
Relazione estimativa del C.T.U. Geom. Simone SOLIMENO nel procedimento fallimentare

Relativa agli immobili di proprietà [REDACTED] titolare della omonima impresa
individuale con sede in [REDACTED]

VOLUME 1 di 2

PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

Premessa

I beni immobili oggetto della presente procedura sono di proprietà personale al 50% del titolare della impresa individuale sopracitata.

Operazioni peritali

Il Sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto della presente relazione tecnica di stima.

Identificazione dei beni e loro provenienza

Trattasi di numero due unità immobiliari e di numero due piccoli terreni annessi all'immobile principale come sotto descritti. Tutti ricadenti all'interno del Comune di Lizzano in via A. Segni n° 1. In dettaglio, dal punto di vista catastale si ha:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/2	LIZZANO (TA) VIA ANTONIO SEGNI, 1 Piano	6	810	1	cat. D/3	0	174 mq	Euro 323,51		
F	Proprietà per 1/2	LIZZANO (TA) VIA ANTONIO SEGNI, 1 Piano	6	810	2	cat. A/3	2	25 vani	Euro 116,20		
T	Livellanti	LIZZANO (TA)	6	807		PASCOLO	2	1 are 29 ca	R.D. Euro 0,15 R.A. Euro 0,05	2616	
T	Livellanti	LIZZANO (TA)	6	811		SEMINATIVO	2	3 are 30 ca	R.D. Euro 2,16 R.A. Euro 1,18	2616	

- Foglio 6 p.lla 810 sub. 1 - locale artigianale (C/3 locale adibito [REDACTED]) di consistenza 174.00 metri quadri. L'immobile risulta cointestato con [REDACTED]

- Foglio 6 p.lla 810 sub. 2 - abitazione di 2,5 vani cointestazione come al sub. 1;

- Foglio 6 p.lla 807 pascolo di 01 are e 20 c.a. intestato al Comune di Lizzano come diritto del concedente [REDACTED] come livellario;

- Foglio 6 p.lla 811 seminativo di are 03 e 80 c.a. intestato al Comune di Lizzano e come diritto del concedente [REDACTED]

Provenienza

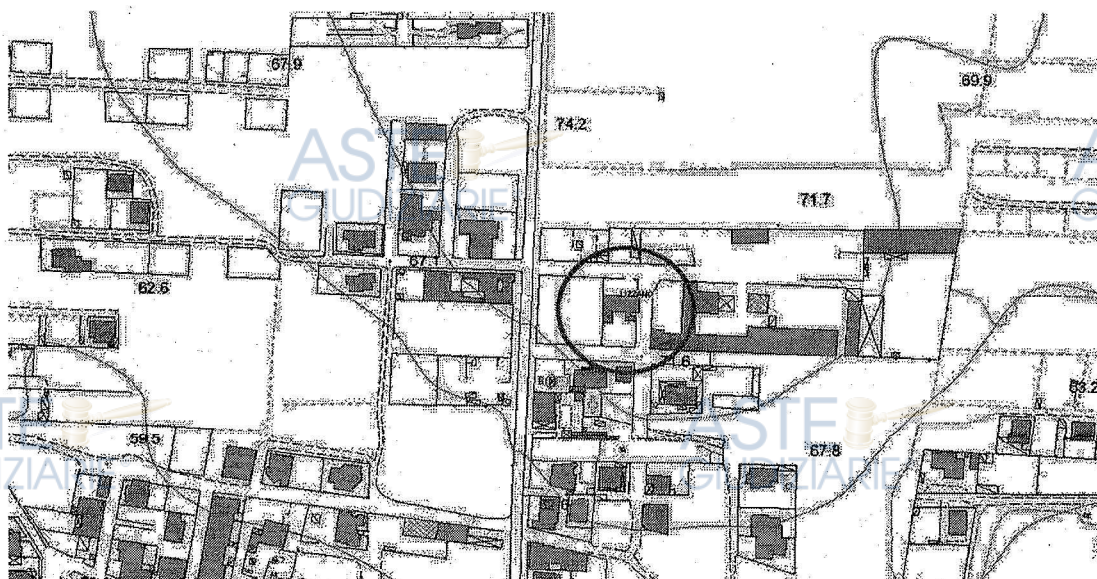
In origine il lotto di terreno fu acquistato con atto del 05/12/1990 per mezzo del Notaio [REDACTED] e registrato a Taranto al n. 11349 del 24/12/1990. Successivamente, il fabbricato adibito ad attività di marmeria e soprastante abitazione, furono edificati sul terreno in assenza di concessione edilizia. Si precisa che la quota dei beni oggetto della presente valutazione riguarda pertanto, solo la parte intestata [REDACTED] quale quota indivisa con il coniuge.

Confini Catastali ed inquadramento della zona

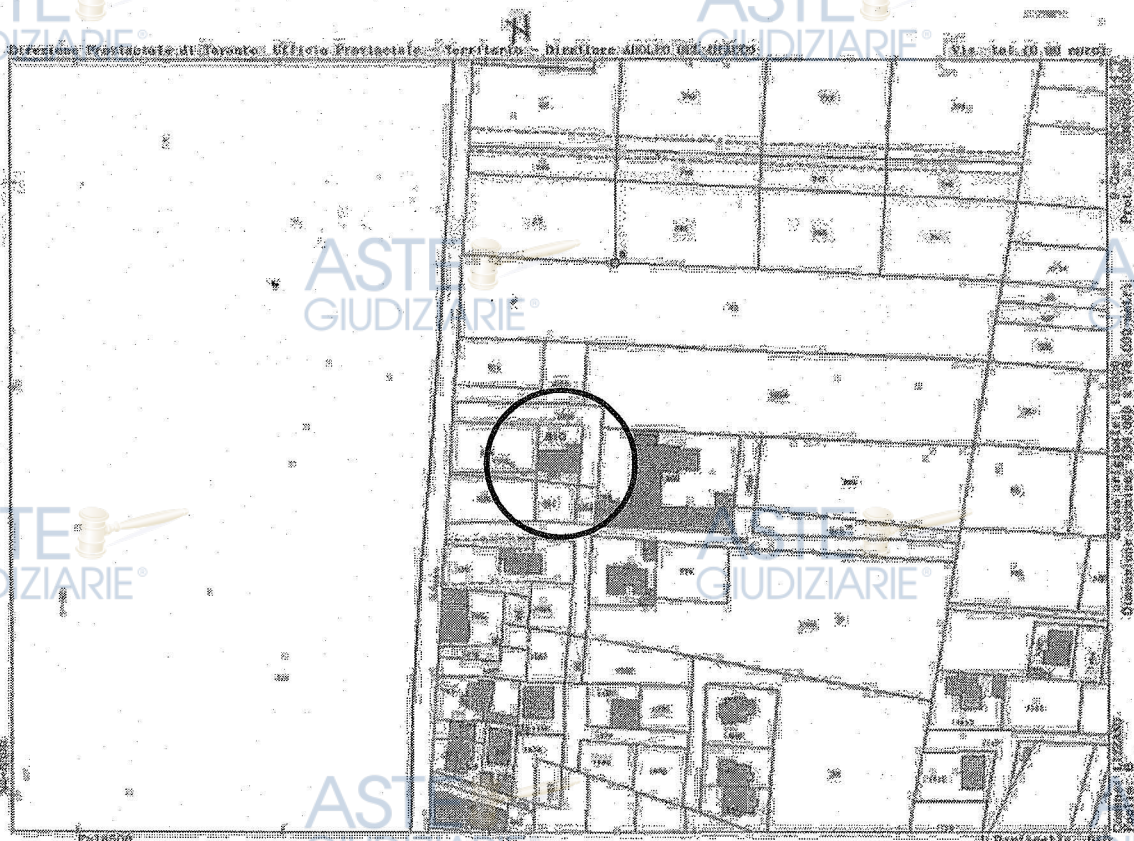
I confini sono stati individuati alla data di agosto 2020. I fabbricati insistono su di un lotto confinante a nord con via A. Segni, a sud con via B. Croce, ad ovest con terreno di proprietà di [REDACTED] ad est con via A. Segni (pubblica via).

Segue individuazione di zona ed individuazione catastale.

➤ C.T.R. Puglia



➤ MAPPA CATASTALE



Conformità dei beni con le planimetrie catastali e con atti autorizzativi edilizi.

Come già detto, sia il fabbricato adibito ad attività di marmeria e sia i piccoli fabbricati accessori, sono stati edificati in assenza di concessione edilizia. Successivamente fu presentata istanza di condono per sanare il tutto il 01/04/1986 al num. 2670. Ad oggi non risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria, in quanto la pratica è carente della documentazione necessaria come richiesto dal comune di Lizzano con lettera del 29/10/2013 che si allega. Più precisamente, non risultano essere stati depositati i grafici di progetto né all'epoca dell'abuso e né alla data di richiesta di documentazione integrativa emanata dal Comune nel 2013. Ad oggi, pertanto non si può accertare l'entità dell'abuso commesso all'epoca da elaborati grafici ufficiali ma dalla volumetria dichiarata nella modulistica pari e metri cubi 800,04. Comunque verrà calcolata indicativamente dallo scrivente la rimanente somma per sanare l'abuso.

Risultano depositati i seguenti modelli del condono:

- 1) Modello 47/D / 85-D con num. progressivo 0501688301 con i seguenti pagamenti dichiarati. Lire 1.976,832.

Catastalmente gli immobili risultano non conformi allo stato attuale come descritto più dettagliatamente di seguito:

Il sub. 1: della p.lla 810, risulta dichiarato parzialmente come si evince dalla planimetria depositata in data 10/01/1986. Più precisamente, risultano non dichiarati i vani edificati sulla particella 807, ovvero il vano accessorio dove è situato la macchina per tagliare i marmi, pari a metri quadrati 41.00 circa, e i due piccoli vani frontistanti adibiti ad ufficio/gestione ed a servizio igienico aventi metri quadrati complessivi pari a 19.00 circa. Quindi lo scrivente può asserire che il locale adibito a marmeria ha subito un ampliamento fuori sagoma non dichiarato. Mentre la particella 811 risulta come area pertinenziale dell'attività e comunque sgombera da corpi di fabbrica ed usata come deposito a "cielo aperto" per le giacenze dei marmi che venivano lavorati.

Il sub. 2: il piccolo alloggio soprastante, risulta correttamente accatastato con planimetria depositata il 18/03/2003 con prot. 51464. Graficamente risulta corretto sia per la destinazione dei vani e sia per la conformità della sagoma.

Occupazione degli immobili

Attualmente il locale adibito a marmeria non è occupato da nessuno, mentre la piccola abitazione soprastante è abitata al Sig. [REDACTED]

Presenze di formalità

Dopo aver eseguito le opportune verifiche, lo scrivente perito ha rilevato quanto segue (si rimanda agli allegati):

-Trascrizione del 30/05/2012 - Registro Particolare 9662 Registro Generale 12130 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con Immobili siti in LIZZANO (TA) Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8748 del 1992;

-Trascrizione del 23/02/2009, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 409/2009 del 02/02/2009 immobili siti in Lizzano(TA), con riferimento sia al locale adibito alla marmeria e sia all'abitazione soprastante.

Zona contesto esistente ed esame vincolistico

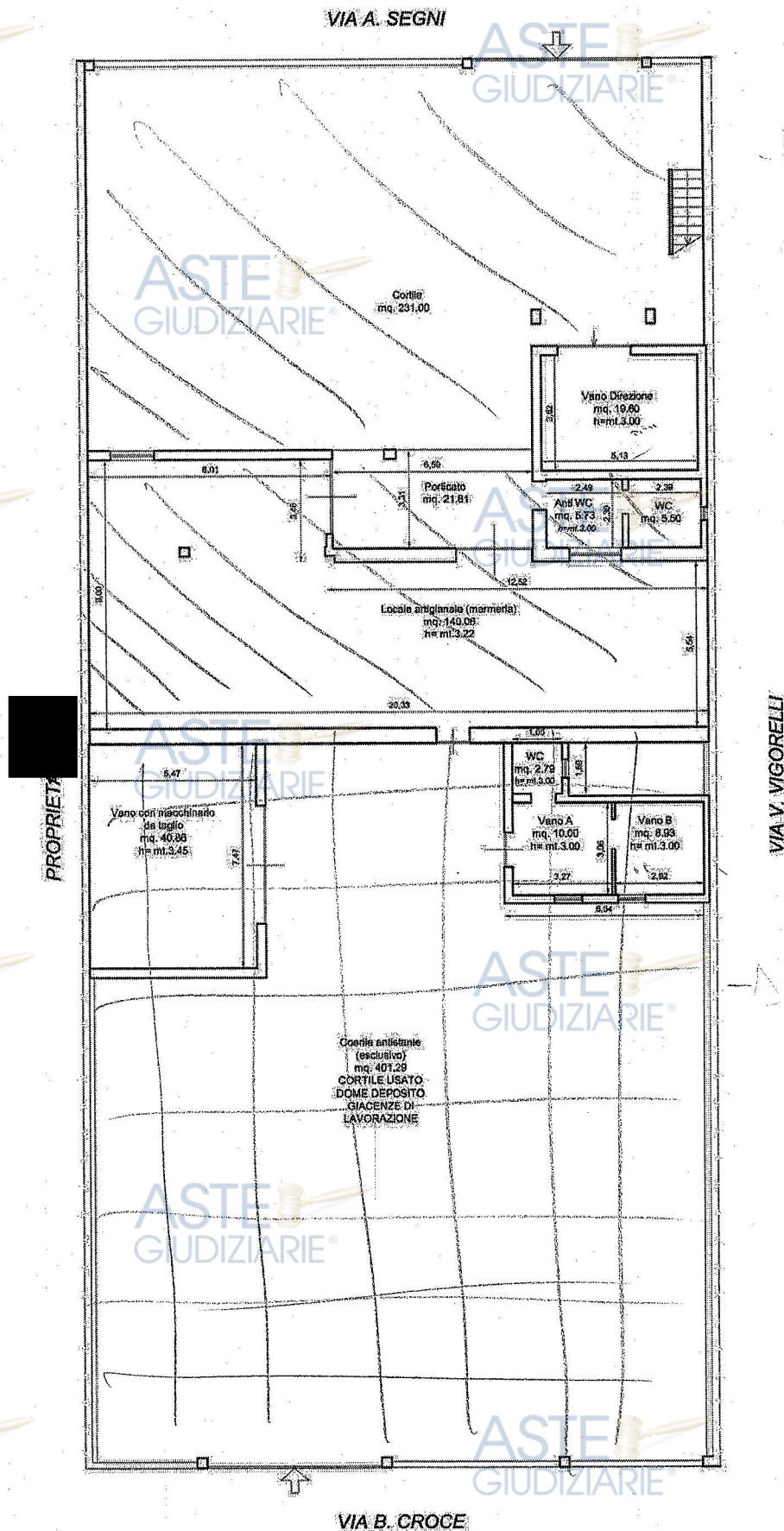
Il complesso edilizio è posto in zona limitrofa del Comune di Lizzano e precisamente nei pressi del "Rione Annarella". Il suolo ricade in zona C1 del vigente P.R.G. del Comune di Lizzano, zona parzialmente edificata e di completamento. Il lotto è accessibile per mezzo di due ingressi uno a nord e l'altro a sud e presentano cancellate scorrevoli. Tutta la zona è a carattere residenziale, ma trovano posto anche delle attività commerciali/artigianali ed è dotata di tutti i servizi primari e secondari.

L'area non è interessata da nessun vincolo di natura ambientale e/o idrogeologico:

- La zona non è gravata da nessun vincolo P.P.T.R.;
- Nessun vincolo idrogeologico da segnalare.

Descrizione sommaria degli immobili e stato di manutenzione

Il fabbricato, complessivamente versa in uno stato di scarsa manutenzione. In particolar modo, il locale adibito ad attività di marmeria risulta verosimilmente trascurato e privo di intonaci e rifiniture. La parte antistante accessibile da via A. Segni, destinata alla direzione dell'attività risulta invece, avere la facciata piastrellata con pareti interne intonacate e tinteggiate. Si precisa che in questo vano non è stato possibile accedervi, in quanto il Sottoscritto non aveva le chiavi. I vani accessori dell'attività denominati "**Vano A e Vano B**" situati nella zona retrostante del locale, risultano versare in pessimo stato di manutenzione, ma rifiniti con intonaco e pavimentazioni. Più dettagliatamente, il vano nel quale trova posto la macchina da taglio (vedi planimetria sottostante), risulta ammalorato da grosse infiltrazioni di umidità ed anche danneggiato nella parte muraria, presentando un grosso foro che attraversa tutta la parete. L'abitazione soprastante risulta rifinita, intonacata con pavimenti ed infissi. Segue planimetria redatta dal sottoscritto con individuazione dei vani di entrambi gli immobili:



Descrizione dettagliata delle strutture e delle finiture interne di tutti i vani

Vano adibito alla direzione [REDACTED]

- **Struttura:** con travi e pilastri in c.a.;
- **Solaio:** in latero cemento;
- **Tamponature:** in tufo da 27 cm. circa;
- **Intonaci:** civile liscio chiaro;
- **Pavimenti:** presenti in gress/marmo;
- **Battiscopa:** presenti;
- **Impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;
- **Impianto idrico:** informazione non acquisita;
- **Porte di accesso/infissi:** in PVC di colore bianco con doppiopetro.

Locale adibito a marmeria + anti WC e WC accessibili solo dalla marmeria:

- **Struttura:** con travi e pilastri in c.a.;
- **Solaio:** in latero cemento con parecchi elementi danneggiati;
- **Tamponature:** in tufo in pessimo stato di manutenzione;
- **Intonaci:** assenti;
- **Pavimenti:** assenti, solo battuto di cemento;
- **Battiscopa:** assenti;
- **Impianto elettrico:** del tipo a vista, con guaine in Pvc grigie in discreto stato di manutenzione generale nella marmeria, nei servizi igienici parzialmente completato;
- **Impianto idrico:** in fase di completamento nei servizi igienici con tubi zincati;
- **Porte di accesso/infissi:** nella marmeria in metallo in pessimo stato di manutenzione, nei servizi igienici assenti;

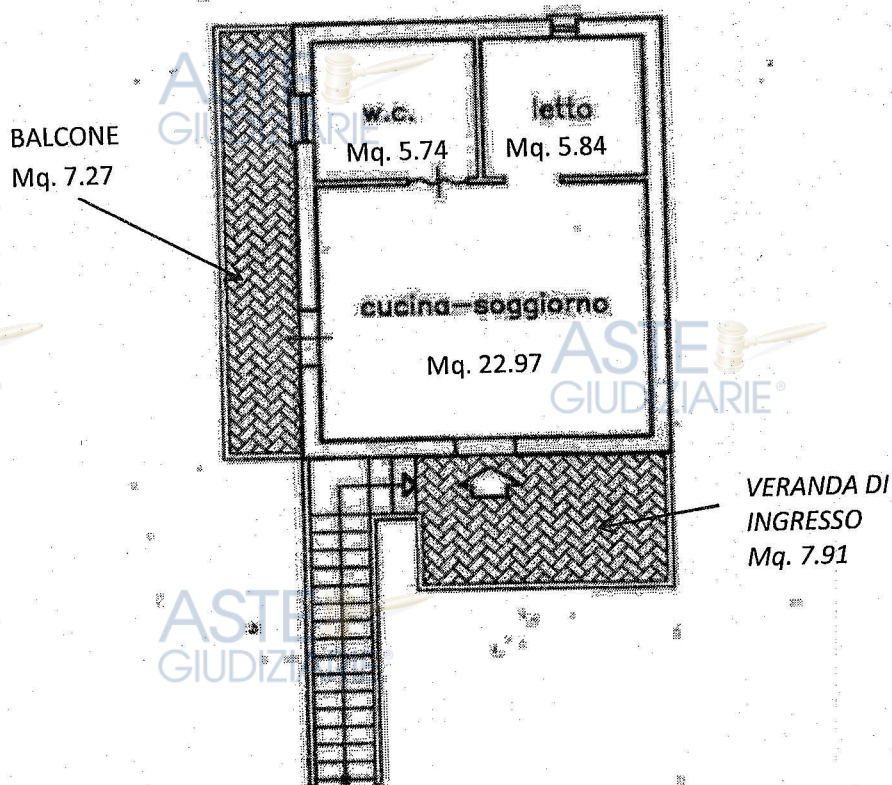
Vani retrostanti A-B a servizio della [REDACTED] compreso piccolo wc:

- **Struttura:** con travi e pilastri in c.a.;
- **Solaio:** in latero cemento;
- **Tamponature:** in tufo;
- **Intonaci:** del tipo civile liscio e rifinito con idropittura murale bianca;
- **Pavimenti:** in gress di colore chiaro;
- **Battiscopa:** in marmo chiaro con venature grigie;
- **Impianto elettrico:** non verificato;
- **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;
- **Porte/infissi:** porte non presenti infissi in PVC del Wc.

Vano con macchinario da taglio

- **Struttura:** con travi e pilastri in c.a.;
- **Solaio:** in latero cemento;
- **Tamponature:** in tufo;
- **Intonaci:** in pessimo stato di manutenzione generale presenti vistosi e numerosi danneggiamenti;
- **Pavimenti:** assenti;
- **Battiscopa:** assenti;
- **Impianto elettrico:** del tipo a vista, con guaine in Pvc grigie in cattivo stato di manutenzione generale e comunque richiede un rispristino in quanto colpito da infiltrazioni di acqua;
- **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;
- **Porte/infissi:** non presenti.

PIANTA PRIMO PIANO
H = 3,00 MT



- **Struttura:** con travi e pilastri in c.a.;
- **Solaio:** in latero cemento;
- **Tamponature:** in tufo da 32 cm. circa;
- **Intonaci:** civile liscio chiaro;
- **Pavimenti:** presenti in granito grigio;
- **Battiscopa:** presenti in granito grigio;
- **Impianto elettrico:** del tipo sottotraccia;
- **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;
- **Porte di accesso/infissi:** in PVC di colore bianco con doppiovetro.

AMBIENTE	
PIANO TERRA (MARMERIA)	
VANO	SUPERFICIE (MQ.)
DIREZIONE	19.60
LOCALE ARTIGIANALE	140.08
ANTI WC	5.73
WC	5.50
VANO CON MACCHINARIO DA TAGLIO	40.86
VANO A	10.00
VANO B	8.93
PICCOLO WC	2.79
<u>TOTALE SUP. UTILE</u>	MQ. 233.49
CORTILE DA VIA SEGNI	231.00
CORTILE DA VIA B. CROCE	401.29
PORTICATO	21.81
<u>TOT. AREA PERTINENZ.</u>	MQ. 653.81
AMBIENTE	
PIANO PRIMO (ABITAZIONE)	
VANO	SUPERFICIE (MQ.)
CUCINA-SOGGIORNO	22.97
CAMERA	5.84
WC	5.74
<u>TOTALE SUP. UTILE</u>	MQ. 34.55
VERANDA INGRESSO	7.91

BALCONE LATERALE	7.27
TOT.AREA PERTINENZ.	MQ.15.18

RIEPILOGO AMBIENTI (MARMERIA)

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	Coeff. di ragg.*	Superf. ragguagliata
Superficie utile	233.49	1,00	233.49
Area pertinenziale (porticato + cortile)	635.81	0,10	63.58
Superficie Lorda	270.18	-	270.18

** secondo D.P.R. 23/3/1998 n.138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti*

Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 297.00 mq.
Sup. commerciale vendibile (Sl + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 334.00 mq.

RIEPILOGO AMBIENTI (ABITAZIONE)

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	Coeff. di ragg.*	Superf. ragguagliata
Superficie utile	34.55	1,00	34.55
Sup. non residenziale (balcone + veranda)	15.18	0,30	4.59
Superficie Lorda	49.73	-	39.14

** secondo D.P.R. 23/3/1998 n.138 ed in base alla funzionalità dei singoli ambienti*

Sup. utile complessiva (Su + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 40.00 mq.
Sup. commerciale vendibile (SI + Sup. non resid. omogenizzate)	Si arrotonda a 49.00 mq.

Documentazione allegata/verificata

Prov.	Plan. att.	Plan. Cat.	Plan. Prog.	Loc.	Vis. Cat.	Cond.
No	Si	Si	No	-	Si	Si (parziale)
Altri allegati: documentazione fotografica, verbali di sopralluogo, ispezioni ipotecarie, visure.						

Metodo di Stima

Nel determinare il valore di mercato più probabile dei beni, il Sottoscritto, si è avvalso del metodo del confronto diretto con altri beni simili.

Detto confronto di stima può avvenire se nello stesso tempo, si verificano tre situazioni simultanee che si descrivono di seguito:

- Presenza di un bene o di beni simili compravenduti nello stesso mercato, sia per caratteristiche estrinseche e sia per caratteristiche intrinseche all'immobile oggetto di stima ed in riferimento anche ad preciso aspetto economico;
- Acquisizione e comparazione degli attuali valori di immobili simili all'immobile oggetto di stima, mediante Banca dati OMI, Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed agenzia di mediazione immobiliare della zona;
- Comparazione di un elemento di confronto che sia in comune tra l'immobile oggetto di stima ed alcuni beni simili presi in considerazione (per es. la superficie in metri quadrati).

In considerazione di quanto espresso sopra, il Sottoscritto ha opportunamente incrociato i diversi risultati, prendendo e valutando coscienziosamente tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e considerando anche i vari aspetti legati al bene,

quali, assenza di agibilità, assenza di garanzia dei vizi del bene (art. 568 c.p.c.), quantificata per questo immobile nella misura del 3%, definisce il seguente valore dell'immobile;

Locale artigianale adibito a marmeria

Si è acquisito un dato certo con valore per metro quadro che si attesta su € 313.00 considerato lo stato di scarsa manutenzione dell'immobile.

Piccola abitazione soprastante la marmeria

Si è acquisito un dato certo con valore per metro quadrato che si attesta su € 450.00 considerando lo stato mediocre di manutenzione.

Stima del costo di demolizione dell'unità abitativa soprastante la marmeria

Per questa stima, vengono presi in considerazione i prezzi indicati nel prezzario della regione puglia anno 2019:

Capitolo E 02 - Demolizioni e rimozioni

E 02.01

Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.

€/mc = 29,90 x 67.92 mc=

€ 2.030,92

Smaltimento di materiale da demolizioni, e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri di conferimento in centro di recupero. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata.

* Da indagini effettuate, si è assunto un valore di riferimento medio pari a 1.00 mc. di macerie miste = 11.50 q.li

- macerie edili miste €/q.le 2,50 x q.li. *781.08 = _____ € 1.952,70

COSTO TOTALE DEMOLIZIONE ABITAZIONE SOPRASTANTE _____ € 3.983,62

Superficie commerciale vendibile mq. 334.00 x €/mq. 313.00	€ 104.542,00
Decremento per effetto dell'assenza della garanzia (3%)	€ 3.136,26
Costo del P.d.C. in sanatoria con relativo conguaglio condono + mappale per ampliamento e denuncia di u.i.u.	€ 8.500,00
Costo Agibilità	€ 2.500,00
TOTALE VALORE MARMERIA	€ 90.405,74

Superficie commerciale vendibile mq. 49.00 x €/mq. 450.00	€ 21.600,00
Decremento per effetto dell'assenza della garanzia (3%)	€ 648,00
Costo Agibilità	€ 2.000,00
TOTALE VALORE ABITAZIONE	€ 18.952,00

Si reputa quindi, che il valore del 50% del compendio immobiliare indiviso possa essere pari a:

marmeria + casa soprastante _____ € 54.678,87

Conclusioni

Il valore del 50% della proprietà indivisa del locale adibito a marmeria con relative pertinenze più piccola abitazione soprastante, sito in Lizzano (TA), via Segni n. 1 è pari ad **€ 54.678,87**

Precisazioni

Nella valutazione di cui sopra, deve tenersi conto anche dell'eventuale ordinanza di demolizione dell'abitazione soprastante che allo stato attuale non è reperibile agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano, come si evince dalla richiesta a mezzo pec elaborata dall'Avvocato [REDACTED] quale Curatore. Nell'ipotesi in cui dovesse emergere tale ordinanza, si dovrà tener conto del costo totale di demolizione, dal Sottoscritto quantificato in **€ 3.983,62** che andrà decurtato dal valore totale dell'immobile come di seguito:

Valore del 50 % dell'immobile = **€ 54.678,87 - € 3.983,62 = € 50.695,25**

Allegati:

Allegato 1: visure catastali

Allegato 2: planimetria catastale

Allegato 3: ispezioni ipotecarie ed elenco note

Allegato 4: licenza edilizia (modello pratica di condono + richiesta integrazioni)

Allegato 5: verbale di sopralluogo

Allegato 6: certificato di matrimonio

Allegato 7: documentazione fotografica

In fede,

Geom. Simone SOLIMENO



Ginosa (TA), il 20/01/2021