

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

**“Liquidazione del patrimonio del sig. [REDACTED]
nella Procedura di sovra indebitamento N.R.G. 6/2022”**

Giudice Delegato: **Dott. Italo FEDERICI**

Liquidatore: **dott. Emanuele CARRINO**

Il C.T.U.

ing. Pasquale SPINOSA



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Pasquale SPINOSA nella
"Liquidazione del patrimonio del sig. [REDACTED] nella Procedura di
sovra indebitamento N.R.G. 6/2022"

Giudice Delegato: Dott. Italo FEDERICI

Liquidatore: dott. Emanuele CARRINO

Premessa

A seguito di istanza presentata dal liquidatore del patrimonio, Dott. Emanuele CARRINO, il sottoscritto dott. ing. Pasquale SPINOSA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto con il n.539, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di liquidazione di cui sopra allo scopo di determinare il valore dei beni oggetto di liquidazione: alloggio con annessi deposito e posto auto scoperto in Statte, alla via Galuppi ang. via Albinoni - nel N.C.E.U. Fg. 13 p.la 1024 subb. 10 e 52

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 28/02/2023. All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il dott. Emanuele CARRINO ed il sig. [REDACTED], che ha consentito l'accesso ai luoghi e coadiuvato lo scrivente nelle operazioni peritali.

Lotto unico – alloggio con annessi deposito e posto auto scoperto

in Statte alla via Galuppi n. 2 ang. via Albinoni

N.C.E.U. Fg. 13 p.lla 1024 subb. 10 e 52



Compendio immobiliare in Statte alla via Galuppi n. 2 composto dall'alloggio di 117,50mq utili sito al 3° piano dell'edificio "C" con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, dalla cantinola di 16,90mq posta al piano interrato dello stesso edificio e da un parcheggio scoperto di 25,00mq ricavato nell'area di pertinenza del fabbricato. L'alloggio, distinto dal numero interno 10, comprende l'ingresso-soggiorno, due disimpegni, cucina abitabile, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie coperta di 135,00mq oltre a due balconi di 15,60mq e 16,00mq. La cantinola al piano interrato, distinta dal numero interno 3, è la prima a destra nel corridoio di destra scendendo le scale ed occupa una superficie coperta di 20,00mq. I due posti auto nell'area di pertinenza, distinti con i numeri interni 20 e 21, hanno una superficie complessiva di circa 25,00mq.



Caratteristiche della zona (all. 1/a)

L'alloggio oggetto di stima è una porzione del complesso residenziale sito in Statte alla via Galuppi n. 2 angolo via Albinoni. La zona è caratterizzata da una edilizia costituita prevalentemente da edifici destinati a residenze ed 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.





FOTO AEREA

Descrizione generale

Il complesso residenziale si compone di tre edifici ubicati all'interno di un lotto completamente recintato al quale si accede dal civico 2 di via Galuppi attraverso una apertura carrabile protetta da un cancello metallico.

L'area di pertinenza degli edifici è utilizzata in parte come parcheggio per le auto ed in parte come aree a verde nelle quali sono messe a dimora essenze di basso fusto tipiche della flora mediterranea.

L'edificio di cui sono parte gli immobili oggetto di stima è quello ubicato a sud del lotto, contrassegnato con la lettera "C" nei grafici del progetto approvato riportato **all'allegato 3**. L'edificio, **dotato di ascensore**, si compone di piano interrato, adibito a cantinole, piano terra e tre piani superiori adibiti a residenze. Le strutture portanti del complesso residenziale sono costituite da telai di pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizio. La copertura è piana ed accessibile dal vano scala comune. Le facciate sono rivestite con graffiato plastico di colore chiaro ed i balconi sono costituiti da solette in cemento armato dotati di ringhiere di protezione in metallo.

Descrizione particolareggiata

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al terzo piano dell'edificio "C", è distinta dal numero interno 10, ha accesso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, si compone di ingresso-soggiorno, due disimpegni, cucina abitabile, tre camere, due bagni e ripostiglio, per una superficie utile di 117,50mq, una superficie coperta di 135,00mq, e si completa all'esterno con due balconi rispettivamente di 15,60mq e 16,00mq. L'altezza utile dei vani è di 2,70m. All'alloggio sono annessi una cantinola al piano interrato, distinta dal numero interno 3, di 16,90mq utili e 20,00mq coperti e due posti auto nell'area di pertinenza distinti con i numeri interni 20 e 21 per una superficie complessiva di circa 25,00mq. **Come si desume dalla foto allegata non si tratta di due posti auto sfalsati, così rappresentati nella planimetria catastale riportata all'allegato 2, ma di un unico posto auto della estensione di circa 25,00mq.**



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – posto auto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO – porta di ingresso



FOTO - soggiorno



FOTO – cucina



FOTO - camera



FOTO – camera



FOTO - bagno



FOTO – balconi



FOTO – cantina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 i bagni 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 perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno completi di vetrocamera e avvolgibili in plastica. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico, scarico reflui, telefonico, televisivo e riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.

La cantinola al piano interrato è la prima a destra nel corridoio di destra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

scendendo le scale, è rifinita con pavimento in brecciato di marmo, intonaci di tipo civile sulle pareti, è provvista di impianto elettrico, ed ha l'accesso protetto da un infisso metallico. Il posto auto nell'area di pertinenza è pavimentato con conglomerato bituminoso.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sia nell'alloggio sia nella cantina non sono stati rilevati segni di degrado nelle strutture e nelle rifiniture. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Alloggio</i>	<i>Superficie utile</i>
Ingresso-soggiorno	37,25mq
Disimpegno	1,40mq
Ripostiglio	2,40mq
Cucina	12,20mq
Camera	16,50mq
Disimpegno	3,05mq
Camera	16,35mq
Bagno	6,75mq
Bagno	5,60mq
Camera	16,00mq
Totale	117,50mq
<i>Sup. coperta</i>	<i>135,00mq</i>
	<i>Superficie non residenziale</i>
Balcone	16,00mq
Balcone	15,60mq

Totale	31,60mq
Catina	16,90mq

Confini

L'alloggio al 3° piano confina su tre lati con area condominiale, ad ovest con vano scala e proprietà [REDACTED]. La cantinola confina con vano scala, corridoio condominiale e proprietà [REDACTED]. I posti auto confinano con area condominiale e posti auto 19 e 22.

<i>Catasto urbano (allegato 2)</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 Statte</i>							
<i>I</i>	13	1024	10	A/3	3	7,5 vani	€ 677,85
In ditta: [REDACTED]							
<i>I</i>	13	1024	52	C/6	3	25,00mq	€ 76,18
In ditta: [REDACTED]							

Situazione urbanistica e condonabilità (allegato 3)

Per l'edificio di cui sono parte gli immobili in descrizione è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.3 in data 14/02/1995, intestata al geom. N. COLUCCI, a cui ha fatto seguito la Dichiarazione di Abitabilità del 02/04/2002. **Per le aree pertinenziali da destinare a parcheggio è stato sottoscritto l'atto d'obbligo n. 218933.** 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, già comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Situazione locativa

L'alloggio è la residenza del sig. [REDACTED].

Provenienza (allegato 4)

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] dai coniugi [REDACTED] - [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio D. de FRANCESCO in data 01/07/2005, rep.n.17887, trascritto a Taranto il 23/10/2012 ai nn.24335/19008. Ai venditori il bene era pervenuto per atto di compravendita notaio Latorraca del 09/06/1999, trascritto a Taranto il 16/06/1999 ai nn°10754/8087.

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 Statte 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, trattandosi di edificio di circa 30 anni di età. All'alloggio al 3° piano è stato assegnato un valore unitario pari ad € 1.100,00/mq, che tiene conto anche del valore delle aree condominiali esterne, con esclusione del parcheggio. Al locale deposito al piano interrato è stato attribuito un valore unitario pari ad € 450,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Al parcheggio è stato attribuito un valore a corpo di € 4.500,00. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato ridotto del 3%.

Sup. commerciale alloggio: $135,00\text{mq} + 0,25 \times 31,60\text{mq} = 142,90\text{mq}$;

Sup. commerciale deposito: 16,90mq

Valore commerciale alloggio:

$142,90\text{mq} \times 1.100,00\text{€/mq} \times 0,85 \times 0,97 = \text{€ } 129.603,00.$

Valore commerciale deposito:

$16,90\text{mq} \times 450,00\text{€/mq} \times 0,85 \times 0,97 = \text{€ } 6.270,30;$

Valore commerciale del posto auto: a corpo € 4.500,00.

VALORE TOTALE:

$\text{€ } 129.603,00 + \text{€ } 6.270,30 + \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 140.373,32.$

che si arrotonda ad € 140.300,00.

Sottraendo al valore anzi determinato le spese per la sanatoria delle variazioni interne, pari ad € 2.000,00, si ottiene il seguente valore a base d'asta:

VALORE A BASE D'ASTA: € 140.300,00 - € 2.000,00 = € 138.300,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare in Statte alla via Galuppi n. 2 composto dall'alloggio di 117,50mq utili sito al 3° piano dell'edificio "C" con ingresso dalla porta a destra nel ballatoio delle scale, dalla cantinola di 16,90mq posta al piano interrato dello stesso edificio e da un parcheggio scoperto di 25,00mq ricavato nell'area di pertinenza del fabbricato. L'alloggio, distinto dal numero interno 10, comprende l'ingresso-soggiorno, due disimpegni, cucina abitabile, tre camere, due bagni e ripostiglio per una superficie coperta di 135,00mq oltre a due balconi di 15,60mq e 16,00mq.

La cantinola al piano interrato, distinta dal numero interno 3, è la prima a destra nel corridoio di destra scendendo le scale ed occupa una superficie coperta di 20,00mq. I due posti auto nell'area di pertinenza, distinti con i numeri interni 20 e 21, hanno una superficie complessiva di circa 25,00mq.

L'alloggio confina su tre lati con area condominiale, ad ovest con vano scala e proprietà Pletto; **La cantinola confina** con vano scala, corridoio condominiale e proprietà Pletto Anna; **i posti auto confinano** con area condominiale e posti auto 19 e 22. Nel N.C.E.U. del Comune di Statte **il compendio immobiliare è** distinto al fg. 13 - p.lla 1024:

- l'alloggio e la cantinola dal sub. 10, cat. A/3 di 3° classe, cons. 7,5 vani, r.c. €

677,85;

- i due posti auto dal sub. 52, cat. C/6 di 3^a classe, cons. 25,00mq, r.c. € 76,18.

Il compendio immobiliare, provvisto del Certificato di Agibilità rilasciato in data 02.04.2002, è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n.3 del 14/02/1995 ad eccezione di lievi modifiche interne sanabili con una spesa prevedibile della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Per le aree pertinenziali da destinare a parcheggio è stato sottoscritto l'atto d'obbligo n. 218933. Il compendio immobiliare è utilizzato dal sig. XXXXXXXXXX

Prezzo base: € 138.300,00

Taranto, 30/03/2023

il C.T.U.

Ing. Pasquale SPINOSA

