

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

GIUDICE DELEGATO Dott. Italo Federici

CURATORE Avv. Domenica Stigliano

RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 49/2024 R.G.

“***”

Il C.T.U.
dott. ing. Paolo CARELLA

Sommario

0. PREMESSA	4
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
0.1.1 <i>Note sulla situazione catastale</i>	4
0.1.2 <i>Operazioni peritali</i>	4
0.1.3 <i>Sopralluoghi</i>	5
1. LOTTO 1.....	6
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	6
1.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	6
1.3 FABBRICATO	6
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	6
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	6
1.6 STATO MANUTENTIVO	6
1.7 AMBIENTI.....	6
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	7
1.9 CONFINI.....	7
1.10 PRATICA EDILIZIA	7
1.11 AGIBILITÀ	7
1.12 DIRITTO REALE.....	7
1.13 STATO DI POSSESSO	7
1.14 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	8
1.14.1 <i>Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia</i>	8
1.14.2 <i>Accertamenti di conformità catastale</i>	8
1.15 CONCLUSIONI.....	8
1.16 METODO DI STIMA	8
2. LOTTO 2.....	9
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA	9
2.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	9
2.3 FABBRICATO	9
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE	9
2.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	9
2.6 STATO MANUTENTIVO	10
2.7 AMBIENTI.....	10
2.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
2.9 CONFINI.....	10
2.10 PRATICA EDILIZIA	11
2.11 AGIBILITÀ	11
2.12 DIRITTO REALE.....	11
2.13 STATO DI POSSESSO	11
2.14 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	11
2.14.1 <i>Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia</i>	11
2.14.2 <i>Accertamenti di conformità catastale</i>	11
2.15 CONCLUSIONI.....	11
2.16 METODO DI STIMA	11
3. LOTTO 3.....	13
3.1 DESCRIZIONE SINTETICA	13
3.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	13
3.3 FABBRICATO	13
3.4 UNITÀ IMMOBILIARE	13
3.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	13
3.6 STATO MANUTENTIVO	14
3.7 AMBIENTI.....	14
3.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	14

3.9	CONFINI.....	14
3.10	PRATICA EDILIZIA	14
3.11	AGIBILITÀ	15
3.12	DIRITTO REALE.....	15
3.13	STATO DI POSSESSO	15
3.14	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE.....	15
3.14.1	<i>Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.</i>	15
3.14.2	<i>Accertamenti di conformità catastale</i>	15
3.15	CONCLUSIONI.....	16
3.16	METODO DI STIMA.....	16
4.	DESCRIZIONI SINTETICHE	17
4.1	LOTTO N. 1	17
4.2	LOTTO N. 2	17
4.3	LOTTO N. 3	17
	INDICE ALLEGATI.....	19

0. PREMESSA

Con lettera di incarico del 4/03/2025, il curatore della liquidazione giudiziale di ***, Avv. Domenica Stigliano, ha incaricato lo scrivente CTU, previa autorizzazione del Giudice Delegato, di stimare i beni immobili di proprietà del signor ***.

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
49-2024	1	Piena proprietà degli appartamenti siti in Taranto alla via di Mezzo nn. 204-206, censiti nel Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 1157 subalterni 1 (cat. A/5 ultrapopolare, PT) e 4 (cat. A/4 popolare, P2).
	2	Piena proprietà della quota indivisa pari a 2/24 dell'appartamento sito in Taranto alla via Grazia Deledda n. 16 scala F, al piano primo, e del pertinenziale locale deposito al piano terra con area esterna, identificato in catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 202, p.lla 754 sub.10, cat. A/4 popolare.
	3	Piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 dell'appartamento sito in Taranto-frazione Talsano, alla via Regina Margherita nn. 96-98, al piano terra, e del pertinenziale locale deposito al piano scantinato, censito nel Comune di Taranto al fg. 308, p.lla 523, cat. A/3 economica.

Catasto dei fabbricati - Dati catastali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	319	1157	1	A/5	4	1,5 vani	€ 100,71
1	319	1157	4	A/4	4	2 vani	€ 185,92
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
2	202	754	10	A/4	4	6 vani	€ 557,77
In ditta: ***, proprietà per 2/24, ***, proprietà per 1/24, ***, proprietà per 1/24, ***, proprietà per 2/24, ***, proprietà per 2/24, ***, proprietà per 16/24							
3	308	523		A/3	2	5 vani	€ 348,61
In ditta: ***, proprietà per 1/2, ***, proprietà per 1/2.							

0.1.1 Note sulla situazione catastale

Nulla da segnalare.

0.1.2 Operazioni peritali

Il C.T.U. incaricato ha eseguito indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima.

0.1.3 Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/03/2025, alle ore 14.30. In tale data, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile oggetto della stima, ubicato in via Grazia Deledda, dove, ricevuto dal signor ***, ha potuto effettuare le opportune indagini metriche e fotografiche. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 20/03/2025 presso l'immobile di via Regina Margherita. Dei sopralluoghi si è redatto apposito verbale (Allegato A). Si precisa che non è stato possibile visionare l'immobile in via Di Mezzo in quanto ha gli accessi murati.

1. LOTTO 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della porzione di fabbricato composto da due abitazioni site in Taranto alla via di Mezzo nn. 204-206, identificate al catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 1157 subalterni 1 (cat. A/5 ultrapopolare, PT) e 4 (cat. A/4 popolare, P2) (Allegato B).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è situato in Taranto, nella città vecchia, collocato lungo via Di Mezzo, in una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria residenziali.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato, a tre piani fuori terra, avente accesso diretto dalla strada è in precarie condizioni statiche ed in cattivo stato di manutenzione, da anni in stato di abbandono e con gli accessi esterni murati, per motivi di sicurezza a tutela della pubblica e privata incolumità.

1.4 Unità immobiliare

Nelle planimetrie catastali (Allegato C) è indicata la distribuzione degli ambienti.

L'abitazione a piano terra si compone di due vani e accessori con superficie catastale di 47 mq. Quello al secondo piano ha un unico vano e accessori con piccolo balcone esterno e superficie catastale di 26 mq.

1.5 Materiali e impianti

Non è stato possibile visionare l'immobile.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile è in uno stato precario di conservazione e manutenzione, inaccessibile e messo in sicurezza con interventi a tutela della pubblica e privata incolumità. In particolare, dai documenti ritirati presso il Comune di Taranto (Allegato E), è emerso che sul fabbricato, "in precarie condizioni statiche", sono state effettuate "opere di presidio statico" consistenti, tra gli altri, in interventi di pulizia del terrazzino, di ripristino del manto di impermeabilizzazione dello stesso, nonché di ripristino delle solette dei balconi e di verifica dell'intero immobile.

1.7 Ambienti

Si riportano di seguito le superfici degli ambienti che rappresentano lo stato dei luoghi.

Riepilogo ambienti

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie catastale (mq)</i>
Piano terra	47
Secondo piano	26

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno dell'immobile oggetto di stima.

1.9 Confini

L'unità immobiliare confina, nella sua interezza, con via Di Mezzo, con proprietà *** e con proprietà *** o aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto è emerso che per gli immobili non vi è alcuna pratica edilizia archiviata, in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1942, come si evince dalle planimetrie catastali che riportano la data 25/04/1940, in assenza di normativa urbanistica. Si conclude pertanto che per gli immobili, pur legittimi, non vi è una pratica edilizia di riferimento.

Presso il Comune di Taranto sono stati riscontrati i seguenti documenti (Allegato E), relativi alla messa in sicurezza del fabbricato sito in via Di Mezzo n. 204 e 206:

- 1) Ordinanza sindacale n. 64 del 22/05/2009;
- 2) Ordinanza sindacale n. 71 del 3/09/2010;
- 3) Certificato di regolare esecuzione;
- 4) ingiunzione di pagamento prot. n. 72998 del 22/04/2013 di € 4.520,87.

1.11 Agibilità

Gli immobili sono privi del certificato di agibilità.

1.12 Diritto reale

<i>Foglio 319 Particella 1157 subb. 1 e 4 – ***</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Angelina Latorraca	7 gennaio 2002	18 gennaio 2002	734
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato F.						

1.13 Stato di possesso

Le abitazioni sono risultate disabitate e inaccessibili.

1.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Per la inaccessibilità degli immobili non è stato possibile effettuare l'accertamento di conformità edilizia.

1.14.2 Accertamenti di conformità catastale

Per la inaccessibilità degli immobili non è stato possibile effettuare l'accertamento di conformità catastale.

1.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

1.16 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della impossibilità di valutarne la conformità edilizia e catastale, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di stima ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, e in base a quanto indicato nell'Allegato al Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”*, ha condotto al valore unitario di 220,00/1,10 €/mq di superficie commerciale per l'abitazione a piano terra e di 220,00/1,05 €/mq di superficie commerciale per l'abitazione a piano secondo.

Con riferimento alla superficie catastale - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$V_{\text{immobile}} = 47 \text{ mq} \times 220,00/1,10 \text{ €/mq} + 26 \text{ mq} \times 220,00/1,05 \text{ €/mq} = € 9.400,00 + € 5.447,62 = € 14.847,62.$

A tale valore andranno sottratti i seguenti importi:

- riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali spese comuni insolute: € 1.484,76.

Il valore stimato dell'abitazione, al netto dei suddetti valori, è pertanto pari a:

$V_{\text{Fimmobile}} = € 14.847,62 - € 1.484,76 = € 13.362,86$, che si approssima ad € **13.500,00**.

2. LOTTO 2

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota indivisa pari a 2/24 dell'appartamento sito in Taranto alla via Grazia Deledda n. 16 scala F, al piano primo, e del pertinenziale locale deposito al piano terra con area esterna, identificato in catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 202, p.lla 754 sub.10, cat. A/4 popolare. (Allegato B).

2.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è situato in Taranto, nel rione Tamburi, in una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria residenziali.

2.3 Fabbricato

Il fabbricato, a cinque piani fuori terra, ha accesso diretto dalla strada. La struttura portante dell'edificio è a telai di cemento armato, formati da pilastri e travi, solai piani in laterocemento, e pareti di tomagno a doppia fodera in laterizio, completi di intonaco plastico e rivestiti in parte con mattoni. Gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro con tapparelle in pvc e cassonetto a vista internamente. I parapetti dei balconi sono in muratura. Lo stile architettonico è semplice, con elementi lineari e privi di decori.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato G) è indicata la distribuzione degli ambienti.

L'abitazione a primo piano si compone di un ingresso comunicante con la cucina, il salotto ed un disimpegno che consente l'accesso al bagno e a due stanze da letto. La superficie utile è pari a circa 77 mq, quella lorda è pari a circa 96 mq. Esternamente si completa con una veranda di circa 3,0 mq e con un balcone di 5,0 mq. Al piano terra, da una porta adiacente a sinistra del portone di ingresso, si accede ad un locale deposito, dalla superficie lorda di circa 10 mq, di pertinenza dell'abitazione, comunicante con un'area esterna, dalla superficie complessiva di circa 87 mq, nella quale è ubicato un fabbricato, destinato a locale deposito, dalla superficie di circa 31 mq.

2.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in marmo e ceramica. Le bussole interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal, completi di avvolgibili in pvc. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. I balconi sono rifiniti con pavimento in marmo. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo,

citofonico e di riscaldamento centralizzato. Nel locale deposito al piano terra è presente l'impianto elettrico.

2.6 Stato manutentivo

L'immobile è in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

2.7 Ambienti

Si riportano di seguito le superfici degli ambienti che rappresentano lo stato dei luoghi.

<i>Ambiente coperto Piano terra</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Locale deposito	6,9
Fabbricato esterno	30,5
<i>Ambiente coperto Piano Primo</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso	5,1
Cucina	12,2
Salotto	19,8
Disimpegno	3,0
Ripostiglio	2,2
Letto	12,4
Bagno	4,4
Letto	18,2

<i>Ambiente scoperto Piano terra</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Area di pertinenza	56,2
<i>Ambiente scoperto Piano primo</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	3,0
Veranda	5,0

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta PT	6,9
Coperta P1	77,3
Balcone e veranda	8,0
Area esterna e fabbricato (PT)	86,7
Lorda PT	9,6
Lorda P1	95,8

2.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

2.9 Confini

L'abitazione confina, nella sua interezza, con via Grazia Deledda, con vano scale, con proprietà dell'interno 1 o aventi causa, salvo altri. Il locale deposito confina, nella sua interezza, con corridoio di accesso, con proprietà della cantina n. 3 o aventi causa, salvo altri.

2.10 Pratica edilizia

Per l'immobile in oggetto non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia né al Comune di Taranto né presso Arca Jonica (Allegato H).

2.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

2.12 Diritto reale

<i>Foglio 202 Particella 754 (già 93) sub. 10 - ***</i>					
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/12	Denuncia di successione	8 aprile 1990	7 settembre 2007	17027
N.B.: La trascrizione dell'atto di provenienza è riportata nell'Allegato I ¹ .					

2.13 Stato di possesso

L'appartamento è occupato da una comproprietaria.

2.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

L'assenza di titoli e di planimetria storica catastale non consente di effettuare l'accertamento di conformità edilizia.

2.14.2 Accertamenti di conformità catastale

L'immobile è privo di planimetria catastale.

2.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

2.16 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile,

¹ L'allegato I riporta anche l'atto per notar Caterina Fortunato del 17/05/1983

della impossibilità di esprimersi circa la conformità edilizia e catastale, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di stima ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 350,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale autorizzata ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota e dell'area di pertinenza, ragguagliata al 10%) e delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti con i locali principali, ragguagliate al 25%) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$V_{\text{immobile}} = [(95,8 + 3,0) + (5,0 \times 0,30) + 9,6 \times 0,25 + (86,7 \times 0,10)] \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 111,37 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.979,50.$

A tale valore andranno sottratti i seguenti importi:

- riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali spese condominiali insolute): € 3.897,95.
- pratiche catastali: € 1.500,00.

Il valore stimato dell'abitazione, al netto dei suddetti valori, relativamente alla quota di 1/12, è, pertanto, pari a:

$V_{\text{Fimmobile}} = \text{€ } (38.979,50 - \text{€ } 3.897,95 - \text{€ } 1.500,00) / 12 = \text{€ } 2.798,46$, che si approssima ad € **2.800,00.**

3. LOTTO 3

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 dell'appartamento sito in Taranto-frazione Talsano, alla via Regina Margherita nn. 96-98, al piano terra, e del pertinenziale locale depositato al piano scantinato, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 308, p.lla 523, cat. A/3 economica. (Allegato B).

3.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Talsano, popoloso quartiere periferico di Taranto, provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3 Fabbricato

Il fabbricato, a un piano fuori terra, ha struttura portante in muratura e copertura in parte a volta ed in parte a solaio piano. Gli infissi esterni sono in anticorodal. Esternamente, sulla strada, il fabbricato risulta rivestito in parte con marmo ed in parte con intonaco per esterni. Il fabbricato è allacciato alla rete urbana di elettricità, acquedotto e fognatura. Il locale al piano scantinato è al rustico

3.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato J) è indicata la distribuzione degli ambienti.

L'abitazione al piano terra si compone di un ingresso comunicante con una stanza da letto ed un disimpegno che consente l'accesso alla cucina e ad una seconda stanza da letto. La cucina consente l'accesso ad un soggiorno dal quale si accede ad un ripostiglio e a due bagni. La superficie utile è pari a circa 105 mq, quella lorda è pari a circa 135 mq. L'immobile si completa con un soppalco realizzato sul disimpegno e con un'area esterna dalla superficie di circa 36 mq. Dall'area esterna, mediante una rampa di scale, si accede al piano scantinato destinato a locale deposito dalla superficie complessiva di circa 80 mq.

3.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio al piano terra sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne sono in legno tamburato e in anticorodal, gli infissi esterni sono in anticorodal. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, televisivo, citofonico. L'acqua calda è ottenuta con uno scaldino, il riscaldamento con pompe di calore. Nel locale deposito al piano scantinato, allo stato rustico, con pavimento in mattonelle di cemento e in battuto di cemento; è presente l'impianto elettrico.

3.6 Stato manutentivo

L'immobile al piano terra è, in generale, in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il locale al piano scantinato è allo stato rustico.

3.7 Ambienti

Si riportano di seguito le superfici degli ambienti che rappresentano lo stato dei luoghi.

<i>Ambiente coperto Piano terra</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso	5,9
Letto	25,0
Disimpegno	7,9
Letto	19,6
Cucina	9,1
Bagno	8,8
Bagno	3,1
Ripostiglio	1,3
Soggiorno	23,8
Soppalco	8,1
<i>Ambiente coperto Piano scantinato</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Locale deposito	90,8
<i>Ambiente scoperto Piano terra</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Area esterna	36,2
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta PT	104,5
Coperta PS1	90,8
Area esterna	36,2
Lorda PT	135,0
Lorda PS1	90,8

3.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato D sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

3.9 Confini

L'unità immobiliare confina, nell'insieme con Via Regina Margherita, con proprietà *** e con proprietà ***, salvo altri.

3.10 Pratica edilizia

Per l'immobile in oggetto non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Procedura di liquidazione giudiziale – ***

Comune di Taranto.

3.11 Agibilità

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

3.12 Diritto reale

Foglio 308 Particella 523 – ***						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n.
proprietà	1/1	Atto di per- muta	Notaio Angelina Latorraca	11 Marzo 2021	29 Marzo 2021	5622
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato K.						

3.13 Stato di possesso

L'appartamento è occupato dal signor *** e dalla comproprietaria.

3.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

3.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Poiché non sono stati riscontrati titoli edilizi, l'accertamento di conformità è effettuato con la planimetria catastale storica (coincidente con quella vigente) che riporta la data del 12/07/1944. Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale, in quanto sono presenti difformità dovute ad una diversa distribuzione interna, variazione di prospetto e diversa sagoma del fabbricato.

In base alle attuali normative urbanistiche, le difformità inerenti agli ampliamenti dovranno essere eliminate con il ripristino di quanto autorizzato, senza che si determini pregiudizio della parte eseguita in conformità, mentre le difformità legate ad una diversa distribuzione interna e ad una variazione di prospetto sono sanabili.

Nella determinazione del prezzo base, occorrerà detrarre i costi della pratica di sanatoria per le difformità sanabili ed i costi di ripristino per le difformità non sanabili, e la valutazione immobiliare sarà espressa sulla base delle superfici effettivamente assentite.

3.14.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato L) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi e dovrà essere rielaborata dopo quanto riportato nel paragrafo relativo agli accertamenti di conformità urbanistico-edilizia. Inoltre, dovrà effettuarsi un allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati in quanto la particella 523 in catasto fabbricati corrisponde alle particelle 521 e 523 in catasto terreni.

3.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

3.16 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di stima ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 830,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale autorizzata ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (area di pertinenza, ragguagliata al 10%) e delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (non comunicanti con i locali principali, ragguagliate al 25% e comunicanti con i locali principali, ragguagliate al 50%) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$V_{\text{immobile}} = [99,8 + 8,1 \times 0,5 + (62,9 \times 0,10) + 90,8 \times 0,25] \text{ mq} \times 830,00 \text{ €/mq} = 132,84 \text{ mq} \times 830,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 110.257,20.$

A tale valore andranno sottratti i seguenti importi:

- ripristino stato dei luoghi autorizzato: € 15.000,00
- pratiche edilizie e sanzioni per sanatoria: € 2.500,00,
- pratiche catastali: € 1.500,00,
- riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 11.025,72.

Il valore stimato dell'abitazione, al netto dei suddetti valori, relativamente alla quota di 1/2, è, pertanto, pari a:

$V_{\text{Fimmobile}} = \text{€ } [110.257,20 - (15.000,00 + 2.500,00 + 1.500,00 + 11.025,72)] / 2 = \text{€ } 40.115,74$ che si approssima ad € 40.000,00.

4. DESCRIZIONI SINTETICHE

4.1 Lotto n. 1

Piena proprietà della porzione di fabbricato composto da due abitazioni site in Taranto alla via di Mezzo nn. 204-206, identificate al catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 1157 subalterni 1 (cat. A/5 ultrapopolare, PT) e 4 (cat. A/4 popolare, P2), dalla superficie catastale complessiva di circa 70 mq.

L'unità immobiliare confina, nella sua interezza, con via Di Mezzo, con proprietà *** e con proprietà *** o aventi causa, salvo altri.

Gli immobili, privi del certificato di agibilità, sono stati realizzati in epoca antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale che riporta la data 25/04/1940, in assenza di normativa urbanistica.

Le abitazioni sono risultate inaccessibili per motivi di sicurezza per la pubblica e priva incolumità.

Prezzo stimato: € 13.500,00

4.2 Lotto n. 2

Piena proprietà della quota indivisa pari a 2/24 dell'appartamento sito in Taranto alla via Grazia Deledda n. 16 scala F, al piano primo, e del pertinenziale locale deposito al piano terra con area esterna, identificate nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 202, p.lla 754 sub.10, cat. A/4 popolare, P1, dalla superficie commerciale complessiva di circa 110 mq.

L'abitazione confina, nella sua interezza, con via Grazia Deledda, con vano scale, con proprietà dell'interno 1 o aventi causa, salvo altri. Il locale deposito confina, nella sua interezza, con corridoio di accesso, con proprietà della cantina n. 3 o aventi causa, salvo altri.

Per l'immobile in oggetto non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia né al Comune di Taranto né presso Arca Jonica.

L'immobile è occupato da una comproprietaria.

Prezzo stimato: € 2.800,00

4.3 Lotto n. 3

Piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 dell'appartamento sito in Taranto-frazione Talsano, alla via Regina Margherita nn. 96-98, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Taranto al fg. 308, p.lla 523, cat. A/3 economica, PS1-T, dalla superficie commerciale complessiva di circa 130 mq.

L'unità immobiliare confina, nell'insieme con Via Regina Margherita, con proprietà *** e con proprietà Coletta, salvo altri.

L'immobile, privo del certificato di agibilità, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale storica risalente al 12/07/1944, in parte regolarizzabili ed in parte da eliminare con il ripristino di quanto autorizzato, con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'appartamento è occupato dal signor *** e dalla comproprietaria.

Prezzo stimato: € 40.000,00

Il CTU

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Taranto, giovedì 5 giugno 2025

Indice allegati

Allegato A – *Verbale di sopralluogo*

Allegato B – *Lotti 1,2,3 - Visura per soggetto*

Allegato C – *Lotto 1 - Planimetrie catastali*

Allegato D – *Documentazione fotografica*

Allegato E – *Lotto 1 – Documenti ufficio urbanistica*

Allegato F – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

Allegato G – *Lotto 2 – Planimetria attuale*

Allegato H – *Lotto 2 – Nota Arca Jonica*

Allegato I – *Lotto 2 – Nota di trascrizione dell'atto di provenienza e atto del 17/05/1983*

Allegato J – *Lotto 3 – Planimetria attuale*

Allegato K – *Lotto 3 – Atto di provenienza*

Allegato L – *Lotto 3 – Planimetria catastale*