



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 6

Terreno in Giovinazzo
fg.32 particelle 85-94-220



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 ; 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.....	5
4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	7
5. TITOLARITÀ.....	7
6. STATO DI OCCUPAZIONE	7
7. PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI	7
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
8.1 ISCRIZIONI	8
8.2 TRASCRIZIONI	8
9. STIMA.....	9
9.1 METODOLOGIA DI STIMA	9
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

TABELLA 1.A – 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. €
32	85	-	ULIVETO	2	14 74	7,99	6,47
32	94	-	ULIVETO	2	36 78	19,95	16,15
32	220	-	AREA RURALE	-	00 08	-	-
TOTALE					51 60		

Intestati :

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

4. DESCRIZIONE

4.1 ACCESSO

Il terreno ha l'accesso diretto dalla strada al confine Ovest.

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





1. ORTOFOTO con indicazione confini particelle catastali (da Agenzia delle Entrate)

Coordinate angolo Nord Est : 41° 8'52.30"N 16°38'37.84"E

4.2 CONFINI

Il terreno in Giovinazzo identificato con le p.lla 85-94-220 del fg.32 confina ad ovest con la strada vicinale S.Fortunato di accesso , a nord con la p.la 79, ad est con la p.la 91 e 110, a sud con la p.la 17 (2. mappa catastale pag.6).

4.3 TERRENO E QUALITÀ DI COLTURA

Il terreno ha forma regolare , con sufficiente franco di coltivazione , pianeggiante con alberi di olivo a sesto irregolare , non irriguo .

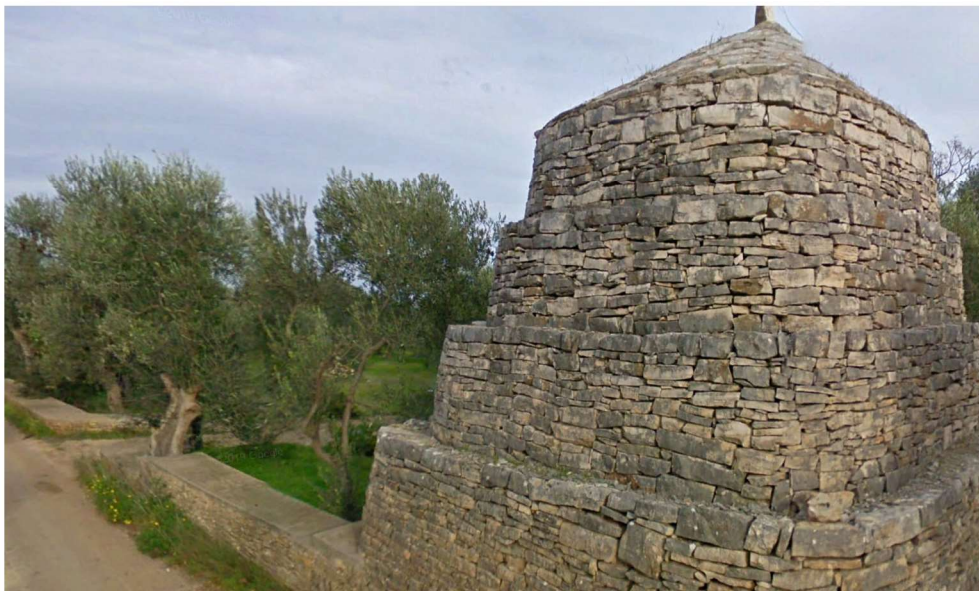
É presente un trullo in pietra in discrete condizioni statiche , con funzioni di deposito e una superficie di circa 9 mq. ed una cisterna in c.a. interrata di circa 10 mc.

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





2. mappa catastale con indicazione particelle (da Agenzia delle Entrate)



3. terreno con trullo in pietra e ulivi

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





4.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

5. TITOLARITÀ

I terreni sono di proprietà della Società _____ con sede in Giovinazzo (BA) ,
Codice Fiscale _____

6. STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni allo stato sono liberi .

7. PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Alla _____ il terreno nel comune di Giovinazzo al fg. 36 p.lle 48-310 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		17.7.2007	Franco Longo De Bellis di Giovinazzo	BARI 01.8.2007	44674/28256
P.lle 11 e 102 Lazizzera Arcangela Divisione		29.11.1989	Vito Carusi di BARI	BARI 21.12.1978	32863/30031
P.lla 100 Lazizzera Arcangela Donazione		11.11.1981	Vito Carusi di BARI	BARI 18.11.1981	33927/29190
P.lle 11 ,100 102 Aresta Mariateresa Donazione		06.4.1994	Vito Carusi di BARI	BARI 12.4.1994	11875/9005

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





di Stefano Grazia*)				
---------------------	--	--	--	--

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.

- 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

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





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

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.

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.

Il trullo e la cisterna si sono stimati a corpo , tenendo presente il costo di costruzione , lo stato d'uso e l'età dei manufatti.

9.2 STIMA

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

Tabella 2 – Terreni agricoli in GIOVINAZZO – qualità ULIVETO

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





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 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	-----	buono k=1
Ubicazione	eccellente	normale	cattiva	-----	Normale

La CTU
dott. agr. Elena Barbone





	k=1,1	k=1	k=0,90		k=1
			Coefficiente	Correzione =k1	= 1 (nessuna correzione)

Tabella 4 - VALORE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	ha	VALORE /ha	VALORE
GIOVINAZZO foglio 32 particelle 85,94,220	0.51.60	€ 25.000,00	€ 12.900,00
Trullo e cisterna (a corpo)	--	-----	€ 8.000,00
TOTALE			€ 20.900,00

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

