

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. [REDACTED]

CURATORE Dott. Giuseppe Adeo Ostillo

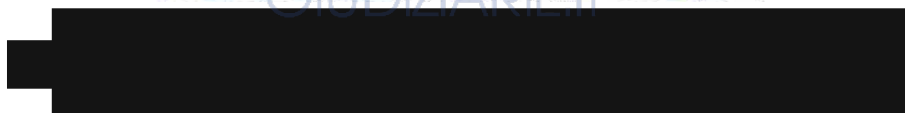
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

STIMA DI UN BENE IMMOBILE

(Provvedimento del G.D. del 28/10/2014)

FALLIMENTO N. 99/2014



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Paolo CARELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

1. INTRODUZIONE.....	3
1.1 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	3
1.2 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	3
1.3 OPERAZIONI PERITALI.....	4
1.4 SOPRALLUOGHI	4
1.5 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	4
2. LOTTO N. 1.....	5
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA	5
2.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	5
2.3 DESCRIZIONE DEL FONDO.....	5
2.4 DESCRIZIONE DELLA MASSERIA	5
2.5 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	6
2.6 CONFINI	9
2.7 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI.....	9
2.8 INSERIMENTO NEL P.U.T.T. E P.P.T.R.	9
2.9 INDICI URBANISTICI.....	9
2.10 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	9
2.11 STATO DI POSSESSO	9
2.11.1 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	10
2.11.1.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.....	10
2.11.1.2 Accertamenti di conformità catastale.....	10
2.12 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA	10
2.13 VERIFICA ALLEGATO 2	10
2.14 CONCLUSIONI.....	10
2.15 METODO DI STIMA.....	10
3. DESCRIZIONI SINTETICHE.....	12
3.1 LOTTO N. 1	12
INDICE ALLEGATI.....	13

1. INTRODUZIONE

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Statte		
99/14	1	Piena proprietà del fondo rustico, esteso catastalmente per complessivi ettari 12.76.16, composto da una masseria, con la sua area di pertinenza, e da terreni identificati in catasto terreni dalle particelle 8, 9, 10, 11, 13 e 17 del foglio 20 del Comune di Statte.

Catasto terreno - Dati originali							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
Comune di Statte							
1	20	8	Pascolo	2	are 41.95	€ 5,42	€ 2,17
1	20	10	Fabbricato rurale		ha 1.32.03		
1	20	11	Uliveto	5	ha 3.86.26	€ 49,87	€ 32,80
1	20	13	Pascolo arborato	2	ha 5.41.13	€ 55,89	€ 27,95
1	20	17	Seminativo arborato	4	ha 1.27.00	€ 36,07	€ 32,80
In ditta: _____, proprietà per 1/1.							
1	20	9	Seminativo arborato	3	are 47.79	€ 19,75	€ 13,57
In ditta: _____, proprietà per 1/1.							

Catasto terreno - Dati aggiornati								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
Comune di Statte								
1		20	8	Pascolo	2	are 41.95	€ 5,42	€ 2,17
1		20	10	Fabbricato rurale		ha 1.32.03		
1		20	11	Uliveto	5	ha 3.86.26	€ 49,87	€ 32,80
1		20	13	Pascolo arborato	2	ha 5.41.13	€ 55,89	€ 27,95
1		20	17	Seminativo arborato	4	ha 1.27.00	€ 36,07	€ 32,80
In ditta: _____, proprietà per 1/1.								
1		20	9	Seminativo arborato	3	are 47.79	€ 19,75	€ 13,57
In ditta: _____, proprietà per 1/1.								

1.2 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

La coltura dell'intero fondo rustico, in stato di abbandono, è risultato al momento del sopralluogo essere pascolo o incolto.

1.3 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo dell'immobile e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione utile all'espletamento dell'incarico (vedasi Allegati).

1.4 SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo all'immobile in agro di Statte è stato effettuato in data 30/10/2014 alle ore 9.30. In tale data lo scrivente CTU si è recato presso il fondo oggetto della stima dove ha potuto effettuare indagini metriche e fotografiche.

Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato A).

1.5 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto.

<i>Catasto terreno - Lotti reindividuati</i>							
<i>Comune di Statte</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	20	8	Pascolo	2	are 41.95	€ 5,42	€ 2,17
1	20	10	Fabbricato rurale		ha 1.32.03		
1	20	11	Uliveto	5	ha 3.86.26	€ 49,87	€ 32,80
1	20	13	Pascolo arborato	2	ha 5.41.13	€ 55,89	€ 27,95
1	20	17	Seminativo arborato	4	ha 1.27.00	€ 36,07	€ 32,80
In ditta: _____ proprietà per 1/1.							
1	20	9	Seminativo arborato	3	are 47.79	€ 19,75	€ 13,57
In ditta: _____, proprietà per 1/1.							

2. LOTTO N. 1

2.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà del fondo rustico, esteso catastalmente per complessivi ettari 12.76.16, composto da una masseria, con la sua area di pertinenza, e da terreni identificati in catasto terreni dalle particelle 8, 9, 10, 11, 13 e 17 del foglio 20 del Comune di Statte (Allegato B).

2.2 Caratteristiche zona

Nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C) è riportato che le particelle 8, 9, 11, 13, 17 del foglio 20 del Comune di Statte ricadono in parte in zona verde di rispetto, in parte in verde vincolato ed in parte in servizi di interesse pubblico – ospedali.

2.3 Descrizione del fondo

L'immobile si trova nel Comune di Statte in località “Ningo Nango, Spagnulo e Le Fratte”.



È così raggiungibile: raggiunto

l'Ospedale Nord, ubicato nel quartiere Paolo VI di Taranto, si imbecca una stradina sterrata posta ad est rispetto al parcheggio esterno dell'Ospedale e la si percorre per 300 m fino a raggiungere la stradina di ingresso al fondo. [coordinate GPS: lat. 40.540841°, long 17.280106°].

Il bene oggetto di stima consiste in un fondo rustico, esteso catastalmente per complessivi ettari 12.76.16 e composto da una masseria, con la sua area di pertinenza, identificata dalla particella 10 e da terreni identificati dalle particelle 8, 9, 10, 11, 13 e 17 del foglio 20 del Comune di Statte, la cui qualità è risultata essere pascolo e incolto.

2.4 Descrizione della masseria

L'aspetto della masseria, denominata "masseria Ningo Nango", ad una prima vista, è importante e austero, con facciate piane e semplici e finestre piccole. Trattasi di un fabbricato avente in planimetria forma compatta, di antica costruzione e sviluppatosi in epoche successive: il fabbricato principale presenta copertura con volte a botte al piano terra e con volte a crociera al primo piano, i fabbricati accessori a piano terra e primo piano hanno copertura piana.



Completa la masseria un fabbricato a doppia falda ed un'area di pertinenza, delimitata da muri a secco, dalla superficie di circa 1.400 mq. La masseria, che si presenta in un evidente stato di abbandono, occupa una superficie lorda di circa 670 mq.

Tutte le strutture portanti verticali della masseria sono in muratura, così come gli orizzontamenti che, come già detto, hanno conformazione a volta di vario tipo. Alla masseria non sembra giungere corrente elettrica né alimentazione idrica e rete fognante.

2.5 Immagini fotografiche

Di seguito sono riportate alcune fotografie scattate durante il sopralluogo.





Foto 1 – Lotto 1 - Masseria



Foto 4 – Lotto 1 – Masseria



Foto 2 – Lotto 1 – Prospetto masseria



Foto 5 – Lotto 1 – Interno masseria



Foto 3 – Lotto 1 – Prospetto masseria



Foto 6 – Lotto 1 – Masseria



Foto 7 – Interno masseria



Foto 10 – Lotto 1 – Masseria



Foto 8 – Lotto 1 – Prospetto masseria



Foto 11 – Lotto 1 – Parete masseria



Foto 9 – Lotto 1 – Interno masseria

2.6 Confini

Il fondo confina nell'insieme con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], od aventi causa, salvo altri.

2.7 Inserimento nei piani urbanistici

Nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C) è riportato che le particelle del fondo ricadono in parte in zona verde di rispetto, in parte in verde vincolato ed in parte in servizi di interesse pubblico – ospedali.

2.8 Inserimento nel P.U.T.T. e P.P.T.R.

Nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C) è riportato che le particelle del fondo risultano ricadenti nell'ambito esteso del PUTT/P di tipo C e nell'ambito distinto del PUTT/P Geomorfologia cigli e scarpate (relativamente alle particelle 11-13-17) e nelle componenti botanico-vegetazionali, nelle componenti delle aree protette e dei siti naturalistici e negli ulteriori contesti paesaggistici paesaggi rurali, previsti nel P.P.T.R..

2.9 Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito della zona verde vincolato e nella zona dei servizi di interesse pubblico, prevede, le norme di attuazione riportate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

2.10 Provenienza degli immobili

Gli immobili, individuati con le particelle 8, 10, 11, 13 e 17 del foglio 20 del Comune di Statte, sono pervenuti alla "[REDACTED]" con atto di compravendita per notar [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] e trascritto a Taranto in data [REDACTED] al n.r.p. [REDACTED] (Allegato D).

L'immobile, individuato con la particella 9 del foglio 20 del Comune di Statte, è pervenuto alla [REDACTED] con atto di compravendita per notar [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] e trascritto a Taranto in data [REDACTED] al [REDACTED] (Allegato E).

2.11 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero.

2.11.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.11.1.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Presso gli archivi dell'Ufficio tecnico di Statte non risulta alcun titolo edilizio in relazione alla masseria (Allegato F)

2.11.1.2 Accertamenti di conformità catastale

Nulla da segnalare.

2.12 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	---	---	---	---	---	---

2.13 Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	---	Sì	---	---	Sì	---

2.14 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto della presente relazione.

2.15 Metodo di stima

La stima è stata svolta con criterio comparativo e, da indagini esperite nel luogo ove è ubicato il fondo, è emerso che le colture precedentemente descritte hanno il valore di € 10.000,00/ha. La stima del terreno, non considerando la superficie occupata dalla masseria e dall'area di pertinenza, pari a circa 2.000 mq, è pertanto:

$$V_{\text{terreno}} = 12.5716 \text{ ha} \times 10.000,00 \text{ €/ha} = € 125.716,00$$

Per i fabbricati, considerando lo stato di conservazione e il valore intrinseco dell'immobile di antica costruzione, si fa l'ipotesi cautelativa di € 350,00/mq di valore medio di superficie lorda. Con riferimento alle superfici lorde e alle superfici scoperte, ragguagliate queste ultime al 10%, la stima del fabbricato è pertanto la seguente:

$$V_{\text{fabbricato}} = (670 \text{ mq} + 1.400 \text{ mq} \times 0,1) \times 350,00 \text{ €/mq} = € 283.500,00.$$

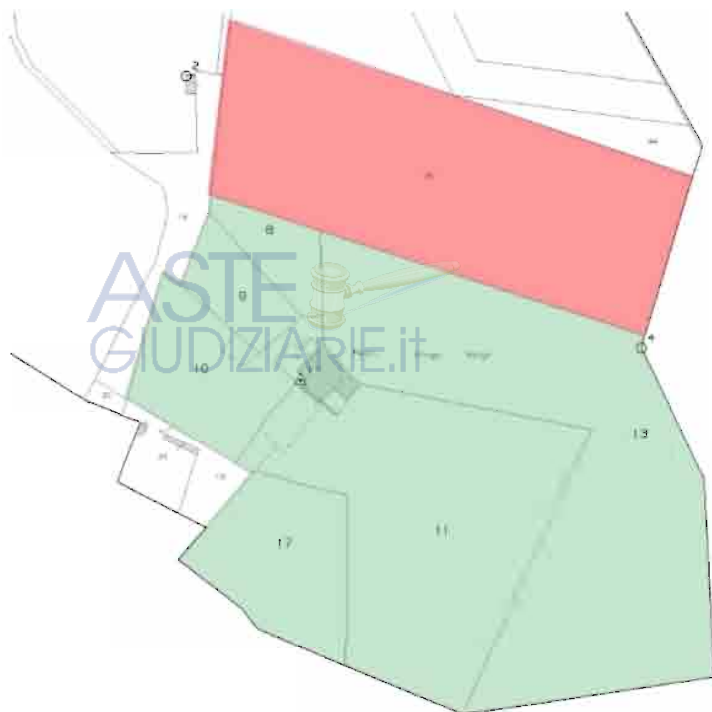
Il valore complessivo dell'immobile è pertanto:

$$V_{\text{complessivo}} = V_{\text{terreno}} + V_{\text{fabbricato}} = € (125.716,00 + 283.500,00) = € 409.216,00.$$

Il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$P_{\text{b.a. lotto}} = € 409.216,00, \text{ che si approssima a } € 410.000,00.$$

Si precisa che ad una società omonima, ma con medesimo amministratore unico, [REDACTED], con sede in [REDACTED] è intestata la particella 26 del



foglio 20 del Comune di Statte, pervenuta con atto di compravendita per notar [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] e trascritto a Taranto in data [REDACTED] al [REDACTED] (Allegato G).

Tale particella, che è ubicata a nord del fondo descritto nella presente relazione, non è citata né nella istanza del curatore fallimentare, avv. Ostilio Giuseppe Adeo, né nella sentenza pronunciata dal Tribunale di Taranto con il n. 232/2011.

Nell'eventualità dovesse essere presa in considerazione nella valutazione del fondo, trattandosi di un terreno che ha superficie catastale di ettari 5.00.89, della stessa coltura del fondo descritto nella presente relazione, occorrerà aggiungere al valore precedentemente individuato ulteriori € 50.000,00 arrivando pertanto ad un valore complessivo di € 460.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. DESCRIZIONI SINTETICHE

3.1 Lotto n. 1

Piena proprietà del fondo rustico, esteso catastalmente per complessivi ettari 12.76.16, composto da una masseria, con la sua area di pertinenza, e da terreni identificati in catasto terreni dalle particelle 8, 9, 10, 11, 13 e 17 del foglio 20 del Comune di Statte.

Il fondo confina nell'insieme con proprietà Bellando Randone Enrico, con proprietà De Leonardis Grazia e Pasanisi Salvatore, con proprietà Bellando Randone Felicità e Tommaso e con proprietà Bellando Randone, od aventi causa, salvo altri.

Nel PRG di Statte, il fondo ricade in parte in zona verde di rispetto, in parte in verde vincolato ed in parte in servizi di interesse pubblico – ospedali, con gli indici urbanistici e inserimento nel P.U.T.T. e P.P.T.R. descritti nella presente relazione.

Prezzo a base d'asta: € 410.000,00

In fede,

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Taranto, lunedì 7 dicembre 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice allegati

Allegato A – *Verbale di sopralluogo*

Allegato B – *Lotto 1 – Visure per soggetto*

Allegato C – *Lotto 1 – Certificato di destinazione urbanistica*

Allegato D – *Lotto 1 – Atto di provenienza per notar Morciano del 20/10/1988*

Allegato E – *Lotto 1 – Atto di provenienza per notar Morciano del 16/11/1988*

Allegato F – *Lotti 1 – Attestazione del Comune di Statte*

Allegato G – *Atto di provenienza per notar Pirro del 6/12/1989*

