

STUDIO TECNICO

Geom. TRINCHERA Aurelio

Via Brest n. 2 - 74121 Taranto

Tel. e Fax 099/7350087 Cell. 333/2634521



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento n. 27/2016 (Sent. n. 28/2016)

RELAZIONE DI VERIFICA E STIMA

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. GIUSEPPE DE FRANCESCA**

Conferimento del 01/11/2021





TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

**Relazione di consulenza dell'esperto Geom. TRINCHERA Aurelio nel
Fallimento n. 27/2016 (Sent. n. 28/2016)**

Incarico autorizzato in data 01/11/2021 su richiesta del Curatore Avv. Fabrizio Marti

datata 20/10/2021. I quesiti a cui rispondere sono:

1. *Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile assoggettato alla procedura fallimentare;*
2. *Verifichi la corrispondenza con i dati riportati nella trascrizione presso i R.R. I.I. della sentenza dichiarativa di fallimento e suggerisca – se necessario – le eventuali conseguenti integrazioni e correzioni;*
3. *Verifichi l'effettiva titolarità del diritto in capo al soggetto fallito (società o persona fisica) esaminando gli acquisti nel precedente ventennio presso i R.R. I.I.;*
4. *Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico;*
5. *Accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche;*
6. *Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile;*
7. *Dica se l'immobile è occupato o libero e, se occupato dal debitore, riferisca sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo;*
8. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*





9. *Corredi la relazione di riepilogo finale sintetico;*

10. *Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

11. *Dica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*

Premesse

In concordia con il curatore, Avv. Marti, questa C.T.U. ha ritenuto di glissare sui quesiti n. 2 e 3 poiché ritenuti estranei allo scopo della perizia, ma anche per utilità e costi. In ogni caso si rimane a disposizione del Giudice per eventuali integrazioni in merito.

Stesso atteggiamento è stato assunto per il quesito n. 4 in quanto non trattasi di terreni ma di abitazione i cui precedenti urbanistici sono stati riportati nel successivo quesito n. 5.

La risposta al quesito n. 11 stata formulata sulla base dei dati rilevati dalla visura catastale ampliata.

Operazioni peritali

Successivamente all'incarico il C.T.U., individuata l'unità in questione con l'ausilio degli atti catastali, assieme al Curatore, con lo scopo di poter accedere all'immobile per le operazioni di rilievo, avviava una lunga ricerca finalizzata ad individuare il possessore dell'immobile giacché il nome del proprietario non compariva sul citofono del complesso (si precisa che trattasi di unità all'interno di ampio ed unico condominio). Dopo complesse indagini si veniva a conoscenza di chi fosse l'amministratore che forniva il nominativo del possessore dell'immobile oggetto della presente il quale, regolarmente avvisato dal Curatore, consentiva l'accesso e quindi l'avvio delle operazioni.





Sopralluoghi

Conseguente alla regolare convocazione di cui al punto precedente, è stato eseguito un solo sopralluogo in occasione dell'incontro del 12 luglio 2023, alle ore 17,30, presso l'abitazione oggetto di perizia.

Il C.T.U. ha inoltre eseguito sopralluoghi, in più riprese, presso il Comune di Taranto U.T.C.



~0~



Acquisita la documentazione catastale assieme alla visura storica;

Acquisita la documentazione urbanistica originaria;

Si procede con la



RELAZIONE DI CONSULENZA

Risposta a Punto 1 dei quesiti



Trattasi di abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio a schiera composto, per quanto rilevabile dall'elaborato planimetrico catastale, da 27 abitazioni, fra loro uguali e/o speculari, oltre alle aree comuni e ai posti auto, questi ultimi quasi tutti assegnati, tra cui quello in dotazione alla unità oggetto della presente. Detto complesso si presenta ben recintato e dotato di due accessi, uno pedonale ed uno carraio, entrambi prospicienti via Cacace civico 367. Superati detti accessi, percorrendo lo spazio comune, l'abitazione in questione è la quinta sulla sinistra. Questa si compone di uno spazio scoperto di forma rettangolare oblungo suddiviso tra il camminamento di accesso al piano rialzato e la rampa carrabile di collegamento al piano seminterrato. Tramite ampio terrazzino si accede all'ingresso/soggiorno, quindi al bagno e alla cucina, ovvero al vano scale interno che raggiunge il piano semin-





terrato e il primo. Dalla cucina si accede al terrazzino interno quindi allo spazio retrostante. Il primo piano è destinato alla zona notte ed è costituito da tre camere da letto, di cui una matrimoniale, e dal bagno, oltre ai due balconi (uno interno e l'altro rivolto agli spazi comuni). Il piano seminterrato è destinato a deposito, garage e volume tecnico. Le condizioni generali di conservazione sarebbero normali se non vi fosse una lamentata infiltrazione di acque meteoriche dall'area solare (foto 20, 23 e 24) e per la inadeguata impermeabilizzazione delle pareti interrate che ha prodotto un certo degrado al piano seminterrato (foto 3, 4, 5 e 6).

Il piano seminterrato, avente altezza interna pari a mt. 2.65, si sviluppa su una superficie lorda di mq. 71,70; il piano rialzato ed il primo piano, aventi altezza netta interna pari a mt. 2.70, si sviluppano, ciascuno, su una superficie lorda pari a mq. 60 oltre ai terrazzi e/o balconi di mq. 19,30. Pertinenza dell'appartamento è l'area scoperta circostante estesa, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 127 circa, ma anche il posto auto esclusivo, all'interno del complesso e raggiungibile tramite i percorsi comuni, regolarmente asfaltato e definito con linee stampate al suolo, esteso mq. 23,75.

Catastalmente l'unità è così definita:

Comune di TARANTO (L049) (TA), Foglio 303 Particella 630 Subalterno 10, Rendita: Euro 867,65 (Lire 1.680.000), Zona censuaria 3, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, Indirizzo: VIA CARLO CACACE n. 367 Piano S1-1, Dati di superficie: Totale: mq. 187 escluse aree scoperte, mq. 178.

Intestati catastali:





1.

, Diritto di: Proprieta' per 1/2

, Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. **Caratteristiche**

zona: Il complesso edilizio in cui ricade l'appartamento oggetto di stima è ubicato

nella immediata periferia di Talsano, frazione di Taranto, raggiungi-bile tramite la

buona dotazione viaria. L'edilizia che caratterizza la zona è costituita da abitazioni

a schiera simili a villini, con giusti spazi destinati a parcheggi. La cate-goria

costruttiva prevalente è sobria, non intensiva, costituita da abitazioni dotate di

piccoli cortili o giardini, con prospetti semplici, in buono stato di conservazione. Il

contesto periferico è caratterizzato da ampi spazi con strade larghe, ben luminoso e

soleggiato.

Il complesso non occupa posizione panoramica.

Materiali e impianti: La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura ce-ramizzata in buono stato di conservazione e di media qualità, le scale sono rivestite

in granito. Le pareti ed i soffitti sono semplicemente intonacati e tinteggiati. I soffitti

al primo piano manifestano le conseguenza di infiltrazioni meteoriche e le pareti del

piano seminterrato si presentano degradate, con distacchi corticali dovuti al contatto

col terreno aderente, probabilmente non propriamente impermeabilizzato. Per tali

motivazioni, ma anche per raggiungere un generale stato di normalità, si è ritenuto di

attribuire un costo per la manutenzione, empiricamente stimato in €. 100/mq., de-

terminante un costo complessivo pari ad €. 19000 circa.

$$\text{Mq. } (71,70+60+60) \times \text{€. } 100/\text{mq.} = \text{€. } 19170,00$$





L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti a parete in ghisa.



Risposta a **Punto 5** dei quesiti



Pratica edilizia: Il complesso edilizio in cui ricade l'abitazione oggetto di perizia è stato realizzato a seguito della Conc. Edilizia n. 198 del 1992 intestata e rilasciata il 9 settembre 1993.



Abitabilità: l'intero complesso ha conseguito il Certificato di Agibilità n. 410 in data 01/08/1994.



Difformità: Dal confronto tra i grafici di cui alla citata Concessione edilizia e la situazione rilevata (vedere elaborato grafico), nell'ambito delle tolleranze previste, è emersa una certa corrispondenza quanto a dimensioni. Le uniche difformità rilevare sono una lieve diversità degli spazi interni abitabili e la presenza, al piano seminterrato, di quello che, sui grafici allegati alla presente, è stato indicato come "ambiente di servizio aggiunto".



Condonabilità: Per quanto rilevato in difformità, dimostrando che l'ambiente aggiunto al piano seminterrato è un volume tecnico, potrà provvedersi con una SCIA a sanatoria, versando l'oblazione parti ad €. 1000 oltre ai diritti comunali pari ad €. 516,43 e al compenso professionale stimato in €. 2500, il tutto per un totale di €. 4000 circa.



Risposta a **Punto 6** dei quesiti



L'unità immobiliare in questione ha destinazione residenziale.



Risposta a **Punto 7** dei quesiti





Stato di possesso dell'immobile: L'appartamento, dal primo luglio 2003, è occupato dai signori giusto contratto di locazione in-testato a quest'ultima e registrato il seguente 18 luglio al n. 4518, serie 3.

Risposta a **Punto 8** dei quesiti

Stima: Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di Abitazione assimilata a quelle in "villino", data la vetustà e la similitudine agli altri immobili di zona, si è rilevato un costo al metro quadro pari ad € 1050,00, ipotizzando l'immobile in normale stato di conservazione. Alla superficie lorda (o commerciale) dell'appartamento (comprendente anche quella del seminterrato, equiparato ai piani superiori a causa del maggiore costo conseguente alle opere di scavo) è quindi stata aggiunta la superficie dei terrazzini/balconi, del terreno di pertinenza e del posto auto scoperto, opportunamente ragguagliate tramite l'applicazione dei coefficienti: 0,3 per balconi e terrazzi, 0,1 per il terreno di pertinenza e 0,2 per il posto auto.

Se si considera quindi che:

- la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 191,70
(71,70+60+60);
- la superficie dei balconi/terrazzini è pari a mq. 38,60 (19,30+19,30);

8





- la superficie dell'area esterna è pari a mq. 127,00;
- la superficie del posto auto scoperto è pari a mq. 23,75

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile è pari ad €. 232606,00** così ottenuto:

$$[191,70 + (38,60 \times 0.3) + (127,00 \times 0.1) + (23,75 \times 0.2)] \times 1100,00$$

Adeguate e corrette tramite applicazione degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, pari ad €. 4000, e quelli per le opere di manutenzione necessarie a riportare l'immobile a condizioni di normalità, questi ultimi pari ad €. 19000.

Per quanto anzidetto si deduce che il **valore dell'immobile, adeguato e corretto, è pari circa ad € 210000,00**, così ottenuto

$$232606,00 - 19000,00 - 4000 = \text{€} \cdot 209606,00$$

L'immobile non è divisibile e quindi vendibile per lotti separati.

Risposta a Punto 9 dei quesiti

Riepilogo finale sintetico: Abitazione facente parte di un più ampio complesso edilizio a schiera, oltre alle aree comuni e ai posti auto, tra cui quello in dotazione esclusiva alla unità oggetto della presente. Detto complesso si presenta ben recintato e dotato di due accessi, uno pedonale ed uno carroia, entrambi prospicienti via Cacace civico 367. L'abitazione in questione è la quinta sulla sinistra entrando da via Cacace e si compone di uno spazio scoperto antistante e retrostante, da terrazzini e balconi, dal piano rialzato composto da ingresso/soggiorno, bagno e cucina, ovvero al vano scale interno che raggiunge il piano seminterrato e il primo. Il primo piano è destinato alla zona notte ed è costituito da tre camere da letto, di cui una matrimoniale, e dal bagno. Il piano seminterrato è destinato a deposito, garage e volume tecnico.

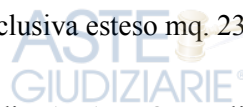




Le condizioni generali di conservazione richiedono opera di manutenzione a causa di infiltrazione dall'area solare e alle pareti a contatto con il terreno al piano seminterrato.



La superficie lorda è di mq. di mq. 71,70 per il piano seminterrato, mq. 60 per il piano rialzato e mq. 60 per il primo piano, oltre ai terrazzini/balconi esterni di mq. 38,60 e al posto auto assegnato e di proprietà esclusiva esteso mq. 23,75.



All'unità, catastalmente così definita: Comune di TARANTO, Foglio 303 Particella 630 Sub. 10, Rendita €. 867,65, ZC 3, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, Indirizzo: VIA CARLO CACACE n. 367 Piano S1-1, è stato attribuito un valore commerciale pari ad €. 210000, avendo considerato i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e per le opere di manutenzione necessarie.



Risposta a **Punto 11** dei quesiti



Regime patrimoniale del debitore, se coniugato: secondo la visura catastale ampliata, l'immobile è pienamente in proprietà a), più precisamente per $\frac{1}{2}$ pienamente e per $\frac{1}{2}$ pienamente in regime di separazione di beni. Dalla stessa visura si rileva che l'immobile è stato dapprima acquistato da:



1. . Diritto di: Proprieta' per $\frac{1}{2}$;
2. . Diritto di: Proprieta' per $\frac{1}{2}$.



Giusto atto del 05/11/1998, Pubblico ufficiale NOT.VINCI, Sede TARANTO (TA), Repertorio n. 48023 - UR Sede TARANTO (TA), Registrazione n. 8336





registrato in data 18/11/1998 - CV. Voltura n. 10478.1/1998 in atti dal
25/11/1998.

La metà della moglie è poi passata a per Atto del 11/10/2002, Pubblico
ufficiale MONTI MARCO, Sede LATERZA (TA), Reper-torio n. 12571 -

DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 15609.1/2002. Reparto PI di

TARANTO in atti dal 24/10/2002.



In fede,

Geom. TRINCHERA Aurelio

Taranto, lunedì 14 agosto 2023

