

1. PREMESSA

La presente perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio è resa in fede da ing. Piero Campidoglio quale tecnico nominato dal Giudice onde rispondere ai quesiti dappresso descritti per il fallimento 5480/2000.

In udienza del 20 Giugno 2023 il CTU prestava giuramento di rito e veniva nominato al fine di: ***Stimare il valore di mercato del predetto compendio alla luce del relativo attuale stato, la natura dei rifiuti ivi presenti ed i costi per il relativo smaltimento, nonché gli oneri per procedere all'accatastamento delle particelle non censite di cui l'istanza riferisce.***

2. RISPOSTA AL QUESITO

Oggetto della Consulenza Tecnica D'ufficio è la piena proprietà del compendio immobiliare sito in agro di Crispiano (TA), località Caselle, percorrendo la S.P. Crispiano-Montemesola, identificato in Catasto Terreni del Comune di Crispiano in ditta _____, al Foglio 88, p.lle 161, 162, 164, 272, 273, 274, 275 della complessiva estensione di circa 143.680 mq., ivi compresa la superficie dei corpi di fabbrica sovrastanti, non riportati nel Catasto Fabbricati; indicato quale "Lotto unico".

Il compendio immobiliare oggetto di CTU è stato assentito con i seguenti **titoli abilitativi**:

- Concessione Edilizia n. 63/92 rilasciata dal comune di Crispiano in data 27/08/1992;
- Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n. 50/97 rilasciata dal comune di Crispiano in data 30/07/1997,
- Concessione Edilizia n. 06/98 rilasciata dal comune di Crispiano in data 03/03/1998.

Lo scrivente specifica che le particelle 273, 274 e 275 identificano i sedimi dei fabbricati che non risultano ad oggi censiti alla sezione catasto fabbricati e sarà necessario accatastarli, si preventiva una spesa tecnica paria a 1.900,00 oltre oneri di legge.

Il compendio immobiliare è raggiungibile direttamente dalla S.S. 172 Taranto –Martina Franca, imboccando la Strada Provinciale n.45 Crispiano – Montemesola e percorrendo la stessa per circa 2 km, alla C.da Casale.

Preso atto che debba essere valutata l'opportunità di procedere alla sollecita vendita di tale bene e osservato che il procedimento di vendita fallimentare, non può prescindere dal rispetto dei principi ispiratori della disciplina ai fini della relativa validità e della necessità di conseguire in ogni caso l'obiettivo del massimo realizzo, alla luce del relativo attuale stato e a seguito di una

attenta analisi il preventivo di spesa per le attività di selezione, carico, trasporto e smaltimento dei rifiuti a vista presenti sul terreno sito in agro di Crispiano (TA) (fg.88 - p.lla 272) si sintetizza come segue:

- **Prelievo, confezionamento, trasporto e smaltimento di lastre, manufatti vari e frammenti di manufatti in cemento amianto:**
- **Selezione, raccolta ed avvio a recupero di rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione;**
- **Selezione per tipologia, raccolta e avvio a recupero e/o smaltimento degli altri rifiuti.**

E' importante osservare come a seguito di sopralluogo, effettuato in data 04/07/2023 si è potuto accertare che la perizia estimativa dei costi da sostenere per la bonifica dei materiali di risulta insistenti sul compendio immobiliare denominato

FALLIMENTO

5480/2000 TRIBUNALE DI TARANTO, presentata dal GEOMETRA MARTINO MUSCATO sia perfettamente in asse con la situazione attuale in cui vessa il cespite e con gli attuali costi richiesti dalle aziende presenti sul mercato, che potrebbe essere anche considerevolmente superiore a quanto stimato in € 112.301,00, esiste infatti la possibilità che rifiuti presenti nel sottosuolo, o non caratterizzati correttamente, possano determinare costi di smaltimento e bonifica anche superiori a quanto preventivato.

Resta inteso che al fine di non compromettere ulteriormente lo stato dei luoghi con lo scorrere del tempo sarebbe opportuno procedere tempestivamente **sia** all'esecuzione della bonifica, al fine di ripristinare lo status quo dei luoghi, eliminando il pericolo di inquinamento e di danni a cose e persone, **sia** con la Dichiarazione di Fabbricato Urbano al catasto fabbricati c/o L'Agencia delle Entrate/Territorio, al fine di consentire in modo celere ad eventuali trasferimenti di proprietà.

3. CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, in considerazione che le spese preventivate (accatastamento e bonifica dei rifiuti), saranno certamente superiori alla nuova base d'asta, lo scrivente ritiene che qualsiasi offerta superiore ai 10.000,00 € si da ritenersi accettabile ai fini della convenienza del fallimento.

Taranto, 30/11/2023

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
II C.T.U.	Sezione A
Dott. Ing. CAMPIDOGLIO Siro	Settore: Civile Ambientale Industriale Informazione
n° 2343	