

Procedura Fallimentare n° 21/2020 R.F.

G.D.: Dott.ssa Rosanna Angarano



# TRIBUNALE CIVILE DI BARI

**-SEZIONE FALLIMENTARE-**

## RELAZIONE ESPERTO STIMATORE RELATIVA ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE

**N° 21/2020 R.F.**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ROSANNA ANGARANO**

**CURATORE FALLIMENTARE : Dott.ssa MARILENA DE NICOLO**



**INDICE**

<b>PREMESSA</b>	<b>5</b>
<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>6</b>
<b>OGGETTO DELLA PERIZIA</b>	<b>7</b>
<b>LIMITI DELLA PRESENTE PERIZIA</b>	<b>22</b>
<b>CRITERI DI STIMA</b>	<b>25</b>
<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b>	<b>28</b>
<b>TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI</b>	<b>31</b>
<b>SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI</b>	<b>33</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA-INQUADRAMENTO - STIMA</b>	<b>33</b>
<b>LOTTO 1 - MULTIPROPRIETÀ (M1-M14)</b>	<b>34</b>
<b>LOTTO 2 - APPARTAMENTO</b>	<b>90</b>
<b>LOTTO 3 - APPARTAMENTO</b>	<b>94</b>
<b>LOTTO 4 - VILLA BIFAMILIARE</b>	<b>98</b>
<b>LOTTO 5 - VILLA BIFAMILIARE</b>	<b>103</b>
<b>LOTTO 6 - POLIFUNZIONALE</b>	<b>108</b>
<b>LOTTO 7 - AREA SPORTIVA</b>	<b>114</b>
<b>LOTTO 8 - TERRENO FG 123 PART 1754</b>	<b>122</b>
<b>LOTTO 9 - TERRENO FG 123 PART 1760</b>	<b>125</b>
<b>LOTTO 10 - TERRENO FG 123 PART 1768</b>	<b>129</b>
<b>LOTTO 11 - TERRENO FG 123 PART 1809</b>	<b>132</b>
<b>LOTTO 12 - TERRENO FG 123 PART 1824</b>	<b>135</b>
<b>LOTTO 13 - TERRENO FG 123 PART 1885</b>	<b>139</b>
<b>LOTTO 14 - TERRENO FG 123 PART 1890</b>	<b>143</b>



Procedura Fallimentare n° 21/2020 R.F.

G.D.: Dott.ssa Rosanna Angarano

---

LOTTO 15 - TERRENO FG 123 PART 1888-1895 _____	146
LOTTO 16 - BOSCO _____	151
LOTTO 17 - PARCHEGGI _____	157
LOTTO 18 - PARCHEGGI _____	161
LOTTO 19 - PARCHEGGI _____	165
LOTTO 20 - PARCHEGGI _____	169
LOTTO 21 - PARCHEGGI _____	176
LOTTO 22 - PARCHEGGI _____	182
LOTTO 23 - PARCHEGGI _____	187
RIEPILOGO _____	190



**ALLEGATI:**

- |        |    |   |
|--------|----|---|
| All.n  | 01 | Provvedimento di nomina                           |
| All.n  | 02 | Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali |
| All.n. | 03 | Documentazione urbanistico edilizia               |
| All.n. | 04 | Comunicazioni pec UTC                             |
| All.n. | 05 | Planimetria allegato A atti di compravendita      |
| All.n. | 06 | Certificato di destinazione urbanistica           |
| All.n. | 07 | Planimetrie di rilievo                            |
| All.n. | 08 | Tabella riassuntiva immobili                      |
| All.n. | 09 | Convenzione di lottizzazione                      |
| All.n. | 10 | Ispezioni ipotecarie                              |



**PREMESSA**

L'Ill.mo G.D. Dott.ssa ROSA PASCULLI facendo seguito all' istanza del 15.07.2020, autorizzata dal GD in data 20.07.2020, nominava il sottoscritto Ing. Pasquale MAURELLI, (All.n.01) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n. 242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 1758, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, Esperto stimatore, nella **Procedura Fallimentare n. 21/2020, della società**

Nella istanza si premette che:

la società fallita svolgeva attività di costruzioni edilizie, specificatamente dagli anni '90, a seguito dell'acquisizione dalla società REP Srl di un suolo in Contrada Perronello in località Castellaneta Marina (TA) di oltre 100 ettari, oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva giusta Piano di Lottizzazione approvato denominato "Catalano- Perronello", le attività aziendali sono state esclusivamente quelle svolte nell'ambito dei terreni lottizzati predetti per la realizzazione di un progetto che prevedeva la destinazione di circa 10 ettari a trasformazione edilizia e dei restanti 90 ettari ad area boscata;

il Piano di Lottizzazione consisteva nella realizzazione" di un complesso integrato denominato "Città del Catalano" tra residenza alberghiera e residenziale per una volumetria complessiva di circa 120.000 metri cubi, con possibilità di realizzare ville unifamiliari a schiera o singole, appartamenti in proprietà esclusiva e in multiproprietà, strutture connesse da adibire a negozi, bar pizzeria mini market-infermeria-uffici;

delle opere completate alcune risultano già vendute mentre la maggior parte sono oggetto di preliminari di vendita (per una parte delle quali vi era stata già immissione in possesso);

risultavano in corso di costruzione unità abitative per circa 12.660 mc e ulteriori



12100 mc ancora completamente da realizzare;

presso il Tribunale di Taranto risultano pendenti le procedure esecutive nn. R.G. 166/2010, 614/2011, 407/2013 e 168/2017, aventi ad oggetto parte delle unità immobiliari site nel suddetto complesso turistico e nelle quali la curatela ha già spiegato intervento a mezzo dei legali nominati giusta autorizzazione del Tribunale di Bari del 06.07.2020;

e pertanto è necessario procedere alla nomina di un esperto stimatore al fine di:

- 1) identificare i beni immobili di proprietà della società fallita;
- 2) procedere alla stima dei beni di proprietà della fallita eccezion fatta per quelli attinti dalle procedure esecutive suddette.

## OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del Curatore nominato dott.ssa Marilena De Nicolo.

Le operazioni peritali iniziavano presso lo studio del Curatore per la disamina della documentazione in suo possesso.

Successivamente si procedeva ad eseguire i sopralluoghi degli immobili oggetto di perizia alla presenza del Curatore nella giornata del **04.09.2020 a cui sono seguiti numerosi altri accessi nelle giornate del 30.10.2020, 12.11.2020, 04.12.2020, 02.02.2021 ed in data 16.03.2021 e 22.04.2021 presso gli uffici tecnici comunali.**

Tutte le misurazioni eseguite e i rilievi fotografici, sono stati registrati su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:



- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agazia delle Entrate - Catasto (**All. n.02**);
- Ufficio tecnico del Comune di Castellaneta Marina; (**All. n.03**);
- Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI;
- Agenzie immobiliari nei Comuni di Castellaneta Marina.

In data 28.06.2021 lo scrivente riceveva l'ulteriore documentazione urbanistica richiesta mentre in data 22.09.2021 veniva inviata una nota pec al dirigente del Comune di Castellaneta che è rimasta inevasa che veniva poi sollecitata in data 04.10.2021. Anche tale ultimo sollecito rimaneva inevaso. (**All. n.04**).

## OGGETTO DELLA PERIZIA

**L'oggetto dell'incarico è precisato in premessa ovvero:**

- 1) identificare i beni immobili di proprietà della società fallita;
- 2) procedere alla stima dei beni di proprietà della fallita eccezion fatta per quelli attinti dalle procedure esecutive suddette.

Al fine di identificare i beni di proprietà della fallita si è preliminarmente proceduto ad identificare catastalmente tutti gli immobili richiamati nel piano di lottizzazione e successivamente sono stati espunti gli immobili ricadenti nelle procedure esecutive innanzi richiamate. In seguito sono stati condotti vari sopralluoghi ed all'esito di quanto desumibile dal controllo incrociato tra la documentazione fornita dalla curatela, dei sopralluoghi e delle risultanze catastali ed ipocatastali sono stati desunti i beni oggetto del fallimento.

**OGGETTO DI FALLIMENTO** sono:

- **Punità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1836 sub. 16, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;**



- 
- l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1836 sub. 4, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1836 sub. 13, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1836 sub. 15, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 2, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano terra;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 4, categoria A/2, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano terra;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 5, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano terra;
- 





- 
- l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 6, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano terra;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 8, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano terra;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 9, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 10, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 11, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 12, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
- 



- 
- l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 13, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo;
  - l'unità immobiliare (appartamento in multiproprietà) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1826 sub. 19, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano secondo;
  - l'unità immobiliare sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1801 sub. 7, categoria A/3, consistenza 3 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano primo - Campiello;
  - l'unità immobiliare (villa bifamiliare allo stato rustico) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 2079 alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano;
  - l'unità immobiliare (villa bifamiliare allo stato rustico) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1879, categoria A/3, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano" piano;
  - l'unità immobiliare (edificio Polifunzionale) sita nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1855, categoria C/1, ubicata alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";



- 
- P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1830 sub. 3, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1830 sub. 4, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1830 sub. 5, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1830 sub. 6, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1830 sub. 7, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1830 sub. 8, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1830 sub. 9, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";



- 
- P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1829 sub. 3, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1829 sub. 4, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1829 sub. 5, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1829 sub. 6, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1814 sub. 1, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1814 sub. 2, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1814 sub. 3, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";



- 
- P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1814 sub. 4, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1814 sub. 5, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1814 sub. 6, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 1, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 2, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 3, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 4, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";



- 
- P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 5, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 8, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 9, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 10, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 11, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 12, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 13, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";



- 
- P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 14, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1816 sub. 15, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1866 sub. 2, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1866 sub. 3, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1866 sub. 5, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1866 sub. 6, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1866 sub. 11, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";



- 
- P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1866 sub. 21, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1794 sub. 4, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1794 sub. 11, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1794 sub. 12, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1794 sub. 17, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1794 sub. 22, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";
  - P'unità immobiliare (posto auto) sita nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificata nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1795 sub. 5, categoria C/6, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano";





- 
- terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1754, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 05 ca 62, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario 0,17;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1760, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 06 ca 82, reddito dominicale euro 0,35, reddito agrario 0,21;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1768, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 04 ca 69, reddito dominicale euro 0,24, reddito agrario 0,15;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1809, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 05 ca 73, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario 0,18;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1824, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 05 ca 28, reddito dominicale euro 0,27, reddito agrario 0,16;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1885, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 25 ca 73, reddito dominicale euro 1,33, reddito agrario 0,80;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1890, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 07 ca 33, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario 0,23;



- 
- terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1891, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 54 ca 92, reddito dominicale euro 3,09, reddito agrario 0,23;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1888, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 57 ca 17, reddito dominicale euro 5,31 reddito agrario 2,07;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1895, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 57 ca 18, reddito dominicale euro 5,31, reddito agrario 2,07;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1892, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ha 02 are 26 ca 72, reddito dominicale euro 11,71, reddito agrario 7,03;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1896, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 15 ca 83, reddito dominicale euro 0,82, reddito agrario 0,49;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 225, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ha 38 are 13 ca 61, reddito dominicale euro 196,96, reddito agrario 118,17;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 98, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 20 ca 35, reddito dominicale euro 1,05, reddito agrario 0,63;



- 
- terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 9, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ha 44 are 25 ca 72, reddito dominicale euro 228,57, reddito agrario 137,14;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 110, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 50, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario 0,02;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 100, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 19 are e 22, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario 0,60;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 101, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 10 are e 50, reddito dominicale euro 0,54, reddito agrario 0,33;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 105, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 18 are e 96, reddito dominicale euro 0,98, reddito agrario 0,59;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 111, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 50, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario 0,02;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 121, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 70, reddito dominicale euro 3,62, reddito agrario 2,17;



- 
- terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 90, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 21 are e 62, reddito dominicale euro 1,12, reddito agrario 0,67;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 91, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 19 are e 75, reddito dominicale euro 1,02, reddito agrario 0,61;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 92, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 19 are e 25, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario 0,60;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 93, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 20 are e 24, reddito dominicale euro 1,05, reddito agrario 0,63;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 94, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 20 are, reddito dominicale euro 1,03, reddito agrario 0,62;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 95, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 23 are e 50, reddito dominicale euro 1,21, reddito agrario 0,73;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 96, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 18 are e 92, reddito dominicale euro 0,98, reddito agrario 0,59;



- 
- terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 97, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 19 are e 32, reddito dominicale euro 1,00, reddito agrario 0,60;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 99, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 18 are e 90, reddito dominicale euro 0,98, reddito agrario 0,59;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 102, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 20 are, reddito dominicale euro 1,03, reddito agrario 0,62;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 104, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 20 are, reddito dominicale euro 1,03, reddito agrario 0,62;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 115, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 13 are e 61, reddito dominicale euro 0,70, reddito agrario 0,42;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 116, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 85 are, reddito dominicale euro 4,39, reddito agrario 2,63;
  - terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 124 p.lla 119, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie ca 20 are e 78, reddito dominicale euro 1,07, reddito agrario 0,64;



- terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 121 p.lla 15, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 57 ca 17, reddito dominicale euro 5,31, reddito agrario 2,07;
- terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 121 p.lla 243, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 04 ca 08, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario 0,15.

### LIMITI E PRECISAZIONI DELLA PRESENTE PERIZIA

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;
- non sono state eseguite indagini geognostiche e la valutazione è fatta nell'ipotesi che il terreno sia adatto all'edificazione con normali strutture di fondazione, senza necessità di fondazioni speciali;
- nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- 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; ciò nonostante, 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;



• con riferimento a tutti i terreni (lotti edificabili) rientranti nella convenzione del piano di lottizzazione che alla data della presente perizia è scaduta, deve essere verificata in via preliminare la sussistenza dei requisiti di edificabilità (ad esempio variazioni PUG) nonché verificata eventuale cessione di diritti reali che potrebbero *ex post* far venir meno la vocazione edificatoria. Dopo aver riletto ed incrociato le definizioni delle NTA del PUG di Castellaneta che gravano su quell'area, desunte da Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 19/05/2021, con la Convenzione del Villaggio Turistico vanno d'ufficio rilevate criticità sull'individuazione univoca dell'Iff delle aree interne al PUE, non ancora edificate ma interne alle opere di urbanizzazione già realizzate, oggetto della Convenzione scaduta. Come da indicazioni del Consiglio di stato e di alcuni TAR, decorso il termine decennale contenuto nella delibera di approvazione e, conseguentemente, nella convenzione di lottizzazione, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, così come confermato dall' art.39 NTA del PUG di Castellaneta, "rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso", come disposto dall'articolo 17, comma 3, della legge urbanistica. Scopo della norma sembra essere quello di evitare la paralisi dell'assetto urbanistico del comparto, perciò l'orientamento della giurisprudenza sancirebbe che l'intervenuta decadenza del piano per il decorso del termine non determini automaticamente l'inedificabilità delle aree e il blocco di ogni attività, **ma che sia piuttosto consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione**, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione (Cons. Stato, Sez. IV, 14/04/2020 n. 2390). Così l'art. 17 della Legge n. 1150/1942 viene quindi letto nel senso che: nella parte in cui è rimasto inattuato, non possono più eseguirsi gli espropri preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si può procedere all'edificazione residenziale, ma sopravvive la destinazione di zona (Cons. Stato, 15/05/2018, n. 3002; id. 26/08/2014, n. 4278), ma dove il piano ha avuto attuazione, con la realizzazione di strade, piazze ed altre



---

opere di urbanizzazione, **l'edificazione residenziale è consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e in base alle norme del piano attuativo scaduto** (Cons. di Stato, Sez. IV, 10/08/2011, n. 4763). Sarebbe d'altro canto contraddittorio ritenere che l'amministrazione possa esigere delle prestazioni finalizzate alla realizzazione di un disegno urbanistico degradato a zona bianca, vero che le obbligazioni derivanti dalle convenzioni urbanistiche relative - di natura reale (Cons. Stato, Sez. II, 6 23/09/2019) - continuano ad essere esigibili da parte dell'amministrazione locale nel successivo termine di prescrizione decennale di cui all'art. 2946 c.c. (T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. III, 06/11/2013, n.2428).

In sintesi, secondo l'orientamento giurisprudenziale attualmente prevalente, la cosiddetta "vocazione edificatoria" di un'area è considerata non autosufficiente ove scissa dall'edificabilità legale.

Quanto alla zona di distacco tra l'edificato e la fascia tagliafuoco si precisa che: la zona campita in verde nella planimetria che si allega sotto la lettera "A" agli atti compravendita, ove attualmente insiste una piscina ed un centro sportivo polifunzionale è condominiale ai lotti 2 e 3 del piano di lottizzazione; mentre la zona campita in rosso della stessa planimetria con tutto il realizzato è condominiale al solo lotto uno. **(All.n.05)**;

Gli immobili risultano privi del certificato di agibilità e per taluni lotti è necessario procedere all'accatastamento (es. trasformazione suolo con rustici);

I valori stimati sono scervi dai costi legati alla regolarizzazione urbanistiche catastale che non è possibile stimare in quanto subordinati ad iter istruttorio.

Non è poi possibile escludere oneri (importo non noto allo scrivente) per i quali il Comune di Castellaneta risulta creditore della





## CRITERI DI STIMA

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto 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. Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

In conformità agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente ha effettuato l'analisi del segmento di mercato immobiliare rilevando, laddove presenti, contratti di compravendita recenti di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare.

In ragione delle risultanze emerse dalle indagini ed analisi condotte, lo scrivente ha applicato differenti metodologie di stima ovvero:



- *metodo comparativo;*
- *metodo del costo di ricostruzione deprezzato;*
- *metodo del valore di trasformazione;*
- *metodo dell'attualizzazione dei redditi.*

La moderna dottrina estimativa ritiene predominante, come strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi “**metodo comparativo**”. Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico “valore” come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Per il ragguaglio delle superfici commerciali sono stati adottati i criteri previsti dal DPR 138/98.

La stima del **costo di costruzione** tende a ricercare il valore del più probabile valore di mercato analizzando tutti i costi necessari per la costruzione del bene in oggetto considerando sia quelli diretti che indiretti, deprezzando eventualmente il valore ottenuto in ragione dello stato di conservazione e della vetustà dell'immobile.

I costi ai quali si fa riferimento nell'ordinarietà di questa tipologia di stima sono i seguenti:

- Costo di acquisto del suolo;
- Costo di costruzione degli immobili comprensivi di tutto quanto concerne le fasi lavorative ossia: manodopera, materiali, scavi, fondazioni, strutture, tamponamenti, finiture interne ed esterne, dotazioni impiantistiche interne ed esterne etc. etc.;
- Oneri di urbanizzazione e concessori;
- Utile dell'imprenditore;



- 
- Spese per gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo;
  - Costo delle eventuali fidejussioni;
  - Oneri smaltimento rifiuti;
  - Oneri professionali: ingegneri e/o architetti e/o geometrie/o commercialisti e/o legali e/o notai etc. etc.;
  - Costo di acquisto e installazione degli impianti specifici per lo svolgimento dell'attività produttiva;
  - Costo degli allacciamenti: fogna, acqua, gas, elettrico, telefonico, etc..

Per pervenire ai vari costi, ci si è avvalsi delle pubblicazioni specifiche in materia di determinazione dei costi parametrici delle varie tipologie edilizie, in particolare la pubblicazione di riferimento utilizzata, nonché la più recente disponibile, è stata: "Prezzi Tipologie Edilizie" ed. DEI Tipografia del Genio Civile, 2019 e dei listini ARIAP.

In sintesi ai costi parametrici per le tipologie edilizie simili si è applicata la seguente formula:

$$Kp \times Qt = Kt;$$

dove:

**Kp** è il costo parametrico per mq, mc, etc.. In esso sono contenuti i prezzi relativi al costo di costruzione degli immobili, utile dell'imprenditore, spese per interessi, costo delle fidejussioni, oneri smaltimento rifiuti e oneri vari.

**Qt** è la quantità totale di superficie coperta o scoperta costruita;

**Kt** è il costo totale.

Per la stima dei suoli edificabili, fermo restando quanto esposto nel paragrafo precedente in riferimento ai limiti della perizia di stima, è stata utilizzata la metodologia del **valore di trasformazione** individuato considerando il valore della volumetria realizzabile sull' area oggetto di valutazione per giungere al valore che si ricava dalla trasformazione di un bene in altri beni.

Il valore di mercato delle aree edificabili dipende dai seguenti fattori:

- Disponibilità di aree e richiesta di suoli (domanda)



- Parametri urbanistici che definiscono il grado di edificabilità (offerta)
- Disponibilità e caratteri del mercato della riqualificazione urbana.

Il massimo prezzo accordabile da un compratore ad un'area edificabile è quello che permette allo stesso di edificare e perseguire un utile al netto dei costi attraverso la vendita degli immobili edificati.

Il procedimento analitico o dell'**attualizzazione dei redditi** si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, in quanto la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e pertanto ne rappresenta indirettamente anche il valore. La stima del Valore di Mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso l'attualizzazione dei redditi può ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) e il tasso di attualizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce quindi alla determinazione di ( $R_n$ ) e di ( $r$ ). Per pervenire al valore di stima, oltre alla definizione del reddito netto è necessario valutare un adeguato saggio di attualizzazione ( $r$ ), che definisca il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un certo periodo. Nel caso in cui non sia possibile reperire sul mercato i dati necessari per operare, si può procedere in modo indiretto. E' possibile definire l'oscillazione del saggio di attualizzazione tra un valore minimo del 2 % a uno massimo del 6 %.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Villaggio denominato Il Catalano del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia, è situato nella fascia costiera del territorio del Comune di Castellaneta, compresa tra la frazione abitata denominata Castellaneta Marina ed i



comprensori turistico residenziali denominati “Borgo Pineto” e “Riva dei Tessali”. La lottizzazione si estende su una superficie complessiva di circa 100 ha e l’edificazione interessa soltanto la porzione estrema di nord - ovest di detta superficie, laddove era presente un’ampia radura, per un totale di circa 11 ha. A seguito della convenzione di lottizzazione del 2 agosto 2001 rogata dal Notaio Dott. Marco Monti in Laterza, registrata a Taranto il 28 agosto 2000 al n°3302, sono state realizzate cinque stecche di corpi di fabbrica a schiera, dodici tipologie unifamiliari, le tipologie denominate Campiello, le multiproprietà, il centro polifunzionale-commerciale che è allo stato rustico e gli impianti sportivi nello specifico campo da tennis e piscine. Il tessuto edificato descritto è completo della viabilità, delle infrastrutturazioni a rete e degli accessi alle fasce boscate contermini. L’intero lotto è recintato e dotato di guardiana. La viabilità è stata acquisita dal Comune di Castellaneta Marina come si evince dall’art. 2 riportato a pag. 18 della convenzione di lottizzazione.

ART. 2 - I lottizzanti si obbligano a cedere a titolo gratuito, al Comune di Castellaneta, per il quale si obbliga ad accettare il costituito Sindaco le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria costituite e/o interne all'area lottizzata e da quelle altre strade di lottizzazione che sono riconosciute di immediato interesse pubblico e dalle aree relative agli standard urbanistici nella misura minima prevista





**Fig.1 Aerofotogrammetico della lottizzazione con particolare della zona edificata**

Il Comune di Castellana Grotte è dotato di un programma di fabbricazione e regolamento edilizio approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1087 del 22 giugno 1973. La programmazione urbanistica della fascia costiera ionica del detto territorio comunale era tuttavia subordinata a successivi studi di approfondimento con varianti al p. d. f. e/o lottizzazioni convenzionate che avrebbero dovuto tener conto, dei suggerimenti e delle indicazioni contenute nei pareri della Soprintendenza ai Monumenti dello IASM e dell' Ispettorato Regionale del Corpo Forestale dello Stato, allo scopo di evitare l'alterazione di quelle aree di notevole interesse paesistico ed ecologico riscontrabili, fin da quel momento, lungo il litorale Ionico.

La zona di che trattasi era identificata nel p. d. f. con i comparti **C 12 4** e **C 12 5**, rispettivamente denominati Catalano e Perronello.

Successivamente il Comune di Castellana Grotte si dotava per la parte di territori costituente la fascia costiera di una variante al programma di fabbricazione-piano particolareggiato Bosco Pineto che veniva approvata definitivamente dalla Regione Puglia in data 30 maggio 1980.



Con la deliberazione n° 220 di 17 marzo 1988 il Consiglio Comunale di Castellaneta adottava il II° Programma Pluriennale di Attuazione riferito al quinquennio 29 ottobre 1986 - 29 ottobre 1991 e la deliberazione diveniva esecutiva in data 7 maggio 1988 per presa d'atto della Sezione Provinciale di Controllo, di seguito alla sopra richiamata deliberazione, in pari data, il Consiglio Comunale con deliberazione n° 226 approvava la lottizzazione Perronello Catalano.

In data 15 dicembre 2000 la Giunta della Regione Puglia approvava con la deliberazione n° 1748 - pubblicata sul B.U.R.P. n° 6 del 11 gennaio 2001 – il Piano Urbanistico Tematico Territoriale per il Paesaggio (PUTT/P). Il 2 agosto 2001 il piano di lottizzazione Catalano-Perronello approvato con la precedente deliberazione del C.C. n° 15 del 15 gennaio 1996, veniva convenzionato con atto rogato dal Notaio Marco Monti in Laterza, rep. n° 8095 reg. a Taranto il 20 agosto 2001 al n° 3301. **(All.n.06).**

## TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

Il complesso immobiliare è sorto in forza dei seguenti titoli edilizi:

- il 27-09-2002 il dirigente dell'UTC di Castellaneta rilasciava alla Soc. \_\_\_\_\_ la concessione edilizia n° 53 per la realizzazione di case per la residenza nel lotto n° 3 e per la realizzazione delle case Campiello, ricadenti all'interno del p. di l.
- In data 2 marzo 2004 il dirigente dell'UTC rilasciava alla Soc. \_\_\_\_\_ il permesso di costruire n° 21/03 per la realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria della lottizzazione, previo il nulla osta rilasciato dal dirigente dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto n° 13 in data 12 gennaio 2004.
- Seguiva in data 21 luglio 2004 la presentazione da parte della Soc. \_\_\_\_\_ della denuncia di inizio attività (DIA) prot. n° 18588 in variante alla conc. edilizia n° 53/02.

Il dirigente dell'UTC di Castellaneta rilasciava in seguito:

- il Permesso di Costruire n. 63/03 del 08/08/2003 rilasciato in favore della



- 
- Società per la realizzazione di numero 8 ville e delle Case Campiello nel Comparto 2.2. (stralcio n. 03) nella lottizzazione Perronello Catalano in Castellaneta Marina;
- la D.I.A. n. 92/04 prot. 7376 del 25/03/2004 con la quale la Società T.I.E. S.r.l. comunicava l'inizio delle opere relative ad interventi di nuova costruzione, dello stralcio 04 - Comparto 1.2 - disciplinati dal Piano attuativo (Piano di lottizzazione Catalano - Perronello in Castellaneta Marina);
  - la D.I.A. n. 93/04 prot. 7377 del 25/03/2004 con la quale la Società comunicava l'inizio delle opere relative ad interventi di nuova costruzione, dello stralcio 05 - Comparto 3.3 disciplinati dal Piano attuativo (Piano di lottizzazione Catalano - Perronello in Castellaneta Marina);
  - la D.I.A. n. 94/04 prot. 7378 del 25/03/2004 con la quale la Società comunicava l'inizio delle opere relative ad interventi di nuova costruzione, dello stralcio 06 - Comparto 2.2 - disciplinati dal Piano attuativo (Piano di lottizzazione Catalano Perronello in Castellaneta Marina);
  - la D.I.A. n. 125/05 prot. 10372 del 05/05/2005 con la quale la Società comunicava l'inizio delle opere relative ad interventi di nuova costruzione, dello stralcio 08 - Comparto 2.1 e 2.2 disciplinati dal Piano attuativo (Piano di lottizzazione Catalano - Perronello in Castellaneta Marina);
  - la D.I.A. n. 126/05 prot. 10373 del 05/05/2005 con la quale la Società comunicava l'inizio delle opere relative ad interventi di nuova costruzione, dello stralcio 07 Comparto 3.4 e 3.5 disciplinati dal Piano attuativo (Piano di lottizzazione Catalano - Perronello in Castellaneta Marina);
  - sono poi seguite le D.I.A. n° 150/05 e 151/05 del 19 maggio 2005 afferenti il comparto 1.2 delle multiproprietà;
  - la D.I.A. n. 371/06 prot. 19898 del 26/09/2006 con la quale la Società
- 





comunicava l'inizio delle opere relative ad interventi di nuova costruzione, dello stralcio 09 - Lotto 1 - Comparto 1.1 - disciplinati dal Piano attuativo (Piano di lottizzazione Catalano Perronello in Castellaneta Marina).

## SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

La suddivisibilità in lotti è stata predisposta tenuto conto dello stato di fatto degli immobili oggetto di perizia, così come sono strutturati, tutti individuati catastalmente.

Per gli immobili destinati a civile abitazione appartenenti al blocco delle multiproprietà è stato individuato un unico lotto che ricomprende tutti gli identificativi catastali delle multiproprietà e tutte le settimane residue; sono stati considerati lotti unici anche i terreni; il bosco, l'unità immobiliare appartenente al comparto Campiello, l'appartamento in multiproprietà avente tutte le settimane dell'anno libere, il cosiddetto centro polifunzionale e le ville bifamiliari che si trovano allo stato rustico.

Per i parcheggi, invece i lotti sono stati individuati accorpendo tutti i subalterni appartenenti alla stessa particella catastale.

L'area sportiva costituita dalle piscine, dal campo da tennis e dall'area attrezzata a verde è stato identificato come un unico lotto.

Il tutto è stato ricompreso nella "TABELLA DI SINTESI" che costituisce l'allegato n. 8, e che unitamente all'allegato n. 7 consente un immediato inquadramento dei lotti e delle singole unità immobiliari.

## DESCRIZIONE ANALITICA – INQUADRAMENTO – STIMA

Nel seguito della relazione si identificheranno le unità immobiliari oggetto di fallimento in **ventitre separati lotti** e precisamente:



**LOTTO UNO (COMPRENDE LE MULTIPROPRIETA' DA M1 A M14)**

M1 – Appartamento in multiproprietà sito nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1836 sub. 16, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano" piano primo.

*Descrizione:*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è realizzato in cemento armato con un solaio di interpiano e lastrico solare in latero cemento di spessore di 0,30 m e un interpiano di 2,9 m.

L'accesso ad ogni appartamento è garantito da un ballatoio interno raggiungibile attraverso una rampa di scale in c.a. da una strada privata interna al villaggio.

I paramenti murari sono in muratura di tufo in parte faccia a vista e in parte intonacati e tinteggiati, mentre i parapetti dei balconi sono dotati di ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno con persiane in legno e il fabbricato è caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminanti. Il vano scala condominiale è privo di ascensore ed è interamente pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo come il corrimano.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta cittadina dell'acquedotto pugliese ed il sistema di smaltimento dei liquami confluisce nella rete di fognatura comunale.

L'impianto di climatizzazione è autonomo con pompa di calore e split a servizio di ogni vano mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagno.

L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva pari a 38 mq, è considerato un bilocale e risulta caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da una camera matrimoniale, un bagno e un vano più ampio adibito a cucina e soggiorno dotato di ingresso all'appartamento.



Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. È presente un rivestimento ceramico in corrispondenza dell'angolo cottura e del bagno, la pavimentazione è anch'essa rivestita in piastrelle di ceramica con analogo battiscopa. Le porte interne sono in legno e la porta di accesso è blindata. Le soglie delle finestre sono in marmo e la pavimentazione dei balconi in clinker. I sanitari dei bagni e la rubinetteria sono di modesta qualità. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del bene è discreto.

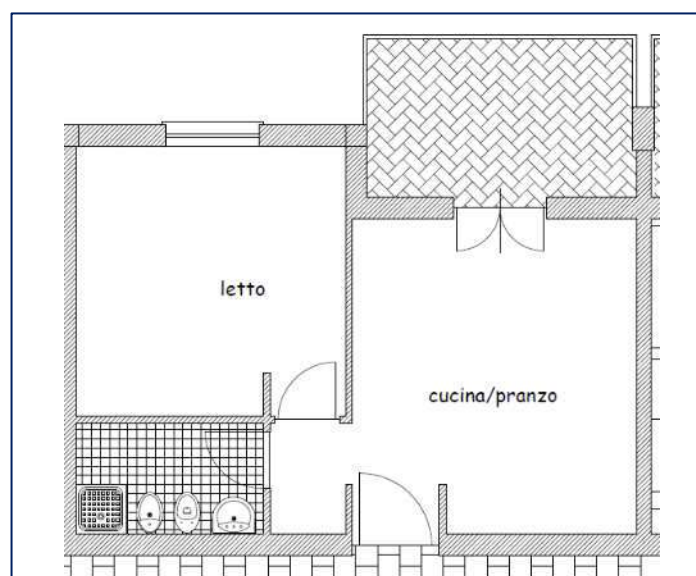


Fig.01 - Planimetria STATO DI FATTO  
piano primo

*Confini:*

L'immobile confina a nord con il corridoio condominiale, a sud con la strada interna, a est con il sub 17, a ovest con il sub 15.

*Conformità:*

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'ufficio tecnico del comune di Castellaneta, è stato accertato che l'immobile in oggetto dispone del seguente titolo edilizio autorizzativo DIA n°151/05 del 19.05.2005 protocollo n° 11603 ed è conforme allo stesso. L'immobile è privo del certificato di agibilità.



Procedura Fallimentare n° 21/2020 R.F.

G.D.: Dott.ssa Rosanna Angarano

---



*Stima:*

Ogni quota della multiproprietà rappresenta il diritto di godimento turnario dell'abitazione per un periodo di durata fissa nel corso dell'anno. Il tempo complessivo di godimento per ogni quota è frazionato in turni di durata settimanale o bisettimanale, o per un periodo più ampio, distribuiti nell'arco delle stagioni turistiche, in guisa tale che ogni multiproprietario possa fruire in maniera equivalente dell'abitazione e dei servizi connessi non misurabili a consumo (riscaldamento, ascensore, portierato, illuminazione e pulizia dei locali comuni, ecc.), al fine anche di una corretta ripartizione delle spese. Giuridicamente, le multiproprietà si configurano come comproprietà dell'immobile, o come condomini nei quali la stessa abitazione è considerata parte comune, o ancora come società per azioni in cui gli azionisti, che sono poi gli stessi multiproprietari, si autoconferiscono il diritto di godimento frazionato in quote temporali. Ogni multiproprietario partecipa per la sua quota (espressa in frazione millesimale) a tutte le spese gravanti sulla proprietà, che sono le stesse esistenti per le normali abitazioni, compresi gli oneri fiscali.

Nel caso che ci occupa la determinazione del valore della multiproprietà è stata fatta seguendo la seguente metodologia:

- a) sono state individuate le settimane residue relativamente al periodo da maggio a ottobre tenendo conto di quelle già vendute;
- b) è stato determinato il valore di ciascuna settimana in relazione al periodo dinnanzi richiamato e di conseguenza la rendita derivante per l'intero periodo;
- c) tale valore che costituisce la rendita annuale è stato attualizzato al tasso del 5%;
- d) il tasso del 5% è stato determinato per comparazione tra la rendita e il valore di vendita assunto da precedenti transazioni.

Con tale metodo si è pertanto proceduto a valutare il valore di **M1** dato da

$$V = R/i$$

dove nel caso specifico  $R = 6.900,00$  euro,  $i = 0,05$  e il loro rapporto è il valore della multiproprietà ed è pari a **euro 138.000,00**.



**MULTIPROPRIETA' DUE**

M2 - Appartamento in multiproprietà sito nel Comune di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCEU del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1836 sub. 4, categoria A/3, consistenza 2 vani, alla contrada Perronello all'interno del Residence multiproprietà "Città del Catalano" piano primo.

*Descrizione:*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è realizzato in cemento armato con un solaio di interpiano e lastrico solare in latero cemento di spessore di 0,30 m e un interpiano di 2,9 m.

L'accesso ad ogni appartamento è garantito da un ballatoio interno raggiungibile attraverso una rampa di scale in c.a. da una strada privata interna al villaggio.

I paramenti murari sono in muratura di tufo in parte faccia a vista e in parte intonacati e tinteggiati, mentre i parapetti dei balconi sono dotati di ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno con persiane in legno e il fabbricato è caratterizzato dall'adeguatezza delle superfici aereo-illuminanti.

Il vano scala condominiale è privo di ascensore ed è interamente pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo come il corrimano.

L'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta cittadina dell'acquedotto pugliese ed il sistema di smaltimento dei liquami confluisce nella rete di fognatura comunale.

L'impianto di climatizzazione è autonomo con pompa di calore e split a servizio di ogni vano mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagno.

L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva pari a 38 mq, è considerato un bilocale e risulta caratterizzato, da un punto di vista distributivo, da una camera matrimoniale, un bagno e un vano più ampio adibito a cucina e soggiorno dotato di ingresso all'appartamento.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. È presente un rivestimento ceramico in corrispondenza dell'angolo cottura e del bagno, la pavimentazione è



anch'essa rivestita in piastrelle di ceramica con analogo battiscopa. Le porte interne sono in legno e la porta di accesso è blindata. Le soglie delle finestre sono in marmo e la pavimentazione dei balconi in clinker. I sanitari dei bagni e la rubinetteria sono di modesta qualità. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del bene è discreto.

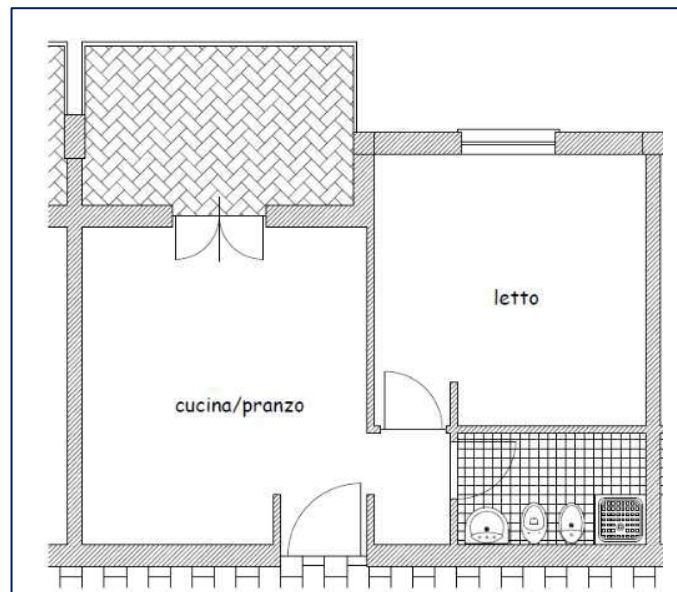


Fig.02 - Planimetria STATO DI FATTO  
piano primo

*Confini:*

L'immobile confina a nord con il corridoio comune, a sud con la strada interna, a est con il sub 5, a ovest con il sub 3.

*Conformità:*

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'ufficio tecnico del comune di Castellaneta, è stato accertato che l'immobile in oggetto dispone del seguente titolo edilizio autorizzativo DIA n°151/05 del 19.05.2005 protocollo n° 11603 ed è conforme allo stesso. L'immobile è privo del certificato di agibilità.





### **LOTTO NOVE**

LOTTO NOVE – Terreno sito nel territorio di Castellaneta, catastalmente identificato nel NCT del Comune di Castellaneta al fg. 123 p.lla 1760, porzione AA qualità bosco alto, classe 24, superficie are 06 ca 82, reddito dominicale euro 0,35, reddito agrario 0,21.

#### *Descrizione:*

Il bene oggetto di stima è un terreno pianeggiante edificabile di forma pressoché rettangolare che si presenta allo stato attuale non edificato, incolto, con presenza di vegetazione spontanea.

#### *Confini:*





---

L'immobile confina a nord con la particella 2079, a sud con la particella 1754, a ovest con la particella 1801, a est con le particelle 1809 e 1810.

*Inquadramento urbanistico:*

La particella n. 1760 del foglio di mappa n. 123 ricade in:

PUG IS Struttura IdroGeomorfoIologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100,00 % della superficie; articoli [16\_1\_Art\_ s], [16\_6\_Art\_ s], [16\_Art\_ s];

PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100ml: 100,00 % della superficie; articoli NTA: [18\_1\_Art\_ s], [18\_3\_Art\_ s], [18\_Art\_ s];

PUC IS Struttura ecosistemica ambintale siti di rilevanza naturalistica: 100,00 % della superficie; articoli [19\_1\_Art\_ s], [19\_3\_Art\_ s], [19\_Art\_ s];

PUG IS Struttura antropica BP Immobili o aree di notevole interesse pubblico: 100,00 % della superficie; articoli NTA: [20\_1\_Art\_ s], [20\_2\_Art\_ s], [20\_Art\_ s];

PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 100,00 % della superficie; articoli [22\_1\_Art\_ s], [22\_Art\_ s];

PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 60,46 % della superficie; articoli [22\_1\_Art\_ s], [22\_Art\_ s];

PUG S Contesto Urbano Marina Turistico Residenziale esistente o pianificato: 100,00 % della superficie; articoli NTA: [33\_Art\_ s], [38\_Art\_ s], [39\_Art\_ s], [39\_1\_Art\_ s].

*Stima:*

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo



---

noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione delle caratteristiche di progetto del fabbricato da costruire. La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area;
- probabile valore di costo dello stesso edificio.

#### Determinazione del valore del fabbricato.

Tenuto conto dell'attività costruttiva nella zona, attraverso un'indagine di mercato sul sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto appurare che il costo medio di costruzione per edifici simili a quello oggetto di stima risulta di 1800,00 euro al metro quadro commerciale.

#### Calcolo del costo della trasformazione.

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali e per la manodopera, il costo di costruzione complessivo desunte dal prezzario "Prezzi Tipologie Edilizie" ed. DEI Tipografia del Genio Civile, 2019 si è stimato, per una villetta unifamiliare a due piani residenziale di tipo medio, di 1100,00 euro al metro quadro, al quale si aggiungono il profitto ordinario dell'impresa, gli oneri di progettazione-direzione lavori, il costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione.

Il fabbricato realizzabile sarà costituito da due livelli fuori terra con due abitazioni, un'altezza media del piano di m. 3,20 (comprensivo del solaio). La superficie coperta sarà 220,00 mq circa.

Il valore complessivo del terreno edificabile è di **euro 69.000,00**.



Procedura Fallimentare n° 21/2020 R.F.

G.D.: Dott.ssa Rosanna Angarano

