



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Michele SEMERARO nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nel “Fallimento [REDACTED] (N. 110/2014 R.G.Fall.)”.

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Michele SEMERARO nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nel “Fallimento [REDACTED] (N. 104/2014 R.G.Fall.).

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PREMESSE

In data 12/02/2016, il Curatore del “Fallimento [REDACTED] Avv. Massimo FAVATA, con studio in Taranto, via Berardi n. 89, mi conferiva l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, nel fallimento sopra indicato.

In particolare mi si incaricava, previo i rilievi e gli accertamenti urbanistici del caso, di stimare i beni immobili ricaduti nell'attivo fallimentare.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

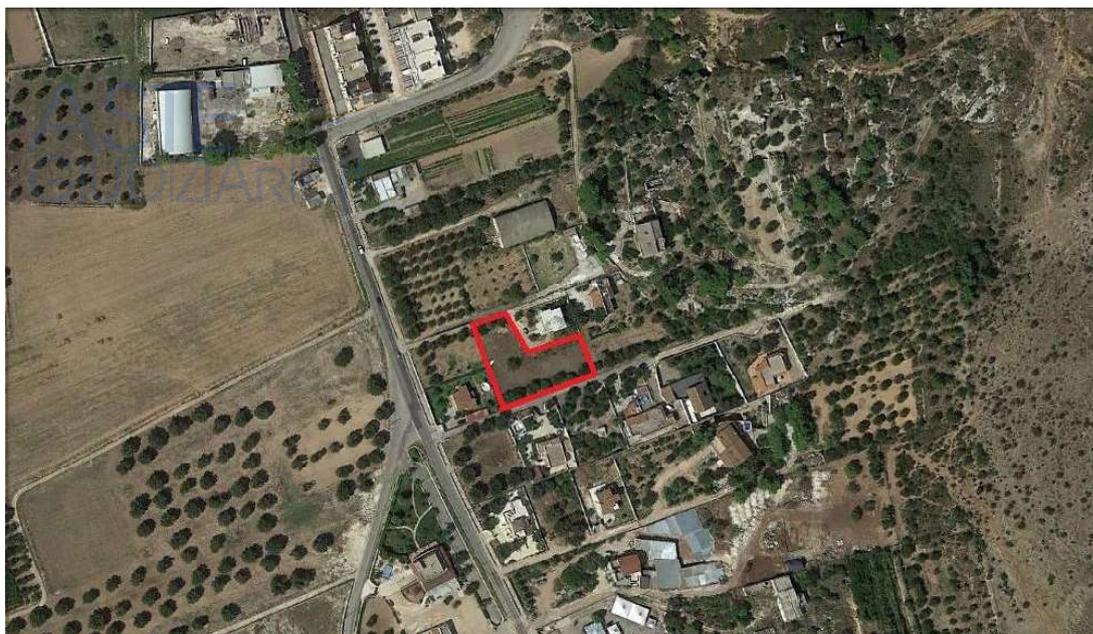
Accettato il mandato lo scrivente provvedeva a fotocopiare alcuni documenti del fascicolo relativo al fallimento, ivi compresa la visura ipotecaria inerente i beni facenti parte dell'attivo fallimentare, al fine di disporre dei primi necessari elementi per dare inizio alle operazioni di perizia.

Prima di eseguire i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima, lo scrivente effettuava visure ed indagini presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) di Taranto e presso gli uffici tecnici del Comune di Faggiano al fine di verificare

Gli immobili sono nel possesso materiale della ditta proprietaria.

RELAZIONE

I suoli sopra indicati, essendo di fatto adiacenti, sono stati raggruppati a formare un unico lotto.



Descrizione sintetica: suolo edificabile ubicato alla periferia sud di Faggiano, con accesso da una traversa della strada provinciale n. 110 per San Crispieri, avente una superficie catastale di 1.934 mq, ricadente, secondo il PRG vigente in zona “Bru” (zona estensiva rada). Il suolo fa parte del Piano Particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 31 del 19.07.2007. Esso è individuato in C.T. al **fg. 13, p.lla 1113**, vigneto di 2°, are 04.36, reddito dom. 7,66 € e reddito agr. 3,60 € e **p.lla 1117**, vigneto di 2°, are 14.98, reddito dom. 26,30 € e reddito agr. 12,38 € (visure catastali ed estratto di mappa – Allegato 1 e 2).

Descrizione della zona e dati urbanistici



Il suolo è ubicato nella periferia sud di Faggiano, a circa 40 metri dalla strada provinciale n. 110 che da Faggiano porta a San Crispieri. La zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni fabbricati di tipo residenziale, ad uno o due piani. Lungo la strada provinciale n. 110 corrono le tubazioni dell'acquedotto, della fognatura e del gas. Secondo il P.R.G. vigente il suolo è tipizzato come zona "Bru" – Zona Estensiva Rada. Gli indici urbanistici principali, desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistico (Allegato 5), sono i seguenti: superficie minima del lotto 3.000 mq, superficie coperta 10%, indice di fabbricabilità fondiaria 0,5 mc/mq. Il suolo ricade nel Piano Particolareggiato del Comune di Faggiano approvato con delibera di C.C. n. 31 del 19.07.2007. Più precisamente il suolo ricade all'interno del lotto 5 del suddetto piano particolareggiato, parzialmente edificato. Per il suddetto

lotto n. 5 vi è Atto d'obbligo edilizio (asservimento alla volumetria e vincolo a parcheggio a favore del Comune di Faggiano) del 27.11.2007, trascritto in data 11.12.2007 al n.r.p. 25822 (Allegato 4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si evidenzia, inoltre, che il suolo ricade in zona di vincolo idrogeologico.

Descrizione del suolo



L'accesso al suolo avviene da una stradina sterrata, traversa della strada provinciale n. 110. Esso, costituito dalle p.lle 1113 e 1117, ha una forma ad "L" ed un andamento leggermente pendente lungo la direzione est-ovest.



La superficie complessiva catastale è di 1.934 mq. I confini sono parzialmente delimitati (muretto a secco e muratura di blocchetti). All'interno del fondo ci sono alcuni alberi di ulivo e qualche albero da

frutta. Sul suolo grava servitù di passaggio pedonale e carrabile, coincidente con la stradina che corre lungo il confine nord del lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini



Il terreno confina con proprietà

██████████ e con proprietà ██████████

██████████ a est, con proprietà ██████████ a

nord e con proprietà ██████████ e

con proprietà ██████████ a ovest, salvo

altri.

Provenienza dell'immobile

L'immobile appartiene alla società

██████████ in forza della

compravendita Notar Angelina

Latorraca di Taranto del 06.12.2011,

trascritto a Taranto il 21.12.2011 ai

n.r.p. n. 24849 e n.24850 (Allegato 3).

Valutazione

Il valore del suolo è stato determinato

sostanzialmente facendo riferimento

alle potenzialità edificatorie dello

stesso.

Una prima valutazione è stata fatta, con riferimento al valore di mercato unitario del suolo, utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Una seconda

valutazione è stata fatta utilizzando il valore di permuta in base alle superfici realizzabili secondo il PRG ed il Piano Particolareggiato della zona.

Effettuate approfondite indagini di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari del luogo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il più probabile valore di mercato unitario del suolo in oggetto è di 40,00 €/mq. Considerata la consistenza delle 2 p.lle, pari a 1.934 mq, si ottiene il seguente valore di mercato:

$$VI = 40,00 \text{ €/mq} \times 1.934 \text{ mq} = 77.360,00 \text{ €}.$$

Per determinare il valore di permuta si è preventivamente determinato il valore dell'edificabile prendendo come riferimento le superfici realizzabili secondo le norme urbanistiche vigenti per il suolo in oggetto. Considerato che il suolo ha una superficie effettiva di 1.934 mq, attraverso l'applicazione degli indici edilizi della zona Bru, si possono realizzare su di esso 967 mc di costruzione ad uso residenziale. Ipotizzando delle altezze lorde di 3,00 m, sul suolo potranno essere realizzati 322 mq di superficie lorda residenziale. In seguito ad ampie ed approfondite indagini di mercato, considerata la tipologia dei fabbricati edificabili, la localizzazione rispetto al centro abitato, le urbanizzazioni presenti, le percentuali di permuta applicate nella zona (cioè la percentuale sul totale degli immobili spettanti al proprietario del suolo in cambio della concessione dello stesso a scopi edificatori) si è determinato che l'incidenza del suolo (valore del suolo sul valore totale degli immobili realizzati sullo stesso) da considerare è pari al 20 % e che il valore di mercato di un ipotetico

fabbricato residenziale da realizzare sul suolo è pari a 1.300,00 €/mq (tale valore tiene conto dell'area scoperta di pertinenza).

In base alle considerazioni sopra espresse, il valore del suolo è:

$$V2 = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 322 \text{ mq} \times 20\% = 83.720,00 \text{ €}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore di mercato :

$$V3 = (V1 + V2) / 2 = 80.540,00 \text{ €}$$

arrotondabile a **81.000,00 €**

Valore di mercato del suolo € 81.000,00

(euro ottantunomila/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico, nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Martina Franca, 30/11/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Michele Semeraro

Allegati:

- 1) n. 2 visure catastali storiche;
- 2) estratto di mappa;
- 3) titolo di provenienza;
- 4) atto d'obbligo edilizio
- 5) certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it