



TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione Fallimentare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Fallimento [REDACTED] n.3839/1987

Giudice Delegato: **Dott. Italo FEDERICI**

Curatore fallimentare: **Dott. Cosimo VALENTINI**



Il C.T.U.: dott. ing. Pasquale SPINOSA



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Relazione di consulenza Tecnica dell'esperto Ing. Pasquale SPINOSA

nel Fallimento [REDACTED] N. 3839/1987

Giudice Delegato: Dott. Italo FEDERICI

Curatore Fallimentare: dott. Cosimo VALENTINI

Premessa

A seguito di istanza presentata dal Curatore del Fallimento [REDACTED] dott. Cosimo VALENTINI, il Giudice Dott. Italo FEDERICI ha nominato il sottoscritto dott. ing. Pasquale SPINOSA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto con il n.539, Consulente Tecnico d'Ufficio allo scopo di determinare il valore dei beni ricaduti in detto Fallimento, costituiti da:

- a) Box auto n. 11 in Grottaglie alla via Bacone n. 1 al piano interrato;
- b) Cantinato in Grottaglie in via Einaudi n. 6 di mq 380,00;
- c) Appartamento in Francavilla F. in via Aldo Moro n. 148 – 2° piano, interno 5;
- c) Appartamento in Francavilla F. in via Aldo Moro n. 148 – 2° piano, interno 6;
- c) Appartamento in Francavilla F. in via Aldo Moro n. 148 – 3° piano, interno 8;
- c) Appartamento in Francavilla F. in via Aldo Moro n. 148 – 3° piano, interno 10;

Sopralluoghi

E' stato eseguito un sopralluogo presso l'edificio di via Aldo Moro 148 in Francavilla Fontana per il rilievo delle unità immobiliari ed un secondo viaggio presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune per il ritiro della documentazione amministrativa riguardante l'edificio.

Descrizione generale

L'edificio, munito di ascensore, si compone di piano terra, destinato ad attività commerciali e quattro piani superiori adibiti a residenze, ha struttura portante in cemento armato con solai piani del tipo latero-cementizio e copertura piana raggiungibile con la scala condominiale. All'esterno le facciate sono rivestite con lastre in pietra naturale al piano terra e con intonaco plastico tinteggiato con colori chiari, ai piani superiori. I balconi, realizzati con solette in cemento armato, sono dotati di parapetti formati in parte con muratura ed in parte con ringhiera metallica.

Descrizione particolareggiata (all. 1/b)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al secondo piano, ha accesso dalla terza porta contando da destra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 105,00mq e si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, per una superficie utile di 87,50mq. All'esterno si completa con tre balconi rispettivamente di 7,10mq, 7,80mq e 8,10mq.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – pianerottolo



FOTO – ingresso/disimpegno



FOTO – camera



FOTO - cucina



FOTO – camera



FOTO - bagno



FOTO – balcone

Materiali ed impianti

L'alloggio è completo di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. La cucina ed il bagno hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad oltre 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno completi di avvolgibili in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, scarico reflui, telefonico, televisivo e riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado negli infissi, nella pavimentazione, che in alcune parti si è staccata dal massetto di sottofondo e negli impianti dovuti alla mancanza di manutenzione. Gli impianti elettrici sono da adeguare alle norme vigenti. Nel complesso mediocre lo stato di manutenzione e conservazione.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Alloggio</i>	<i>Superficie utile</i>

Ingresso-disimpegno	12,45mq
Soggiorno	21,20mq
Cucina	10,90mq
Bagno	6,30mq
Camera	15,15mq
Ripostiglio	6,30mq
Camera	15,20mq
Totale	87,50mq
Sup. coperta	105,00mq
Superficie non residenziale	
Balcone	7,10mq
Balcone	7,80mq
Balcone	8,10mq
Totale	23,00mq

Confini

L'alloggio confina a nord con altro immobile di proprietà della Società fallita, ad est con vano scala, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con area pubblica.

<i>Catasto urbano (allegato 1/c)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Francavilla Fontana							
1	118	726	6	A/3	4	5 vani	€ 438,99
In ditta: [REDACTED]							

Situazione urbanistica (allegato 5)

Per l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione sono state rilasciate alla [REDACTED] la Concessione Edilizia n.341 in data 10/07/1978 e la Concessione di Variante n.90 in data 21/02/1980 alle quali ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità n. 64/1980 del 09.04.1980.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta pratica edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse lievi difformità consistenti in variazioni interne sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di € 2.000,00 del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Situazione locativa

L'alloggio è libero da locazioni.

Provenienza (allegato 6)

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto stipulato dal Notaio Luca TORRICLLA in data 24.06.1980 e trascritto a Brindisi il successivo 16.06.1980 al n. 9337.

Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alle caratteristiche intrinseche del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "D1" di Francavilla Fontana per abitazioni civili in normale stato di conservazione. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a

0,80 che tiene conto dello stato in cui versa l'immobile. All'alloggio al 2° piano è stato attribuito un valore unitario pari ad € 850,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato ridotto del 3%.

Sup. commerciale: $105,00\text{mq} + 0,25 \times 23,00\text{mq} = 110,75\text{mq}$;

Valore commerciale: $110,75\text{mq} \times 850,00\text{€/mq} \times 0,80 \times 0,97 = \text{€ } 73.050,00$

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria delle difformità, pari ad € 2.000,00 si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE: $\text{€ } 73.050,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 71.050,00$.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 105,00mq coperti in Francavilla Fontana sito al 2° piano dell'edificio di via Aldo Moro n.148, con accesso dalla terza porta contando da destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 87,50mq oltre a tre balconi per complessivi 23,00mq; **confinante** a nord con altro immobile di proprietà della Società fallita, ad est con vano scala, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con area pubblica; **censito** nel N.C.E.U. di Francavilla Fontana in **ditta** [REDACTED], **al foglio 118, p.lla 726 sub. 6, cat. A/3 di 4° classe, consistenza 5 vani, r.c. € 438,99.**

L'alloggio munito della Dichiarazione di Abitabilità n. 64/1980, è stato realizzato in conformità alla concessione Edilizia n. 341/78 e alla Concessione Edilizia di Variante n°90/80 a meno di lievi modifiche interne sanabili, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 71.050,00

Lotto n.2 – alloggio in Francavilla Fontana (BR)**via A. Moro n.148, 2° piano****N.C.E.U. Fg. 118 p.lla 726 sub. 7**

Piena proprietà dell'alloggio di 91,00mq coperti in Francavilla Fontana sito al 2° piano dell'edificio di via Aldo Moro n.148, con ingresso dalla seconda porta contando da destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 77,90mq oltre a due balconi per complessivi 16,20mq.

Caratteristiche della zona (all. 2/a)

L'alloggio oggetto di stima è porzione dell'edificio sito nella parte settentrionale del centro abitato di Francavilla Fontana (BR), alla via Aldo Moro n.148, in una zona di recente edificazione dotata di urbanizzazioni primarie (strade asfaltate, pubblica illuminazione, reti di fornitura di acqua, energia elettrica, fogna, telefono e gas metano) nonché di uffici pubblici e attività commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti. L'edificio risulta allacciato ai pubblici servizi.

**FOTO AEREA**

Descrizione generale

L'edificio, munito di ascensore, si compone di piano terra, destinato ad attività commerciali, e quattro piani superiori, adibiti a residenze, ha struttura portante in cemento armato, solai piani latero-cementizi e copertura piana raggiungibile con la scala condominiale. All'esterno le facciate sono rivestite con lastre in pietra naturale al piano terra e con intonaco plastico tinteggiato con colori chiari ai piani superiori. I balconi, realizzati con solette in cemento armato, sono dotati di parapetti formati in parte con muratura ed in parte con ringhiera metallica.

Descrizione particolareggiata (allegato 2/b)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al secondo piano, ha accesso dalla seconda porta contando da destra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 91,00mq e si compone di ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 77,90mq. All'esterno si completa con due balconi rispettivamente di 7,90mq e 8,30mq.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO - porta di ingresso



FOTO - ingresso/disimpegno



FOTO - camera



FOTO - camera



FOTO - bagno



FOTO - balcone

Materiali ed impianti

L'alloggio è completo di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. La cucina ed il bagno hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad oltre 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno completi di avvolgibili in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, da mettere a norma, idrico, scarico reflui, telefonico, televisivo e riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Alloggio</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	13,00mq
Cucina	12,35mq
Bagno	5,90mq
Camera	9,75mq
Camera	21,25mq
Camera	13,45mq
Ripostiglio	2,20mq
Totale	77,90mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>91,00mq</i>
	<i>Superficie non residenziale</i>
Balcone	8,30mq

Balcone	7,90m
Totale	16,20mq

Confini

L'alloggio confina a nord con area pubblica, ad est con proprietà [REDACTED] a sud con vano scala e ad ovest con altro immobile di proprietà della Società fallita.

Catasto urbano (allegato 2/c)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Francavilla Fontana							
I	118	726	7	A/3	4	5 vani	€ 438,99
In ditta: [REDACTED]							

Situazione urbanistica (allegato 5)

Per l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione sono state rilasciate alla [REDACTED] la Concessione Edilizia n.341 in data 10/07/1978 e la Concessione in variante n.90 del 21/02/1980, alle quali ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità n. 64/1980 del 09.04.1980.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta pratica edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse lievi difformità consistenti in variazioni interne sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di € 2.000,00 di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Situazione locativa

L'alloggio è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] senza regolare

contratto.

Provenienza (allegato 6)

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] dalla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto stipulato dal Notaio Luca TORRICLLA in data 24.06.1980 e trascritto a Brindisi il successivo 16.06.1980 al n. 9337.

Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alle caratteristiche intrinseche del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "D1" di Francavilla Fontana per abitazioni civili in normale stato di conservazione. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a **0,85**. All'alloggio al 2° piano è stato assegnato un valore unitario pari ad € 850,00/mq, di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato ridotto del 3%.

Sup. commerciale: $91,00\text{mq} + 0,25 \times 16,20\text{mq} = 95,05\text{mq}$;

Valore commerciale: $95,05\text{mq} \times 850,00\text{€/mq} \times 0,85 \times 0,97 = \text{€ } 66.613,00$

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria delle difformità, pari ad € 2.000,00 si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE: $\text{€ } 66.613,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 64.613,00$

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 91,00mq coperti in Francavilla fontana sito al 2° piano dell'edificio di vi Aldo Moro n. 148, con accesso dalla seconda porta contando da destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 77,90mq, oltre a due balconi per una superficie complessiva di 16,20mq; **confinante** a nord con

area pubblica, ad est con proprietà [REDACTED], a sud con vano scala e ad ovest con altro immobile di proprietà della Società fallita; **censito nel N.C.E.U. di Francavilla Fontana in ditta [REDACTED] al foglio 118, p.lla 726 sub. 7, cat. A/3 di 4° classe, consistenza 5 vani, r.c. € 438,99.**

L'alloggio munito della Dichiarazione di Abitabilità n. 64/1980, è stato realizzato in conformità alla concessione Edilizia n.341/78 e alla Concessione Edilizia di Variante n°90/80 a meno di lievi modifiche interne sanabili, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] senza regolare contratto.

Prezzo base: € 64.613,00

Descrizione generale

L'edificio, munito di ascensore, si compone di piano terra, destinato ad attività commerciali e quattro piani superiori, adibiti a residenze, ha struttura portante in cemento armato e solai piani latero-cementizi. La copertura è piana ed è raggiungibile dalla scala condominiale. All'esterno le facciate sono rivestite con lastre in pietra naturale al piano terra e con intonaco plastico tinteggiato con colori chiari ai piani superiori. I balconi, realizzati con solette in cemento armato, sono dotati di parapetti formati in parte con muratura ed in parte con ringhiera metallica.

Descrizione particolareggiata (allegato 3/b)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo piano, ha accesso dalla prima porta a sinistra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 68,00mq e si compone di ingresso-disimpegno, cucina, due camere e bagno per una superficie utile di 56,60mq. All'esterno si completa con due balconi rispettivamente di 7,65mq e 8,45mq.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – porta di ingresso



FOTO – ingresso/disimpegno



FOTO – camera



FOTO - camera



FOTO – camera



FOTO - bagno

Materiali ed impianti

L'alloggio è completo di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. La cucina ed il bagno hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad oltre 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno completi di avvolgibili in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, scarico reflui, telefonico, televisivo e riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado negli infissi, nella pavimentazione e negli impianti, questi ultimi da mettere a norma. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Alloggio</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	8,00mq
Cucina	14,15mq
Camera	18,65mq
Camera	11,60mq
Bagno	4,20mq
Totale	56,60mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>68,00mq</i>
	<i>Superficie non residenziale</i>
Balcone	8,45mq
Balcone	7,65mq
Totale	16,10mq

ASTE GIUDIZIARIE®
pubblica a nord co

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

...n. 9337.

100

donabilità

letta pratica edilizia

variazioni interne sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di € 2.000,00 di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Situazione locativa

L'alloggio è libero da locazioni.

Provenienza (allegato 6)

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] dalla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto stipulato dal Notaio Luca TORRICELLA in data 24.06.1980 e trascritto a Brindisi il successivo 16.06.1980 al n. 9337.

Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alle caratteristiche intrinseche del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "D1" di Francavilla Fontana per abitazioni civili in normale stato di conservazione. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85. All'alloggio al 3° piano è stato assegnato un valore unitario pari ad € 850,00/mq, di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato ridotto del 3%.

Sup. commerciale: $68,00\text{mq} + 0,25 \times 16,10\text{mq} = 72,02\text{mq}$;

Valore commerciale: $72,02\text{mq} \times 850,00 \text{ € /mq} \times 0,85 \times 0,97 = \text{€ } 50.473,00$

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria delle difformità, pari ad € 2.000,00 si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE: $\text{€ } 50.473,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 48.473,00$

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 68,00mq coperti in Francavilla fontana sito al 3° piano dell'edificio di via Aldo Moro n.148, con accesso dalla prima porta a sinistra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere e bagno per una superficie utile di 56,60mq oltre a due balconi per complessivi 16,10mq; **confinante** ad est ed a sud con area pubblica, a nord con vano scala e ad ovest con proprietà [REDACTED] **censito nel N.C.E.U. di Francavilla Fontana, per difetto di voltura, ancora in ditta** [REDACTED] [REDACTED] **al foglio 118, p.lla 726 sub. 9, cat. A/3 di 4° classe, consistenza 4 vani, r.c. € 351,19.**

L'alloggio munito della Dichiarazione di Abitabilità 64/1980, è stato realizzato con lievi difformità rispetto alla concessione Edilizia n.341/78 e alla Concessione Edilizia di variante n°90/80, ma può conseguire la sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 48.473,00

Lotto n.4 – alloggio in Francavilla Fontana (BR)***Alla via A. Moro n.148, 3° piano******N.C.E.U. Fg. 118 p.lla 726 sub. 11***

Alloggio di 92,00mq coperti sito al 3° piano dell'edificio di via Aldo Moro n.148, con accesso dalla terza porta contando da destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ampio ripostiglio per una superficie utile di 76,30mq oltre a tre balconi per complessivi 23,00mq.

Caratteristiche della zona (all. 4/a)

L'alloggio oggetto di stima è porzione dell'edificio sito in Francavilla Fontana (BR) alla via Aldo Moro n.148, una zona di recente edificazione nella parte settentrionale del centro abitato, è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (strade asfaltate, pubblica illuminazione e reti di fornitura di acqua, energia elettrica, fogna, telefono e gas metano), alle quali il complesso è allacciato e di uffici pubblici e attività commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

***FOTO AEREA***

Descrizione generale

L'edificio, munito di ascensore, si compone di piano terra, destinato ad attività commerciali, e quattro piani superiori, adibiti a residenze, ha struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi. La copertura è piana ed è raggiungibile con la scala condominiale.

All'esterno le facciate sono rivestite al piano terra con lastre in pietra naturale, ai piani superiori con intonaco plastico tinte con colori chiari.

I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di parapetti realizzati parte in muratura e parte con ringhiera metallica.

Descrizione particolareggiata (allegato 4/b)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo piano, ha accesso dalla terza porta contando da destra nel ballatoio salendo le scale, occupa una superficie coperta di 92,00mq e si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e ampio ripostiglio, per una superficie utile di 76,30mq; all'esterno si completa con tre balconi rispettivamente di 7,10mq, 7,80mq e 8,10mq.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – porta di ingresso



FOTO – ingresso/disimpegno



FOTO – camera



FOTO - camera



FOTO – cottura



FOTO - bagno

Materiali ed impianti

L'alloggio è completo di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. La cucina ed il bagno hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino ad oltre 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le bussole sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno completi di avvolgibili in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, scarico reflui, telefonico, televisivo e riscaldamento alimentato quest'ultimo da una caldaia a gas metano.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di degrado nelle finiture, negli infissi e negli impianti dovuti alla mancanza di manutenzione. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è appena mediocre.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Alloggio</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-disimpegno	12,45mq
Soggiorno	16,20mq
Cucina	4,70mq
Bagno	6,30mq
Camera	15,15mq
Ripostiglio	6,30mq
Camera	15,20mq
Totale	76,30mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>92,00mq</i>
	<i>Superficie non residenziale</i>

Balcone	7,10mq
Balcone	7,80mq
Balcone	8,10mq
Totale	23,00mq

Confini

L'alloggio confina a nord con proprietà [REDACTED] ad est con vano scala, ad ovest con proprietà [REDACTED], a sud con area pubblica.

<i>Catasto urbano (allegato 4/c)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Francavilla Fontana</i>							
<i>I</i>	118	726	11	A/3	4	5 vani	€ 438,99
In ditta:	[REDACTED]						

SITUAZIONE CATASTALE

Come risulta dalla visura catastale riportata all'allegato 4/c, l'unità immobiliare oggetto di stima, per difetto di voltura, è ancora intestata alla [REDACTED]

Presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi si dovrà provvedere alla voltura del bene alla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto stipulato dal Notaio Luca TORRICELLA in data 24.06.1980 e trascritto a Brindisi il successivo 16.06.1980 al n. 9337.

Situazione urbanistica (allegato 5)

Per l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione sono state rilasciate alla [REDACTED] la Concessione Edilizia n.341 in data 10/07/1978 e la Concessione di Variante n.90 del 21/02/1980, alle quali ha fatto seguito la Dichiarazione di

Abitabilità n. 64/1980 del 09.04.1980.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta pratica edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse lievi difformità consistenti in variazioni interne sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di € 2.000,00 del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Situazione locativa

L'alloggio è libero da locazioni.

Provenienza (allegato 6)

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] dalla [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto stipulato dal Notaio Luca TORRICELLA in data 24.06.1980 e trascritto a Brindisi il successivo 16.06.1980 al n. 9337.

Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alle caratteristiche intrinseche del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "D1" di Francavilla Fontana per abitazioni civili in normale stato di conservazione. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85. All'alloggio al 3° piano è stato assegnato un valore unitario pari ad € 850,00/mq, di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto delle spese occorrenti per la sanatoria delle difformità. Per l'assenza di

garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato ridotto del 3%.

Sup. commerciale: $92,00\text{mq} + 0,25 \times 23,00\text{mq} = 97,75\text{mq}$;

Valore commerciale: $97,75\text{mq} \times 850,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 0,97 = \text{€ } 68.505,00$

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria delle difformità, pari ad € 2.000,00 si ottiene il seguente

VALORE COMMERCIALE FINALE: $\text{€ } 68.505,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 66.505,00$

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 92,00mq coperti in Francavilla fontana sito al 3° piano dell'edificio di via Aldo Moro n.148, con accesso dalla terza porta contando da destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio per una superficie utile di 76,30mq oltre a tre balconi per complessivi 23,00mq; **confinante a nord con proprietà [REDACTED], ad est con vano scala, ad ovest con proprietà [REDACTED], a sud con area pubblica; **censito nel N.C.E.U. di Francavilla Fontana, per difetto di voltura in ditta [REDACTED], al foglio 118, p.lla 726 sub. 11, cat. A/3 di 4° classe, consistenza 5 vani, r.c. € 438,99.****

L'alloggio munito della Dichiarazione di Abitabilità 64/1980, è stato realizzato con lievi difformità rispetto alla concessione Edilizia n.341/78 e alla Concessione Edilizia di variante n°90/80, ma può conseguire la sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 66.505,00

***Lotto n.5 – deposito in Grottaglie
via Bacone n.1, piano interrato***

N.C.E.U. Fg. 38 p.IIIa 836 sub. 99

Piena proprietà del deposito di 15,50mq coperti in Grottaglie sito al piano interrato dell'edificio di via Bacone n. 1 al quale si accede dalla rampa carrabile posta su via Protagora. Il deposito si compone di un unico vano di 13,40mq utili ed è l'ottavo a sinistra nel corridoio di disimpegno.

Caratteristiche della zona (all. 7/a)

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione del complesso residenziale denominato "Le Terrazze", sito alla periferia orientale di Grottaglie, in una zona di recente edificazione dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (strade asfaltate, pubblica illuminazione e reti di fornitura di acqua, energia elettrica, fogna, telefono e gas metano), alle quali il complesso è allacciato e di uffici pubblici e attività commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.



FOTO AEREA

Descrizione generale

L'edificio si compone di piano interrato, destinato a depositi, e tre piani superiori, adibiti a residenze, ha struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi. La copertura è piana ed è raggiungibile con la scala condominiale. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore chiaro. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di parapetti in muratura.

Descrizione particolareggiata (allegato 7/b)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato, accessibile dalla rampa carrabile posta sulla via Protagora, ed è l'ottavo locale a sinistra nella corsia di disimpegno. La superficie utile è pari a 13,40mq e l'altezza interna è di 2,53m.



FOTO – vista del fabbricato



FOTO – rampa



FOTO – corsia di manovra



FOTO – locale deposito

Materiali ed impianti

Il deposito è completo di pavimento in battuto di cemento, pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco ed è dotato di impianto elettrico. L'accesso è protetto da una serranda metallica del tipo basculante.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Confini

Il deposito confina con terrapieno, proprietà [redacted] e corsia di accesso.

Catasto urbano (allegato 7/c)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Grottaglie							
1	38	836	99	C/6	3	13mq	€ 28,87
In ditta: [redacted]							

Variazione Catastale

Con variazione del 01.04.2016 per “Bonifica di Identificativo Catastale” la particella originaria 835 del foglio 38 è **variata in 836** ed il subalterno originario 86 dell’unità immobiliare è **variato in 99**.

Situazione urbanistica e condonabilità (allegato 8) – Attestato Allegato

Per l’edificio di cui è parte l’immobile in descrizione sono state rilasciate la Concessione Edilizia n.191 in data 21/07/1982 e le successive Concessioni di Variante n.213 del 09/09/1983 e n.81 del 19/04/1984, intestate alla [REDACTED]

[REDACTED] Come risulta dall’attestato rilasciato dal responsabile del SUE di Grottaglie, **riportato all’allegato 8**, le Concessioni Edilizie anzi citate, anche se presenti negli archivi digitali dell’Ufficio Tecnico, non sono state rinvenute nell’archivio cartaceo.

Conformità urbanistica e condonabilità

In mancanza dei grafici allegati ai progetti approvati il confronto è stato eseguito utilizzando la planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale e quella scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità. **In mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi il locale in descrizione sarà stimato e posto in vendita come deposito. In catasto dovrà essere effettuata la variazione da C6 (autorimesse) a C2 (depositi) con una spesa di € 500,00 della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**

Situazione locativa

L’immobile è libero da locazioni.

Provenienza (allegato 9)

L’unità immobiliare è stata costruita dalla [REDACTED]

[REDACTED] sul suolo acquistato da [REDACTED] con atto DE STEFANO dell'11.06.1982 rep 121762 registrato a Taranto il 28.06.1982 al n. 4328, Vol. 439 ed ivi trascritto il successivo 18.06.1982 ai nn. 12038/10638.

Stima

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alle caratteristiche intrinseche del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "D2" di Grottaglie per i depositi in normale stato di conservazione. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85. Al deposito è stato assegnato un valore unitario pari ad € 550,00/mq, di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato ridotto del 3%.

Sup. commerciale: 15,50mq

Valore commerciale: 15,50mq x 550,00€ /mq x 0,85 x 0,97 = € 7.028,00.

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la variazione catastale di € 500,00 si ottiene il seguente:

VALORE COMMERCIALE FINALE: € 7.028,00 - € 500,00 = € 6.528,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del deposito di 15,50mq coperti in Grottaglie sito al piano interrato dell'edificio di via Bacone n. 1 al quale si accede dalla rampa carrabile posta su via Protagora. Il deposito si compone di un unico vano di 13,40mq utili ed è l'ottavo a sinistra nel corridoio di disimpegno; **confinante con terrapieno, proprietà [REDACTED] e corsia di accesso; **censito nel N.C.E.U. di Grottaglie in ditta** [REDACTED] **al foglio 38, p.lla 836 sub. 99, cat. C/6 di 3° classe, consistenza 13mq, r.c. € 28,87.****

Il deposito è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n.191/82 e delle Concessioni di Variante n. 213/83 e n. 81/84 rilasciate alla [REDACTED]

[REDACTED] ed è attualmente libero da locazioni. Come risulta dall'attestato a firma del responsabile del SUE di Grottaglie, le Concessioni Edilizie anzi citate anche se presenti negli archivi digitali dell'Ufficio Tecnico non sono state rinvenute nell'archivio cartaceo. Dal confronto tra la planimetria catastale e quella scaturita dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità.

Prezzo base: € 6.528,00

***Lotto n.6 – deposito in Grottaglie
via Einaudi n.6, piano interrato***

N.C.E.U. Fg. 47 p.lla 2369 sub. 20

Deposito di 378,00mq coperti in Grottaglie e 360,00mq utili sito al piano interrato dell'edificio di via Einaudi n. 4 con accesso dalla seconda porta a sinistra situata al termine della rampa carrabile ubicata in corrispondenza del civico n.6 di detta via.

Caratteristiche della zona (all. 10/a)

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione dell'edificio in Grottaglie alla via Einaudi n. 4 sito alla periferia orientale del centro abitato, in una zona dotata di strade asfaltate, pubblica illuminazione, reti di fornitura di acqua, energia elettrica, fogna, telefono, gas metano e di uffici pubblici nonché attività commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.



FOTO AEREA

Descrizione generale

L'edificio si compone di piano interrato, destinato a depositi e box auto, piano terra, destinato a locali commerciali, e tre piani superiori, adibiti a residenze. La struttura portante è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato, solai piani latero-cementizi con copertura piana raggiungibile dalla scala condominiale. All'esterno le facciate sono rivestite con intonaco plastico tinteggiato con colori chiari. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, sono dotati di parapetti in muratura.

Descrizione particolareggiata (allegato 10/b)

Il deposito oggetto di stima è posto al piano interrato ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra situata al termine della rampa carrabile ubicata in corrispondenza del civico n.6 di via Einaudi. Il locale si compone di un unico vano di forma rettangolare di 378,00mq coperti e 360,00mq utili ed ha altezza netta interna pari a 3,00mt. L'illuminazione del locale avviene attraverso finestre con affaccio sui cavedi che corrono lungo i lati prospicienti le pubbliche vie. Nel deposito sono visibili le canalizzazioni di scarico delle acque reflue a servizio delle utenze delle unità immobiliari situate ai piani superiori.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – rampa di accesso al piano



FOTO – porta di ingresso



FOTO - deposito



FOTO – deposito con canalizzazioni di scarico



FOTO - deposito

Materiali ed impianti

Il deposito è completo di pavimento in battuto di cemento e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. L'accesso è protetto da una porta metallica a doppia anta. Il locale è dotato di impianto elettrico. All'interno del locale in descrizione sono ubicati n. 4 serbatoi in Vetoresina del diametro di circa 2,00metri e lunghezza di circa 7,00mt, posati su selle regolamentari, che dovranno essere rimossi con una spesa prevedibile di € 8.000,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Confini

Il deposito confina ad est con terrapieno ed oltre con via L. Einaudi, ad ovest con terrapieno ed oltre con via Brodolini, a sud con altro fabbricato di via L. Einaudi.

Catasto urbano (allegato 10/c)							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Grottaglie							
6	47	2369	20	C/6	1	373mq	€ 693,50
In ditta: [REDACTED]							

Situazione urbanistica (allegato 11)

Per l'edificio di cui è parte l'immobile in descrizione sono state rilasciate alla [REDACTED] la Concessione Edilizia n.221 in data 04/10/1983 e la Concessione di Variante n.14 del 01/02/1985, alle quali ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità n.87 del 01/03/1988.

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette pratiche edilizie e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti in variazioni interne sanabili, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di € 2.000,00, già comprensivo delle spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base. **In mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi il locale in descrizione sarà stimato e posto in vendita come deposito. In catasto dovrà essere effettuata la variazione da C6 (autorimesse) a C2**

(depositi) con una spesa di € 500,00 della quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Situazione locativa

L'immobile è libero da locazioni.

Provenienza (allegato 12)

L'immobile è pervenuto alla

dalla

con atto di compravendita stipulato dal notaio Luca TORRICELLA in data 21.02.1987 rep. 24551 registrato a Taranto il 04.02.1987 al n.3240 Serie 1 ed ivi trascritto il successivo 04.03.1987 ai nn. 4497/3953.

Stima

Il più probabile valore di mercato del deposito è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alle caratteristiche intrinseche del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "C3" di Grottaglie per depositi in normale stato di conservazione. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,85. Al locale è stato assegnato un valore unitario pari ad € 390,00/mq, di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato ridotto del 3%.

Sup. commerciale: 378,00mq

Valore commerciale: 378,00mq x 390,00€/mq x 0,85 x 0,97 = € 121.548,00.

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria, pari ad € 2.000,00, quelle per la rimozione dei serbatoi in vetroresina, pari ad € 8.000,00 ed il costo della variazione catastale di € 500,00 si ottiene il seguente:

VALORE COMMERCIALE FINALE: € 121.548,00 - € 2.000,00 - € 8.000,00 - € 500,00 = € 111.048,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del deposito di 378,00mq coperti e 360,00mq utili in Grottaglie, sito al piano interrato dell'edificio di via Einaudi n.4, con accesso dalla seconda porta a sinistra situata al termine della rampa carrabile ubicata in corrispondenza del civico n.6 di detta via; **confinante ad est con terrapieno ed oltre con via L. Einaudi, ad ovest con terrapieno ed oltre con via Brodolini e a sud con altro fabbricato di via L. Einaudi; **censito nel N.C.E.U. di Grottaglie in ditta** [REDACTED] **al foglio 47, p.lla 2369 sub. 20, cat. C/6 di 1° classe, consistenza 373mq, r.c. € 693,50.****

Il locale, munito della Dichiarazione di Abitabilità n.87 del 01/03/1998, è stato realizzato con lievi difformità dalla Concessione Edilizia n.221 del 04/10/1983 e dalla successiva Concessione di Variante n.14 del 01/02/1985, ma può conseguire la sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 111.048,00

Taranto, 16/10/2024

il C.T.U.

Ing. Pasquale SPINOSA

