Piano Regolatore del comune di Giovinazzo in ZONA PER ATTIVITÀ PRIMARIA E1 .

La CTU  
dott. agr. Elena Barbone





## 5. TITOLARITÀ

---

I terreni sono di proprietà della Società

Codice Fiscale

## 6. STATO DI OCCUPAZIONE

---

I terreni allo stato sono liberi .

## 7. PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

---

Alla \_\_\_\_\_ il terreni nel comune di Giovinazzo al fg. 33 p.lla 96 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		27.02.2003	Franco Longo De Bellis di Giovinazzo	BARI 12.03.2003	11165/7900
Compravendita		06.9.1976	Vito Carusi di Bari	BARI 19.10.1976	23567/20892

## 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;

La CTU  
dott. agr. Elena Barbone





- 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;

- 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 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.

La CTU  
dott. agr. Elena Barbone





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.

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 A sono riportate le quotazioni medie riferite alle fonti ivi citate.

### TABELLA A – TERRENI AGRICOLI IN GIOVINAZZO A ULIVETO

Fonte	Quotazione medie €/ha
Agenti immobiliari	€ 22.000,00
Notai	€ 20.000,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 21.000,00</b>

**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

La CTU  
dott. agr. Elena Barbone





produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola e sul valore del terreno.

### TABELLA B. PARAMETRI INFLUENTI SUL VALORE DEL TERRENO

Parametri	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente	Parametro e Coefficiente attribuito :K
<b>Fertilità</b>	ottima k=1,1	buona k=1	discreta k=0,9	-----	discreta k= 0,9
<b>Giacitura</b>	piana < 5% k=1	acclive 5-20% k=0,95	pendente >20% k=0,90 (a)	-----	acclive k=0,95
<b>Accesso</b>	buono k=1	sufficiente k=0,95	insufficiente k=0,90	-----	insufficiente k=0,9
<b>Ubicazione</b>	eccellente k=1,1	normale k=1	cattiva k=0,90	-----	normale k=1
				Coefficiente	Correzione =k1 <b>0,9*0,95*0,9=0,77</b>

Il “valore di stima ” ad ettaro è pari a :

€21.000,00/ha x 0,77 =€16.170,00/ha

**VALORE DEL LOTTO : €16.170,00/ha x ha 0,2372=€3.835,00**

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

n°2. Estratti catastali di mappa aggiornati

n°3. certificato di destinazione urbanistica

La CTU

dott. agr. Elena Barbone

