

1. s. Zupica

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Fallimento n. 3819

Giudice delegato: dott. Martino CASAVOLA

Curatore fallimentare:

Premessa

Il Sig. Giudice delegato, dott. Martino Casavola, disponeva una consulenza tecnica d'ufficio nominando, quale esperto, il sottoscritto arch. Antonio Laghezza, e richiedeva la valutazione degli immobili ricadenti nella massa fallimentare, e precisamente:

- ASTE
GIUDIZIARIE.it
- A) Fabbricato sito in Taranto alla P.zza S.Pio X n. 42;
 - B) Fabbricato sito in Crispiano in via Bellini n. 7;
 - C) Fabbricato sito in Crispiano in via Sturzo snc.

**1A) Situazione Catastale immobile sito in P.zza S.Pio
X n. 42 - Taranto**

L'immobile è censito nel N.C.E.U. di TARANTO alla partita 42754, foglio 254, particella 212, subalterno 34.

2A) Situazione Urbanistica

L'immobile è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Taranto il 13.04.64,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N°1; l'abitabilità è stata rilasciata il 24.01.66.

3A) Stato dei luoghi

Nel corso del sopralluogo, e da un riscontro con la planimetria catastale, lo scrivente ha constatato che la stessa non rispondeva allo stato dei luoghi.

L'immobile in oggetto, è situato al quarto piano scala B a destra salendo le scale, del fabbricato in abitato di Taranto alla P.zza S.Pio X n. 42, dotato di ascensore, ed è composto da:

- ingresso, soggiorno, stanza pluriuso, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, due balconi su piazza S.Pio X, con accesso rispettivamente dalle due camere da letto, dal soggiorno e dalla stanza pluriuso, veranda su corte interna con accesso dalla cucina, il tutto confinante a nord con il vano scale, a sud aperto su C.so Piemonte, a est aperto su P.zza Pio X, a ovest con altra proprietà.

Da un'analisi della planimetria catastale, si evince che la veranda esistente con accesso dalla cucina risultava in origine un piccolo balcone aperto su corte interna, su cui insisteva un servizio igienico. Detto balcone pertanto, è stato trasformato in veranda, dotata di impianti, ove sono stati posizionati alcuni elettrodomestici, l'accesso avviene sempre dalla cucina, ma è stato eliminato l'infisso, come si evince dalle

fotografie allegate; anche il servizio igienico è stato eliminato.

L'immobile

Descrizione

L'immobile oggetto di stima, realizzato 37 anni fa, è abbisognevole di notevoli interventi di manutenzione ordinaria; sullo stesso, infatti, non sono stati effettuati, molto probabilmente, lavori comunque necessari alla normale conduzione.

Rifiniture dell'unità immobiliare

Il serramento di ingresso è costituito da una porta in legno, non di sicurezza. Le pareti delle camere, così come il disimpegno, sono state rivestite con carta da parati, i soffitti, di altezza media 2,70 m., sono trattati a tempera. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica; le pareti della cucina sono rivestite con materiale ceramico, così come quelle del bagno. I serramenti interni sono in legno di tipo tamburrato con sfinestrature; quelli esterni, dotati di vetro semplice, sono laccati nella parte interna, mentre quella esterna è realizzata con avvolgibile in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto citofonico è presente. L'immobile è provvisto di corpi scaldanti e di impianto, anche se sicuramente lo stesso, non attivato, non è a norma, infatti a seguito di

dismissione dell'impianto centralizzato condominiale, non è stato realizzato l'impianto autonomo; l'acqua calda di tipo sanitario, è prodotta da un boyler ad accumulo.

L'immobile è dotato di tre differenti affacci, il principale su piazza S.Pio X, gli altri rispettivamente su c.so Piemonte e sul cortile interno. Su P.zza S.Pio X si aprono i due balconi di notevoli dimensioni di cui si è detto in precedenza, mentre sul secondo l'affaccio si ha attraverso una finestra esistente nel bagno, e sulla corte interna, come già detto ci si accede dalla veranda.

**1B) Situazione Catastale immobile sito in Via Bellini n.7
- Crispiano**

L'immobile è censito nel N.C.E.U. Ufficio Territoriale di TARANTO Comune Censuario - Crispiano - alla partita 919, foglio 33, particella 178; il terreno di pertinenza al foglio 33, particelle 758 e 759.

2B) Situazione Urbanistica

L'immobile è stato realizzato in parte nella prima metà del secolo scorso. Al fabbricato originario sono state apportate degli ampliamenti negli anni per i quali non è stata prodotta alcuna documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano.

3B) Stato dei luoghi

Anche in questo caso, nel corso del sopralluogo, e da un riscontro con la planimetria catastale, lo scrivente ha constatato che la stessa non rispondeva allo stato dei luoghi, come in parte menzionato poc' anzi.

L'immobile in oggetto, è costituito da un fabbricato unifamiliare situato in un lotto di pertinenza, l'accesso allo stesso attualmente è da via Bellini, mentre in precedenza probabilmente avveniva da via Macallé. Detta variazione deriva molto probabilmente dal fatto che inizialmente l'immobile insisteva in un'area di pertinenza più vasta, e l'accesso pertanto era ubicato su via Macallé al n. 44/46.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra collegati a mezzo di una scala interna, lo stesso è così composto:

- P.T.: ingresso con in posizione frontale il corpo scala, a sinistra è ubicata la cucina e il bagno, quest'ultimo con accesso dalla stessa cucina, a destra due differenti locali posizionati in sequenza, destinati a magazzino; molto probabilmente quest'ultimi sono quelli originari, mentre la cucina ed il bagno sono stati realizzati successivamente;
- 1°P.: a destra salendo le scale una piccola zona pranzo e con accesso da questa, due vani destinati rispettivamente a bagno e cucinino; a sinistra delle

scale, due stanze anche in questo caso in sequenza di cui la prima destinata a soggiorno mentre la seconda destinata a camera da letto. Relativamente a questo piano, da un riscontro con le planimetrie catastali, si evince che la sola camera realizzata precedentemente al 1939, data cui è stato effettuato l'accatastamento, è quella attualmente destinata a soggiorno, mentre quella adiacente era un terrazzo; gli altri tre ambienti, e precisamente l'attuale zona pranzo e il bagno ed il cucinino sono stati realizzati successivamente.

Tutti gli ambienti si affacciano sul terreno di proprietà, in particolare al primo piano a mezzo di balcone che corre lungo tutto il prospetto, al piano terra a mezzo di finestre.

Il tutto confina a nord e ad est con altra proprietà, a sud e ad ovest con lo stesso lotto di pertinenza.

L'immobile

Descrizione

L'immobile oggetto di stima, in parte realizzato oltre 70 anni fa, è bisognoso di notevoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, molto probabilmente infatti sullo stesso, come per l'immobile di cui si è esposto in precedenza, non sono stati effettuati lavori necessari neanche alla normale

manutenzione.

Rifiniture dell'unità immobiliare

Il serramento di ingresso è costituito da una porta in ferro con inserti in vetro, non di sicurezza. Le pareti delle camere, sono rifinite con pittura, i soffitti, di altezza media m. 3,00 al piano terra, escluso i locali utilizzati come magazzino di altezza netta inferiore, e m. 3,20 al piano superiore, sono trattati a tempera. Il corpo scala è rivestito con piastrelle in ceramica per un'altezza di ca. m. 2,00 dal piano di calpestio. I pavimenti di tutti gli ambienti sono parte in ceramica e parte con marmette; le pareti della cucina sono rivestite con materiale ceramico, così come quelle del bagno, quest'ultime per un'altezza pari a ca. m. 2,00. I serramenti interni sono in legno di tipo tamburrato con sfinestrature; quelli esterni sempre in legno, dotati di vetro semplice, sono laccati nella parte interna. Alcuni sono dotati di avvolgibile in plastica, altri sono realizzati con ante a persiana. L'impianto elettrico è sottotraccia, molto probabilmente non conforme alla L.46/90 relativa alla sicurezza degli impianti. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento; l'acqua calda di tipo sanitario, è prodotta da boyler ad accumulo. Il fabbricato si affaccia su due lati di cui il principale, su cui

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

insistono tutte le aperture, sul terreno di pertinenza, l'altro su di un lotto a nord, su cui si apre una sola finestra relativa al cucinino del primo piano.

**1C) Situazione Catastale immobile sito in Via L. Sturzo
snc - Crispiano**

L'immobile è censito nel N.C.E.U. Ufficio Territoriale di TARANTO, Comune Censuario - Crispiano - alla partita 2984, foglio 56, particella 790, subalterno 12.

2C) Situazione Urbanistica

L'immobile è situato al terzo piano di un fabbricato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Crispiano in data 18.05.72 n. 82 a nome di _____ per il solo piano terra e due piani superiori, pertanto l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato abusivamente e in difformità dalle norme urbanistiche vigenti all'atto della realizzazione.

3C) Stato dei luoghi

Anche in questo caso, come nelle precedenti due situazioni, nel corso del sopralluogo, lo stato dei luoghi risultava differente rispetto a quanto denunciato sulla planimetria catastale.

Sono stati eseguiti dei lavori interni anche se di modesta entità. E' stata infatti demolita una tramezzatura che divideva una camera dall'ingresso, realizzando in questo modo un unico ampio vano di

soggiorno; è stata traslata inoltre, la parete divisoria tra l'attuale zona pranzo e la camera adiacente, ampliando la zona pranzo, questa situazione ha determinato anche lo spostamento ed il conseguente ridimensionamento della finestra nella stessa camera. E' stato inoltre realizzato il tinello lì dove in origine era ubicato il ripostiglio.

L'immobile in oggetto, è situato al terzo piano a destra salendo le scale, del fabbricato in abitato di Crispiano alla via L. Sturzo snc., è composto da:

- ingresso-soggiorno, stanza pluriuso, tinello, pranzo, disimpegno, due camere da letto, bagno, due balconi aperti verso l'interno, con accesso rispettivamente dal soggiorno e dalle camere da letto, un'ampia terrazza aperta in questo caso sulla via L. Sturzo, cui si accede dalla sola zona pranzo, ma su cui si affaccia la stanza pluriuso e il tinello. L'ampia terrazza insiste sul solaio di copertura degli appartamenti sottostanti, e per questo motivo il prospetto del fabbricato, al piano in questione è arretrato di ca 4,00 m. rispetto alla parte sottostante.

Il tutto confina a nord con via L. Sturzo, a sud aperto su corte interna, a est con altra proprietà, a ovest in parte con il vano scala e in parte con corte interna.

L'immobile

Descrizione

Anche questo immobile, realizzato oltre 30 anni fa, è
abbisognevole di interventi di manutenzione ordinaria,
principalmente per quanto riguarda problemi di umidità
sia sulla facciata principale, che dal solaio di
copertura, come si evince dalle stesse fotografie.

Rifiniture dell'unità immobiliare

Il serramento di ingresso è costituito da una porta in
legno, non di sicurezza. Le pareti dei vari ambienti di
soggiorno, così come il disimpegno, sono trattate con
pittura di tipo bocciardato, i soffitti, di altezza
media 2,70 m., sono trattati a tempera. La camera da
letto è rivestita alle pareti con carta da parati. I
pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica; le
pareti del tinello sono rivestite con materiale
ceramico, così come quelle del bagno. L'areazione di
entrambi gli ambienti è di tipo naturale. I serramenti
interni sono in legno di tipo tamburrato, rifinito a
Mogano con sfinestrature; quelli esterni in Douglass,
dotati di vetro semplice, sono laccati nella parte
interna, mentre quella esterna è realizzata con
avvolgibile in plastica. L'impianto elettrico è
sottotraccia. L'impianto citofonico è presente.
L'immobile è provvisto di impianto riscaldamento di tipo

ASTE GIUDIZIARIE.it

autonomo con alimentazione a gas; l'acqua calda di tipo sanitario, è prodotta dalla stessa caldaia. Molto probabilmente gli impianti non sono a norma della L. 46/90. L'immobile è dotato di due differenti affacci, il principale su via L.Sturzo, l'altro sul cortile interno. Come si è detto in precedenza, su via L.Sturzo si apre un ampio terrazzo, mentre sul cortile interno a sud si aprono i due balconi cui si accede dal soggiorno e dalle camere da letto.

STIMA DEL BENE

Lo scrivente, nella 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; si è tenuto inoltre conto di alcuni fattori, comuni alle tre unità immobiliari, i principali tra questi sono:

- vetustà degli immobili;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui necessitano;
- accurata indagine presso colleghi ed agenti immobiliari;
- valutazione di mercato dettata dall'andamento della compravendita immobiliare (tra le altre, quotazioni F.I.A.I.P.).

Dalle indagini effettuate, il sottoscritto

determina per:

- *Immobile sito in P.zza S.Pio X n.42 - Taranto*

Euro/mq. 1.100,00 (millecento/00) per una superficie commerciale pari a ca. mq. 130,00 calcolata quantificando la superficie dei balconi 1/3 del valore del costo sopra esplicitato, si ottiene pertanto €. 143.000,00 (centoquarantatremila/00) quale valore più probabile di compravendita dell'immobile in oggetto;

- *Immobile sito in Via Bellini - Crispiano*

Euro/mq. 470,00 (quattrocentosettanta/00) per gli ambienti abitabili (140,30 mq. ca.) e Euro/mq. 270,00 (duecentosettanta/00) per i locali utilizzati come magazzino (56,70 mq. ca.) per una superficie commerciale complessiva pari a ca. mq. 197,00 cui corrisponde €. 81.250,00 (ottantunomiladuecentocinquanta/00) quale valore più probabile di compravendita dell'immobile in oggetto, considerato anche la superficie del lotto pari a mq. 412,00, come da dati catastali.

- *Immobile sito in via L.Sturzo snc - Crispiano*

Euro/mq. 580,00 (cinquecentottanta/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 €. 71.340,00 (settantunomilatrecentoquaranta/00) quale valore più

probabile di compravendita dell'immobile in oggetto.

Per quanto sopra bisogna considerare inoltre che tutti gli immobili dovranno essere sanati per abusi edilizi parziali o totali, secondo quanto disposto dall'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, per poter sanare gli abusi, sono stati quantificati così come stabilito dall'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":

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

- **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).

- **Oneri di Urbanizzazione provvisoriamente**

quantificati:

Euro/mq. 6,52 (sei/52) per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 3,80, si ottiene pertanto €. 24,78 (ventiquattro/78).

- Oneri di Costruzione provvisoriamente quantificati:

Euro/mq. 3,56 (tre/56) per una superficie residenziale da condonare pari a ca. mq. 3,80, si ottiene pertanto €. 13,53 (tredici/53).

Immobile sito in Via Bellini - Crispiano

- 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);

- Oneri di Urbanizzazione provvisoriamente quantificati:

Euro/mq. 11,56 (undici/56) 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 €. 965,26 (novecentosessantacinque/26).

- 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 ca.

mq. 38,50 al primo piano, per un totale di ca. mq. 83,50
si ottiene pertanto €. 765,70 (settecentosessantacinque/70).

Immobile sito in via L. Sturzo snc - Crispiano

- 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)

**- Oneri di Urbanizzazione provvisoriamente
quantificati:**

Euro/mq. 11,60 (undici/60) 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
€. 1.244,68 (milleduecentoquarantaquattro/68) per le S.R.,
e €. 348,00 (trecentoquarantotto/00) per le S.N.R., per un
totale di €. 1.592,68 (millecinquecentonovantaduemila/68)
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.

Relativamente ai costi tecnici per elaborazione pratica, bisogna considerare una media di ca. €.2.0,00 (duemila/00) per pratica, per un totale di ca. €.6.000,00 (seimila,00).

DESCRIZIONE SINTETICA

A) Unità immobiliare in TARANTO alla Piazza S.Pio X, costituita da:

- ingresso, soggiorno, stanza pluriuso, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, due balconi affacciati su piazza S.Pio X, veranda su corte interna con accesso dalla cucina, il tutto confinante a nord con il vano scale, a sud aperto su C.so Piemonte, a est aperto su P.zza Pio X, a ovest con altra proprietà, per una superficie commerciale

di ca. mq. 130.00

- B) Unità immobiliare in CRISPIANO alla via Bellini
costituita da:

- P.T.: ingresso con in posizione frontale il corpo
scala, a sinistra la cucina e il bagno, con accesso
dalla stessa cucina; a destra due differenti locali
posizionati in sequenza e destinati a magazzino;

- 1°P.: a destra salendo le scale una piccola zona
pranzo e con accesso da questa, due vani destinati
rispettivamente a bagno e cucinino; a sinistra delle
scale, due stanze in sequenza di cui la prima
destinata a soggiorno mentre la seconda destinata a
camera da letto.

Il tutto per una superficie commerciale di ca. mq.
197.00.

C) Unità immobiliare in CRIPIANO alla via L.Sturzo snc,
costituita da:

- ingresso-soggiorno, stanza pluriuso, tinello, pranzo,
disimpegno, due camere da letto, bagno, due balconi
aperti verso l'interno con accesso rispettivamente
dal soggiorno e dalle camere da letto, un'ampia
terrazza aperta sulla via L.Sturzo, cui si accede
dalla sola zona pranzo.

Il tutto per una superficie commerciale di ca. mq.
123.00.

- Valore commerciale dell'immobile identificato alla
lettera A) Euro
143.000,00 (centoquarantatrentamila/00)

Oneri relativi a sanatoria edilizia Euro 418,31
(quattrocentodiciotto/31)

- Valore commerciale dell'immobile identificato alla
lettera B) Euro 81.250,00
(ottantunomiladuecentocinquanta/00)

Oneri relativi a sanatoria edilizia Euro 10.080,96
(diecimilaottanta/96).

- Valore commerciale dell'immobile identificato alla
lettera C) Euro 71.340,00
(settantunomilatrecentoquaranta/00)

Oneri relativi a sanatoria edilizia Euro 16.581,72
(sedecimilacinquecentottantuno/72).

In fede,

Dott. Arch. Antonio Laghezza

Taranto, 14 Gennaio 2004

Allegati:

1. Visure catastali per U.i.u. e Terreno;
2. Planimetrie catastali in copia autentica;
3. Elaborati grafici, debitamente quotati, delle singole
unità immobiliari, a seguito di rilievo;
4. Fotografie;