

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel Fallimento del n.21/2023

L'Avv. Mariateresa [REDACTED], in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale del Fallimento PANIFICIO [REDACTED] [REDACTED], Giudice Delegato dott. Giuseppe [REDACTED], ha nominato il sottoscritto ing. Pasquale SPINOSA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n°539, Consulente Tecnico d'Ufficio allo scopo di effettuare la stima dei beni immobili ricaduti nel fallimento, costituiti da:

- a) appartamento sito in Taranto alla via A. Sordi n.38, catastalmente identificato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/2;
- 2) locale di pertinenza del suddetto appartamento sito in Taranto alla via A. Sordi catastalmente identificato [REDACTED], categoria C/6.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 18/09/2024 alla presenza oltre che del sottoscritto C.T.U. dell'Avv. M.T. [REDACTED], del Dott. R. [REDACTED] e della sig.ra A. [REDACTED], coniuge del fallito. Il tutto come da verbale riportato **all'allegato 5.**

**Lotto unico – alloggio in Taranto
con annessi box auto e cantinola**

Via A. Sordi nn.38-40, piano terra e piano seminterrato

N.C.E.U. Fg. [REDACTED]

Descrizione sintetica: *Piena proprietà del compendio immobiliare in Taranto alla via A. Sordi n.38-40 formato dall'alloggio al piano terra di 113,50mq coperti con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere e due bagni, per una superficie utile di 98,60mq, oltre a due terrazzini rispettivamente di 12,75mq e 25,20mq, e da un locale al piano seminterrato utilizzato come cantinola, di 79,00mq coperti e 69,50mq utili, al quale si accede dall'alloggio di piano terra attraverso una scala di interna.*

Per l'area condominiale di pertinenza dell'edificio è stato stipulato l'atto di vincolo con destinazione a parcheggio.



FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade nella zona periferica orientale del centro abitato di Taranto, quasi esclusivamente a carattere residenziale, con edifici realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso, dotata di tutte le urbanizzazioni pri-

marie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante a cui l'edificio risulta essere allacciato.

DESCRIZIONE GNERALE (all. 1/b)

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in descrizione è posto all'interno di un lotto completamente recintato accessibile da due aperture, una pedonale e l'altra carrabile, protette da cancelli in metallo, ubicati in corrispondenza dei civici nn.38 e 40 di via A. SORDI.

L'edificio, dotato di ascensore, si compone di piano seminterrato adibito a boxes auto e cantinole, piano rialzato e quattro piani superiori adibiti a residenze ed è realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai piani latero-cementizi.

L'area di pertinenza condominiale dell'edificio è stata vincolata a parcheggio, giusto atto di asservimento per Notaio █████ del 19/02/2001, rep.n.21528, trascritto a Taranto il 19/03/2001 ai nn.4788/3608.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – viste dell'area di pertinenza vincolata a parcheggio

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

L'appartamento sito al piano terra ha accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, si sviluppa su una superficie coperta di 113,50mq e si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, tre camere e due bagni per una superficie utile di 98,60mq. Si completa all'esterno con due terrazzini rispettivamente di 12,75mq e di 25,20mq. L'altezza utile dei vani è pari a 2,71m. Dalla cucina, attraverso una scala interna, si accede al piano seminterrato, già destinato a box auto e cantina, attualmente composto da un unico vano, utilizzato come cantinola, privo di accessi dall'esterno di 79,00mq coperti, 69,50mq utili ed avente altezza di 2,50m.



FOTO – soggiorno



FOTO – disimpegno



FOTO – camera

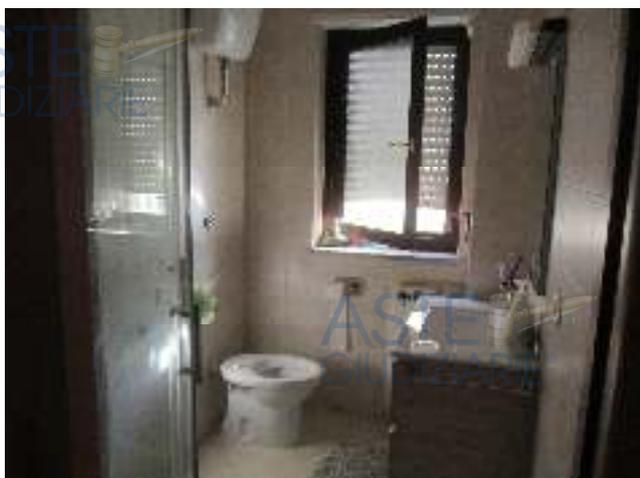


FOTO – bagno



FOTO – locale seminterrato



FOTO – locale piano seminterrato



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Materiali ed impianti

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionanti. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in p.v.c. con doppio vetro muniti di avvolgibili in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario nonché di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas metano. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è allacciato alle reti di fornitura dei pubblici servizi.

Stato manutentivo

Come si evince dalla documentazione fotografica, durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture e delle finiture. Ottimo nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Ambienti</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso/soggiorno	29,35mq
Cucina/pranzo	16,70mq
Disimpegno	4,50mq
Camera	11,90mq
Camera	11,50mq
Bagno	3,60mq
Camera	15,35mq
Bagno	5,70mq
Totale	98,60mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>43,00mq</i>
	<i>Sup. non residenziale</i>

Terrazzino anteriore	12,75mq
Terrazzino posteriore	25,20mq
Totale	37,95mq

Confini

L'alloggio confina a nord-est con proprietà Armenio, sugli altri lati con area comune; il locale al piano seminterrato confina a sud-ovest con proprietà , sugli altri lati con area comune.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Taranto							
1	259	66	1	A/2	1	7 vani	€ 650,74
1	259	66	14	C/6	2	62mq	€ 265,77
In ditta:							

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Taranto è emerso che per l'edificio, dotato della Dichiarazione di Abitabilità n°27 del 12/02/2008, sono state rilasciate la Concessione Edilizia n.52 del 04/04/2001, la Concessione Edilizia di Variante n.26 del 05/02/2002, la D.I.A. di Variante prot.n.1168 del 17/04/2002 e la D.I.A. prot.n.1197 del 21/03/2007. A supporto dei titoli abilitativi anzi elencati, dal notaio ██████████ è stato stipulato l'atto di vincolo e destinazione a parcheggio dell'area di pertinenza dell'edificio in data 24/09/2008, registrato a Taranto il successivo 28/10/2008 al n.8520.

Condonabilità e sanabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alle predette autorizzazioni edilizie e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse **difformità consistenti**

al piano terra nella maggiore estensione dei due terrazzini, **al piano interrato** nella eliminazione del muro che separava il box auto dalla cantinola e nella \chiusura dell'accesso al detto box dall'esterno. Le difformità sono sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni vigenti con un esborso prevedibile del di € 2.500,00, già comprensivo di spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di _____ per essergli pervenuto attraverso atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del notaio _____, rep.n°23013 del 09/12/2002, trascritto l'11/12/2002 ai nn.25320/18275, dalla Servizi Residenziale Società Cooperativa a r.l.

Alla predetta Società il suolo su cui è stato realizzato l'edificio di cui è parte il compendio immobiliare in descrizione era pervenuto **per atti di compravendita notaio _____ del 17/02/2000**, trascritto il 07/03/2000 ai nn.2585/2586, **del 01/03/2000** trascritto il 16/03/2000 al n.3060 e del **17/01/2001**, registrato il 05/02/2001 al n.969.

Sugli immobili grava Ipoteca Volontaria a rogito del notaio _____ rep. 109098/21796 del 07.12.2018 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il successivo 11.12.2018 ai nn. 3700/29269.

Sul bene grava il diritto di abitazione a favore di _____, nata a Taranto il 29.05.1981, coniuge di _____, in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 10/09/2020, rep.n.11128, emesso dall'Autorità Giudiziaria del Tribunale di Taranto, trascritto il 19/02/2021 ai nn. 4061/2943.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
-----------------------	------------------	-------------------------	-----------------------	--------------------	-----------------------	------------------

Piena proprietà	1/1	Assegnazione a socio	Notaio G. Mobilio	09/12/02	11/12/02	25320/ 18275
La piena proprietà del bene è pervenuta al sig. [REDACTED] dalla Servizi Residenziale Società Cooperativa a r.l.						
Diritto di abitazione	1/1	Assegnazione	Tribunale di Taranto	10/09/20	19/02/21	4061/ 2943
Sul bene grava diritto di abitazione a favore di [REDACTED], coniuge di [REDACTED].						

Stato di possesso

L'immobile è la residenza del

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D7" di Taranto; all'alloggio è stato attribuito un valore unitario pari ad € 1.000,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98; al locale al piano seminterrato è stato assegnato un valore unitario pari ad € 600,00. I predetti valori tengono conto anche della comproprietà "pro quota" dell'area esterna condominiale destinata a parcheggio. Agli immobili è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,90 e per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 2%.

Sup. commerciale alloggio piano terra: $113,50\text{mq} + 0,25 \times 37,95\text{mq} = 123,00\text{mq}$

Valore commerciale alloggio: $123,00\text{mq} \times 1.000,00\text{€/mq} \times 0,90 \times 0,98 = \text{€ } 108.486,00.$

Sup. commerciale locale piano seminterrato: 79,00mq

Valore commerciale locale: $79,00\text{mq} \times 600,00\text{€/mq} \times 0,90 \times 0,98 = \text{€} 41.806,00$.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO: € 108.486,00 + € 41.806,00 = € 150.292,00.

Sottraendo al valore commerciale complessivo le spese per la sanatoria di € 2.500,00 si ottiene il seguente

VALORE A BASE D'ASTA: € 150.292,00 - € 2.500,00 = € 147.792,00

CON RIFERIMENTO AL DIRITTO DI ABITAZIONE CHE GRAVA SUL BENE, L'80% DEL VALORE COMMERCIALE ANZI CALCOLATO, PARI AD € 118.234,00, QUANTIFICA ECONOMICAMENTE IL DIRITTO DI ABITAZIONE ED IL RESTANTE 20%, PARI AD € 29.558,00, LA NUDA PROPRIETÀ DEL BENE.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare in Taranto alla via A. Sordi n.38-40 formato dall'alloggio al piano terra di 113,50mq coperti con accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, e da un locale al piano seminterrato, utilizzato come cantinola, di 79,00mq coperti e 69,50mq utili, al quale si accede dall'alloggio di piano terra attraverso una scala di interna.

L'alloggio si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere e due bagni, per una superficie utile di 98,60mq, oltre a due terrazzini rispettivamente di 12,75mq e 25,20mq. L'alloggio confina

; il locale al piano seminterrato confina *sugli altri lati con area comune; Le unità immobiliari sono censite nel N.C.E.U. del Comune di Taranto in ditta*, al foglio 259 p.lla 66:

- l'alloggio con il sub. 1, cat. A/2 di 1° classe, consistenza 7 vani, r.c. € 650,74;

- il locale al piano seminterrato con il sub. 14, cat. C/6 di 2° classe, consistenza 62,00mq, r.c. € 265,77.

Per il compendio immobiliare, dotato della Dichiarazione di Abitabilità n°27 del 12/02/2008, sono state rilasciate la Concessione Edilizia n.52/2001, la

Concessione Edilizia di variante n.26/2002, la D.I.A. di variante prot.n.1168/2002 e la D.I.A. prot.n.1197/2007. Dal confronto tra i grafici allegati ai predetti titoli Abilitativi e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse lievi difformità sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Prezzo base: € 147.792,00

Taranto, 03/10/2024

In fede,

dott. ing. Pasquale SPINOSA

