

DOTT. ARCH. ANTONIO LAGHEZZA
Via G. Oberdan, 127 - 74121 TARANTO
Tel./Fax +390994793048
E-mail: lagarch@libero.it
Cod. Fisc. LGH NTN 64E31 L049F - Part. IVA 02005680737

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione tecnica di perizia del consulente *Dott.*
Arch. Antonio LAGHEZZA

Fallimento

nonchè individuale dei singoli soci." - Integrazione
richiesta con provvedimento autorizzativo dell'11 gennaio
2012

Fallimento n. 3819

Giudice Delegato: *Dott.ssa Francesca ZANNA*

Curatore Fallimentare:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

30 MAG. 2012

0,7/2011

2

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
Entrate
00033626 00000F3A W0LFG001
00522695 17/05/2012 10:49:12
0001-00010 1E287951000AAA2D
IDENTIFICATIVO : 01110686693477

0 1 11 068669 347 7


TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione tecnica di perizia del consulente arch.

Antonio LAGHEZZA -

2004 - integrazione richiesta con provvedimento

autorizzativo dell'11 gennaio 2012

Fallimento n.3819

Giudice delegato: dott.ssa Francesca ZANNA

Curatore fallimentare:

Premessa

Il Sig. Giudice delegato, dott.ssa Francesca ZANNA, autorizzava lo scrivente dott. Arch. Antonio Laghezza, già nominato consulente tecnico quale perito estimatore degli immobili ricadenti nella massa fallimentare di cui sopra, ad integrare le relazioni già presentate in data 21.01.2004 e 17.12.2004, a seguito di idonea istanza predisposta dell'Avv.

depositata presso la cancelleria del Tribunale in data 16.11.2011.

Tale integrazione si rendeva necessaria, al fine di verificare che quanto già relazionato potesse essere attualizzato, in modo da poter procedere alla vendita di tali beni, in particolare veniva richiesto di accertare e relazionare in merito alla "valutazione degli immobili", allo "stato degli immobili" e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

all'ammontare degli "oneri necessari per la sanatoria".

Gli immobili facenti parte del fallimento `

nonché individuale dei singoli soci" sono meglio identificati come appresso:

A) Fabbricato sito in Taranto alla P.zza S.Pio X n. 42, censito nel N.C.E.U. di Taranto alla partita 42754, foglio 254, particella 212, subalterno 34;

B) Fabbricato sito in Crispiano in via Bellini n. 3 censito nel N.C.E.U. Ufficio Territoriale di Taranto Comune Censuario - Crispiano - alla partita 919, foglio 33, particella 178; il terreno di pertinenza è identificato al foglio 33, particelle 758 e 759;

C) Fabbricato sito in Crispiano in via Sturzo 58 censito nel N.C.E.U. Ufficio Territoriale di TARANTO, Comune Censuario - Crispiano - alla partita 2984, foglio 56, particella 790, subalterno 12.

Per poter relazionare adeguatamente in merito a quanto richiesto, lo scrivente si è recato presso gli immobili oggetto di stima, in particolare l'immobile ubicato in Taranto alla P.zza S. Pio X è stato visionato in data 02.02.2012, mentre entrambi gli immobili ubicati in Crispiano sono stati visionati in data 06.03.2012.

Come già esplicitato nelle precedenti relazioni redatte dallo scrivente, in tutti gli immobili sono state riscontrate delle difformità parziali o abusi totali rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie che potranno essere sanate in ottemperanza dell'art. 40 c.6 della L. 47/85, riportato di seguito

"Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza:

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Gli oneri, necessari a sanare gli abusi appresso evidenziati, sono stati quantificati così come stabilito dell'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in Legge del 19.11.2003, in particolare secondo quanto esplicitato dalla "Tabella C - Misura dell'oblazione":

1A) Immobile sito in P.zza S.Pio X n. 42 - Taranto

• Stato dell'immobile

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato che detto immobile si trova nelle medesime condizioni del 2003, come facilmente riscontrabile anche dalle stesse

fotografie allegate, parte integrante di consulenza. È ovvio che, come già rappresentate in precedenti relazioni, sono necessari interventi

di manutenzione ordinaria, ma complessivamente le condizioni generali dello stesso possono essere considerate discrete, pertanto, dal momento che lo stato dei luoghi non è mutato, per quanto concerne la descrizione di dettaglio, si rimanda alla relazione di perizia redatta dallo scrivente e presentata in data 21.01.2004.

• **Valutazione dell'immobile**

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni, lo scrivente, per la determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto onde poter fornire una valutazione di stima il più possibile vicino alla realtà, oltre ad una verifica effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare; si è tenuto inoltre conto di alcune condizioni che possono essere considerate comuni a tutte e tre le unità immobiliari, le principali tra queste sono:

- particolare situazione di stallo del mercato immobiliare, aggravata anche dalla crisi economica congiunturale;
- vetustà degli immobili;



- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- accurata indagine presso colleghi ed agenti immobiliari;

Dalle indagini effettuate, il sottoscritto determina per tale immobile un probabile valore di mercato pari a Euro/mq. 1.300,00 (millecento/00); considerato che l'immobile presenta una superficie commerciale pari a ca. mq. 130,00, ottenuta quantificando la superficie dei balconi 1/3, ne deriva un valore commerciale pari a €. 169.000,00 (centosessantanovemila/00).

Detto importo può essere considerato il più probabile valore di compravendita dell'immobile in oggetto;

• **Oneri necessari per la sanatoria**

Per quanto concerne le parti realizzate in difformità rispetto al progetto approvato, riguardanti nello specifico la chiusura di un balcone originario, per mezzo di infissi in metallo, trasformando lo stesso in veranda dotata di impianti cui si accede dalla cucina, lo scrivente, a seguito di idonea verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha potuto predisporre le seguenti valutazioni economiche per poter sanare tale abuso.

- **Oblazione provvisoriamente quantificata:**
Euro/mq. 100,00 (cento/00) per una superficie

residenziale da condonare pari a ca. mq. 3,80, si ottiene pertanto € .380,00 (trecentottanta/00);

- Addizionale regionale provvisoriamente quantificata:

l'Addizionale è pari al 10% dell'oblazione, ne deriva che è di 10,00 €/mq., che moltiplicati per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 3,80, si ottiene pertanto € .38,00 (trentotto/00);

- Oneri Concessori provvisoriamente quantificati:

Euro/mq. 71,00 (settantuno/00) per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 3,80, si ottiene pertanto € . 269,80 (duecentosessantanove/80).

1B) Immobile sito in Via Bellini n. 3 - Crispiano

• Stato dell'immobile

Durante il sopralluogo effettuato in data 06 marzo, come per l'immobile sopra descritto, si è potuto riscontrare che le condizioni sono molto simili a quelle evidenziate nel 2003, anche in questo caso riscontrabili dalle fotografie allegate.

A differenza dell'immobile precedente, quest'ultimo necessita principalmente di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare per poter eliminare delle infiltrazioni di acqua piovana riscontrate nel torrino scale oltre che sull'estradosso delle volte degli ambienti presenti al primo piano e al piano terra, infiltrazioni che molto probabilmente si sviluppano

anche dalle pareti esterne.

Anche in questo caso, considerato che la situazione interna è pressoché immutata, si rimanda alla relazione di perizia redatta dallo scrivente e presentata in data 21.01.2004.

• **Valutazione dell'immobile**

Come evidenziato per il precedente immobile, anche in questo caso sono state fatte le stesse considerazioni necessarie a determinare il più probabile valore di mercato, che per detto immobile vengono quantificate in Euro/mq. 560,00 (cinquecentosessanta/00) per gli ambienti abitabili (140,30 mq. ca.) e Euro/mq. 360,00 (trecentosessanta/00) per i locali utilizzati come magazzino (56,70 mq. ca.) per una superficie commerciale complessiva pari a ca. mq. 197,00 cui corrisponde €. 98.980,00 (novantottomilanovecento-ottanta/00) quale valore più probabile di compravendita dell'immobile in oggetto, per il quale è stata considerata anche la superficie del lotto pari a mq. 412,00, come da dati catastali.

• **Oneri necessari per la sanatoria**

Anche per tale immobile sono state riscontrate delle difformità, in particolare è stato realizzato parte del fabbricato costituito da due differenti ambienti sia al piano terra che al primo piano, oltre al vano scala

interno.

Per sanare tali abusi sono stati effettuati i seguenti calcoli:

- Oblazione provvisoriamente quantificata:

Euro/mq. 100,00 (cento/00) per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 45,00 al piano terra e a ca. mq. 38,50 al primo piano, per un totale di ca. mq. 83,50 si ottiene € 8.350,00 (ottomilatrecentocinquanta/00);

- Addizionale regionale provvisoriamente quantificata:

L'Addizionale è pari al 10% dell'oblazione, ne deriva che è di 10,00 €/mq., che moltiplicati per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 83,50, si ottiene pertanto € 835,00 (ottocentotrentacinque/00);

- Oneri di Urbanizzazione provvisoriamente quantificati:

Euro/mq. 18,50 (diciotto/50) per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 45,00 al piano terra e a ca. mq. 38,50 al primo piano, per un totale di ca. mq. 83,50 si ottiene pertanto € 1.544,75 (millecinquecentoquarantaquattro/75);

- Oneri di Costruzione provvisoriamente quantificati:

Euro/mq. 9,17 (nove/17) per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 45,00 al piano terra e a

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 ENTRATE
 QUATTORDICI/62
 00033826 00000F3A WDLFG001
 00522657 17/05/2012 10:49:22
 0001-00010 F1DDA6E44F318CAC
 IDENTIFICATIVO: 01110686693455

0 1 11 068669 345 5



ca. mq. 38,50 al primo piano, per un totale di ca. mq.

83,50 si ottiene pertanto €.

765,70 (settecentosessantacinque/70).

1C) Immobile sito in Via L. Sturzo n. 58 - Crispiano

• Stato dell'immobile

Come già rappresentato per gli immobili precedenti, anche per quest'ultimo non sono state riscontrate variazioni rispetto a quanto già evidenziato nelle relazioni già predisposte dallo scrivente, cui si rimanda per maggior dettaglio. Unica differenza riscontrata è la presenza di una tettoia in legno realizzata per coprire parzialmente la terrazza cui si accede dalla sala da pranzo, oltre ad un piccolo vano realizzato sempre in legno destinato a ripostiglio, ubicato al di sotto di tale copertura. Detta struttura è stata realizzata congiuntamente all'unità immobiliare adiacente, che presenta pertanto le stesse caratteristiche. Da indagine effettuata presso il conduttore dell'immobile, dette opere sono state realizzate senza alcun titolo autorizzativo.

• Valutazione dell'immobile

Anche per detto immobile è stato usato lo stesso criterio adottato per i precedenti, in modo da addivenire ad una idonea valutazione, in particolare è stato considerato un valore pari a Euro/mq.



750,00 (settecentocinquanta/00) per una superficie commerciale pari a ca. mq. 123,00 calcolata quantificando la superficie dei balconi 1/4 e quella della terrazza pari ad 1/3 del valore del costo sopra esplicitato si ottiene €. 92.250,00 (novantaduemiladuecentocinquanta/00) quale valore più probabile di compravendita dell'immobile in oggetto.

• **Oneri necessari per la sanatoria**

Come evidenziato anche nelle precedenti relazioni, per tale immobile non risulta alcun titolo autorizzativo, pertanto risulta totalmente abusivo, ne deriva che la quantificazione necessaria per sanare l'abuso è estesa all'intero immobile.

- **Oblazione provvisoriamente quantificata:**

Euro/mq. 100,00 (cento/00) per una superficie residenziale da condonare pari all'intero appartamento e cioè di ca. mq. 107,30 per la superficie residenziale, e di ca. mq. 50,00 da quantificare al 60% per le superfici non residenziali, si ottiene pertanto €.10.730,00 (diecimilasettecentotrenta/00) per le S.R., e €.3.000,00 (tremila/00) per le S.N.R., per un totale di €.13.730,00 (tredicimilasettecentotrenta/00);

- **Addizionale regionale provvisoriamente quantificata:**

L'Addizionale è pari al 10% dell'oblazione, ne deriva che è di 10,00 €/mq., che moltiplicati per una

superficie residenziale da condonare pari a ca. mq.

107,30, si ottiene pertanto €.

1.073,00 (millesettantatre/00) per le SR e considerando

le superfici non residenziali pari a ca. mq. 50,00 da

quantificare al 60%, si ottiene €. 300,00 (trecento/00)

per le S.N.R., per un totale di

€.1.373,00 (miletrecentosettantatre/00);

- **Oneri di Urbanizzazione provvisoriamente**

quantificati:

Euro/mq. 16,96 (sedici/96) per una superficie

residenziale da condonare pari all'intero appartamento

e cioè di ca. mq. 107,30 per la superficie

residenziale, e di ca. mq. 50,00 da quantificare al 60%

per le superfici non residenziali, si ottiene pertanto

€.1.819,81 (milleottocentodiciannove/81) per le S.R., e

€. 508,80 (cinquecentotto/80) per le S.N.R., per un

totale di €.2.328,61 (duemilatrecentoventotto/61) quale

costo di urbanizzazione provvisoriamente quantificato

per sanare il fabbricato abusivo.

- **Oneri di Costruzione provvisoriamente quantificati:**

Euro/mq. 9,17 (nove/17) per una superficie residenziale

da condonare pari all'intero appartamento e cioè di ca.

mq. 107,30 per la superficie residenziale, e di ca. mq.

50,00 da quantificare al 60% per le superfici non

residenziali, si ottiene pertanto

€.983,94 (novecentottantatre/94) per le S.R., e
€.275,10 (duecentosettantacinque/10) per le S.N.R., per
un totale di €.1.259,04 (milleduecenticinquantanove/04)
quale costo di costruzione provvisoriamente
quantificato per sanare il fabbricato abusivo.

• **Costi tecnici necessari per predisporre la
documentazione ed ottenere i titoli autorizzativi**
Ai costi evidenziati in precedenza, necessari a sanare
gli abusi rilevati, bisogna aggiungere i costi per
predisporre l'idonea documentazione tecnica e
inoltrarla presso gli uffici comunali.

Detti costi sono stati quantificati differentemente per
l'immobile di Taranto e per quelli di Crispiano, in
considerazione della differente situazione di abusi;
in particolare per predisporre la pratica relativa
all'abuso dell'immobile sito in Piazza San Pio X a
Taranto, bisogna considerare ca. €. 2.000,00 (duemila/00), mentre per entrambi gli immobili
in Crispiano i costi tecnici da considerare non saranno
inferiori a ca. €. 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)
per un totale pertanto di ca. €. 11.000,00 (undicimila,00).

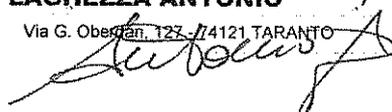
In fede,

Dott. Arch. Antonio Laghezza

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO**

DOTT. ARCH.
LAGHEZZA ANTONIO n.378

Via G. Oberdan, 127 - 74121 TARANTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it