



---

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO**

**R.F. N. 14311/2003**

**Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE**  
**Curatore: Dr. Giorgio Treglia**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

*Tecnico incaricato: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso*  
*iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 2076*  
*C.F. MRSVNT50L04A662D*

*con studio in Bari (Ba) via Niccolò Piccinni n. 133*

*Telefono: 0805241413*  
*Fax: 0805218329*  
*e-mail: ing.vito.amoruso@virgilio.it*

---



## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>LOTTO UNICO: SUOLO IN LOCALITÀ SANT'ANNA (BARI)</b> .....	4
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:</b> .....	4
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA:</b> .....	4
<b>3. STATO DI POSSESSO:</b> .....	4
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b> .....	5
4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	5
4.2. GIUDIZIO URBANISTICO E CATASTALE:.....	5
<b>5. ATTUALI PROPRIETARI:</b> .....	7
<b>DESCRIZIONE</b> .....	7
<b>6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:</b> .....	9
6.1. CRITERIO DI STIMA:.....	9
6.2. VALUTAZIONE:.....	9
6.2.1. <i>Stima a valore di trasformazione</i> .....	9
6.2.2. <i>Stima comparativa diretta</i> .....	12
6.2.3. <i>Fonti di informazione:</i> .....	12
6.2.4. <i>Valutazione complessiva:</i> .....	12
6.2.5. <i>Adeguamenti e correzioni della stima</i> .....	13
6.2.6. <i>Prezzo base d'asta del lotto</i> .....	13
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	14

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
 Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
 Curatore: Dr. Giorgio Treglia



**PREMESSA**

Premesso che:

Lo scrivente **Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO**, Codice Fiscale MRSVNT50L04A662D, con sede a Bari, in Via Niccolò Piccinni n. 133 (e-mail [ing.vito.amoruso@virgilio.it](mailto:ing.vito.amoruso@virgilio.it)), regolarmente iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 2076, veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe;

Il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo del cespite in oggetto, costituito da suolo sito nel Comune di Bari, precisamente in località Sant'Anna, quartiere Japigia.

Ciò premesso, il CTU, esaminati i documenti di causa, eseguiti i rilievi (fotografici) necessari, effettuate le opportune valutazioni, porge la «Relazione di consulenza tecnica d'ufficio» così articolata:

- RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
- Allegato 1 ATTO DI COMPRAVENDITA
- Allegato 2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- Allegato 3 VISURA STORICA PER IMMOBILE
- Allegato 4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Allegato 5 OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- Allegato 6 DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DI BARI n. 290 del 13.05.2014
- Allegato 7 TABELLA - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO IN LOCALITÀ SANT'ANNA
- Allegato 8 ISPEZIONE IPOTECARIA del 14/07/2021

**INTERVENTO DI CARATTERIZZAZIONE RIFIUTI E PULIZIA E RIMOZIONE RIFIUTI PRESENTI NELL'AREA**

- Allegato 9 ELENCO ELABORATI prodotti dall'ing. Antonella Lomoro
- Allegato 10 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
- Allegato 11 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- Allegato 12 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato 13 RILIEVO PLANIMETRICO

Bari, settembre 2021

il CTU  
Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia



**LOTTO UNICO: Suolo in località Sant'Anna (Bari)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:**

Proprietà per la quota di 1000/1000 in capo alla ditta [redacted], con sede in Bari (C.F. [redacted]), di suolo ricadente in Località Sant'Anna, nel quartiere Japigia del Comune di Bari, ed avente accesso dalla Complanare Ovest. Il terreno ha una superficie catastale complessiva di circa m<sup>2</sup> 11 000,00.



Inquadramento del bene entro ortofoto del Comune di Bari

**Identificato in catasto:**

Il bene risulta ad oggi allibrato presso i registri del Catasto Terreni del Comune di Bari come segue:

- Foglio 55, particella 104, qualità semin. arbor., classe 4, superficie are 80 ca 26, reddito dominicale € 20,73, reddito agrario € 12,44;
- Foglio 55, particella 109, qualità uliveto, classe 2, superficie are 31 ca 11, reddito dominicale € 16,073, reddito agrario € 10,44.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche della zona: Il suolo è ubicato in zona periferica del Comune di Bari, quartiere Japigia, località Sant'Anna; precisamente il terreno ricade in prossimità della strada statale 16 Adriatica e vi si accede dalla Complanare Ovest. L'area in fase di sviluppo sorge tra la zona sud del quartiere Japigia e il nord del lungomare San Giorgio, a ridosso della strada statale 16. Stante il recente sviluppo edilizio che ha interessato le limitrofe aree, la zona si presenta ad oggi in fase di completamento. L'area risulta ben collegata alle principali reti viarie urbane ed extraurbane; tuttavia, si presenta carente di servizi ed attività di tipo commerciale, per le ragioni anzi dette.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia



All'atto del sopralluogo l'area risultava libera, ancorché su parte di essa è stata rilevata la presenza di materiali di risulta; inoltre, una porzione limitata del suolo di circa m<sup>2</sup> 200,00 risulta effettivamente occupata da strada complanare Ovest.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.4. Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/06/1996 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**; R.P. 2410 R.G. 16962; Pubblico ufficiale Tribunale di Bari, Rep. 868 del 05/06/1996, iscritta anche su altri beni;

importo ipoteca £ 761.889.539

importo capitale £ 527.906.477

- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 10/06/2016 R.P. 3533 R.G. 26110 derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/06/1996 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**; R.P. 2410 R.G. 16962; Pubblico ufficiale Tribunale di Bari, Rep. 868 del 05/06/1996, iscritta anche su altri beni;

importo ipoteca € 393.483,11

importo capitale € 272.640,94

4.1.5. Pignoramenti: **Nessuno**

4.1.6. Altre trascrizioni:

- Trascrizione di atto di compravendita a favore di del 12/06/1984 – R.P. 16441 R.G. 19866.

- Trascrizione del 19/09/2002 di decreto di ammissione concordato preventivo R.P. 29003 R.G. 40298, Rep. 8585 del 19/07/2002 - Pubblico ufficiale Tribunale di Bari.

- Trascrizione del 28/06/2004, nn. R.P. 22277 R.G. 33041, di sentenza dichiarativa di fallimento del 03/03/2003, Rep. 2337 - Pubblico ufficiale Tribunale di Bari.

##### 4.2. Giudizio urbanistico e catastale:

4.2.1. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010).

**Il suolo risulta rispondente a quanto riportato sull'estratto di mappa catastale; si segnala la limitata quota parte occupata da strada complanare Ovest.**

4.2.2. Destinazione urbanistica:

Il suolo in oggetto, individuato catastalmente dalle particelle 104 e 109 del foglio di mappa 55 del Comune di Bari, sviluppa una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 11 137,00.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 02/07/2020 dal Comune di Bari- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, la particella **104** ricade in zona tipizzata dal vigente PRG come "**Zona di Espansione C2**", "**Viabilità di PRG**" e "**Zone per attività primarie di tipo A**", "**Area di rispetto ai principali assi di comunicazione e ferroviari**" contermina a "**Zone di espansione C2**" e "**Area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari**" contermina a "**Zone per attività primarie di tipo A**"; la particella **109** ricade in zona tipizzata dal vigente PRG come "**Zona di Espansione C2**".

La particella 109 e la quota parte della particella 104 destinata a "Area di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari contermina a espansione C2" e "Espansione C2" sono comprese nel "**Piano Particolareggiato della maglia n. 21 di Espansione C2 – comparto G**" - che le destina a "Aree a verde"; ad oggi la zona risulta parzialmente occupata da suoli agricoli.

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE

Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso

Curatore: Dr. Giorgio Treglia



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella 104 sarebbe interessata dal **Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** – Piano di Bacino della Puglia, approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con delibera n. 39 del 30/11/2005 e successive varianti. Per quanto attiene il P.A.I., l'area interessata dalla maglia urbanistica n. 21 è attraversata dalla Lama S. Anna e più ad ovest è lambita da Lama Cutizza. Per quanto riguarda i limiti imposti dall'AdB, sono state realizzate e completate le necessarie opere di mitigazione del rischio idraulico, in attesa di deperimetrazione da parte dell'AdB.

La maglia n. 21 è un'area di circa 90 ettari all'estremità orientale della città, tra via Caldarola, l'attuale direttrice per Brindisi e la provinciale per Triggiano, e per essa il Piano Regolatore Generale prevede la costruzione di un quartiere residenziale per circa 8 000,00 abitanti, da realizzarsi in parte come edilizia di mercato e in parte come edilizia pubblica. Sull'area era già stato approvato un Piano particolareggiato, la cui elaborazione risaliva ai primi anni Novanta, rivisitato a partire dal 2010 a causa, tra le altre, di problematiche paesaggistiche ed idrogeologiche che rendevano inattuabile il vecchio Piano particolareggiato.

Alla luce di quanto rilevato dal Certificato di destinazione urbanistica e dal SIT (sistema informativo territoriale) del Comune di Bari, la superficie catastale risulta così suddivisa, in funzione delle individuate destinazioni di zona:

- m<sup>2</sup> 9 020,00: Zona di espansione C2;
- m<sup>2</sup> 1 917,00: Attività primarie di tipo A;
- m<sup>2</sup> 200,00: Viabilità di PRG (attualmente occupati da strada complanare Ovest);

si precisa che rispetto all'intero suolo, m<sup>2</sup> 2 270,00 circa ricadono in fascia di rispetto ai principali assi di comunicazione stradali e ferroviari.

La quota parte con destinazione urbanistica "Espansione C2" ricade nell'ambito del Piano particolareggiato della Zona Sud Maglia 21 del PRG di Bari, approvato con delibera del C.C. n. 113 del 15/07/2002, e sviluppa una superficie catastale di m<sup>2</sup> 9 020,00 circa. Di fatto l'art.51 delle N.T.A. prevede che gli interventi in aree tipizzate come zone di "**Espansione C2**" siano subordinati all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate estese all'intera maglia di P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Bari individua la Maglia n.21 come zona territoriale omogenea di tipo C2, destinata a edilizia residenziale, definita e regolamentata come segue dall'art. 51 delle Norme Tecniche Attuative:

- Ift: indice di fabbricabilità territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,00;
- Rc: rapporto di copertura: max 50% della superficie lorda;
- H: altezza massima: m 15,00
- Dc: distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di m 5,00;
- Df: distanza dai fabbricati: (H1 + H2) x 0,5 con un minimo di m 10,00;
- Ds: distanza dal ciglio stradale:
  - a. Per strade di larghezza inferiore a m 7,00: m 5,00
  - b. Per strade di larghezza da m 7,00 a m 15,00: m 7,50
  - c. Per strade di larghezza superiore a m 15,00: m 10,00
- Vc: Verde attrezzato condominiale: minimo il 25% della superficie del lotto;
- P: Parcheggi: min 1,00 m<sup>2</sup> per ogni 10,00 m<sup>3</sup> di costruzione;
- A: autorimesse: min un posto auto per alloggio e comunque per ogni 500,00 m<sup>3</sup> di costruzione.

Per interventi edilizi in tali zone si dovrà prevedere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo. Ogni intervento è ad ogni modo subordinato a quanto stabilito nell'art. 59 delle N.T.A.

Alla luce di quanto detto, il Progetto di Variante al Piano particolareggiato prevede che la volumetria espressa dalle aree, venga così suddivisa:

- 60% della volumetria esprimibile totale, destinata a Edilizia Privata
- 40% della volumetria esprimibile totale, destinata a Edilizia Pubblica.

A sua volta, il 40% di volumetria destinata a Edilizia Pubblica è così ripartito:

- 64 % per Edilizia Convenzionata (25,6 % del Totale di P.P.)
- 36 % per Edilizia Sovvenzionata (14,4 % del Totale di P.P.)

Tale suddivisione è stata rispettata nel Progetto di Variante per ciascuno dei comparti di cui è composta la Maglia.

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia



Le **zone per attività primarie di tipo A** sono regolamentate come segue dall'art. 34 delle Norme Tecniche Attuative:

- Sf: superficie fondiaria minima (lotto): m<sup>2</sup> 5.000;
- Iff: indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.;
- H: altezza massima: ml.8, salvo costruzioni speciali;
- Dc: distanza dai confini: min. ml.10;
- Df: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- Ds: distanza dal ciglio delle strade di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404.

Le **aree di rispetto (Ar)** sono regolamentate dall'art. 25 delle Norme Tecniche Attuative e sono quelle aree poste a protezione delle principali vie di comunicazione, delle attrezzature, dei servizi, delle zone a destinazione speciale, escluso quelle cimiteriali, per le quali siano previste delle distanze minime, stabilite dagli elaborati di piano, da osservarsi nell'edificazione. Tali aree hanno la stessa capacità edificatoria delle aree contermini.

Le **aree destinate a viabilità** sono regolamentate dagli art. 27-28 delle Norme Tecniche Attuative.

##### 5. ATTUALI PROPRIETARI:

Il suolo allibrato presso il Catasto Terreni del Comune di Bari alle particelle 104 e 109 del foglio di mappa 55 risulta pervenuto in capo alla \_\_\_\_\_ per la quota di 1000/1000 in piena proprietà dalla sig.ra C \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) in virtù di atto di compravendita del 06/06/1984, rep. 55507 e racc. 6953, a rogito del Notaio Luciano Porta di Grumo Appula, trascritto a Bari il 12/06/1984 R.P. 16441 R.G. 19866 e registrato a Bari il 22/06/1984 al n. 13911.

#### Descrizione

Proprietà per la quota di 1000/1000 in capo alla ditta \_\_\_\_\_, di suolo ricadente in Località Sant'Anna, nel quartiere Japigia del Comune di Bari, ed avente accesso dalla Complanare Ovest. Il terreno ha una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 11 137,00.

Il suolo, come già esplicitato nel precedente paragrafo, ricade in parte in zona tipizzata dal vigente PRG come "Zona di Espansione C2" ed in parte come "Aree per attività primarie di tipo A"; dall'estratto di mappa è stato rilevato che una residua porzione della particella catastale 104 del foglio di mappa 55 di circa m<sup>2</sup> 200,00, urbanisticamente destinata a "Viabilità di PRG", è ad oggi occupata da Strada Complanare Ovest.

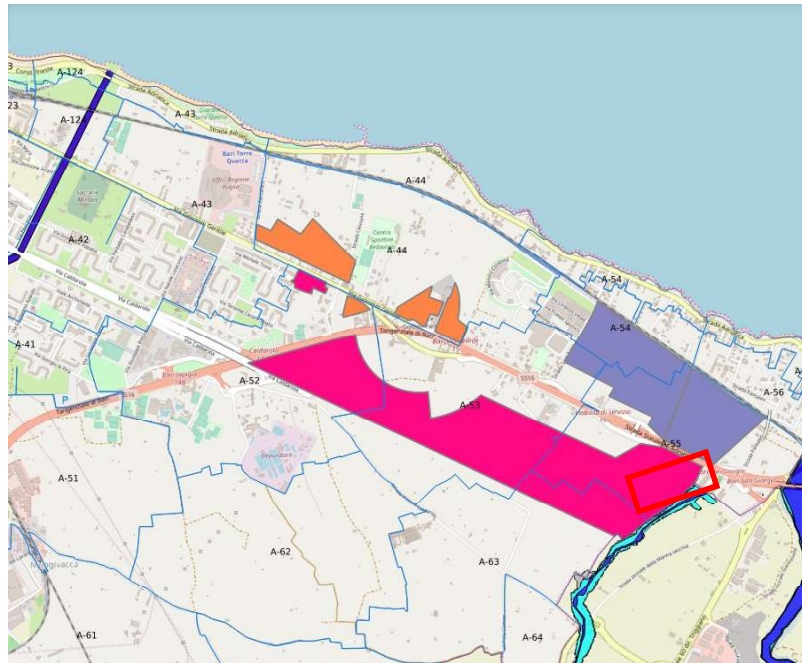
Si precisa inoltre che rispetto all'estensione complessiva del suolo, m<sup>2</sup> 2 270,00 circa ricadono in fascia di rispetto di assi stradali e ferroviari.

La quota parte con destinazione urbanistica "Espansione C2" ricade nell'ambito del Piano Particolareggiato della Zona Sud Maglia 21 del PRG di Bari, approvato con delibera del C.C. n. 113 del 15/07/2002, e sviluppa una superficie catastale di m<sup>2</sup> 9 020,00; la quota parte destinata ad attività primarie di tipo A ha una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1 917,00.

Quota parte dell'area (m<sup>2</sup> 4 000,00 circa) è stata posta sotto sequestro giudiziario ai sensi dell'art. 354 c.2 del C.P.P. in quanto adibita a deposito di materiale di risulta proveniente da lavori edili e successivamente dissequestrata con Provvedimento del Tribunale di Bari di Dissequestro del suolo del 07/05/2020, di cui al successivo Verbale prot. n. 1057/05/2020 del 26/05/2020; in sede di sopralluogo constatato che su parte dell'area in oggetto sono presenti materiali di risulta di vario genere costituiti prevalentemente da terra e roccia, inerti da demolizione e costruzione e rifiuti solidi di vario genere, si è proceduto alla caratterizzazione di tale materiale e alla stima dei costi necessari per eseguire la completa pulizia e rimozione dei rifiuti presenti all'interno dell'area, giusto incarico conferito con provvedimento del 08/10/2020 all'ing. Antonella Lomoro (rif. Relazione tecnico descrittiva – cronoprogramma e relativi allegati). Per l'esecuzione dell'intervento di pulizia l'ing. Lomoro ha stimato un importo complessivo pari a € 304 142,47 (al netto di IVA), prevedendo una durata complessiva di 100 giorni naturali e consecutivi; nella determinazione dei costi di smaltimento si è tenuto conto della diversa tipologia di rifiuti, così come indicata nella caratterizzazione riferita in relazione dall'ing. Lomoro. Nell'assunzione dei prezzi unitari riportati in computo metrico estimativo si è fatto primariamente riferimento al Listino Prezzi della Regione Puglia delle opere pubbliche (aggiornamento 2019 approvato con DGR n. 611 del 29 marzo 2019 e pubblicato su BURP n. 42 del 17 aprile 2019).

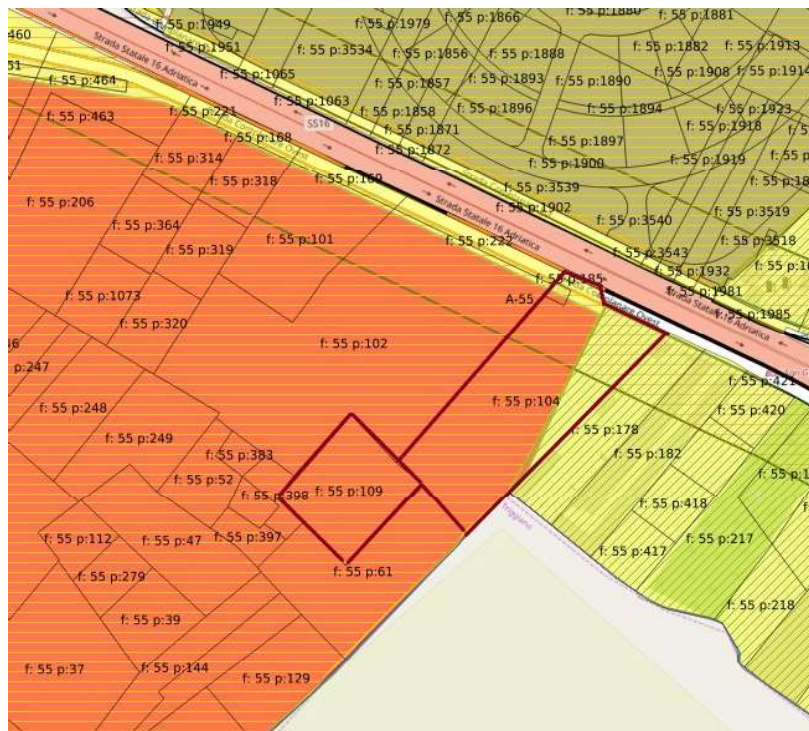
Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia





**Maglia 21**

Inquadramento nel Piano di Lottizzazione del Comune di Bari



**Maglia 21**

Inquadramento in sovrapposizione tra Piano di Lottizzazione e PRG del Comune di Bari

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia





**6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:****6.1. Criterio di stima:**

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto, intendendosi per valore di mercato il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Nella presente relazione si determinerà il valore di mercato del bene in oggetto dapprima con l'applicazione del "criterio a valore di trasformazione", nonché mediante la metodologia di stima "comparativa diretta", tenendo conto che gran parte della superficie del suolo, ricadendo all'interno della Maglia 21, sarà presumibilmente suscettiva di una futura valorizzazione conseguente all'esistente Piano di Lottizzazione. Entrambi i criteri concorreranno pertanto alla determinazione del giusto valore di mercato del bene in oggetto, atteso che la dottrina estimativa prevede che la stima puntuale di un immobile suscettivo di valorizzazioni sia pari al valore atteso della destinazione attuale e di quella della valorizzazione.

**6.2. Valutazione:****6.2.1. Stima a valore di trasformazione**

Il criterio a valore di trasformazione si basa sulla determinazione del valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio. L'incidenza dell'area sul valore dell'edificio rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo". Il ricorso alla "incidenza area" consente quindi di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili come differenza tra il valore finale del prodotto edilizio e i costi necessari nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione e il profitto del promotore.

Per determinare il valore finale dell'edificio, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia civile residenziale riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2020, variabili tra €/m<sup>2</sup> 1 400,00 e 1 700,00; facendo riferimento tale indicazione a stato conservativo medio e trattandosi, nell'ipotesi di stima, di edificio di nuova realizzazione, si assume una maggiorazione (di circa il 10%) rispetto all'indicazione massima fornita dall'OMI; pertanto, si assume un valore unitario pari a €/m<sup>2</sup> 1900,00, per ciò che attiene l'edilizia libera privata.

Per la tipologia economica residenziale l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riporta valori, aggiornati al 2° semestre 2020, variabili tra €/m<sup>2</sup> 1 100,00 e 1 550,00; per le ragioni anzi dette si assume un valore unitario pari a €/m<sup>2</sup> 1 600,00 per l'edilizia convenzionata – agevolata.

---

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia





Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Periferica/JAPIGIA 2 - SACRARIO CADUTI OLTRE MARE - VIA GENTILE

Codice zona: D1 VIA CALDAROLA - S.MARCO - SVINCOLO CIRCONVALLAZIONE SS.10

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1700	L	4,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1550	L	3,7	5,2	L
Autorimesse	Normale	750	1050	L	3,1	4,4	L
Box	Normale	850	1150	L	3,5	4,8	L
Posti auto coperti	Normale	750	1050	L	3,1	4,4	N
Posti auto scoperti	Normale	550	750	L	2,3	3,1	N

La volumetria realizzabile in area tipizzata C2 risulta pari a:

$$m^2 9 020,00 \times m^3/m^2 1,00 = m^3 9 020,00$$

di cui il 60%, pari a **m<sup>3</sup> 5 412,00** destinati a edilizia privata libera ed il restante 40%, pari a **m<sup>3</sup> 3 608,00** da destinarsi a edilizia agevolata, agevolata convenzionale e sovvenzionata.

Considerando un'altezza di interpiano pari a m 3,20 e tenendo conto della volumetria realizzabile, si genera una superficie commerciale pari a:

$$\text{Sup. commerciale edilizia libera: } 5 412,00/3,20 = m^2 1 691,25$$

$$\text{Sup. commerciale edilizia popolare: } 3 608,00/3,20 = m^2 1 127,50$$

La restante porzione di suolo sarà valutata in funzione dei valori unitari di esproprio applicati in tale zona.

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione ad uso residenziale viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$$V_{mb} = (R_t - K_t) \times 1/q^n$$

dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

$R_t$  = ricavi totali attesi dall'intervento di trasformazione

$K_t$  = costi totali previsti per effettuare l'intervento

$1/q^n$  = fattore di anticipazione

Al fine di computare i costi necessari alla realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto stabilito dal Piano particolareggiato della Maglia 21, si terrà conto dei seguenti costi:

- costo di costruzione per edilizia libera: €/m<sup>2</sup> 1 200,00
- costo di costruzione per edilizia economica: €/m<sup>2</sup> 1 000,00
- oneri concessori (stimati nella misura del 5% del costo totale di costruzione) da corrispondere al Comune di Bari per il rilascio del titolo abilitativo
- costi indiretti quali oneri finanziari, costi di progettazione e costi di intermediazione
- utile d'impresa e spese generali: 20% di Cc
- appurato il tasso euribor, le dinamiche del mercato immobiliare e all'andamento dei mutui, si è ritenuto che il costo del denaro connesso alle operazioni immobiliari supportate da adeguato rating possa attestarsi attorno a valori prossimi al 2,50%; pertanto assunto  $r$  pari al 2,50% ed

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE

Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso

Curatore: Dr. Giorgio Treglia



assunto  $n$  (tempo di realizzazione) pari ad anni 2, il fattore di anticipazione sarà determinato come segue:

$$q^n = (1+r)^n = (1+0,025)^2$$

Voce incidente	m <sup>2</sup>	Valore unitario	Parziali	Totali
<b>RICAVI LORDI</b>				
Edilizia libera	1 691,25	1 900,00	3 213 375,00	
Edilizia popolare	1 127,50	1 600,00	1 804 000,00	
<b>Totale Ricavi (Rt)</b>				<b>5 017 375,00</b>
Voce incidente	m <sup>2</sup>	Valore unitario	Parziali	Totali
<b>A DEDURRE COSTI</b>				
Costo di costruzione (Cc)				
Edilizia libera	1 691,25	1 200,00	2 029 500,00	
Edilizia popolare	1 127,50	1 000,00	1 127 500,00	
<b>Totale costi di costruzione</b>				<b>3 157 000,00</b>
Oneri tecnici (Ot): 5% di Cc			157 850,00	
Utile d'impresa e spese generali (U): 20% di Cc+Ot			662 970,00	
Oneri finanziari (Of): (Cc+Ot+Ou)x[(1+0,025) <sup>2</sup> -1]			175 805,44	
<b>Totale (Ot+U+Of)</b>				996 625,44
Costi di vendita ed intermediazione: 1% di Rt			50 173,75	
Oneri concessori (Oc): 5% di Cc			157 850,00	
<b>TOTALE COSTI INCIDENTI (K)</b>				<b>4 361 649,19</b>
<b>VALORE INCIDENZA AREA (Rt-K)</b>				<b>655 725,81</b>
<b>TOTALE INCIDENZA AREA</b>				13,07%
<b>VALORE FINALE DELL'AREA: (Rt-K)/q<sup>n</sup></b>				<b>624 129,27</b>

Per la restante porzione di suolo destinata ad attività primarie di tipo A si è fatto riferimento ai valori unitari di esproprio per suoli con analoga destinazione ricadenti nella medesima zona; secondo quanto indicato nel piano particellare di esproprio per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico in località Sant'Anna tale valore è pari a €/m<sup>2</sup> 6,00. Pertanto, si determina il seguente valore:

$$m^2 1 917,00 \times \text{€} / m^2 6,00 = \text{€} 11 502,00$$

La residua superficie di m<sup>2</sup> 200,00 circa destinata a "Viabilità di PRG" è attualmente occupata da strada complanare Ovest; con nota prot.n. CDG-0513836-A del 07.10.2020 Anas S.p.A. ha comunicato che la relativa procedura espropriativa attivata all'epoca di realizzazione della strada di servizio risale agli anni '70-80; tuttavia la ricerca in archivio non ha portato al reperimento della documentazione connessa. Preso atto di quanto comunicato da Anas S.p.A. circa l'attivazione della procedura di esproprio all'epoca di realizzazione della strada, si ritiene che detta porzione di suolo non esprima ad oggi alcun valore.

Il valore complessivo del suolo sarà quindi pari a:

$$\text{€} 624 129,27 + \text{€} 11 502,00 = \text{€} 635 631,27$$

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia



**6.2.2. Stima comparativa diretta**

Alla luce di quanto già chiarito, si procederà altresì alla determinazione del valore dell'area tramite l'applicazione del metodo di stima sintetico comparativo o diretto, che presuppone una ricerca intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Per determinare il valore unitario del cespite in oggetto, appare opportuno utilizzare come riferimento la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade il suolo così come stabilito dal vigente P.R.G. Il bene, come innanzi specificato, ricade parzialmente in zona tipizzata dal vigente P.R.G. del Comune di Bari come "Area di espansione di tipo C2", disciplinata dall'art.51 delle N.T.A. e caratterizzata da un indice di fabbricabilità territoriale pari a  $m^3/m^2$  1,00; il suolo esprime una suscettività edificatoria, stimabile in circa  $m^3$  9 020,00, di cui  $m^3$  5 412,00 destinati a edilizia libera e i restanti  $m^3$  3 608,00 da destinare a edilizia popolare. Si assumerà come riferimento più attendibile l'indicazione di valori fornita nella Delibera della Giunta Comunale del Comune di Bari n.290 del 13.05.2014, e confermati con deliberazione n. 889 del 28 dicembre 2017, in funzione della destinazione urbanistica di zona e della conseguente suscettività edificatoria; detta delibera fornisce un'indicazione dei valori delle aree derivanti dai valori immobiliari di fabbricati residenziali nelle diverse zone omogenee, così come elaborata dal prof. Stanghellini; la medesima tabella è assunta come base di valutazione per fiscalità e stime espropriative.

I valori di mercato indicati per le aree di espansione C2 sono variabili tra €/m<sup>2</sup> 50,00 e 130,00; si è assunto un valore unitario pari a **€/m<sup>2</sup> 95,00**.

Per la porzione ricadente in "Aree destinata ad attività primarie di tipo A" si farà riferimento alle indennità di esproprio corrisposte per aree ricadenti in zone limitrofe con medesima destinazione urbanistica, così come si evince dalla tabella di piano particellare di esproprio per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico in località Sant'Anna; tale valore è pari a €/m<sup>2</sup> 6,00. Per la residua superficie di m<sup>2</sup> 200,00 circa destinata a "Viabilità di PRG" ed occupata da strada complanare Ovest, si ribadisce quanto già esplicitato nel precedente paragrafo: con nota prot.n. CDG-0513836-A del 07.10.2020 Anas S.p.A. ha comunicato che la relativa procedura espropriativa attivata all'epoca di realizzazione della strada di servizio risale agli anni '70-80; tuttavia la ricerca in archivio non ha portato al reperimento della documentazione connessa. Preso atto di quanto comunicato da Anas S.p.A. circa l'attivazione della procedura di esproprio all'epoca di realizzazione della strada, si ritiene che detta porzione di suolo non esprima ad oggi alcun valore.

Pertanto, il valore di mercato complessivo del suolo sarà determinato come segue:

$$m^2 1 917,00 \times €/m^2 6,00 + m^2 9 020,00 \times €/m^2 95,00 = \mathbf{€ 868 402,00}$$

**6.2.3. Fonti di informazione:**

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Delibera della Giunta Comunale di Bari n. 290 del 13.05.2014;
- Piano particellare di esproprio per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico in località Sant'Anna.

**6.2.4. Valutazione complessiva:**

Sulla scorta di quanto previsto dalla prassi estimativa, i due criteri di stima adottati concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, che pertanto, scaturisce dalla media dei due valori di stima ottenuti. Di fatto la dottrina estimativa prevede che entrambi i valori stimati con l'applicazione dei due differenti criteri di stima di cui sopra, concorrano alla determinazione del giusto valore di mercato, atteso che la stima puntuale di un immobile suscettivo di valorizzazioni è pari al valore atteso della destinazione attuale e di quella della valorizzazione. Il valore di mercato è, quindi, pari a:

$$\mathbf{Valore di mercato: (€ 635 631,27 + € 868 402,00) / 2 = € 752 016,63}$$

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
Suolo	11 137,00	<b>€ 752 016,63</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 752 016,63</b>

- Valore corpo:	<b>€ 752 016,63</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia



- Valore complessivo intero:	€ 752 016,63
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 752 016,63

**Riepilogo:**

Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Suolo	11 137,00	€ 752 016,63	€ 752 016,63
Oneri di smaltimento dei rifiuti (rif. Relazione ing. Lomoro)			-€ 304 142,47
<b>Valore dell'area al netto dei costi di smaltimento dei rifiuti presenti</b>			<b>€ 447 874,16</b>

**6.2.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22 393,71
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**6.2.6. Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 425 480,45
	In c.t. € 425 000,00

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
 Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
 Curatore: Dr. Giorgio Treglia



**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- All 1 **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
Pubblico Ufficiale **Notaio Luciano PORTA**  
Rep. 55507 del **06/06/1984**
- All 2 **ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**  
*Comune A662A – BARI*  
*Foglio 55 Particelle 104-109*
- All 3 **VISURA STORICA PER IMMOBILE**  
*Comune A662A – BARI*  
*Catasto TERRENI*  
*Foglio 55 Particelle 104-109*
- All 4 **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- All 5 **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**
- All 6 **DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DI BARI n. 290 del 13.05.2014**
- All 7 **TABELLA - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO IN LOCALITÀ SANT'ANNA**
- All 8 **ISPEZIONE IPOTECARIA** del 14/07/2021
- INTERVENTO DI CARATTERIZZAZIONE RIFIUTI E PULIZIA E RIMOZIONE RIFIUTI PRESENTI NELL'AREA**
- All 9 ELENCO ELABORATI prodotti dall'ing. Antonella Lomoro
- All 10 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
- All 11 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- All 12 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- All 13 RILIEVO PLANIMETRICO

Il tecnico incaricato  
Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO

---

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Raffaella SIMONE  
Perito: Prof. Ing. Vitantonio Amoruso  
Curatore: Dr. Giorgio Treglia

