

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE

N. 1/2025 R.G.Fall.



**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI,
PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Relazione di stima dei beni immobiliari, per C.T.U. nella Procedura Fallimentare n. 1/2025 R.G.Fall. : [REDACTED]

Spett.le Giudice Delegato del
Tribunale Civile di Foggia
Dott. Antonio Lacatena

La S.V., in data 6.5.2025, nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe indicata, ai fini della valutazione estimativa dei beni immobili, macchine e attrezzature, di proprietà della [REDACTED] di Apricena.

OPERAZIONI PERITALI

Sulla base di analogo incarico nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. 46/2023 il sottoscritto, unitamente ai Curatori fallimentari, Avv. Maria Rosa Porcaro e Dott. Alberto Camporeale, nonché al Cancelliere designato sig. Antonio Carrozzino, si è recato in data 22.4.2025 presso gli immobili (terreni) ubicati in agro di Termoli, Contrada della Torre, per visionare il suolo edificatorio di proprietà della medesima Ditta.

Unitamente agli intervenuti, si è preso atto della situazione dei luoghi, di ciò redigendo documentazione fotografica, che viene allegata alla presente relazione di stima (**All. 1**).

Si è proceduto ad una revisione della precedente relazione di stima, tenendo conto dello stato attuale dei beni.

Tribunale Ordinario di Foggia - Procedura fallimentare n. 1/2025 R.G.Fall.

[REDACTED]



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI

L'unico bene immobile riscontrato è un suolo edificatorio sito in agro di Termoli (CB) dell'estensione di 2.000 mq., catastalmente (All. 2, 3, 4, 5) individuato al:

- foglio 4, p.IIIa 947, qualità seminativo, classe 1, superficie are 18.40, R.D. € 9,98 - R.A. 6,65;
- foglio 4, p.IIIa 948, qualità seminativo, classe 1, superficie are. 01.60, R.D. € 0,87 - R.A. 0,58.

I beni furono acquisiti dall' [REDACTED]

[REDACTED] (nato a Termoli l' [REDACTED]) con atto di compravendita del [REDACTED], rep. [REDACTED], rogato dal Dott. Andrea Bafunno Andrea, Notaio in San Salvo (CH), trascritto a Campobasso il [REDACTED], al n. [REDACTED]

Con successivo atto del [REDACTED], rep. [REDACTED] rogato dal Dott. Filippo Rizzo Corallo, Notaio in Manfredonia, trascritto a Campobasso il [REDACTED] al n. [REDACTED], venne mutata la ragione sociale della Ditta in [REDACTED] con sede in Apricena ([REDACTED])

Detto beni derivano dal frazionamento in data [REDACTED], prat. n. [REDACTED], della particella 27 dello stesso foglio, di maggior consistenza.

Ai fini della determinazione del valore dei beni, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato immobiliare del Comune di Termoli, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore ed a riviste specializzate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore

Tribunale Ordinario di Foggia - Procedura fallimentare n. 1/2025 R.G.Fall.



"unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, dei parametri edificatori indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (**All. 6**), che sinteticamente si riassumono qui di seguito.

Il bene si colloca urbanisticamente nella **Zona C4 - Residenze**, così come individuata nel Piano regolatore vigente e nel P.T.P.A.A.V. (Piano Territoriale Paesistico Ambientale di Area Vasta) n° 1, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3971/199.

I terreni distinti come sopra, sono compresi nel P.R.G. vigente, nel Piano di Lottizzazione "Tutolo ed altri", approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 20.3.1996 e successiva Deliberazione di Giunta Regionale n. 3277 dell'8.9.1997 e nel P.T.P.A.A.V. n° 1, alle cui norme occorre fare riferimento ai fini della edificazione.

I parametri di detta zona, sono riportati nella tabella delle Norme Tav. B2 della Destinazione di Zona C4-RESIDENZE:

- Indice di fabbricazione fondiaria = 0,40 mc/mq;
- Superficie minima del lotto = 2.000 mq;
- Indice o rapporto di copertura = 1/8;
- Volume max di ogni fabbricato = --;
- Numero max di piani = 2;
- Altezza massima = 7,50 ml;



dott. ing. *Amedeo Petronelli* - *Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

- Distacco minimo dai confini = H;
- Distacco minimo fra corpi dello stesso edificio o isolato = 10 ml;
- Lunghezza massima delle fronti = --;
- Destinazione d'uso = residenze;
- Ammesso = --;
- Vietato = sono vietati cortili e chiostrine;
- Percentuale edilizia non residenziale max = 10%;
- Percentuale edilizia residenziale max = 100%;

Piani particolareggiati, piani convenzionati di utilizzazione ad iniziativa privata SI,

piani plano-volumetrici: in caso di raggruppamenti di più di un'abitazione : SI;

Soprintendenza ai monumenti:

nulla-osta-controllo-collaudato : NO;

parere : NO

La sottozona di riferimento è riportata all'art. 25 - Zona C - Sottozona C4 (rif. Tav. B2).

Tutte le sottozone dovranno attuarsi mediante Piani particolareggiati o Piani convenzionati di urbanizzazione ad iniziativa privata, rispondenti agli artt. 13 e segg. e 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967 n. 765.

Per cui, sulla base dei suddetti parametri edificatori massimi e considerata la superficie complessiva edificabile, si è ricavato il valore del suolo come percentuale (20%) del valore complessivo del bene

Tribunale Ordinario di Foggia - Procedura fallimentare n. 1/2025 R.G.Fall.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

costruibile su di esso.

Il valore di mercato del bene è scaturito dai valori desunti dal Borsino Immobiliare Italiano (**All. 7**) che fornisce dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato (rispetto all'O.M.I.), in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Per tale zona (suburbana) e categoria di immobile (villini) si è così ricavato dapprima il valore complessivo dell'immobile realizzabile e successivamente il valore per metro quadrato del suolo edificatorio valutato in € **37,50/mq**, pari al **20% del costo di costruzione dell'immobile**.

Per cui si ricava per detti **terreni**:

$$2.000 \text{ m}^2 \times 37,50 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{€ 75.000,00}}}$$

CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra esposto, la valutazione risulta la seguente:

Beni immobili (terreni in Termoli) = € 75.000,00.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Foggia, 25.5.2025

ing. Amedeo Petronelli

Tribunale Ordinario di Foggia - Procedura fallimentare n. 1/2025 R.G.Fall.



dott. ing. *Amedeo Petronelli* - *Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*
Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa catastale dei terreni foglio 4, p.lle 947 e 948;
- 3) Ortofoto dei terreni foglio 4, p.lle 947 e 948;
- 4) Visura storica terreno foglio 4, p.lla 947;
- 5) Visura storica terreno foglio 4, p.lla 948;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica dei terreni al foglio 4, p.lle 947 e 948;
- 7) Quotazioni immobiliari del Comune di Termoli, Via Ungaretti C.da Della Torre.

Tribunale Ordinario di Foggia - Procedura fallimentare n. 1/2025 R.G.Fall.

