

**TRIBUNALE FALLIMENTARE DI TARANTO  
SEZIONE CIVILE**



.....  
GIUDICE DELEGATO: **DOTT. SSA FRANCESCA ZANNA**

CURATORE FALLIMENTARE: **AVV. PIERFRANCESCO LUPO**  
C.T.U. : **ING. NATASCIA ZACCHEI**

OGGETTO: Fallimento **[REDACTED]** n.° 4634/94 R.G. Fall., stima DEI  
**DUE LOCALI DEPOSITO** siti al piano seminterrato di via ex ss n.100, s.n.c, in Mottola (TA).

La sottoscritta ing. Zacchei Natascia, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n.° 2043 e con ufficio in C.so Italia n. 238 in Taranto, è stata nominata quale C.T.U. dalla Dott.ssa Francesca Zanna nel fallimento **[REDACTED]** n.° 4634/94 R.G. Fall'., ai fini della stima di due locali deposito acquisiti alla massa fallimentare e siti al piano seminterrato di via Salvador Allende s.n.c. (già ex SS. 100), in Mottola (TA).

***Operazioni peritali***

La sottoscritta ha consultato L'Ufficio Tecnico Erariale di Taranto, gli Uffici tecnici del Comune di Mottola (TA), ha eseguito un sopralluogo in data 12.05.2014, alla presenza del curatore fallimentare avv. Pierfrancesco Lupo, durante il quale ha effettuato i rilievi metrici e fotografici dell'immobile in oggetto, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico conferitole.

***Metodo di stima***

La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile in questione è effettuata con il procedimento sintetico-comparativo; l'unità immobiliare viene comparata ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Di conseguenza sono state eseguite indagini presso operatori e agenzie della zona specializzate nel settore immobiliare e si sono confrontati i valori acquisiti con quelli riportati dall'**O. M. I. dell'Agazia del Territorio**, ottenendo un intervallo che è stato successivamente confrontato con le caratteristiche peculiari dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stato eseguito secondo l'uso corrente nel mercato degli immobili, cioè applicando alle varie tipologie di superficie i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- superficie lorda, ovvero superficie utile sommata ai muri divisorii interni, ai muri perimetrali e alla metà dei muri di confine con altre unità: c.o.= 1.00;

Si è tenuto conto inoltre dei costi necessari ai fini della regolarità urbanistico - amministrativa dei beni immobili in oggetto, decurtando tale valore dalla stima totale dell'unità immobiliare.

C.T.U. ing. Natascia Zacchei, Corso Italia 238, Taranto, tel: 3482369737, fax: 0996415217  
e-mail: natasciazacchei@virgilio.it

Fallimento **[REDACTED]** n.° 4634/94 R.G. Fall. è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *Individuazione dell'immobile*

**Descrizione sintetica:** Locali ad uso deposito, al piano seminterrato in Mottola (TA) alla via Salvador Allende s.n.c. (già ex SS.100), confinanti, nel loro insieme con la via del Piffero, con via Giovanni XXIII, con rampa carrabile verso via Salvador Allende (ex S.S. 100), proprietà Calianno, con intercluso vano scala, salvo altri o più recenti confini.

I locali sono riportati al N.C.E.U. di Mottola: foglio 113 , particella 16, sub. 18 cat. C/2, classe 2, consistenza catastale 202 mq., rendita euro 500,76, intestato a [REDACTED], piano S1, via Ex SS n.100; foglio 113 , particella 16, sub. 19 cat. C/2, classe 2, consistenza catastale 278 mq., rendita euro 689,16, intestato a [REDACTED], piano S1, via Ex SS n.100.

Il fabbricato, di cui sono porzione i locali, è stato edificato dietro licenza edilizia n.7149/1974 del 21/12/1976 e successiva Concessione edilizia n.1113 del 03/11/1978.

Il fabbricato è munito di certificato di abitabilità n. 11892 del 28/12/1979.

Le unità immobiliari in oggetto non sono conformi sia alla planimetria catastale, sia ai grafici di progetto assentito ed è necessario, pertanto, presentare presso il Comune di Mottola, istanza di permesso a costruire a sanatoria, e presso il Catasto Urbano il nuovo accatastamento. Pertanto, nella stima si è tenuto conto dei costi necessari ai fini della regolarità urbanistico - amministrativa dei beni immobili in oggetto.

La superficie lorda commerciale del sub 18 è pari a circa mq. 225,00;

La superficie lorda commerciale del sub 19 è pari a circa mq. 320,00;

**Valore commerciale (sub. 18+sub.19) al netto dei costi:  
è circa € 229.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*Regolarità amministrative*

L'intero fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato dietro licenza edilizia n.7149/1974 del 21/12/1976 e successiva Concessione edilizia n.1113 del 03/11/1978. Il fabbricato è munito di certificato di abitabilità n. 11892 del 28/12/1979.

Le unità immobiliari in oggetto, allo stato di fatto, sono difformi da quanto assentito dal Comune con C.E. n.1113 del 03/11/1978 per le seguenti motivazioni:

1. **Ampliamento** con realizzazione di servizi igienici e di ulteriore vano per una superficie utile di circa 70,00 mq., con altezza variabile , min mt. 2.80 (zona riservata ai bagni), max mt: 4,07(locale deposito);
2. **Frazionamento** da unico locale deposito a due unità, realizzato probabilmente in corso d'opera e presso il catasto in data 29/08/1979;
3. **Diversa distribuzione degli spazi interni** realizzata in entrambi i due locali, sia con elementi in muratura, sia con pannelli in cartongesso;
4. **Variazione prospettica.**

Tali difformità risultano sanabili per gli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01.

**I locali sono difformi dalle planimetrie catastali** per una diversa distribuzione degli spazi interni.

C.T.U. ing. Natascia Zacchei, Corso Italia 238, Taranto, tel: 3482369737, fax: 0996415217

e-mail: natasciazacchei1@virgilio.it

Fallimento [REDACTED] n. 4634/94 del G. di Taranto ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dato che gli immobili sono oggetto soprattutto di frazionamento non sanato presso il Comune di Mottola, la scrivente ha ritenuto opportuno non individuare due lotti in quanto le spese, ai fini della regolarità tecnico-amministrativa grava su entrambi, si è proceduto in tal modo ad individuare un unico "Valore commerciale totale (sub. 18+sub.19)":

Euro 101.250,00+ 144.000,00= Euro 245.250,00

Sottraendo i costi e gli onorari calcolati pari a Euro 16.100,00 ne deriva:

Euro 245.250,00 - 16.100,00 = Euro 229.150,00

Si ritiene pertanto che il:

**Valore commerciale totale su.18+sub.19 al netto dei costi:**  
**è circa € 229.000,00**

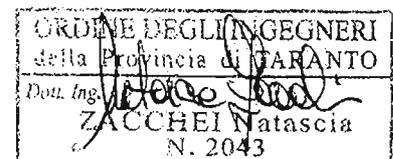
Documentazione allegata:

- 1) richiesta liquidazione compensi;
- 2) dichiarazione di avvenuta consegna della relazione tecnica alle parti;
- 3) copia dell'atto di compravendita;
- 4) copia della dichiarazione di abitabilità, delle licenze edilizie e dei grafici progettuali allegati;
- 5) copia della planimetria catastale, della visura catastale ;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) verbale di sopralluogo.

Taranto, 02.12.2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
ing. Natascia Zacchei



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ing. Natascia Zacchei, Corso Italia 238, Taranto, tel: 3482369737, fax: 0996415217  
 e-mail: natasciazacchei1@virgilio.it