

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PERITALE**

**Ill.mo Signor G.D. Dott. Martino CASAVOLA del Tribunale Civile**

**di Taranto – Sezione Fallimentare -**

=====

**OGGETTO : *Relazione di consulenza tecnica peritale nel fallimen***

**to [REDACTED] n° 4975**

=====

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto **dott. Ing. Marcello BASILE** nato a Taranto il 2 maggio 1959 ed ivi residente in via Cugini n° 25, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 987 ed all'Albo dei C.T.U. tenuto presso il Tribunale Civile di Taranto al n° 386, con studio sito in Taranto alla via Lago Alimini Grande n° 12/i, è stato nominato C.T.U. dalla S.V. Ill.ma nel **Fallimento [REDACTED] n° 4975** con il seguente mandato:

- 1) descriva compiutamente i beni rientranti nell'attivo fallimentare*
- 2) proceda alla stima dei predetti beni*
- 3) precisi quant'altro necessario od utile ai fini della vendita degli immobili inseriti nel fallimento con autorizzazione a prendere visione ed estrarre copie delle planimetrie delle unità immobiliari*

A seguito dello svolgimento dei necessari sopralluoghi, rilievi, misurazioni ed accertamenti vari e dopo aver valutato ogni elemento e circostanze relativi ai beni inseriti nell'attivo fallimentare, il sottoscritto C.T.U.

**REDIGE**

la seguente relazione di consulenza tecnica peritale per il miglior espletamento dell'incarico ricevuto.

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha provveduto:

- a) ad effettuare rilievi fotografici allegati alla presente relazione
- b) ad effettuare le opportune visure presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, all'U.T.del Comune di Monteiasi e San Giorgio Jonico
- c) ad effettuare il rilievo dell'unità immobiliare e del terreno

## 2. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI

I beni immobili inseriti nel Fallimento sono i seguenti:

- a) appartamento sito in Monteiasi (TA) al piano primo dello stabile di via Galilei n° 7, non accatastato
- b) terreno sito in agro di S. Giorgio J. e censito presso il NCT al foglio n° 9 p.lla n° 829

## 3. ESAME DOCUMENTAZIONE IN ATTI

In atti era presente la relazione notarile dalla quale si evince quanto segue:

- a) non viene menzionato l'appartamento in quanto presso il NCEU risulta solo l'area solare di mq 126.00 e censita al foglio n° 4 p.lla n° 1147 sub. 3 in confine con via Galilei, prop. [REDACTED] ed altra prop.

[REDACTED] L'unità immobiliare rientrante nel Fallimento è stata costruita, in parte, previo rilascio di regolare concessione edilizia n° 4/86 pratica n° 56/82 del 21.03.1986, e prevedeva la costruzione di una sopraelevazione ad uso civile abitazione sulla casa sita in Monteiasi alla via Galilei n° 7. L'appartamento assentito era composto da

n° 2 vani, n° 1 bagno, n° 2 verande e n° 1 corridoio-ingresso per una superficie coperta in sopraelevazione pari a mq 86.00.

b) il terreno rientrante nel fallimento è censito presso il NCT al foglio n° 9 p.IIa n° 829 di estensione pari a ha 0.51.40, confinante con via Marche, strada interna e prop. Vestito, in base al vigente strumento urbanistico (P.d.F.) ricade in zona "E agricola"; mentre in base allo strumento urbanistico adottato dal C.C. con Del. n° 2/01, la p.IIa ricade parte in zona di viabilità pubblica di piano e parte in area per la formazione di opere di urbanizzazione secondaria (istruzione).

#### 4. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

a) Il sottoscritto ha proceduto, durante le operazioni peritali, ad eseguire un sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto per individuare la consistenza, la tipologia costruttiva, le caratteristiche tecnico-costruttive e la conformità del costruito a quanto approvato dalla C.E.C. L'appartamento è ubicato al primo piano dello stabile di via Galilei n° 7 ed è accessibile dalla strada attraverso una scala a due rampe. Lo stabile è composto da n° 2 unità immobiliari ubicate una al piano terra e l'altra al piano primo, con accessi indipendenti l'uno dall'altro. L'unità immobiliare ha altezza utile interna pari a m 3.00 ed è composta da:

- n° 1 vano di dimensione m 3.50x4.95 = mq 17.35 con affaccio sulla strada

- n° 1 ingresso di dimensione m 1.30x3.40 = mq 4.40

- n° 1 ripostiglio di dimensione m 1.30x2.05 = mq 2.65

- n° 1 cucina di dimensione m 2.05x3.10 = mq 6.35 con affaccio sulla chiostrina

- n° 1 soggiorno-pranzo di dimensione m 8.65x3.40 = mq 29.40 con affaccio sulla chiostrina

- n° 1 vano di dimensione m 4.15x4.20 = mq 17.45 con affaccio sulla chiostrina

- n° 1 vano di dimensione m 3.95x3.60 = mq 14.20 con affaccio su via Volta

- n° 1 bagno di dimensione m 2.70x1.70 = mq 4.60 con affaccio su via Volta

- n° 1 corridoio di dimensione (m 1.25x1.80 + 4.20x1.20) = mq 7.30 per una superficie utile pari a mq 103.70.

- n° 1 balcone lato via Volta di dimensione m 1.00x3.00 = mq 3.00.

Rispetto alla concessione edilizia lo stato dei luoghi è difforme in quanto è stata realizzata una superficie coperta maggiore di quella assentita pari a circa (mq 124.80 – 86.00 =) mq 38.80, corrispondente alle verande lato via Galilei e via Volta ed alla restrizione della chiostrina. La superficie coperta e conseguente volumetria in aumento non sono consentite dal vigente strumento urbanistico, in quanto la tabella planovolumetrica è la seguente:

INDICI	DATI PdF	ESISTENTE	APPROVATO	ATTUALE
ZONA	Bb	//	//	//
Iff	5.00	3.09	4.90	6.18
H max	8.00	3.30	6.30	6.60

V max	665.00	411.00	660.00	822.00
-------	--------	--------	--------	--------

Dall'analisi della tabella precedente si evince un eccesso di volumetria edificata che corrisponde ad una superficie utile pari a mq 32.36 che può essere sanata in base all'art. 34 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 ex art. 12 della Legge n° 47/85, in quanto non conforme alle norme del vigente strumento urbanistico.

L'unità immobiliare è costruita con struttura portante in c.a. e solai latero-cementizi. le murature di tompagno sono di spessore pari a cm 30.00; i pavimenti sono in ceramica finto parquet; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i sanitari sono in vitrus-china; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; la pavimentazione della scala è in Pietra di Trani; le pareti ed i soffitti sono intonacati e pitturati; non è presente l'impianto termico.

Il bene si trova in uno stato di conservazione buono e le rifiniture nel complesso sono di discreto livello.

b) Il sottoscritto ha proceduto, durante le operazioni peritali, ad eseguire un sopralluogo presso il terreno in oggetto ed ha rilevato che lo stesso versa in uno stato di abbandono, non è recintato ed è ubicato in zona semi-periferica e, comunque, lungo la strada che congiunge S. Giorgio J. a Carosino, ed è inserito in un'area a forte espansione edilizia. Ha un'estensione pari a ha 0.51.40 ed è accessibile direttamente dalla strada principale.

## 5. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Dopo aver ampiamente descritto le caratteristiche dei beni oggetto della presente relazione ed esposto le difformità presenti, il sottoscritto procede alla stima dei due beni immobili.

a) Tenuto conto che l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in una zona semi-periferica, considerato il carattere della stessa ai fini delle rifiniture e dei servizi, considerato lo stato di conservazione della stessa e la sua vetustà, considerata la tipologia costruttiva e le caratteristiche tecnico-costruttive, accertato il valore di immobili simili ed ubicati in prossimità ed in base ai prezzi praticati sul mercato edilizio locale si ritiene equo assegnare all'unità immobiliare un valore unitario pari a **euro/mq 650,00** (euro seicentocinquanta/00) al metro quadrato di superficie utile e, pertanto il valore stimato è pari a:

$\text{€}/\text{mq } 650,00 \times \text{mq } 104,70 = \text{€ } 68.055,00$  (euro sessantottomilacinquantacinque/00).

Il costo presunto per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria ammonta a circa **€ 33.425,09**, calcolato su una superficie in abuso pari a mq 32,36, trattandosi di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, oltre oneri tecnici; qualora fossero riaperti i termini per il Condono Edilizio l'oblazione sarebbe pari a circa **€ 3.236,00**, oneri di urbanizzazione pari a **€ 1.229,68** e contributo Regione Puglia pari a **€ 326,00** per un totale pari a **€ 4.818,68**.

b) il terreno in oggetto in base al vigente strumento urbanistico ricade in zona tipizzata come "E agricola", mentre lo strumento urbanistico adottato dal C.C. prevede una nuova destinazione in parte viabilità pubblica ed in parte opere di urbanizzazione secondaria (scuole). In

base a queste destinazioni d'uso il sottoscritto ritiene opportuno dover stimare il terreno limitatamente alla sua attuale destinazione non a quella futura, in quanto la stessa è legata all'approvazione dello strumento urbanistico; il valore unitario sarà incrementato rispetto al prezzo medio al fine di tenere in debito conto la posizione del suolo, rispetto alla viabilità ed al centro urbano, la sua probabile destinazione, comunque non edificabile, ed il congruo prezzo di esproprio e pertanto, si ritiene equo stimare il terreno, in base ai prezzi medi praticati sul mercato ad un valore pari a **euro/mq 7,50** (euro sette/50) e, pertanto, il valore del bene è pari a:

**€/mq 7,50 x mq 5.140 = € 38.550,00** (euro trentottomilacinquecentocinquanta/00); tale valore scaturisce anche dall'ipotesi che un probabile prezzo di esproprio potrebbe essere quantificato in **€/mq 15,00**.

## 6. CONCLUSIONI

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione tecnico-peritale di stima, e ringraziandoLa per la fiducia accordata si firma.

Taranto, 28 aprile 2004

IL C.T.U.

(ing. Marcello BASILE)

Alla presente si allegano:

- grafici di rilievo e di confronto con progetto approvato
- documentazione fotografica

- certificato di destinazione urbanistica
- visura catastale
- grafici di progetto e concessione edilizia
- stralcio norme tecniche di attuazione vigenti.

