

*dott. ing. Amedeo Petronelli*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

██████████.

**n. 35/2024 R.G. C.C.I.I.**

**RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE**  
**VIA G. GIGANTE, 78 / 80 - CORATO (BA)**

*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71124 Foggia*  
*Tel. 08811704083 - 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. 08811704083 - cell. 3402413160*  
*e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu*

**Relazione di stima dei beni immobili per C.T.U. nella Liquidazione giudiziale “[REDACTED]”. Immobile in Via G. Gigante 78/80 - Corato (BA).**

Spett.le Giudice Delegato del  
Tribunale Civile di Foggia  
**Dott.ssa Caterina Lazzara**

**Premessa**

In data 28.6.2024, la S.V. nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d’Ufficio, nella procedura di liquidazione in epigrafe indicata, ai fini della valutazione estimativa dei beni mobili e immobili, della Ditta [REDACTED]” con sede legale in Manfredonia (FG), alla [REDACTED].

Prestato il giuramento di rito, si procedeva in collaborazione con il Curatore nominato, Dott. Alberto Camporeale alla ricognizione dei beni immobili fra i quali era ricompreso un cespite immobiliare urbano, così individuato:

**Locale terraneo ubicato in Corato (BA) alla Via Giacinto Gigante, n. 78-80, piano T, catastalmente individuato al foglio 22, p.lla 920, sub 57 (ex sub 54), cat. C/1, cl. 3, consistenza 132 mq, sup. cat. 139 mq., rendita catastale € 2.099,71.**

**Ricognizione preliminare**

Effettuate le opportune ricerche presso i competenti Uffici Pubblici, si è redatta la presente perizia di stima, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi eseguiti unitamente al Curatore Fallimentare Dott. Alberto Camporeale.

**LOTTO UNICO**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

**Piena proprietà di un locale terraneo adibito ad attività commerciale** sito in una zona urbana semiperiferica di **Corato (BA)**, composto da due ambienti con accessi autonomi dai civici n. 78 e n. 80 di Via G. Gigante e dai civici n. 17 e n. 19 di Via W. Cosina, collocati al piano terra di un fabbricato condominiale, della consistenza complessiva di 132 mq (superficie catastale 139 mq). Catastalmente individuato al **foglio 22, p.lla 920, sub 57 (ex sub 54), cat. C/1, cl. 3, consistenza 132 mq, sup. cat. 139 mq., rendita catastale € 2.099,71**. Confinante con Via G. Gigante, Via W. Cosina, area scoperta esclusiva su Via Gigante e area scoperta condominiale su Via Cosina, vano scala condominiale dell'edificio, proprietà [REDACTED], salvo altri.

Attualmente l'immobile risulta locato ad uso commerciale al sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED]) in virtù del **contratto dell'1.6.2010, registrato a Manfredonia il 18.6.2010 al n. 1929, serie 3**. La durata del contratto (art. 3) era prevista in sei anni e prevedeva il rinnovo automatico per un egual periodo, salvo disdetta da formularsi con almeno sei mesi di anticipo. Diversamente la locazione si sarebbe rinnovata per un egual periodo e così di seguito.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

Descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.

L'immobile descritto al punto che precede, consiste in **locale terraneo adibito ad attività commerciale** sito in una zona urbana semiperiferica di **Corato (BA)**, composto da due ambienti con accessi autonomi dai civici n. 78 e n. 80 di Via G. Gigante e dai civici n. 17 e n. 19 di Via W. Cosina, collocato al piano terra di un fabbricato condominiale a cinque livelli fuori terra, oltre l'interrato; della consistenza complessiva di 132 mq (superficie catastale 139 mq). Catastalmente

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

individuato al **foglio 22, p.lla 920, sub 57 (ex sub 54), cat. C/1, cl. 3, consistenza 132 mq, sup. cat. 139 mq., rendita catastale € 2.099,71.**

La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature in laterizio. Gli infissi esterni sono metallici, il pavimento è parte in piastrelle di ceramica, parte in marmetti di tipo economico, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. Nel complesso il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Corato, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "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, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fon-

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

ti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- Il **valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori medi, con l'attribuzione di eventuali fattori correttivi dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, si ottiene la valutazione definitiva:

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

Tel. 08811704083 - cell. 3402413160

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

| Lotto | Immobile<br>Ubicazione                                             | Superficie<br>cat. | O.M.I. (V. med) |                | Borsino Immobiliare<br>(V. med) |             | MEDIE (V. med) |             |
|-------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|-------------|----------------|-------------|
|       |                                                                    | Mq.                | €/mq.           | Valore<br>imm. | €/mq.                           | Valore imm. | €/mq.          | Valore imm. |
| A     | Foglio 22, p.lla 920,<br>sub 57 – Via G. Gi-<br>gante, 78-80 – p.T | 139,00             | 1.250,00        | 173.750,00     | 1.191,00                        | 165.549,00  | 1.220,50       | 169.649,50  |

**Quindi, per un valore a base d'asta di € 169.649,50.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

*Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili.*

L'immobile di che trattasi originariamente era catastalmente identificato al **fgl. 22, p.lla 920, sub 54, cat. C/2, cl. 7, consistenza 130 mq, rendita € 315,56** e come tale pervenne alla [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio Sdango in Manfredonia il 30.11.2009, rep./racc. n. 4343/2900, trascritto a Trani il 4.12.2009 ai n.ri 24900/16910, da [REDACTED] (nato a [REDACTED]).

Il sig. [REDACTED] aveva a sua volta acquisito l'immobile in questione con atto di compravendita rogato dal Pubblico Ufficiale Fabbrocini Giulia (Tribunale di Trani – Sez. Stacc. di Ruvo di Puglia) del 16.4.1998 rep. n. 18195, trascritto a Trani il 23.4.1998 ai n.ri 6836/5419, da [REDACTED] (nato a [REDACTED]).

Successivamente all'acquisto fattone dall'[REDACTED] l'immobile subì una variazione di destinazione (17.6.2010 prat. BA0312900 da cat. C/2 a cat. C/1) e classamento (17.6.2011 prat. BA0297981), che lo hanno portato all'attuale identificativo e consistenza.

#### **RISPOSTA QUESITO N. 5**

*Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

**Piena proprietà di un locale terraneo adibito ad attività commerciale** sito in una zona urbana semiperiferica di **Corato (BA)**, composto da due ambienti intercomunicanti con accessi autonomi dai civici n. 78 e n. 80 di Via G. Gigante e dai civici n. 17 e n. 19 di Via W. Cosina, collocati al piano terra di un fabbricato condominiale, della consistenza complessiva di 132 mq (superficie catastale 139 mq).

**Catastralmente individuato al foglio 22, p.lla 920, sub 57 (ex sub 54), cat. C/1, cl. 3, consistenza 132 mq, sup. cat. 139 mq, rendita catastale € 2.099,71.** Confinante con Via G. Gigante, Via W. Cosina, area scoperta esclusiva su Via Gigante e area scoperta condominiale su Via Cosina, vano scala condominiale dell'edificio, proprietà [REDACTED], salvo altri.

Attualmente l'immobile risulta locato ad uso commerciale al sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED]) in virtù del **contratto dell'1.6.2010, registrato a Manfredonia il 18.6.2010 al n. 1929, serie 3.** La durata del contratto (art. 3) era prevista in sei anni e prevedeva il rinnovo automatico per un egual periodo, salvo disdetta da formularsi con almeno sei mesi di anticipo. Diversamente la locazione si sarebbe rinnovata per un egual periodo e così di seguito.

**Prezzo a base d'asta € 169.649,50.**

## **RISPOSTA QUESITO N. 6**

*“Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.”*

Dalla visura ipotecaria del 26.3.2025 allegata agli atti, si è riscontrato nel ventennio anteriore la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale:

- 1) Trascrizione in Trani del 23.4.1998 ai n.ri 6836/5419, di Atto di compravendita** a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED]), rogato dal Pubblico Ufficiale Fabbrocini Giulia (Tribunale di Trani – Sez. Stacc. di

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

Ruvo di Puglia) del 16.4.1998 rep. n. 18195, contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]).

- 2) **Annotazione** sulla formalità n. 1259 del 1997, in data **15.5.1998** ai n.ri **8237/710 di *Restrizione di beni***, rogato dal Pubblico Ufficiale Capozza Domenico (Tribunale di Trani – Sez. Stacc. di Ruvo di Puglia) del 3.2.1998 rep. n. 44820.
- 3) **Trascrizione in Trani dell'8.6.2009 ai n.ri 11148/7705, di *Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica*** a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]).
- 4) **Trascrizione del 7.12.2009 ai n.ri 24900/16910 di *Atto atto di compravendita*** rogato dal Notaio Antonio Sdango in Manfredonia del 30.11.2009 n. 4343/2900 di rep./racc. a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]).
- 5) **Iscrizione del 21.6.2023 ai 13896/1625** da parte del Tribunale Ordinario di Foggia del 23.6.2022 n.ri 3417/2022, ***per ipoteca giudiziale*** derivante da decreto ingiuntivo a favore della “[REDACTED] a [REDACTED]” contro [REDACTED].
- 6) **Trascrizione del 4.7.2024 ai 15480/12562** da parte del Tribunale di Foggia del 18.6.2024 n. 50, ***per sentenza di apertura della liquidazione giudiziale*** a favore della [REDACTED] [REDACTED]” contro [REDACTED].

### **RISPOSTA QUESITO N. 7**

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

Per la regolarità urbanistica del fabbricato all'interno dei quali si trova l'immobile di cui alla presente relazione, si rimanda alla successiva *Risposta al quesito 8.b).*

### **RISPOSTA QUESITO N. 8**

*Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.*

Si allega la certificazione di prestazione energetica del cespite in questione.

*In particolare, per gli immobili urbani,:*

*a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*

attualmente l'immobile risulta accatastato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Bari, **Comune di Corato al foglio 22, p.lla 920, sub 57 (ex sub 54), cat. C/1, cl. 3, consistenza 132 mq, sup. cat. 139 mq., rendita catastale € 2.099,71:**

Intestato a [REDACTED] con sede in Manfredonia (C.F. e P.IVA [REDACTED]) prop. <sup>1</sup>/<sub>1</sub>.

*b) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*c) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove si sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*

Il complesso edilizio all'interno del quale si trova l'immobile del presente lotto, venne realizzato con Concessioni Edilizie n. 96/C/93 del 9.6.1993 e n. 154/1993 del 3.9.1993; successive Varianti n. 453/1994 e n. 454/1994 del 24.11.1994;

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

nonché autorizzazione a frazionare rilasciata dal Comune di Corato in data 8.4.1998. L'agibilità fu rilasciata dal Comune di Corato in data 8.2.1996 con prat. n. 8/96 e n. 9/96 (Lotto n. 16 e n. 17).

Successivamente con D.I.A. del 26.3.2010, fu autorizzato il cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1, senza opere.

Rispetto alla Concessione Edilizia originaria e alle successive varianti, sino alla D.I.A. per cambio di destinazione d'uso, si rileva la presenza di una tramezzatura interna (in laterizio) che divide l'originario vano unico, in due ambienti comunicanti tramite porta interna e che separa la zona commerciale aperta al pubblico dal deposito/magazzino. Tale anomalia è urbanisticamente sanabile, con un costo di cui si è tenuto già conto (in destrazione) nella valutazione complessiva del cespite.

Inoltre, nella tramezzatura che divide il civico n. 80, dall'attiguo civico n. 82, di proprietà di terzi (sig. [REDACTED]) è presente una porta che mette in comunicazione i due locali. Tale anomalia va regolarizzata, ovvero il tramezzo di divisione va ripristinato nella sua interezza originaria a cura di chi lo ha creato.

*d) "Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.*  
*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria"*

L'immobile di cui al presente Lotto non è ad uso industriale, né vi sono terreni.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Foggia, 31 maggio 2025

ing. Amedeo Petronelli

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*



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

## **ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa fgl 22 p.lla 920;
- 4) Ortofoto fgl 22 p.lla 920;
- 5) Visura storica fgl 22 p.lla 920 sub 57;
- 6) Planimetria catastale fgl 22 p.lla 920 sub 57;
- 7) Abitabilità dell'immobile;
- 8) Ispezione ipotecaria Conservatoria RR.II. di Trani;
- 9) Quotazioni immobiliari - O.M.I.;
- 10) Quotazioni immobiliari - Borsino;
- 11) Attestato di Prestazione Energetica;
- 12) Contratto di locazione immobile.

*Tribunale Ordinario di Foggia - Liquidazione giudiziale n. 35/2014 R.G.Fall.*

