

Ing. Enrico Gola
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
STUDIO TECNICO Via Ancona 18
09125 – CAGLIARI
Tel. e fax 070 304036

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di consulenza tecnica relativa al fallimento n. 56/2002

Giudice Delegato: **Dott. Ignazio Tamponi**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Enrico Gola**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica relativa al fallimento n. 56/2002

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. Ignazio Tamponi

Curatore fallimentare: Dott. Ignazio Zucea

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Enrico Gola

La presente relazione prevede:

1. PREMESSE	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	5
3. CONSISTENZA IMMOBILIARE	6
4. DATI CATASTALI	6
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	8
6. REGOLARITÀ URBANISTICA E ABUSI EDILIZI	13
7. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	15
8. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI	17
9. CONCLUSIONI	21
ELENCO ALLEGATI	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Enrico Gola, nato a Cagliari il 12.08.1961, libero professionista con studio in Cagliari – Via Ancona n. 16, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3960 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, è stato nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott. Ignazio Tamponi, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento indicato in epigrafe, il giorno 01 Febbraio 2010.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico che qui di seguito si riporta:

- **accerti** il CTU, previ idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale attuale consistenza immobiliare pertinente all'impresa fallita che, salva diversa risultanza, appare composta dagli immobili calendati nel ricorso presentato dal curatore il 23.06.2009.
- **accerti** le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari del fallito poste in essere nei due anni anteriori alla data del fallimento.
- **determini** quindi il Consulente il valore venale attuale ed il valore venale iniziale ai fini INVIM attribuibili ai beni immobili de quibus ed inoltre, per altri immobili alienati o donati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.
- **Accerti inoltre:**
 - a) se i fabbricati siano edificati anteriormente o successivamente alla Legge 06.08.1967 n. 765;

b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione edilizia rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente all'entrata in vigore della Legge 06.08.1967, n. 765, ma prima dell'entrata in vigore della Legge 28.02.1985, n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge n. 47/85;

d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge n. 47/85, per gli abusi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 1° comma della Legge 23.12.1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V Legge n. 47/85;

e) il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

1. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
2. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

- **Richieda**, infine il Consulente ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico

catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richiama
al Comune di competenza il Certificato di destinazione urbanistica.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 01.03.2010 con la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano, della documentazione riguardante gli immobili pertinenti all'impresa fallita, ubicati, appunto, nel territorio del Comune di Triggiano in Provincia di Bari.

Al suddetto Ufficio sono state richieste copie dei seguenti documenti: progetti e concessioni edilizie; certificato di abitabilità o agibilità; concessioni in sanatoria; destinazione urbanistica e presenza di eventuali vincoli.

Presso l'Agenzia del Territorio di Bari, sono state acquisite le visure storiche per immobile (**allegato 2**) in data 18.03.2010; presso la stessa Agenzia sono state inoltre acquisite le planimetrie catastali (**allegato 3**) e le mappe catastali (**allegato 4**).

In data 22.03.2010, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano sono state effettuate le ricerche della documentazione richiesta e sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Progetto per l'abbattimento e la ricostruzione di una casa per civile abitazione da erigere in Triggiano nella Via Millo angolo Via Angiuli (**allegato 5**).
- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica n. 296/68 del 29.08.1968 (**allegato 6**).
- Dichiarazione di abitabilità n. 296/68 del 29.01.1973 (**allegato 7**).
- Stralcio del P.R.G. della zona in cui ricadono gli immobili (Zona B di completamento, sottozona B2) (**allegato 8**).

Il giorno 22.03.2010, previ specifici accordi con il comandante della locale Stazione dei Carabinieri è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione di perizia. In quest'occasione, alla presenza dell'Appuntato [REDACTED] della Stazione dei Carabinieri di Triggiano, della Signora [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]), del Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e di un collaboratore dello scrivente, sono stati eseguiti i rilievi planimetrici (allegato 9) e fotografici (allegato 1).

La signora [REDACTED] dichiara di occupare gli immobili in questione in qualità di parente dell'ex intestatario dello stesso, a fronte di regolare contratto d'affitto. Nessun documento attestante le riportate dichiarazioni è stato prodotto allo scrivente.

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio sia in catasto sia in conservatoria e da quanto verificato in sede di sopralluogo, risulta:
in Comune di Triggiano (Bari):

1. Civile abitazione in Via Millo n. 36, piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 16, Mappale 1242, Sub 2.
2. Locale commerciale in Via Angiuli n. 42, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 16, Mappale 1242, Sub 1; Cat. C/1; Cl. 3.
3. Magazzino in Via Millo n. 34, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 16, Mappale 832; Cat. C/2; Cl. 5.

Nota dello scrivente: la numerazione civica indicata nei documenti acquisiti dallo scrivente risulta differente da quella verificata sul posto in sede di sopralluogo e riportata nella precedente descrizione.

4. DATI CATASTALI

Dai documenti acquisiti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari (allegato 2), in riferimento agli immobili in capo alla società fallita, si traggono i seguenti dati:

Comune di Triggiano

1. Civile Abitazione

Foglio 16, Mappale 1242, Snb. 2.

Categoria A/2; Classe 3; Consistenza vani 6; rendita: € 712,71

Indirizzo: Via Milillo n. 36; piano: 1.

Dati derivanti da: classamento del 25/02/1992 n. 2495/L.1/1992 in atti dal 28/09/95 notificato ai sensi dell'art. 12 legge 158/88 in data 14.05.92.

Intestati: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: istrumento (atto pubblico) del 31/12/1991. Voltura n. 10188.1/1992 in atti dal 04/10/2001 (prot. n. 557777). Repertorio n. 3312. Rogante Lojodice. Sede Bari. Registrazione UR: Sede Bari n. 207 del 20/01/92 Compravendita - L. 158/88 n. 2495/92

Nota dello scrivente: nella visura catastale l'indirizzo indicato risulta Via Milillo. La dicitura corretta è: Via Millo.

2. Locale commerciale

Foglio 16, Mappale 1246, Sub. 1.

Categoria C/1; Classe 3; Consistenza m² 120; rendita: € 2844,46.

Indirizzo: Via Angiulli; piano: terra

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

Intestati: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: istrumento (atto pubblico) del 31/12/1991. Voltura n. 10188.1/1992 in atti dal 04/10/2001 (prot. n. 557777). Repertorio n. 3312.

Rogante Lojodice. Sede Bari. Registrazione UR: Sede Bari n. 207 del 20/01/92

Compravendita – L. 158/88 n. 2495/92.

Nota dello scrivente: nella visura catastale non è riportato il numero civico; in sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'attuale numero civico è il 42 (foto 4).

3. Magazzino

Foglio 16, Mappale 832.

Categoria C/2; Classe 5; Consistenza m² 97; rendita: € 395,76

Indirizzo: Via Milillo n. 5; piano: T.

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

Intestati: [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 31/12/1991. Voltura n. 10188.1/1992 in atti dal 04/10/2001 (prot. n. 557777). Repertorio n. 3312.

Rogante Lojodice. Sede Bari. Registrazione UR: Sede Bari n. 207 del 20/01/92
Compravendita – L. 158/88 n. 2495/92.

Nota dello scrivente: nella visura catastale l'indirizzo indicato risulta Via Milillo. La dicitura corretta è: Via Millo. Nella stessa visura è riportato il numero civico 5; in sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'attuale numero civico è il 34 (foto 5).

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono rappresentati da due fabbricati costruiti in aderenza, siti in Comune di Triggiano in Via Millo angolo Via Angiuli (foto 1, 2 e 3).

Il primo, disposto su due piani, comprende un locale commerciale al piano terra ed un appartamento per civile abitazione al primo piano; l'altro, ad un solo

piano fuori terra, è un locale destinato a deposito.

L'accesso sia all'appartamento che al magazzino avviene dalla Via Millo mentre l'accesso al locale commerciale avviene dalla Via Angiuli; quest'ultimo è inoltre collegato con una porta interna all'atrio di ingresso dell'appartamento.

Entrambi gli edifici sono realizzati con struttura portante in cemento armato, tramezzi interni in laterizio e solai di tipo misto latero-cemento. La copertura è a terrazza piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ma si presentano in cattive condizioni di manutenzione.

L'edificio sorge a breve distanza dal centro urbano, pertanto servizi quali attività commerciali, ufficio postale, farmacia si trovano poco distanti.

Dal punto di vista urbanistico ricade in zona "B di completamento", sottozona "B2".

1. Appartamento in Via Millo n. 36 - Foglio 16, Mappale 1246, Sub. 2

L'appartamento in oggetto, situato al primo piano, a destra per chi sale le scale (foto 6), si affaccia sul lato Sud - Est sulla Via Millo e sul Lato Nord - Ovest sulla Via Angiuli.

Consistenza

L'appartamento consta di: soggiorno (foto 7 e 8); salotto (foto 9); cucina (foto 10); camera da letto matrimoniale (foto 11); camera da letto singola (foto 12); corridoio (foto 13); bagno (foto 14); un cavedio originariamente scoperto ma allo stato attuale coperto e adibito a ripostiglio-lavanderia e bagno di servizio (foto 15 e 16) ed infine una veranda che circonda due lati dell'appartamento (foto 17 e 1).

Superfici

Sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi):

m² 137,90.

Superficie netta (calpestabile): **m² 107,40.**

Superficie veranda: **m² 25,70.**

Finiture interne

I pavimenti dei vari ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica di vari formati e colorazioni; i battiscopa sono in ceramica. Le pareti sono intonacate, rasate e tinteggiate con idropittura, ad eccezione di quelle del salotto che sono rivestite con carta da parati; i solai sono intonacati e tinteggiati.

La cucina ha pareti rivestite, fino alla quota di m 2.00, con piastrelle ceramiche (cm 20 x 20).

Il bagno è rivestito, fino alla quota di m 2.80, con piastrelle ceramiche decorate cm 20 x 20. E' dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria. In particolare è provvisto di lavabo a colonna, bidet, wc e vasca.

Il cavedio, originariamente privo di copertura, è stato coperto con una struttura metallica tamponata con lastre di vetro. Vi sono stati quindi ricavati un bagno di servizio ed una lavanderia.

La veranda, che circonda interamente due lati dell'appartamento ed ha affaccio sia sulla Via Millo che sulla Via Angiuli, ha pavimentazione realizzata con piastrelle in graniglia di marmo di dimensioni cm 20 x 20. È coperta da una pensilina per tutta la sua lunghezza.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce ed i serramenti esterni sono in abete.

Impianti

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. E' presente l'impianto

citofonico. L'impianto di riscaldamento è presente ma, come riferito dagli occupanti, non risulta funzionante, pertanto la climatizzazione è affidata ad una pompa di calore installata nel soggiorno.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete cittadina. Gli scarichi sono collegati alla rete pubblica di smaltimento.

Stato d'uso e manutenzione

L'appartamento si presenta in cattive condizioni di manutenzione. Sono state osservate tracce di umidità estese al soffitto di tutto l'appartamento ma particolarmente evidenti sui solai del salotto (foto 18), del soggiorno (foto 19) e del corridoio. Le infiltrazioni sono dovute, verosimilmente, al deterioramento del manto di impermeabilizzazione della terrazza sovrastante. Si osserva inoltre una zona del pavimento del salotto priva di rivestimento (foto 20).

Stato di occupazione dell'immobile

L'appartamento è occupato dalla Signora [REDACTED] e dal figlio minorenni. La signora dichiara di occupare l'appartamento a fronte di regolare contratto d'affitto ma non fornisce alcun documento al riguardo.

2. Locale commerciale Via Angiulli n. 42 - Foglio 16, Mappale 1246, Sub. 1

Il locale consta di un unico ambiente (foto 21 e 22) in cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico con pareti realizzate in cartongesso (foto 23).

Superfici

Sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

superficie lorda coperta totale: m² 128,30.

Finiture interne

I pavimenti dei vari ambienti sono realizzati con piastrelle in graniglia di marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

Il bagno, protetto da una porta a soffietto, è dotato di lavabo a colonna e wc.

Il locale è dotato di tre ampi accessi vetrati protetti da serrande metalliche volgibili.

Impianti

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete cittadina. Gli scarichi sono collegati alla rete pubblica di smaltimento.

Stato d'uso e manutenzione

Il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione, tuttavia è stata osservata una evidente traccia di umidità sul soffitto (foto 24).

Stato di occupazione dell'immobile

Il locale è occupato dalla Signora [REDACTED]

3. Magazzino Via Millo n.34 - Foglio 16, Mappale 832

Il locale consta di un ambiente principale (foto 25) e di un ulteriore piccolo ambiente in cui è ricavato un servizio igienico.

Superfici

Sulla base delle misurazioni effettuate risulta:
superficie lorda coperta totale: **m² 142,00.**

Finiture interne

I pavimenti sono realizzati con marmette. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Impianti

L'impianto elettrico è realizzato con cavi volanti; non sono presenti ulteriori impianti tecnologici.

Stato d'uso e manutenzione

Il locale si presenta in cattive condizioni di manutenzione. I solai si presentano in grave stato di degrado con i travetti danneggiati e gli elementi in laterizio risultano lesionati nella quasi totalità (foto 26). Gli occupanti riferiscono che le lesioni riscontrate sono da attribuire all'esito di un pregresso incendio verificatosi all'interno del locale.

Stato di occupazione dell'immobile

Il locale è occupato dalla Signora [REDACTED]

6. REGOLARITÀ URBANISTICA E ABUSI EDILIZI

1. Appartamento in Comune di Triggiano (BA), sito in Via Millo n. 36 (Foglio 16, Mappale 1246, Sub. 2)

Dal confronto tra gli elaborati grafici relativi al progetto approvato, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano (allegato 5), e lo stato attuale dell'appartamento, accertato in occasione del sopralluogo (allegato 9), è stata rilevata, come variazione, la copertura del cavedio con conseguente realizzazione di un bagno di servizio ed una lavanderia. Tale variazione comporta, quindi, un aumento della superficie coperta e della volumetria complessiva dell'unità immobiliare rispetto a quella prevista nel progetto approvato. Non è stato possibile risalire alla data di realizzazione dell'abuso.

Calcolo delle oblazioni

Per quanto riguarda le difformità accertate rispetto al progetto approvato, si identifica una violazione che si inquadra nella tipologia 1 prevista dall'art.32 della L. n. 326 del 24.11.2003 (come modificata dal D.L. 31 marzo 2004, n. 82 (convertito in L. 141/2004), dall'art. 5 del D.L. 168/2004 (convertito in L. 191/2004) e dall'art. 10 del D.L. 282/2004).

Il conteggio sotto riportato è inquadrato nelle seguenti tabelle ai sensi della Legge 326/03:

Tabella C misura dell'oblazione

Tabella D misura dell'anticipazione oneri di concessione (per comuni con numero di abitanti compreso tra 10.000 e 100.000)

Ampliamento: tipologia 1 (chiusura del cavedio e realizzazione del bagno di servizio e della lavandria) = m² 9,30

Oblazione: m² 9,30 x €/ m² 100,00 = € 930,00

Oneri: m² 9,30 x €/ m² 55,00 = € 511,50

2. Locale commerciale in Comune di Triggiano (BA), sito in Via Angiulli n. 42 (Foglio 16, Mappale 1246, Sub. 1)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano non sono stati reperiti progetti o concessioni edilizie relativi al locale in questione. Conseguentemente, l'unico raffronto possibile è stato quello con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio (allegato 3). L'esame di quest'ultima, a fronte di quanto rilevato in occasione del sopralluogo (allegato 9), ha evidenziato un'unica variazione consistente nella realizzazione, all'interno dello stesso, di un piccolo ambiente destinato a servizio igienico. Tale vano, delimitato da pareti in cartongesso, non ha comportato variazioni né della volumetria complessiva né della superficie coperta. Stante anche la precarietà dei materiali utilizzati, le modifiche rilevate non si configurano come abuso edilizio.

3. Magazzino in Comune di Triggiano (BA), sito in Via Millo n.34 (Foglio 16, Mappale 832)

Anche in questo caso non sono stati reperiti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano né progetti, né concessioni o licenze edificatorie riguardanti il

locale in questione. Peraltro, dal confronto tra la planimetria catastale (allegato 3) e lo stato attuale del fabbricato, accertato in occasione del sopralluogo (allegato 9), le difformità rilevate consistono nella costruzione, all'interno del locale, di un vano delimitato da pareti in muratura, in cui sono stati realizzati un antibagno ed un servizio igienico.

Tali modifiche non hanno peraltro comportato nessuna variazione significativa né della superficie coperta né della volumetria complessiva, pertanto possono inquadrarsi nella tipologia 6 prevista dall'art.32 della L. n. 326 del 24.11.2003 (come modificata dal D.L. 31 marzo 2004, n. 82 (convertito in L. 141/2004), dall'art. 5 del D.L. 168/2004 (convertito in L. 191/2004) e dall'art. 10 del D.L. 282/2004) che prevede un'oblazione forfettaria pari a 516,00.

7. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m^2) o, in alcuni casi, il prezzo "a corpo".

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito, come detto, facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione etc...

1. Appartamento in Comune di Triggiano (BA), Via Millo n. 36 (Foglio 16, Mappale 1246, Sub. 2)

L'Agenzia del Territorio, per abitazioni civili nel Comune di Triggiano, in zona centrale, propone valori compresi tra 1'200,00 e 1'700,00 €/m².

Le agenzie interpellate hanno fornito valori compresi tra 1'100,00 e 1'500,00 €/m².

Per le considerazioni già esposte, si ritiene attendibile un valore unitario pari a 1'200,00 €/m².

Il valore commerciale dell'immobile si desume dal seguente calcolo:

Superficie commerciale = superficie lorda appartamento (m² 137,90) + 0,25 sup. verande (m² 6,43) = m² 144,33.

Valore commerciale: m² 144,33 x €/m² 1'200,00 = € 173'190,00 che può essere approssimato a € 173'200,00.

Da questo valore va decurtato l'importo dovuto per sanare gli abusi presenti, valutati complessivamente in € 1'441,50

Il valore totale dell'immobile al netto degli abusi risulta: € 171'758,50

2. Locale commerciale in Comune di Triggiano (BA), Via Angiulli n. 42 (Foglio 16, Mappale 1246, Sub. 1)

L'Agenzia del Territorio, per locali commerciali nel Comune di Triggiano, in zona centrale, propone valori compresi tra 1'700,00 e 2'300,00 €/m².

Le agenzie interpellate hanno fornito invece valori compresi tra 1'000,00 e 1'400,00 €/m².

Per le considerazioni già esposte, si ritiene attendibile un valore unitario pari a 1'200,00 €/m².

Il valore commerciale dell'immobile si desume dal seguente calcolo:

Superficie commerciale = superficie totale lorda = m² 128,30.

Valore commerciale: m² 128,30 x €/m² 1'200,00 = € 153'960,00 che può essere approssimato a **€ 154'000,00**.

3. Magazzino in Comune di Triggiano (BA), Via Millo n.34 (Foglio 16, Mappale 832)

L'Agenzia del Territorio, per magazzini e depositi nel Comune di Triggiano, in zona centrale, propone valori compresi tra 890,00 e 1'200,00 €/m².

Tuttavia le diverse agenzie immobiliari interpellate hanno fornito valori a corpo compresi tra 20'000,00 e 25'000,00 €/m².

Tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione dell'immobile e delle effettive richieste di mercato della zona, si ritiene attendibile un valore a corpo pari a 40'000,00 €/m².

Valore commerciale: € 40'000,00

Da questo valore va decurtato l'importo dovuto per sanare gli abusi presenti, valutati complessivamente in **€ 516,00**

Il valore totale dell'immobile al netto degli abusi risulta: € 39'484,00

8. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI

Sulla base delle indagini effettuate e dei documenti acquisiti, relativamente alle Trascrizioni cd Iscrizioni riferite agli immobili in oggetto, risulta quanto di seguito si elenca:

TRASCRIZIONI

Compravendita

Trascritta in data 29.10.1971, numero 46059. Atto di vendita ricevuto dal Dott.

Giovanni Pezzuto di Rutigliano in data 16.10.1971, Repertorio n. 3914.

A favore e contro:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Contro:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Immobili:

in Comune di Triggiano, suolo ad angolo tra la Via Angiuli e la Via Capitano Verri (già Via E. Millo) della superficie di m² 153, risultato in parte dalla demolizione di vecchie fabbriche, con attiguo capannone ad uso agricolo distinto dal civico 34 sulla Via Verri. In Catasto il capannone non è ancora censito ma è stato denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari in data 07.10.1971 al n. 1044 (scheda C n. 0236478) ed è stato costruito su parte della particella 832 del Foglio 16 di are 205, mentre il suolo è costituito da parte della particella 832 e dalle fabbriche demolite riportate in Catasto Urbano al Foglio 16 particelle:

- 1242, Via Angiuli n. 17 piano terra, cat A/4, cl. 3, vani 1,5;
- 1243 Via Angiuli 13, piano terra, cat. C/3, el. 2, m² 50

Compravendita

Trascritta in data 16.01.1992, Registro Particolare 3576, Registro Generale 3903.

Atto di vendita ricevuto dal Dott. Federico Lojodice in data 16.12.1991.

A favore:

- [redacted] con sede in [redacted] in [redacted] iscritta al registro società del Tribunale di Cagliari al n. 45484, R.D. C.C.I.A.A. n. 1231450, P. Iva 00631040920

Contro:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Immobili:

-
1. Civile Abitazione in Comune di Triggiano, nella Via Millo n. 36 piano primo;
distinta in catasto al Foglio 16, Mappale 1242, Sub. 2, cl. 3
 2. Locale commerciale in Comune di Triggiano, nella Via Angiuli piano terra
distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 1242, Sub. 1, cat. C/1, cl. 3
 3. Magazzino in Comune di Triggiano, nella Via Millo n. 5 piano terra: distinto in
catasto al Foglio 16, Mappale 832, cat. C/2, cl. 5.

Nota dello scrivente: relativamente al locale commerciale, nella trascrizione non è riportato il numero civico; in sede di sopralluogo si è potuto verificare che il numero civico è il 42. Relativamente al magazzino, nella trascrizione è riportato il numero civico 5; in sede di sopralluogo si è potuto verificare che il numero civico è il 34.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Atto Giudiziario

Sentenza dichiarativa di fallimento; Tribunale di Cagliari in data 04.06.2009, Repertorio n. 322/2009.

Trascritto in data 12.08.2009, Registro generale 37898, Registro particolare 25590.

A favore di:

- Massa dei creditori del fallimento di " [REDACTED] di [REDACTED]
[REDACTED] e del socio [REDACTED]
Proprietà per 1/1.

Contro:

[REDACTED] di [REDACTED] S.n.c. con sede in [REDACTED] cod.
fiscale [REDACTED]
Proprietà per 1/1.

Immobili:

in comune di Triggiano (BA):

1. Magazzino nella Via Millo n. 5 piano terra, distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 832, cat. C/2, m² 97
2. Locale commerciale, nella Via Angiuli piano terra, distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 1242, Sub. 1, cat. C/1, m² 120
3. Civile Abitazione nella Via Millo n. 36, piano primo, distinta in catasto al Foglio 16, Mappale 1242, Sub. 2, cat. A/2, cons. vani 6.

MUTAMENTI CATASTALI

Compravendita

Trascritta in data 29.10.1971, numero 46059. Atto di vendita ricevuto dal Dott. Giovanni Pezzuto di Rutigliano in data 16.10.1971, Repertorio n. 3914.

A favore e contro:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Contro:

- [redacted] nato a [redacted]

Immobili:

in Comune di Triggiano, suolo ad angolo tra la Via Angiuli e la Via Capitano Verri (già Via E. Millo) della superficie di m² 153, risultato in parte dalla demolizione di vecchie fabbriche, con attiguo capannone ad uso agricolo distinto dal civico 34 sulla Via Verri. In Catasto il capannone non è ancora censito ma è stato denunziato all'Ufficio Tecnico Erariale di Bari in data 07.10.1971 al n. 1044 (scheda C n. 0236478) ed è stato costruito su parte della particella 832 del Foglio 16 di are 205, mentre il suolo è costituito da parte della particella 832 e dalle fabbriche demolite riportate in Catasto Urbano al Foglio 16 part.:

- 1242, Via Angiuli n. 17 piano terra, cat A/4, cl. 3, vani 1,5;

-
- 1243 Via Angiuli 13, piano terra, cat. C/3, cl. 2, m² 50

Compravendita

Trascritta in data 16.01.1992, Registro Particolare 3576, Registro Generale 3903.

Atto di vendita ricevuto dal Dott. Federico Lojodice in data 16.12.1991.

A favore:

- [redacted] con sede in [redacted] in [redacted] iscritta al registro società del Tribunale di Cagliari al n. 45484, R.D. C.C.I.A.A. n. 1231450, P. Iva 00631040920

Contro:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Immobili:

1. Civile Abitazione in Comune di Triggiano, nella Via Millo n. 36 piano primo; distinta in catasto al Foglio 16, Mappale 1242, Sub. 2, cl. 3
2. Locale commerciale in Comune di Triggiano, nella Via Angiuli piano terra; distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 1242, Sub. 1, cat. C/1, cl. 3
3. Magazzino in Comune di Triggiano, nella Via Millo n. 5 piano terra; distinto in catasto al Foglio 16, Mappale 832, cat. C/2, cl. 5.

9. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 03 giugno 2010

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Enrico Gola

ELENCO ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Documentazione Fotografica

Prodotta dallo scrivente

2) Visure storiche per immobile

Provenienza: Agenzia del Territorio di Bari

3) Planimetrie catastali

Provenienza: Agenzia del Territorio di Bari

4) Mappe Catastali.

Provenienza: Agenzia del Territorio di Bari

5) Progetto per l'abbattimento e la ricostruzione di una casa per civile abitazione da erigere in Triggiano nella Via Millo angolo Via Angiuli - Tav. Unica

Provenienza: Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano

6) Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica n. 296/68 del 29.08.1968

Provenienza: Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano

7) Dichiarazione di abitabilità n. 296/68 del 29.01.1973

Provenienza: Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano

8) Sralcio del P.R.G. della zona in cui ricadono gli immobili

Provenienza: Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano

9) Planimetrie

Redatte dallo scrivente

ASTE
GIUDIZIARIE.it