

SEZ. I Proc. Contenzioso R.G. 7241/09

Giudice Relatore: Dr. DIOTAIUTI Marcello

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

^^^^^^^^^^^^^^^^

Quesiti posti dal Giudice:

DEPOSITO IN CANCELLERIA
18-6
IL CANCELLIERE

- 1) *Verifichi il CTU lo stato dei luoghi dei beni oggetto di divisione, così come riportato nell'atto di citazione; ne determini il valore e la regolarità urbanistica e amministrativa.*

Quesito 1) Ricognizione del valore dei beni relitti in Palagiano(Ta);

Operazioni peritali

Lo scrivente CTU ha verificato i dati catastali presso l'ufficio tecnico e quelli urbanistici, per accertare la regolarità amministrativa e/o la eventuale regolarizzazione edilizia a sanatoria dei beni e ne ha quantificato la consistenza e lo stato di conservazione, al fine di determinare il valore dei beni oggetto di divisione.

Sopralluoghi

I sopralluoghi di rito presso le unità immobiliari sono stati regolarmente svolti in data 20.04.2011, 15.07.2011 e 12.09.2011.

Nell'occasione si sono svolte attività ricognitive dello stato esteriore dei beni e della rispondenza alle planimetrie catastali ed agli elaborati di progetto depositati presso l'ufficio tecnico comunale (che non è stato possibile reperire al Comune di Palagiano come meglio specificato nel seguito).

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>N. Ord.</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Ubicazione</i>
1	appartamento	PALAGIANO (TA), VIA CARELLA N. 45 - PIANO SECONDO
2	appartamento	PALAGIANO (TA), VIA QUASIMODO N. 15 - PIANO PRIMO
3	appartamento	PALAGIANO (TA) VIA QUASIMODO N. 15 - PIANO SECONDO
4	appartamento	PALAGIANO (TA) VIA QUASIMODO N. 15 - PIANO TERZO
5	Terreno	
6	Terreno	

<i>Catasto urbano - Dati originali</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Csl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
1	23	254	13	In corso di costr.			
2	23	251	2	A/3	2	v. 5,5	€ 397,67
3	23	251	3	A/3	2	v. 5,5	€ 397,67
4	23	251	5	A/3	2	v. 5,5	€ 397,67

<i>Catasto terreni - Dati originali</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cls.</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito</i>	
					<i>ha are ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
5	10	148	Uliveto	3	00 08 00	€ 2,27	€ 2,27
6	10	267	Uliveto	3	00 03 00	€ 0,85	€ 0,85

Metodo di stima

La stima è stata condotta ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di efficienza, alla dotazione e qualità di rifiniture ed impianti, all'acquisizione indiretta, tramite consulenti ed operatori immobiliari e tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili. **Si tratta pertanto di criterio di stima sintetico.**

L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie utile, le pertinenze (balconi e terrazzi esclusivi 0,25; verande e scale interne 0,75; giardino esclusivo 0,10) considerando forfetariamente compresa nel valore, per gli immobili in Palagiano, l'incidenza degli spazi comuni. Va precisato che nell'eseguire la stima dei beni immobili si è tenuta in debito conto la precedente relazione di consulenza del C.T.U. nominato dal Giudice Dr. Pietro GENOVIVA nel Fallimento n.5406/2000, geom. Antonio Di Pierri, tuttavia, si è ritenuto opportuno operare una rivalutazione degli immobili per adeguare la stima agli attuali valori monetari e di mercato.

Riscontro dell'indagine presso l'Ufficio Tecnico.

Si rende noto che le indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico al fine di reperire tutta la documentazione necessaria non hanno dato esiti positivi, pertanto è stato possibile ottenere copia della stessa grazie alla disponibilità del C.T.U. nominato dal Giudice Dr. Pietro GENOVIVA nel Fallimento n.5406/2000, geom. Antonio Di Pierri. In particolare la documentazione esaminata comprende:

- Planimetria e visura catastale dell'immobile sito in Palagiano(Ta), alla via Carella n. 45 censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.Ila 254 Sub. 13

- Planimetria e visura catastale dell'immobile sito in Palagianò(Ta), alla via Quasimodo n. 15 censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.IIa 251 Sub. 2
- Planimetria e visura catastale dell'immobile sito in Palagianò(Ta), alla via Quasimodo n. 15 censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.IIa 251 Sub. 3
- Planimetria e visura catastale dell'immobile sito in Palagianò(Ta), alla via Quasimodo n. 15 censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.IIa 251 Sub. 5
- Visura catastale dell'immobile sito in Palagianò(Ta), censito al N.C.T. al Fg. 10 P.IIa 148
- Visura catastale dell'immobile sito in Palagianò(Ta), censito al N.C.T. al Fg. 10 P.IIa 267
- Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in Palagianò(Ta), censito al N.C.T. al Fg. 10 P.IIa 267 e dell'immobile censito al N.C.T. al Fg. 10 P.IIa 148 rilasciato il 15/09/2011
- Domanda di condono ai sensi della legge 47/85 del 20/03/1986 n. prot. 3281 relativa all'appartamento in via Carella n. 45, piano secondo, censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.IIa 254 Sub. 13
- Concessione edilizia n. 94 del 17/10/1980 relativa agli appartamenti in via Quasimodo n. 15 al piano primo, censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.IIa 251 Sub. 2, e secondo, censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.IIa 251 Sub. 3
- Domanda di condono ai sensi della legge 47/85 con istanza del 30/12/1986 n. prot. 15342 relativa all' appartamento in via Quasimodo n. 15 al piano terzo, censito al N.C.E.U. al Fg. 23 P.IIa 251 Sub. 5
- Nota dell'ufficio condono n. prot. 5212 del 21/04/1998
- Nota dell'ufficio condono n. prot. 8216

LOTTO 1 - Appartamento

FG. 23 P.LLA 254 SUB. 13 – PALAGIANO (TA), VIA CARELLA N. 45

Descrizione : Il bene oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica dell'abitato di Palagiano (Ta); il contesto urbano è caratterizzato da fabbricati di bassa densità abitativa di recente edificazione, la zona è completa di servizi ed infrastrutture. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del fallimento è stato edificato alla fine degli anni sessanta e successivamente sopraelevato, è costituito da un piano terra e due piani superiori, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-laterocemento, l'edificio, in parte incompleto (piano secondo al grezzo), versa in normale stato di conservazione ed è privo di ascensore. L'appartamento di cui trattasi è situato al secondo piano dell'edificio, con porta di accesso posta a destra salendo le scale; consta di un unico ambiente intervallato da pilastri con annesso un vano ripostiglio ed un balcone; il tutto come indicato nei rilievi grafici.

Materiali e impianti

L'immobile è incompleto e privo di rifiniture, in particolare il piano di calpestio è in battuto di cemento, mancano le tramezzature interne, le murature esterne ed il soffitto sono al grezzo, mancano sia gli infissi interni che esterni nonché la predisposizione per gli impianti.

Stato manutentivo

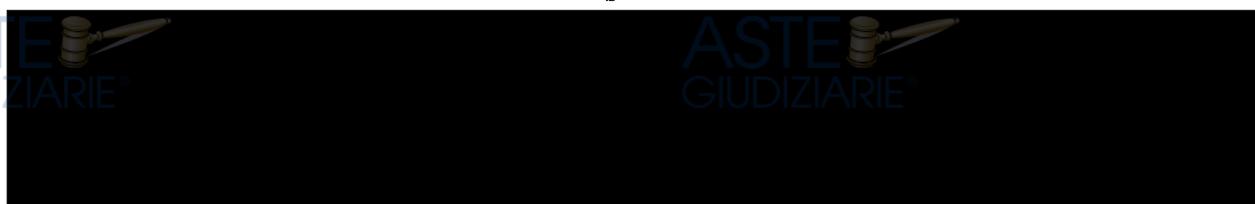
In fase di costruzione (grezzo).

Pratica edilizia

L'immobile oggetto di valutazione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Con pratica del 20/03/1986 n. prot. 3281 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 47/85. Per il rilascio della concessione

in sanatoria occorre integrare la pratica con la documentazione indicata nella nota dell'ufficio tecnico comunale n. prot. 8216. Della situazione urbanistica si terrà debito conto nella determinazione del valore di mercato, compreso l'onorario di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. L'unità immobiliare è priva di certificato di abitabilità.

Stato di possesso



Determinazione del valore

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- La zona dove è situato il fabbricato;
- Le opere necessarie al completamento;
- La presenza di parcheggio nella zona;
- La situazione urbanistica.

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare un'attendibile quotazione unitaria di Euro/mq 450,00 con superfici esterne da valutarsi al 25% dell'effettiva estensione. Si ha:

$$\text{mq. } 107,00 + (0,25 \cdot 35,95) = 115,99 \text{mq}$$

$$€450,00 \cdot 115,99 = €52.195,50$$

Tale valore sarà arrotondato fornendo il valore di mercato sotto indicato.

Valore di mercato: € 52.000,00

LOTTO 2 - Appartamento

FG. 23 P.LLA 251 SUB. 2 – PALAGIANO (TA), VIA QUASIMODO N. 15

Descrizione : Il bene oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica dell'abitato di Palagiano (Ta); il contesto urbano è caratterizzato da fabbricati a bassa densità abitativa di recente edificazione, la zona è completa di servizi ed infrastrutture. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di fallimento è di recente realizzazione, sopraelevato in più riprese; è costituito da un piano terra e tre piani superiori, realizzato con struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in sidero-latero-cemento, l'edificio versa in normale stato di conservazione ed è privo di impianto di ascensore. L'appartamento oggetto di valutazione è situato al piano primo dell'edificio, è composto da un ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, un bagno, ripostiglio, due balconi ed un ripostiglio esterno; il tutto come indicato nei rilievi grafici.

Materiali e impianti

Le finiture in opera sono di buona fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura; la porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in douglas e vetro camera protetti da avvolgibili in P.V.C., quelli interni in legno tamburato, la pavimentazione è in gres. Nel w.c. sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo con rubinetteria in ottone cromato, vano doccia, bidet e vaso all'inglese; le pareti sono rivestite fino a mt. 2,45 dal calpestio. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante, collegato alla rete cittadina, impianto citofonico e di ricezione TV. Superficie utile mq. 98 circa. Superficie esterna mq. 16 circa.

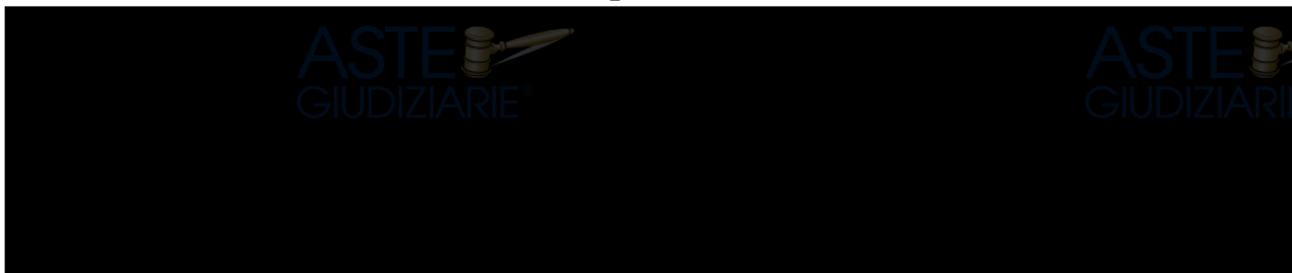
Stato manutentivo

Buono

Pratica edilizia

È stata rinvenuta la concessione n. 94 del 17/10/1980 inerente la sopraelevazione del secondo piano dell'edificio. I grafici progettuali riportano la planimetria del piano primo che tuttavia è in parte difforme dallo stato dei luoghi attuale. Le predette illiceità edilizie sono regolarizzabili ai sensi delle normative attualmente vigenti con un esborso di cui si terrà debito conto nella determinazione del valore di mercato, compreso l'onorario di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. L'immobile è privo di certificato di abitabilità

Stato di possesso



Determinazione del valore

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- La zona dove è situato il fabbricato;
- L'epoca di costruzione dell'edificio;
- La tipologia delle rifiniture esistenti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- La presenza di parcheggio nella zona;
- La situazione urbanistica.

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare un'attendibile quotazione unitaria di Euro/mq 950,00 con superfici esterne da valutarsi al 25% dell'effettiva estensione, gli accessori al 50%. Si ha:

mq. $98,11 + (0,25 \cdot 14,52) + (0,50 \cdot 1,57) = 102,53mq$

$€950,00 \cdot 102,53 = €97.403,50$

Tale valore sarà arrotondato fornendo il valore di mercato sotto indicato.

Valore di mercato: € 97.500,00

LOTTO 3 - Appartamento

FG. 23 P.LLA 251 SUB. 3 – PALAGIANO (TA), VIA QUASIMODO N. 15

Descrizione : Il bene oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica dell'abitato di Palagiano (Ta); il contesto urbano è caratterizzato da fabbricati a bassa densità abitativa di recente edificazione, la zona è completa di servizi ed infrastrutture. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di fallimento è di recente realizzazione, sopraelevato in più riprese; è costituito da un piano terra e tre piani superiori, realizzato con struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in sidero-latero-cemento, l'edificio versa in normale stato di conservazione ed è privo di impianto di ascensore. L'appartamento oggetto di valutazione è situato al piano secondo dell'edificio, è composto da un ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, un bagno, un ripostiglio e due balconi di cui uno prospiciente via Quasimodo e l'altro il cortile interno; il tutto come indicato nei rilievi grafici.

Materiali e impianti

Le finiture in opera sono di buona fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura; la porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono vetro camera e P.V.C. protetti da avvolgibili in P.V.C., quelli in-

terni in legno, la pavimentazione è in gres. Nel w.c. sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo con top, vano doccia e mobiletto provvisto di rubinetteria in ottone cromato, box doccia, bidet e vaso all'inglese; le pareti sono rivestite fino a mt. 2,20 dal calpestio. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante, collegato alla rete cittadina, di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa, impianto citofonico, di ricezione TV e luci di emergenza. Superficie utile mq. 99 circa. Superficie esterna mq. 17 circa.

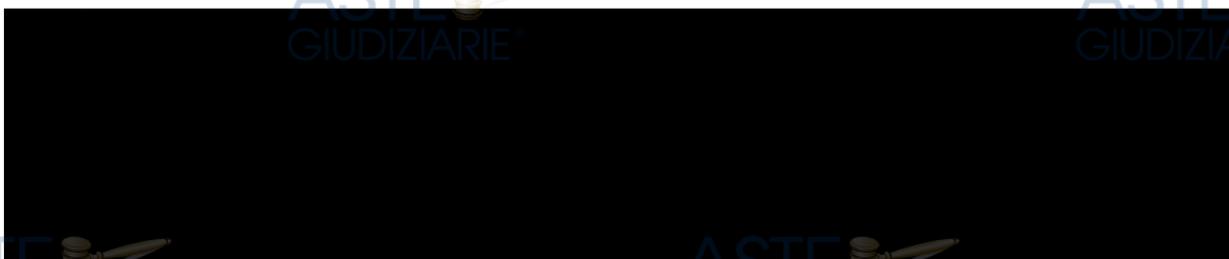
Stato manutentivo

Buono

Pratica edilizia

L'immobile è stato realizzato in virtù di concessione n. 94 del 17/10/1980. E' da rilevare che il progetto approvato è in parte difforme dallo stato dei luoghi attuale. Le predette illiceità edilizie sono regolarizzabili ai sensi delle normative attualmente vigenti con un esborso di cui si terrà debito conto nella determinazione del valore di mercato, compreso l'onorario di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. L'immobile è privo di certificato di abitabilità

Stato di possesso



Determinazione del valore

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- La zona dove è situato il fabbricato;
- L'epoca di costruzione dell'edificio;
- La tipologia delle rifiniture esistenti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- La presenza di parcheggio nella zona;
- La situazione urbanistica.

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare un'attendibile quotazione unitaria di Euro/mq 950,00 con superfici esterne da valutarsi al 25% dell'effettiva estensione. Si ha:

$$\text{mq. } 99,44 + (0,25 \cdot 16,56) = 103,58 \text{mq}$$

$$€950,00 \cdot 103,58 = €98.401,00$$

Tale valore sarà arrotondato fornendo il valore di mercato sotto indicato.

Valore di mercato: € 98.500,00

LOTTO 4 - Appartamento

FG. 23 P.LLA 251 SUB. 5 – PALAGIANO (TA), VIA QUASIMODO N. 15

Descrizione : Il bene oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica dell'abitato di Palagiano (Ta); il contesto urbano è caratterizzato da fabbricati a bassa densità abitativa di recente edificazione, la zona è completa di servizi ed infrastrutture. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di fallimento è di recente realizzazione, sopraelevato in più riprese; è costituito da un piano terra e tre piani superiori, realizzato con struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in sidero-latero-cemento, l'edificio versa in normale stato di conservazione ed è privo di impianto di ascensore. L'appartamento oggetto di valutazione è situato al piano terzo dell'edificio, è composto da un ingresso, soggiorno, una camera da letto, cucina-sala da pranzo, un bagno, un buca-

taio e un balcone prospiciente il cortile interno ; il tutto come indicato nei rilievi grafici.

Materiali e impianti

Le finiture in opera sono di media fattura; le superfici interne sono intonacate a civile e rifinite con tinteggiatura; la porta d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in douglas e vetro camera, protetti da avvolgibili in P.V.C., quelli interni in legno tamburato, la pavimentazione è in gres. Nel w.c. sono allocati i seguenti servizi igienici: lavabo corredato di rubinetteria in ottone cromato, box doccia, bidet e vaso all'inglese; le pareti sono rivestite fino a mt. 2,20 dal calpestio. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia, idrico-fognante, collegato alla rete cittadina, di riscaldamento con termocamino ed elementi radianti in ghisa, impianto citofonico, di ricezione TV. Superficie utile mq. 110 circa. Superficie esterna mq. 10 circa.

Stato manutentivo

Normale

Pratica edilizia

L'immobile è stato realizzato assenza di concessione edilizia; con istanza del 30/12/1986 n. prot. 15342 è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 47/85. Per il rilascio della concessione in sanatoria occorre integrare la pratica con la documentazione indicata nella nota dell'ufficio condono n. prot. 5212 del 21/04/1998(che sia allega in copia), della situazione edilizia si terrà debito conto nella determinazione del valore di mercato, compreso l'onorario di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. L'immobile è privo di certificato di abitabilità.

Stato di possesso



Determinazione del valore

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- La zona dove è situato il fabbricato;
- L'epoca di costruzione dell'edificio;
- La tipologia delle rifiniture esistenti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
- La presenza di parcheggio nella zona;
- La situazione urbanistica.

Alla luce di queste premesse si ritiene di poter indicare un'attendibile quotazione unitaria di Euro/mq 800,00 con superfici esterne da valutarsi al 25% dell'effettiva estensione. Si ha:

$$\text{mq. } 110,17 + (0,25 \cdot 9,99) = 112,67 \text{mq}$$

$$\text{€}800,00 \cdot 112,67 = \text{€}90.136,00$$

Tale valore sarà arrotondato fornendo il valore di mercato sotto indicato.

Valore di mercato: € 90.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®