

PERIZIA GIURATA AI SENSI DELLA LEGGE 140/97

Il sottoscritto ing. Maurizio MANFREDONIA iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto, al n° 1007, incaricato dal Giudice Delegato dott.ssa Zanna, al quale non è legato da alcun vincolo di parentela

ATTESTA

con perizia asseverata a giuramento quanto segue

TRIBUNALE DI TARANTO – SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Francesca ZANNA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RELAZIONE

GENERALITA'

Il sottoscritto ing. Maurizio Manfredonia veniva nominato dal Giudice Delegato, dott.ssa Francesca Zanna, curatore fallimentare avv. quale tecnico per la stima dell'immobile presente nella massa attiva del fallimento n. 4859 .

In adempimento al mandato ricevuto lo scrivente iniziava le attività peritali, effettuando n. 2 sopralluoghi e richiedeva visura e planimetria catastale dell'immobile (all. 1 e 2).

Durante i sopralluoghi venivano verificate numerose misure, veniva riscontrata la presenza di un container, adibito a servizi igienici, posto sul retro dell'edificio e collegato con un corridoio in muratura all'edificio (comunicante con l'apertura segnata con la lettera A in planimetria all. 5),



[Handwritten signature]

nonché di strutture, in muratura e in lamiera, per il ricovero di pollame e magazzino e venivano scattate n° 16 fotografie documentative (all. 3).

Con il n° 4 viene allegato copia del titolo di acquisto.

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

A - DESCRIZIONE

Villetta per civile abitazione, sito in Martina Franca (TA) in via Monti del Duca, sviluppatasi su un livello, composto da cinque vani, magazzino e doppi servizi, ubicata all'interno di un lotto di terreno di circa 3555 mq (all. n. 5).

Alle spalle della struttura è presente un container, delle dimensioni di circa m 2,40 (larghezza) x 6,10 (lunghezza), 14,64 mq circa, adibito a servizi igienici, collegato al corpo di fabbrica per mezzo di un corridoio in muratura di dimensioni m 1,75 (lunghezza) x 1,85 (larghezza).

Sono presenti, sulla destra e sulla sinistra del corpo di fabbrica, sul lotto di terreno nei pressi della recinzione di confine, strutture per ricovero animali e per deposito di circa m 4,00 x 3,00 (12 mq) e 3,80 x 4,00 (15,20 mq), in struttura mista metallica-muratura.

L'intero lotto è delimitato mediante recinzione in ferro verniciato infissa in muratura in cemento.

All'immobile si accede tramite cancello in struttura metallica verniciata e un percorso carrabile in cemento delimitato da bassa muratura.

Il lotto di terreno presenta numerosi alberi in buone condizioni

B - DATI CATASTALI

Come risulta dalla documentazione catastale allegata i beni sono così riportati (all. 1) al NCEU di Martina Franca (TA):

Foglio 234, p.lla 177, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 euro, intestata a

proprietario per 100/100, in virtù dell'atto di acquisto per notaio Giovanni De Tullio da Martina Franca in data



La p.lla 189 è confluita nella 177 come terreno di pertinenza del fabbricato.-

C - CONSISTENZA DEI BENI

L'immobile in oggetto, inizialmente utilizzato come centro pedagogico per il recupero della tossicodipendenza, si sviluppa su un unico livello con una superficie di circa 135 mq netti, mentre in origine aveva una superficie di circa 83 mq, come si evince dalla planimetria catastale allegata.

La superficie in eccesso, rispetto a quella originaria, risulta essere stata eseguita con Concessione in Sanatoria prot. n. 6118/95, pratica n. 1273, dell'11.09.1995, rilasciata dal Sindaco del Comune di Martina Franca (TA).

La struttura portante dell'edificio è di tipo misto con solai piani in latero-cemento, con murature perimetrali e tramezzature di tipo tradizionale.

La facciata esterna è rivestita ad intonaco civile per esterni con rivestimento in "graffiato" plastico tinteggiato, in discrete condizioni.

L'immobile, su un unico livello, è composto, attualmente, da zone notte, servizi e refettorio.

D-RIFINITURE:

con riferimento alla documentazione fotografica:

- intonaco civile liscio a tre mani per le pareti interne e per i soffitti,
- pavimenti interni in granigliato misto di di marmo e cemento e in ceramica,
- gli infissi esterni sono in PVC laccati bianchi o verde, con serrande avvolgibili in plastica a cassetto,
- i bagni sono piastrellati in ceramica con pezzi idrosanitari quali lavabo, bidet, vaso, piatto doccia in ceramica di qualità commerciale, con rubinetteria di qualità altrettanto commerciale, il tutto in condizioni discrete,

Riscaldamento: presente impianto di riscaldamento provvisto di radiatori a parete di tipo radiante,

Acqua potabile: municipale allacciata,

Energia elettrica: è presente il collegamento ENEL. L'impianto, con prese e punti luce in placca, è adeguato alla normativa ed è del tipo sottotraccia,

Fognatura: presente scarico in fossa IMHOFF con vasca a tenuta, regolarmente autorizzato (autorizzazione Comune di Martina Franca (TA) n. 55/97 del 25.09.1997.

Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

E - AGGIORNAMENTO CATASTALE

A seguito dell'ampliamento cononato sarebbe stato opportuno aggiornare anche la planimetria catastale e i dati relativi.

Ciò non è stato fatto, come risulta dalla planimetria catastale allegata.

A causa delle costruzioni non denunciate (strutture per ricovero animali e depositi attrezzatura, container destinato a servizi igienici collegato al corpo di fabbrica con corridoio in muratura), presumibilmente realizzate successivamente, non si è proceduto ad aggiornare l'accatastamento.

2 STIMA DEL BENE

In considerazione della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie e con riferimento alle indicazioni raccolte sul mercato di Martina Franca, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, la posizione isolata e raggiungibile mediante strada di carreggiata stretta percorribile da una sola autovettura, si ritiene congruo indicare un valore unitario di € 350 al metro quadrato commerciale netto per l'appartamento.

Per cui si ha:



RG 3414/2015
Cron 2389/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

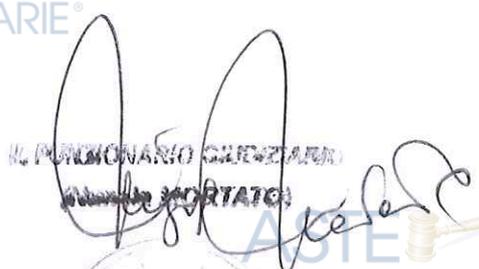
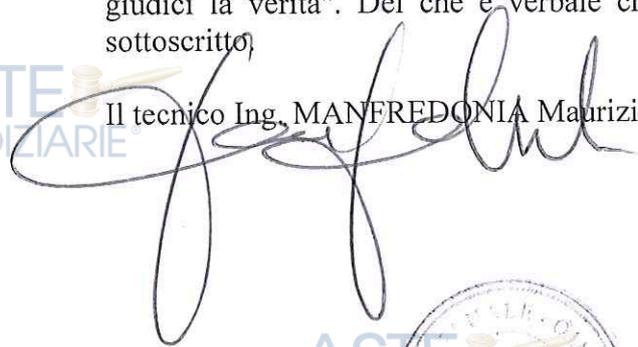
TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE Il giorno 9 del mese di novembre, anno 2015, in Taranto, nei locali dell'intestato Tribunale, dinanzi al sottoscritto Cancelliere, si è presentato l'ing. Manfredonia Maurizio, il quale chiede di poter asseverare, con giuramento, l'antescritta relazione di consulenza redatta a richiesta del Giudice Delegato, dott.ssa Francesca Zanna.

A tanto ammesso ed ammonito, ai sensi di legge, stando in piedi ed a capo scoperto, pronuncia la presente formula di giuramento: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità". Del che è verbale che, previa rilettura, viene confermato e sottoscritto.

Il tecnico Ing. MANFREDONIA Maurizio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®