

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

FALLIMENTO - RF 100/2016

**GIUDICE ISTRUTTORE:** DOTT.SSA PAOLA CESARONI  
**C.T.U.:** ARCH. ROCCO GUERRA  
**CURATORE:** AVV. CRISTIAN SGARAMELLA



## **INCARICO**

In ossequio a quanto previsto dal Programma di Liquidazione approvato dall'III.mo Giudice Delegato in data 18 gennaio 2018, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email [architettoguerra@libero.it](mailto:architettoguerra@libero.it), PEC [guerrarocco@pec.it](mailto:guerrarocco@pec.it), Tel. \_\_\_\_\_, Fax \_\_\_\_\_, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

## **SOPRALLUOGO**

Il bene oggetto di CTU è stato visionato svolgendo le opportune operazioni di rito atte alle rilevazioni metriche e fotografiche il giorno 28 luglio dell'anno 2020.

## **PREMESSA**

La procedura in oggetto riguarda beni immobili ubicati nel Comune di Palagianò (TA). I **BENI** componenti un unico lotto appartengono a vario titolo alla società \_\_\_\_\_ con sede in NOCI (BA) e sono di seguito elencati:

**Terreno** sito in Palagianò identificato catastalmente come segue:  
Fg. 3 p.lle 17 – 20 – 129 – 131 – 159 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 61.

## **IDENTIFICAZIONE**

Per una completa e chiara identificazione i beni sono considerati unico lotto di vendita. Il cespite oggetto di C.T.U. è costituito da suolo agricolo in zona contrada "Lama d'Erchie".

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

In virtù del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palagianò si precisa che i terreni in oggetto sono regolamentati da 3 strumenti urbanistici:

- Programma di fabbricazione, variante allo stesso ed annesso regolamento edilizio;
- P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico)
- P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale)

Per quanto attiene il PdF e relativa variante, il terreno analizzato ricade per la maggior parte in zona di tipo "E" AGRICOLA e per la restante parte in fascia di rispetto stradale.

In merito al P.A.I., il terreno ricade parzialmente in tutte le zone di pericolo: A.P., M.P. e B.P. Infine per quanto riguarda il P.P.T.R. il terreno ricade nei seguenti ambiti: "Fiumi e Torrenti" - "Prati e Pascoli naturali" - "Siti Storico Culturali" - "Siti interessati da beni Storico Culturali" - "Area di rispetto dei Parchi e delle riserve naturali" - "Beni Paesaggistici" - "Usi Civici".

Per le restanti informazioni di carattere tecnico si rimanda al CDU allegato.

## **CONFINI**

I Beni confinano su tre lati con immobili di altri proprietari in particolare a Est, a Sud e ad Ovest, mentre a Nord confinano con la strada vecchia Palagianello – Massafra.



Di seguito una tabella esplicativa delle colture e dei valori Omi delle singole particelle.

Fg	plla	Superficie	Coltura	Destinazione	Valore VAM (2011)
		Mq			Euro/mq
3	17	4.984,00	Pascolo	Zona E (Agricola)	0,1446
	20	2.310,00	Seminativo		0,5670
	129	545,00	Seminativo		0,5670
	131	2.323,00	Pascolo		0,1446
	159	3.315,00	Vigneto		0,7875
	12	40.945,00	Pascolo		0,1446
	13	10.967,00	Pascolo		0,1446
	14	351,00	Fabb. Rurale		
	15	7.501,00	Pascolo		0,1446
	16	837,00	Seminativo		0,5670
	61	20.050,00	Pascolo		0,1446
		700,00	Uliveto		0,8106

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)							
Titolarità	Foglio	P.IIa	Coltura	Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
Enfiteusi	3	<b>17</b>	Pascolo	2	4 984 mq	6,44 €	2,57 €
Enfiteusi	3	<b>20</b>	Seminativo	4	2 310 mq	5,97 €	5,97 €
Enfiteusi	3	<b>129</b>	Seminativo	3	545 mq	2,53 €	1,69 €
Enfiteusi	3	<b>131</b>	Pascolo	2	2 323 mq	3,00 €	1,20 €
Enfiteusi	3	<b>159</b>	Vigneto	2	3 315 mq	70,19 €	32,53 €
Proprietà	3	<b>12</b>	Pascolo	2	40 945 mq	52,87 €	21,15 €
Proprietà	3	<b>13</b>	Pascolo	2	10 967 mq	14,16 €	5,66 €
Proprietà	3	<b>14</b>	Fabb. Rurale		351 mq		
Proprietà	3	<b>15</b>	Pascolo	2	7 501 mq	9,68 €	3,87 €
Proprietà	3	<b>16</b>	Seminativo	2	837 mq	5,40 €	2,81 €
Proprietà	3	<b>61</b>	Uliveto	4	700 mq	1,08 €	1,27 €
			Pascolo	2	20 050 mq	25,89 €	10,35 €

## TITOLARITA' DEL BENE

Si rappresenta che alcune particelle godono del diritto reale di enfiteusi e altre sono in capo esclusivamente alla società fallita. Tali distinzioni sono state considerate ai fini della stima.



Gli appezzamenti che compongono la **proprietà** sono:

- Fg. 3 p.lla 12, Fg. 3 p.lla 13, Fg. 3 p.lla 14, Fg. 3 p.lla 15, Fg. 3 p.lla 16, Fg. 3 p.lla 61

E appartengono a:

Per la quota di (Proprietà 1/1)

Per quanto riguarda i seguenti beni restanti insiste, in favore della società, il diritto di **enfiteusi**:

- Fg. 3 p.lla 17, Fg. 3 p.lla 20, Fg. 3 p.lla 129, Fg. 3 p.lla 131, Fg. 3 p.lla 159

L'intestazione di queste ultime particelle è la seguente:

- COMUNE DI PALAGIANO, diritto del concedente - quota 1000/1000 (quota non in vendita)
- Società \_\_\_\_\_, Enfiteusi – quota 1000/1000; (quota in vendita)

In merito alle particelle gravate da enfiteusi il sottoscritto si è interfacciato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagiano ponendo alcuni quesiti in merito alla possibilità di affrancare tali terreni e relativi costi da sostenere.

L'UTC ha comunicato per iscritto (in allegato la comunicazione) la possibilità di poter affrancare i terreni menzionati specificando che il costo unitario forfettario, chiaramente da approfondire in fase esecutiva dell'operazione, può quantificarsi in 1.000,00 € per ettaro da affrancare, oltre 732,00 € da considerarsi come costo fisso per istruire la pratica.

Moltiplicando la superficie interessata da enfiteusi pari a 1,3477 per il costo unitario per affrancare pari a 1000,00 euro/ettaro si ottiene un costo pari a 1.347,70 €, a cui vanno aggiunti 732,00 euro, costo complessivo pari a 2.079,70 €

#### **PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE**

Le particelle 12, 13, 14, 15, 16, 131, 17, 20, 129, 18 (la particella 18 comprendeva le attuali particelle 158, 159, 115, 116, 182 e 183) sono pervenute alla società fallita dalla Sig.ra Catera Cosima per mezzo di atto notarile di vendita a rogito del Notaio Dott. Raffaele Leogrande, Repertorio 79237, Raccolta n. 15254 in data 5 settembre 1992.

Successivamente con atto di permuta tra vivi del 2 ottobre 2003, repertorio 59740, a rogito del Notaio Panetti Cosimo, la società fallita ha acquisito la particella 61.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero e in stato di totale abbandono.



## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto aggiornate a gennaio 2021 si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità riguardanti tutte le particelle che compongono l'appezzamento di terreno:

### **ISCRIZIONI**

Iscrizione Ipoteca legale

Iscritto a ROMA (RM)

il 19/12/2012

Reg. gen. 29122 - Reg. part. 2842

Importo: € 17.747.062,48

A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.

Contro:

### **TRASCRIZIONI**

Sentenza Dichiarativa di fallimento

Trascritto a Taranto (TA) il 01/06/2020

Reg. gen. 10273 - Reg. part. 7020

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA

Contro:

Rogante: TRIBUNALE DI BARI

Data: 31/05/2016

N° repertorio: 165/2016

## **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

Con l'atto repertorio 79237 raccolta 15254 del 5 settembre 1992 è stata costituita servitù di passaggio per la larghezza di metri dieci a favore del fondo compravenduto con lo stesso atto, sulle particelle 122, 7 e 11 a cominciare dalla strada pubblica e fino a raggiungere il fondo oggetto della compravendita.



## STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da una pluralità di terreni tipizzati come zona E (Agricola) siti nel Comune di Palagiano (TA).

Come rappresentato dagli elaborati fotografici i terreni sono in uno stato di completo abbandono.

Nella fattispecie la stima riguarda terreni siti nel Comune di Palagiano identificati in catasto al Fg. 3 p.lle n 17-20-129-131-159-12-13-14-15-16-61.

Nel paragrafo **IDENTIFICAZIONE CATASTALE** sono specificate le colture di ogni singola particella.

Ai fini della stima si è adoperato il metodo SINTETICO COMPARATIVO, unitamente allo studio dettagliato delle caratteristiche intrinseche del bene in quanto i terreni oggetto di stima non possono che essere inquadrati come **UNICO LOTTO DI VENDITA**.

La caratteristica intrinseca più rilevante è la morfologia dell'intera area che presenta una importante depressione parziale che caratterizza il bene oggetto di stima.

I valori di stima riportati di seguito sono distinti in due categorie, la prima riguarda le particelle con diritto di piena proprietà, la seconda stima è attinente le particelle gravate da diritto di enfiteusi.

### STIMA DELLE PARTICELLE PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

Le particelle in piena proprietà sono la n. 12, 13, 14, 15, 16 e 61 e sviluppano una superficie di 60.608 mq.

Per determinare il valore a metro quadro delle particelle suddette si è tenuto conto dei valori VAM, del Borsino immobiliare, delle informazioni acquisite da agenzie immobiliari del settore e della personale esperienza dello scrivente. I valori acquisiti sono allegati alla relazione peritale, incluso alcuni terreni posti in vendita in zona limitrofa e aventi caratteristiche urbanistiche simili ai terreni stimati.

Sulla base delle documentazioni acquisite e studiate si ritiene opportuno attribuire un valore unitario a metro quadro pari ad **Euro 3,00**.

La stima tiene conto anche dell'indice volumetrico consentito in tali zone come rappresentato nel PDF e annessa variante del Comune di Palagiano.

Pertanto espletando le opportune operazioni matematiche si ottiene la seguente tabella:

Fg	plla	Superficie	Prezzo unitario	Valore
		mq	€/mq	€
3	12	40.945,00	3,00	122.835,00
	13	10.967,00		32.901,00
	14	0351,00		1.053,00
	15	7.501,00		22.503,00
	16	837,00		2.511,00
	61	20.050,00		60.150,00
		700,00		2.100,00
<b>totale</b>		81.351,00	3,00	<b>244.053,00</b>



## STIMA DELLE PARTICELLE PER IL DIRITTO DI ENFITEUSI

Le particelle gravate dal diritto di enfiteusi, sono la n. 17, 20, 129, 131 e 159.

In funzione del diritto reale di enfiteusi delle particelle anzidette si è fatto tesoro delle stesse documentazioni acquisite per le particelle che godono del diritto di piena proprietà e altresì è stato applicato **un coefficiente di decremento** capace di “pesare” il delta tra la superficie di piena proprietà e quella con diritto di enfiteusi.

Il valore del coefficiente è pari a **0.6**, da ciò il valore medio applicato a metro quadro delle aree con diritto di enfiteusi corrisponde a:

$$3,00 \times 0,6 = 1,80 \text{ euro/mq}$$

Pertanto espletando le opportune operazioni matematiche si ottiene la seguente tabella:

Fg	pla	Superficie	Prezzo unitario	Valore
		mq	€/mq	€
3	17	4.984	1,80	8.971,20
	20	2.310		4.158,00
	129	545		981,00
	131	2.323		4.181,40
	159	3.315		5.967,00
<b>totale</b>		13.477	1,80	<b>24.258,60</b>

## VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

244.053,00 € + 24.258,60 € = 268.311,60 €

Il valore complessivo del bene è pari ad euro 268.311,60

A tale valore il sottoscritto ritiene opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% per la crisi immobiliare attuale, legata anche alla emergenza sanitaria globale.

Pertanto il valore complessivo del bene sarà pari ad euro 228.064,86.

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 228.000,00**



## **RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE**

---

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli.

Triggiano, li 05/05/2021

Gli Esperti  
Arch. Guerra Rocco

### **Allegati**

---

1. Estratto di mappa catastale
2. Visura catastale
3. Documentazione fotografica
4. Atto di provenienza
5. Ispezioni ipotecarie
6. Certificato Destinazione Urbanistica
7. Comunicazioni intercorse con l'ufficio tecnico

