

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Marco Malpica Orabona, dottore agronomo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del suddetto Tribunale, è stato nominato dal dott. Lorenzo MENNOIA, Giudice della Prima Sezione Civile del Tribunale di Bari, con provvedimento del giorno 22 dicembre 2022, in qualità di C.T.U. nel procedimento iscritto al n. 3456/2022 di R.G., che vede come attore la Curatela del Fallimento di, difesa dall'avv. Vito Luigi Cofano, e come parte convenuta la signor contumace (ed in seguito difesa dall'avv. Giuseppe Marrulli), con giuramento fissato per il giorno 19 gennaio 2023 per le ore 10,25.

Lo scrivente in tale data prestava il giuramento di rito, con inizio delle operazioni peritali concordato per le ore 9.30 del giorno 1° febbraio 2023, e termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali, che veniva differito al giorno 15 febbraio 2023, presso il compendio fondiario in agro di Ruvo di Puglia, a causa delle avverse condizioni climatiche.

In tale data lo scrivente procedeva, con l'ausilio dell'estratto di mappa e del supporto ortofografico, ad una ricognizione dei luoghi, effettuando altresì un rilievo fotografico, alla presenza dell'avv. Vito Luigi Cofano.

Il sopralluogo presso le unità immobiliari urbane ubicate nel comune di Poggiorsini avveniva invece in data 7 giugno 2023, con l'ausilio delle planimetrie catastali estratte dallo scrivente in data 31 maggio 2023, ed in presenza dell'avv. Giuseppe Marrulli, costituitosi nel frattempo come procuratore di parte ricorrente.

Lo scrivente reperiva altresì i titoli edilizi delle unità immobiliari in oggetto, privi tuttavia degli elaborati progettuali, attestando ad ogni buon conto, come si

dirà a seguire, la presenza di alcune difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali.

Alla data odierna, non essendo pervenute osservazioni dalle parti sulla bozza di relazione inviata a mezzo pec entro il giorno 15 ottobre 2023 come stabilito dal Giudice quale nuovo termine a seguito di rinvio concesso allo scrivente, si procede con il deposito della presente relazione tecnica definitiva.

L'asset immobiliare oggetto della presente stima si presenta costituito dai seguenti beni:

A) Fondo rustico nel comune di Ruvo di Puglia (BA) alla contrada “Calendano”

B) Fabbricato ad uso commerciale/deposito con sovrastanti lastrici solari nel comune di Poggiorsini (BA) ad angolo tra la via Vittorio Veneto e la via Enrico Toti.

**A) FONDO RUSTICO NEL COMUNE DI RUVO DI PUGLIA (BA)
ALLA CONTRADA “CALENDANO”**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, l'unità immobiliare risulta così censita al Comune di Ruvo di Puglia, al foglio di mappa n. 84, in Catasto Terreni:

- particella n. 290, porzione AA, seminativo, classe 5, ha 3.69.58, R.D. € 47,72, R.A. € 57,26;
- particella n. 290, porzione AB, uliveto, classe 1, ha 1.05.59, R.D. € 54,53, R.A. € 43,63;
- particella n. 21, porzione AA, seminativo, classe 5, ha 5.17.23, R.D. € 66,78, R.A. € 80,14;

- particella n. 21, porzione AB, uliveto, classe 1, ha 0.03.97, R.D. € 2,05,

R.A. € 1,64;

- particella n. 291, porzione AA, seminativo, classe 4 ha 0.04.09, R.D. €

0,74, R.A. € 0,74;

- particella n. 291, porzione AB, uliveto, classe 1, ha 4.54.07, R.D. €

234,51, R.A. € 187,61;

- particella n. 291, porzione AC, pascolo arborato, classe 3, ha 0.02.63,

R.D. € 0,14, R.A. € 0,14.

- particella n. 255, porzione AA, seminativo, classe 4 ha 0.01.60, R.D. €

0,29, R.A. € 0,29;

- particella n. 291, porzione AB, uliveto, classe 1, ha 1.28.40, R.D. € 66,21,

R.A. € 53,05.

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo rustico ubicato nel territorio comunale di Ruvo di Puglia a circa km 9 in linea d'aria a Sud – Ovest del centro abitato, in prossimità del nucleo residenziale di Calendano.

Il fondo è raggiungibile percorrendo la S.P. n. 234 sino all'intersezione con la S.P. n. 238, che va poi percorsa sino all'intersezione con il Tratturo Grumo Barletta, che va imboccato a sinistra e che delimita – intersecandolo parzialmente - il fondo da Ovest ad Est, consentendovi un agevole accesso.

Il fondo, con pianta a guisa di “T”, presenta giacitura tendenzialmente piana e regolare, con una lieve acclività che interessa la porzione posta a Nord dell'anzidetto tratturo, con terreno di medio impasto caratterizzato da un buon franco di coltivazione, con quota altimetrica media pari a 340 mslm.

Si presenta investito ad oliveto da olio della varietà “Coratina” per le particelle n.

255 e n. 291, con sesto d'impianto regolare, a seminativo per la particella n. 21, e

ad oliveto da olio ma con sesto più ampio per la particella n. 290, con gli impianti arborei in piena produzione ed in eccellente stato di conduzione.

Si rileva la presenza, nella zona olivetata posta a Sud del a tratturo ovvero sulla

superficie della particella n. 190 e n. 255, di alcuni manufatti di remota

realizzazione configurati a guisa di trullo, pressoché inagibili ed utilizzati

occasionalmente come ricoveri di fortuna per attrezzi.

In termini di S.A.U., trattasi di ha 4,75 di oliveto da olio ad ampio sesto, di ha di

ha 5,94 di oliveto da olio a sesto stretto, e di ha 5,21 di seminativo.

Il fondo confina con il tratturo Grumo – Barletta, con proprietà

aventi causa, con proprietà o aventi causa, con proprietà o

aventi causa, con proprietà o aventi causa, con proprietà o

aventi causa, salvo altri e diversi confini.

RISULTANZE URBANISTICHE

dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26 luglio 2022 dal

Comune di Ruvo di Puglia, e al quale si rimanda per maggior dettagli, si rileva

che, ai sensi del vigente P.R.G.:

- la particella n. 290 risulta classificata dal Vigente Piano Regolatore

Generale di Ruvo di Puglia, ZONA -E/3" RURALE VINCOLATA DI

VALORE AMBIENTALE AMBITO "C-

- le particelle nn. 21, 255 e 91 risultano classificate dal Vigente Piano

Regolatore Generale di Ruvo di Puglia, ZONA "E/3" RURALE

VINCOLATA DI VALORE AMBIENTALE AMBITO "B"

- le particelle nn. 21, 255 e 91 risultano altresì ricompreso nelle Aree SIC-

ZPS di rete Natura 2000 nonché altresì ricompreso all'interno del Parco

Nazionale dell'Alta Murgia —Zona B.

- le particelle nn. 21, 255 e 91 e parte della particella n. 290 ricadono nell'area di rispetto del Catturo Canosa Ruvo, n. 19 della legenda allegata alla carta dei tratturi della Regione Puglia

- le particelle nn. 21, 255 e 91 rientrano nella fascia di rispetto delle aree boscate. Sono inedificabili le fasce di rispetto come previste dalle vigenti legislazioni nazionale e regionale

Trattasi quindi di terreni del tutto privi di suscettività edificatoria, ed assoggettati a numerosi vincoli.

PROVENIENZE

L'attuale stato patrimoniale rinviene da atto di accettazione di eredità con rogito del giorno 15 giugno 1995 del dott. Lorenzo de Bellis, Notaio in Gravina in Puglia, repertorio n. 16.758, raccolta n. 5.466, registrato in gioia del Colle il 26 giugno 1995, n. 1.726 serie 1.

Con il predetto atto i signori

(BA) nato a

nato a , CF

) il

nato a

accettavano

la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ideale indiviso della defunta ,

deceduta in moglie dei e madre di

In origine l'unità immobiliare era pervenuta a per atto di

divisione in data 7 giugno 1978, c on rogito del Notaio Domenico Colella, repertorio n. 153.925, raccolta n. 19.145.

B) FABBRICATO AD USO COMMERCIALE/DEPOSITO CON SOVRASTANTI LASTRICI SOLARI NEL COMUNE DI POGGIORSINI (BA) AD ANGOLO TRA LA VIA VITTORIO VENETO E LA VIA ENRICO TOTI.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, l'unità immobiliare risulta così censita al Comune di Poggiorsini, al foglio di mappa n. 19, in Catasto Fabbricati:

- particella n. 620, subalterno n. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 53, superficie catastale mq 88, Rendita € 821,17, via Vittorio Veneto n. 32, piano T/S1;
- particella n. 620, subalterno n. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 128, superficie catastale mq 144, Rendita € 191,71, via Enrico Toti n. 2, piano T;
- particella n. 620, subalterno n. 3, categoria F/5, via Enrico Toti n. 2, piano 1;
- particella n. 620, subalterno n. 4, categoria F/5, via Vittorio Veneto n. 2, piano 1.

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato costituito nel suo insieme da un locale commerciale, da un attiguo deposito/rimessa, E dai due sovrastanti classici solari, tra di essi ovviamente contigui.

L'immobile, posto ad angolo tra la via Vittorio Veneto dalla quale ha accesso il

locale commerciale al civico numero 32 e la via Enrico Toti dalla quale ha accesso il deposito/rimessa al civico numero 2, E dalla quale si accede altresì alla superficie seminterrato del locale commerciale adesso sottostante, presente nel suo insieme pianta rettangolare, e risulta realizzato in due epoche differenti punti.

Il locale commerciale, un tempo avente destinazione abitativa come si evince dal titolo di provenienza del 1977 risulta realizzato in epoca ben anteriori al primo settembre 1967, mentre il deposito/rimessa risale alla fine degli anni settanta, e presenta struttura in calcestruzzo con solaio piano differentemente dal locale commerciale che presenta strutture in muratura portante.

Il locale commerciale , posto in comunicazione interna con il deposito, si presenta costituito al piano terreno da un ambiente unico, E comprende altresì un piccolo ufficio, un bagno ed un ripostiglio, con sottostante ampio deposito avente pianta guida di "L".

L'immobile versa in mediocre stato d'uso e manutenzione, con pavimenti in granigliato, pareti intonacate, porte interne in legno ed infissi esterni in metallo, con l'impianto idrico fognario per l'impianto elettrico ormai vetusti e dalla funzionalità quanto meno dubbia.

Per quanto concerne il deposito/rimessa, che presenta accesso carrabile dalla via Enrico Toti è come già detto comunicazione interna con il locale commerciale, si presenta in discreto stato d'uso e manutenzione, caratterizzato da uno standard tipologico di matrice economica, con pavimento imbastito di cemento e pareti non intonacate.

Si rileva, rispetto alle planimetrie catastali che risultano depositate nel 1993, 1 una diversa ripartizione interna di alcune tramezzature del locale commerciale ,

nonché un diverso posizionamento della porta di comunicazione con l'attiguo deposito.

Non è stato possibile acquisire gli elaborati grafici di progetto, ma si rileva che nella precedente perizia veniva evidenziate alcune difformità analoghe a quelle rilevate dallo scrivente.

La superficie del locale commerciale è pari a mq 74,0 al piano terreno e a mq 32,0 al piano seminterrato, quella del deposito/rimessa è pari a mq 132,0, mentre quelle dei due lastrici solari non praticabili ammontano a mq 74,0 e a mq 132,0.

Adottando i consueti coefficienti di ragguglio, pari al 100% per la superficie del locale commerciale, al 50% di quella del deposito, e al 25% di quella del piano interrato, e non considerando ai fini della stima le superfici non accessibili dei due lastrici solari, si determina una superficie commerciale pari a mq 148,0 (74,0 + 132,0 x 0,50 + 32,0 x 0,25)

Confina con via Vittorio Veneto, via Enrico Toti, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, salvo altri e diversi confini.

RISULTANZE URBANISTICHE

Il locale commerciale risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince sia dalla perizia precedente che dalla tipologia edilizia, mentre il deposito risulta realizzato a seguito dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia n. 2224/77 del 5 maggio 1979.

Si è detto che lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alle planimetrie catastali, che andrebbero opportunamente aggiornate previa presentazione di CILA in Sanatoria.

PROVENIENZE

L'immobile risulta pervenuto a

il per atto di compravendita a rogito del

dott. Lorenzo de Bellis, Notaio in Gravina in Puglia, del 18 agosto 1977, repertorio n. 1.239, raccolta n. 396.

Tuttavia, in virtù della comunione di beni tra coniugi, a seguito del decesso decesso della moglie la proprietà dell'immobile è la medesima dei terreni al punto A, ovvero in ragione di 8/12 in capo a e di 1/12

ciascuno in capo ai figli

CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per il principio della dipendenza del valore di un bene dallo scopo della stima, l'incarico conferito porta ad identificare con assoluta certezza nel più probabile valore di mercato, nelle attuali ed ordinarie condizioni, l'aspetto economico da riguardare per i beni innanzi descritti, ribadendo l'unicità del metodo di stima basato sulla comparazione, quale assioma fondamentale per la ricerca di un probabile valore di mercato: nel medesimo ambito spaziale e temporale beni simili avranno, necessariamente, simile apprezzamento dal mercato, differendo al più, assunte le similitudini di cui si è detto, per un parametro tecnico, individuabile nella superficie o talvolta nella cubatura.

Ciò implica che, in un procedimento di stima di tipo diretto o comparativo, una volta individuate le caratteristiche di un bene che ne concorrano a determinare il valore di mercato, è necessario reperire un campione di beni simili il più possibile a quello da stimare, al fine di rilevare il prezzo medio unitario che, moltiplicato per la superficie del bene oggetto di stima, ci consentirà di elaborarne il valore, ovviamente possibile oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori, specifiche variazioni.

Non si è ritenuto di utilizzare atti notarili in quanto l'introduzione del DPR n. 131/86, che ha sino a pochi anni or sono disciplinato i valori da dichiarare allineandoli, di fatto, con valori che scaturiscono dal prodotto di un coefficiente per la rendita catastale, rende tali valori ancora tendenzialmente avulsi da un reale contesto di mercato, anche per l'estremo grado di aggregazione e inesattezza che caratterizza la tariffazione catastale.

Trattasi, nella fattispecie, di procedere alla stima di due unità immobiliari di differente natura ubicati in due differenti ambiti comunali.

Il valore della quota sarà stimato pari alla frazione numerica dell'intero, senza operare artificiosi abbattimenti ma bensì assumendo un atteggiamento valutativo estremamente prudentiale che appunto tenga conto - soprattutto per i fabbricati urbani - di una fase recessiva del mercato immobiliare.

Quali fonti per il reperimento di un plausibile valore unitario di stima si sono quindi consultati locali operatori del settore, giovandosi peraltro della personale esperienza dello scrivente che ha operato recentemente in zona in qualità di consulente sia per privati ed istituti di credito nella valutazione di beni immobili per mutui ipotecari, che per il Tribunale di Bari.

Per quanto riguarda il fondo rustico in agro di Ruvo di Puglia, si è rilevata una apprezzabile vivacità del locale mercato immobiliare, anche per il crescente apprezzamento assunto negli ultimi anni del valore paesaggistico rispetto alla mera produttività dei terreni che, peraltro, appare nel caso di specie più che apprezzabile nell'ambito di un contesto generalmente di tipo estensivo.

Del tutto differente appare la situazione del mercato immobiliare del comune di Poggiorsini, pressoché assente per i beni urbani, sia in termini di dinamica degli scambi che di livello dei prezzi, e di fatto limitato alle abitazioni.

Si è fatto quindi ricorso, in entrambi i casi, ad offerte immobiliari, operando per il fabbricato in Poggiorsini un opportuno raffronto con i valori dell' O.M.I., ed imputando a decurtazione un costo forfettario di € 5.000,0 necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

A) FONDO RUSTICO NEL COMUNE DI RUVO DI PUGLIA

(BA) ALLA CONTRADA "CALENDANO"

Da informazioni assunte presso locali operatori del settore, i valori di terreni seminativo oscillano tra 10.000 e 15.000 €/ha, mentre per oliveti da olio si rilevano valori compresi tra 15.000 e 25.000 €/ha, in funzione soprattutto dell'ubicazione e del grado di specializzazione dell'impianto arboreo.

Si sono rilevate on line le seguenti offerte immobiliari, estendendo la ricerca al vicino e del tutto simile agro di Corato:

- 1) Oliveto/ciliegeto irriguo in Ruvo di Puglia località "Alfieri", ha 1,0, € 25.000,00, €/ha 25.000,00;
- 2) Oliveto irriguo in Ruvo di Puglia località "Patanella", ha 0,65, € 19.900,00, €/ha 30.615,38;
- 3) Oliveto in Corato alla via Castel del Monte, ha 0,5, € 10.000,00, €/ha 20.000,00;
- 4) Oliveto in Corato alla via Pedale, ha 1,5, € 30.000,00, €/ha 20.000,00;
- 5) Oliveto in Corato alla via Porta Canale, ha 0,46, € 11.500,00, €/ha 25.000,00;

Sulla scorta delle specifiche caratteristiche dei terreno oggetto di offerta, e considerando anche un margine di trattativa, si ritiene adeguato un valore unitario di stima pari ad €/ha 20.000 per la superficie olivetata a sesto stretto, di €/ha 15.000 per la superficie olivetata a sesto ampio, e di €/ha 11.000 per la

superficie a seminativo.

Assunti quindi i predetti valori unitari e le rispettive S.A.U. in ragione di ha 5,94, di ha 4,75 e di ha 5,21, si determina il seguente valore di stima:

VA: € 247.360,00 [(ha 5,94 x €/ha 20.000,00) + (ha 4,75 x €/ha 15.000,00) + (ha 5,21 x €/ha 11.000,00)] ovvero, a cifra tonda, **€ 247.400,00.**

Il valore della quota di 1/12 è quindi pari ad € 20.616,67 ovvero ad **€ 20.600,00** a cifra tonda.

**B) FABBRICATO AD USO COMMERCIALE/DEPOSITO
CON SOVRASTANTI LASTRICI SOLARI NEL COMUNE
DI POGGIORSINI (BA) AD ANGOLO TRA LA VIA
VITTORIO VENETO E LA VIA ENRICO TOTI.**

Da informazioni assunte presso locali operatori del settore, come si è già detto in precedenza il mercato locale dei fabbricati risulta caratterizzato da una modestissima dinamica degli scambi e da un basso livello dei prezzi, e per lo più limitato ad immobili residenziali, con uno scarsissimo interesse nei confronti di unità commerciali o similari. Di tale situazione si ha conferma nel constatare che non vi sono on line offerte immobiliari relative ad unità immobiliari non abitative, e che le poche offerte relative ad abitazioni evidenziano valori modestissimi, con minimi di appena 300 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta un valore minimo di €300,0/mq ed un massimo di € 400,0/mq.

Si ritiene quindi di adottare un valore unitario pari ad € 300,0/mq, ricordando che dal valore di stima va detratto un importo di € 5.000,00 per le dovute rettifiche urbanistiche e catastali.

Assunti quindi il predetto valore unitario e la superficie commerciale di mq

148,0, si determina il seguente valore di stima:

VB: € 39.400,00 [(mq 148,0 x €/mq 300,00) – 5.000,00]

Il valore della quota di 1/12 è quindi pari ad € 3.283,33 ovvero, a cifra tonda, €

3.300,00

La presente bozza di relazione di stima consta di n. 13 pagine, esclusi gli allegati.

Bari, 16 ottobre 2023

ASTE 
Il C.T.U.
GIUDIZIARIE.it

dott. Marco Malpica Orabona

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it