

**TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO:

SENTENZA n° 158 del 03/10/2016 – R. F. 149/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosanna ANGARANO

Curatore: Avv. Andrea DAMMACCO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

EPURATA

Dott. Agr. Domenico FANELLI

Via Martiri di Via Fani n. 11, 70025 Grumo Appula (BA)

tel./fax 080622356 - 3334064415

E-mail: domenicofanelli@tiscali.it, d.fanelli@epap.conafpec.it

1. PREMESSA

Con disposizione del 04/05/2017, il Dott. Nicola MAGALETTI, Giudice Delegato del fallimento della società “

”, ha nominato me sottoscritto Dott. Agr. Domenico FANELLI, iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Bari al n. 915 con studio in Grumo Appula alla Via Martiri di Via Fani n. 11, Consulente Tecnico d’Ufficio del medesimo fallimento, stabilendo quanto segue: “**Provveda ad individuare con esattezza gli immobili di proprietà della società fallita, accertandone natura e consistenza e provvedendo alla relativa stima**”.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Dall’esame della richiesta del curatore fallimentare presente in atti, dalla documentazione catastale reperita dal sottoscritto (cfr. Allegato 2), si evince che i beni oggetto di perizia, in Catasto ancora intestati tutt’oggi alla società fallita, sono i seguenti:

Bene A: Comune di Binetto - Catasto Terreni, **foglio 4, particella 1127**, seminativo arbor.
Classe 1, are 01 ca. 26, RD euro 1,14 RA euro 0,39, in ditta

;

Bene B: Comune di Binetto - Catasto Terreni, **foglio 4, particella 1129**, seminativo arbor.
Classe 1, are 00 ca. 03, RD euro 0,03 RA euro 0,01, in ditta

;

Bene C:

- Comune di Binetto - Catasto Fabbricati, **foglio 4, particella 1185 sub 1, cat. area urbana, consistenza mq. 36**, Via Bitetto snc piano T, in ditta

(proprietà per ½) e

;

- Comune di Binetto - Catasto Fabbricati, **foglio 4, particella 1186 sub 1, cat. area urbana, consistenza mq. 20**, Via Bitetto snc piano T, in ditta



(proprietà per ½) e

;

- Comune di Binetto - Catasto Fabbricati, **foglio 4, particella 1189 sub 1, Cat. area urbana, consistenza mq. 60**, Via Bitetto snc piano T, in ditta

(proprietà per ½) e

;

Bene D:

- Comune di Grumo Appula - Catasto Fabbricati, **foglio 3, particella 2602 sub 1, Cat. area urbana, consistenza mq. 57**, Via Giovanni Cairoli piano T, in ditta

;

- Comune di Grumo Appula - Catasto Fabbricati, **foglio 3, particella 2602 sub 2, Cat. area urbana, consistenza mq. 230**, Via Giovanni Cairoli piano T, in ditta

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 11/05/2017, dopo aver contattato telefonicamente il curatore fallimentare, avv. Andrea Dammacco, per definire i dettagli dell'incarico affidatomi dal Giudice, ho dato inizio alle operazioni peritali provvedendo all'individuazione degli immobili con l'ausilio di attrezzature elettroniche e della documentazione catastale da me prodotta.

In data 26/05/2017, alle ore 16:00, giusti accordi intercorsi per le vie brevi con il medesimo avv. Andrea Dammacco, ero presso il Municipio di Binetto (BA) per dare inizio alle operazioni di sopralluogo. Quivi era presente il succitato curatore con il quale mi sono recato presso gli immobili oggetto di perizia, iniziando da quelli siti in Binetto e riportati in Catasto Terreni al foglio 4 p.lle 1127 e 1129, dove ho potuto eseguire l'ispezione dei luoghi, corredata da rilievo fotografico. A conclusione, l'Ufficio si è spostato, dapprima, presso gli altri immobili siti in Binetto, riportati in Catasto Fabbricati al foglio 4 p.lle 1185 sub 1, 1186 sub 1 e 1189 sub 1, effettuando l'ispezione dei luoghi accompagnata da rilievo fotografico, e, successivamente, presso gli immobili siti in Grumo Appula, riportati in



Catasto Fabbricati al foglio 3 p.lle 2602 subb 1 e 2, eseguendo, anche in tal caso, l'ispezione dei beni, corredata da rilievo fotografico. Alle ore 18:20 ritenendo concluse le operazioni di sopralluogo dei beni ancora intestati in Catasto alla società fallita, ho chiuso il relativo verbale (cfr. Allegato 1).

Nei giorni successivi i sopralluoghi, ho provveduto a reperire presso Pubblici Uffici (Ufficio Tecnico del Comune di Binetto e Archivio Notarile di Bari), presso Uffici privati (_____), CTU della proced. esec. immobil. in danno di Abitare S.r.l.), tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto (cfr. documentazione allegata alla presente relazione).

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

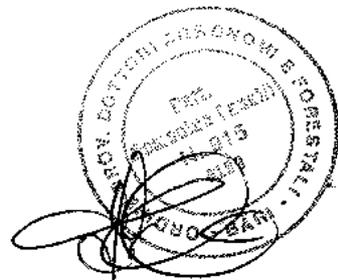
4.1 BENE A

4.1.1 Ubicazione, confini e descrizione dei luoghi

Trattasi di un piccolo fondo rustico sito in Binetto alla Via Vico II delle Grotte (cfr. Allegati 2 e 3 - foto nn. 1-2), avente una superficie catastale di 126,00mq, confinante a sinistra per chi accede dalla strada da una fascia di terreno di pertinenza della suddetta via d'accesso e sulla destra da proprietà _____ (p.lla 1214 sub 5). L'accesso a tale fondo è impedito da una rete metallica sorretta da pali in cemento. Tale fondo sotto il profilo colturale si presenta incolto e inerbito (cfr. Allegato 3 - foto n. 3).

4.1.2 Destinazione urbanistica e stato di possesso

Dall'attestazione (cfr. Allegato 4) rilasciatami in data 02/08/2017 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Binetto si evince che tale particella è tipizzata secondo il P.R.G. vigente in "ZONA B – ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO B.1". Inoltre nella medesima attestazione si evidenzia che tale particella, derivante catastalmente dalla particella 692, risulta asservita a volumetrie esistenti così come documentato dal "Permesso di costruire" n. 15/2008 prot. n. 4563 del 22/10/2008 e dal relativo atto di



asservimento a rogito del Notaio Giuseppe Palmisano del 10/10/2008 repertorio n. 15389, raccolta n. 4609 (cfr. Allegato 4).

4.2 BENE B

4.2.1 Ubicazione, confini e descrizione dei luoghi

Trattasi di un relitto di terreno sito in Binetto (cfr. Allegati 2 e 3 - foto n. 1), avente una superficie catastale di 3,00mq, poco distante dal Bene A, confinante con la p.lla 1214 sub 4 (“bene comune non censibile”), con le p.lle 699 e 1131 (entrambe in Catasto allibrate come “accessorio comune ad ente rurale ed urbano” quindi prive di intestatari). Tale bene, delimitato in parte da muretti a secco e inaccessibile perché collocato all’interno di un’area interamente recintata, sotto il profilo colturale si presenta incolto e inerbito.

4.2.2 Destinazione urbanistica e stato di possesso

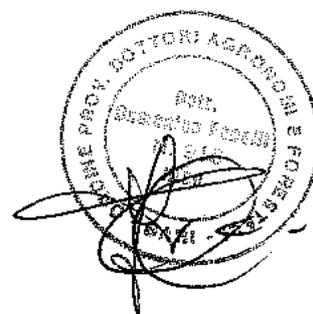
Dall’attestazione (cfr. Allegato 4) rilasciata in data 02/08/2017 dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di Binetto si evince che tale particella è tipizzata secondo il P.R.G. vigente in “ZONA B – ZONA OMOGENEA DI COMPLETAMENTO B.1”. Inoltre nella medesima attestazione si evidenzia che tale particella, derivante catastalmente dalla particella 693, risulta asservita a volumetrie esistenti così come documentato dal “Permesso di costruire” n. 15/2008 prot. n. 4563 del 22/10/2008 e dal relativo atto di asservimento del 10/10/2008, a rogito del Notaio Giuseppe Palmisano repertorio n. 15389, raccolta n. 4609 (cfr. Allegato 4).

4.3 BENE C

4.3.1 Ubicazione e descrizione dei luoghi

Trattasi di relitti di un suolo, su cui è stato realizzato un fabbricato, sito in Binetto (cfr. Allegati 2 e 3 - foto nn. 1-2), alla Via per Bitetto. In particolare l’area riportata in Catasto Fabbricati al fg. 4 p.lla 1185 sub 1 e p.lla 1189 sub 1 sono allo stato di fatto una porzione di strada, invece l’area riportata in Catasto Fabbricati al fg. 4 p.lla 1186 sub 1 non è accessibile in quanto rientrante in una zona recintata.

4.3.2 Destinazione urbanistica e stato di possesso



Dall'attestazione (cfr. Allegato 4) rilasciatami in data 02/08/2017 dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Binetto si evince che tale bene allibrato in Catasto Fabbricati al fg. 4 p.lle 1185 sub 1, 1186 sub 1 e 1189 sub 1, sono state cedute al medesimo Comune di Binetto con "Convenzione di Lottizzazione per il Piano di Lottizzazione maglia C3/1" del 22/09/2010, a rogito del Notaio Giuseppe Palmisano del 10/10/2008 repertorio n. 16952, raccolta n. 5643 (cfr. Allegato 4).

4.4 BENE D

4.4.1 Ubicazione e descrizione dei luoghi

Trattasi di aree condominiali di una palazzina sita in Grumo Appula alla Via Cairoli (cfr. Allegati 2 e 3 – foto n. 1), in particolare l'area riportata in Catasto Fabbricati al fg. 3 p.la 2602 sub 1 (cfr. Allegato 3 – foto n. 2) è posta nello spazio antistante la suddetta palazzina ed è costituita dalla superficie posta a destra di chi accede e compresa tra il muro di recinzione esterno e il corpo di fabbrica. Mentre l'area riportata in Catasto Fabbricati al fg. 3 p.la 2602 sub 2 (cfr. Allegato 3 – foto n. 3), accessibile esclusivamente dal vano scala condominiale, è collocata nella zona retrostante la palazzina in questione ed è costituita dalla superficie posta a piano terra e a sinistra di chi accede, compresa tra il muro di recinzione e il corpo di fabbrica. Entrambi le aree si presentano rifinite così come si evince dalle foto allegate.

4.4.2 Stato di possesso

In seguito alle indagini svolte presso l'Archivio Notarile di Bari, effettuate in data 16/06/2017, e dall'analisi dei primi atti di compravendita, relativi ai subb costituenti la palazzina in questione, a rogito del Notaio Luigi Oliva di Bitonto, è emerso che i beni in questione non sono stati menzionati né trasferiti in maniera specifica (ossia riportando esattamente i dati catastali) ai proprietari delle unità immobiliari oggetto di vendita. Infatti, nell'atto di compravendita del 05/05/2004 repertorio n. 46416 raccolta 19920, trascritto a Bari il 07/05/2004 ai nn. 23048/15976 e registrato a Bari il 05/05/2004 al n. 2106 serie 1T, così come nell'atto di compravendita del 05/05/2004 repertorio n. 46425 raccolta 19926,



trascritto a Bari il 31/05/2004 ai nn. 28105/19293 e registrato a Bari il 28/05/2004 al n. 2538 serie 1T, si legge quanto segue: “Art. 2 - La vendita segue con tutti i diritti, azioni, ragioni, adiacenze, pertinenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di condominio su quanto considerato comune a norma di legge (ex art. 1117 C.C.) ma con le seguenti precisazioni, eccezioni e riserve: a) il vano portone, il vano scala, il vano ascensore sono condominiali alle unità immobiliari servite agli stessi; b) i lastrici solari sono condominiali a tutte le unità immobiliari [...]; c) ogni unità è fornita di impianto di riscaldamento a gas-metano autonomo; d) il fabbricato è munito di antenna TV centralizzata; e) il fabbricato è servito di impianto idrico fognante; f) la rampa di discesa a piano seminterrato ed i relativi corridoi di manovra sono condominiali ai proprietari dei locali garage ivi situati.”

Al contrario dall'esame dell'atto di compravendita del 28/05/2004, repertorio n. 8239, raccolta n. 2072, trascritto a Bari il 03/06/2004 ai nn. 28602/19579 e registrato a Bari il 01/05/2004 al n. 2587 serie 1T, a rogito del notaio Giuseppe Palmisano di Grumo Appula, si evince che il bene de quo è stato trasferito come area di natura condominiale, specificando i dati catastali del medesimo, agli acquirenti delle unità immobiliari oggetto dell'atto in questione (cfr. Allegato 5). Di conseguenza, ritengo che tali beni si debbano considerare come unità condominiali già trasferite ai singoli condomini.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Sulla base di quanto esposto nei paragrafi precedenti, si evince che i beni A e B sono di proprietà della Società , mentre i beni C e D sono erroneamente intestati in Catasto alla medesima società per mancata voltura mentre di fatto sono di proprietà altrui.

Il bene B, inoltre, considerate le sue caratteristiche (mancato accesso diretto, ridotte dimensioni di mq 3,00) ha scarsa commerciabilità, pertanto avrebbe un valore esiguo che non ne giustificerebbe i costi per l'eventuale atto di trasferimento.

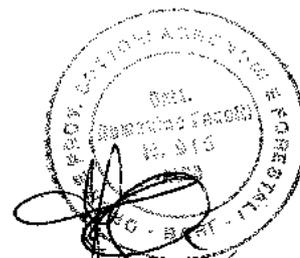


Di conseguenza ho proceduto a valutare soltanto il bene A.

5.1 VALUTAZIONE DEL BENE "A"

5.1.1 Criterio di stima adottato e fonti di informazione

Ai fini della stima del bene A suddescritto, io sottoscritto C.T.U. non ho potuto determinare il più probabile valore di mercato del medesimo secondo il procedimento sintetico o analitico, in quanto stimare un bene secondo l'aspetto economico del *valore di mercato* significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Tale "probabile prezzo" dipende dalle caratteristiche dell'immobile e quindi dalla *domanda* (numero dei soggetti interessati all'acquisto) e dall'*offerta* (numero di altri beni simili messi in vendita). Tale giudizio di stima può essere oggettivamente espresso, indipendentemente dal procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dei terreni oggetto di perizia. Nel caso specifico non è stato possibile né reperire eventuali atti di compravendita di immobili simili nelle immediate vicinanze a quelli da stimare in quanto non vi sono nei dintorni beni analoghi in oggetto, né assumere informazioni presso operatori specializzati nel settore considerato che il Comune di Binetto non dispone di Agenzie Immobiliari. Pertanto per poter procedere alla valutazione del bene ho ritenuto opportuno applicare il criterio del più probabile *valore di trasformazione*, utilizzabile quando si ritiene che l'attuale destinazione economica del bene non sia da considerarsi ordinaria ma, al contrario, che si debbano eseguire opere che, trasformando il bene, ne modificano profondamente le caratteristiche e lo rendono adatto ad un nuovo utilizzo. Questo criterio di stima si rende necessario nella stima di beni che nello stato in cui si trovano non manifestano tutte le loro potenziali capacità di valore o di reddito. Queste potenzialità possono però essere fatte emergere con l'esecuzione di appropriate opere di trasformazione che vanno intese comunque nell'ambito di una gestione ordinaria (normale) del bene.



Il valore quindi viene espresso in funzione del valore di mercato del bene trasformato, non di quello originario, a cui si dovrà detrarre il costo per realizzare tali modificazioni profonde. Il valore di trasformazione del bene de quo nello stato attuale sarà dato perciò dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione.

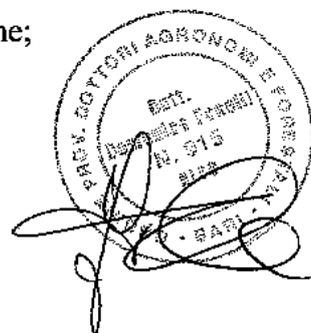
5.1.2 Valutazione

Ai fini della valutazione del bene ho considerato la potenzialità d'uso dello stesso ritenendo che, mediante opportune opere di trasformazione e costruzione (pavimentazione e recinzione), tale bene potrebbe essere utilizzato come parcheggio per auto o automezzi nonché come deposito di materiale edile. Nello specifico si potrebbero realizzare quattro posti auto, aventi ciascuno dimensioni di 5,30m x 2,50m (13,25mq), dotati di comoda corsia di manovra larga 5,00m.

Il valore del bene è stato ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato del terreno "trasformato" e il valore di costo della trasformazione.

Per la stima del parcheggio ho ricercato i prezzi attuali di mercato di posti auto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli che potenzialmente si potrebbero realizzare nel bene in oggetto, nonché i prezzi attuali per i lavori di costruzione del piazzale e della recinzione, al fine di determinare i prezzi medi dell'unità di superficie (mq). Inoltre ho consultato i Valori di mercato pubblicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferiti al primo semestre 2017 (non sono disponibili dati più aggiornati). I parametri di raffronto (caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché gli aspetti legali e catastali) presi in considerazione per la stima sono stati i seguenti:

- 1) distanza dall'abitato e viabilità di accesso;
- 2) destinazione urbanistica con le relative norme tecniche di attuazione;
- 3) ridotte dimensioni del terreno;
- 4) asservimento al Comune di Binetto (cfr. Allegato 4).



In tal modo ho ottenuto un ventaglio di prezzi unitari nell'ambito del quale determinare i valori unitari medi da attribuire alla superficie dei posti auto realizzabili, determinandone il valore del bene "trasformato" al quale occorre sottrarre, come sopra riportato, il valore di costo della trasformazione.

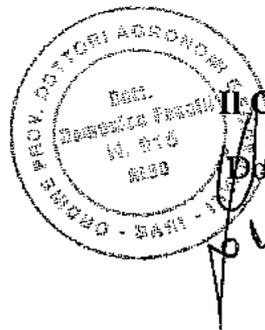
In base a quanto sopra esposto, ho ritenuto congruo attribuire i seguenti valori:

- € 200,00/mq quale valore di mercato dei posti auto ottenuti dopo la trasformazione determinando un valore del bene trasformato pari ad € 10.600,00 (€ 200,00 x 53mq) ossia pari ad € 2.650,00 per posto auto;
- € 50,00/mq di suolo (126,00 mq) quale valore di costo, determinato a corpo, della trasformazione (costi per la esecuzione di una pavimentazione con bituminato, installazione di un cancello in ferro largo 3,50m e alto 1,70m, realizzazione di una recinzione costituita da muretti in cemento alti 50,00cm e sovrastante ringhiera in ferro alta 1,00m), determinando un valore di costo di trasformazione complessivo pari ad € 6.300,00.

Ne consegue che **il valore del Bene, allo stato attuale, risulta pari ad € 4.300,00 (quattromilatrecento/00) così determinato € 10.600,00 – € 6.300,00.**

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per fornire eventuali chiarimenti.

Grumo Appula, li 23 luglio 2021



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

- 1. Verbale di sopralluogo.**
- 2. Planimetrie, estratti di mappa e visure catastali.**
- 3. Allegato fotografico.**

4. **Attestazione (con relative richieste) prot. n. 3580 del 02/08/2017 a firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Binetto con allegati: a) "Permesso di costruire" n. 15/2008 prot. n. 4563 del 22/10/2008; b) Atto di asservimento del 10/10/2008, a rogito del Notaio Giuseppe Palmisano repertorio n. 15389, raccolta n. 4609; c) "Convenzione di Lottizzazione per il Piano di Lottizzazione maglia C3/1 del 22/09/2010, a rogito del Notaio Giuseppe Palmisano del 10/10/2008 repertorio n. 16952, raccolta n. 5643.**
5. **Atto notarile del 28/05/2004 rep. n. 8239 a rogito Notaio Palmisano e relativa mail di richiesta.**
6. **Decreto di trasferimento proc. es. RGE 172/2014 con relativa mail di richiesta.**

