

Ing. Giovanni Losasso
Via G. Galilei 25/12 -74121 Taranto
Tel. /Fax. 099 779 32 99 -Cell. 333 5620001
e-mail giovannilosasso@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contributo unificato
già assolto al 50%

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato: **Ill.ma Dott.ssa Francesca ZANNA**
Curatore: **Dott.ssa Anna Maria ALTAVILLA**
Fallimento: **[REDACTED]**
Sentenzan° 4317/1991

ASTE
GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE
DI BENI IMMOBILI DELL'ATTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA
INTEGRATIVA

Perito estimatore: **ing. Giovanni LOSASSO**
Prov. di nomina: 17.04.2014 cron. 543

Taranto, 20 ottobre 2021

PREMESSA.

ASTE
GIUDIZIARIE®
ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
(Ing. G. Losasso)
LOSASSO Giovanni
N. 717

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione integrativa di C.T.U. per Stima di immobili acquisiti alla massa attiva
 Fallimento [REDACTED] – Sentenza n° 4317/1991
 G.D.: dott. Francesca ZANNA Provv. di nomina: 17.04.2014 cron. 543

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di disamina, effettuata congiuntamente con il dott. Anna Maria Altavilla, Curatore del Fallimento della [REDACTED] (Sentenza del Tribunale di Taranto n° 4317/191), circa la mia precedente e già depositata Reazione di C.T.U., redatta in data 25/07/2018, ritengo doveroso, con la presente, rivedere la stima dell'immobile di cui al punto 5) della seguente tabella

<i>Immobile</i>	<i>Dati Catastali</i>
1. (...)	(...)
2. (...)	(...)
3. (...)	(...)
4. (...)	(...)
5. <i>Ginosa Via del Pozzillo e Tuseo P.T. + piano I</i>	<i>Fg. 32 p.lla 1958</i>
6. (...)	(...)
7. (...)	(...)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

riportata nel mandato originario di incarico e, di conseguenza, procedere con la:

STIMA DEL BENE DI CUI AL PUNTO N° 5 DELL'ELENCO:

**GINOSA – VIA DEL POZZILLO E TUSEO
 IN CATASTO: FG. 32, P.LLA 1958.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio allo stato grezzo, su lotto di terreno in via del Pozzillo angolo via P. Lamanna, nel Comune di Ginosa (TA), pervenuto in Ditta [REDACTED] per effetto di permuta, giusto Atto del Notaio Carmine Sarno di Ginosa del 17 ottobre 1978, Rep. n° 21549, Fascicolo n° 13096, registrato a Taranto il 23/10/1978 Mod. 71 M. Vol. 1818. (Allegato **A**)

Con tale atto, il [REDACTED] permutava alcuni immobili, in cambio dell'acquisizione di una porzione del lotto di terreno edificatorio, in Catasto al foglio 32, p.lla 1426, di superficie complessiva pari a circa mq. 3.841.

La parte acquisita dal [REDACTED] estesa mq. 3.241, giusto frazionamento allegato all'atto citato, conservava il numero di particella 1426 del foglio di mappa n° 32. A seguito di intervento edilizio eseguito dal [REDACTED], la particella 1426 venne suddivisa, per accatastamento di uu.ii. e passaggio al Catasto Urbano. Per effetto di tale operazione, giusto frazionamento n. 48/1985 del 24/05/1985, rimase in capo al [REDACTED] la particella oggetto del quesito di stima, la n° 1958 del foglio 32, di are 03 e ca 75 (e dunque mq. 375). Su questo lotto di terreno, che presenta un salto di quota rispetto alla via

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Relazione integrativa di C.T.U. per Stima di immobili acquisiti alla massa attiva
Fallimento: ██████████ – Sentenza n° 4317/1991
G.D.: dott. Francesca ZANNA Provv. di nomina: 17.04.2014 cron. 543

P. Lamanna, essendo la secante via del Pozzillo in forte pendenza, il ██████████ presentò, in data 03/09/1987, istanza di Concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato, su progetto dell'ing. Antonio Pascale di Ginosa, composto da Piano interrato, Piano terra e Piano primo. Di tutta la particella, però, **solo mq. 276 sono effettivamente edificabili**, essendo il resto destinati a strada e marciapiedi. In data 28/12/1988 prot. n° 22153, venne rilasciata la Concessione edilizia n° 172/87, che, a seguito di Ordinanza n° 753/89 del 7/6/1989 del T.A.R. Lecce, venne annullata previa sospensione dell'esecuzione dei lavori. In data 8/10/1989, il Sindaco di Ginosa emise, infine, l'ordinanza n° 164, prot. 22925, di Sospensione della Concessione edilizia n° 172/87 (Allegati **B.1** - **B.2** - **B.3**). Dalla visura degli atti in possesso dell'U.T. comunale e dall'esame dei luoghi, ho appurato che l'Ordinanza del TAR scaturì da violazione di distanze rispetto all'edificio, posto sulla via D'Annunzio e confinante a Sud-Ovest con il realizzando edificio del ██████████. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare l'edificio allo stato grezzo oggetto di quesito, ho verificato che, intanto, la costruzione, per quanto allo stato grezzo, risulta difforme rispetto a quella progettata; ma, soprattutto, ho verificato il mancato rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e manufatti antistanti, prescritto in m. 10 dall'art. 9, comma 2, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che ha causato il dispositivo giudiziario di annullamento della Concessione edilizia ed il fermo dei lavori. A rigore, all'Ordinanza avrebbe dovuto seguire la presentazione di un nuovo progetto o di adeguamento alle norme o di ripristino dello stato dei luoghi, ma di ciò non vi è traccia negli archivi comunali. Inoltre, non è stata neppure emessa Ordinanza di demolizione da parte del Sindaco.

Attualmente il manufatto si presenta incompiuto, con i volumi non definiti, mancando infatti le murature perimetrali del piano terra e del primo piano. È stata realizzata per intero la struttura in c.a., con le scale interne, i solai orizzontali, compresa la copertura ed il muro di sostegno del terrapieno a confine verso Nord. Non è stata realizzata alcun tipo di finitura. (Allegati fotografici da **5.1** a **5.4**).

Il manufatto, dunque, insiste su **lotto di terreno di mq. 276** che ricade nella Zona B.3 – Zona Esistente di Completamento (zone residenziali urbane esistenti) del vigente Strumento urbanistico di Ginosa, le cui Norme tecniche

Relazione integrativa di C.T.U. per Stima di immobili acquisiti alla massa attiva
 Fallimento ██████████ – Sentenza n° 4317/1991
 G.D.: dott. Francesca ZANNA Provv. di nomina: 17.04.2014 cron. 543

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di Attuazione forniscono i seguenti parametri urbanistici:

TABELLA URBANISTICA	
Indice Fabbricabilità Fondiaria	5 mc/mq
Rapporto di Copertura	70 %
Sup. min.	Mq
H max	14,20 mt. < 1,5 largh.strada
Numero Piani	4
Distanze strada	Secondo allineamenti
Distanze confini	min. mt. 5 o a confine
Distacco fabbricati	mt. 10 o in aderenza ai fabbricati latitanti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'edificio in questione non è mai stato iscritto in Catasto Fabbricati, non risultando neppure censito allo stato grezzo; non risulta neppure la presentazione di tipo mappale, per cui l'area è rimasta in capo al Catasto terreni, come si evince dalla Visura catastale e dall'Estratto di Mappa.
 ((Allegati **C.1** - **C.2**))

Catasto TERRENI – Dati aggiornati				Comune di Ginosa (Ta)		
Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq.)	Redd. Domin	Redd. Agr
32	1958	ULIVETO	3	a 03 ca 75	€ 1,07	€ 1,07
Ditta:	████████████████████		Titolo	proprietà	Quota	1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) CRITERIO DI STIMA

Il manufatto in questione dovrà essere necessariamente oggetto di un progetto che preveda, almeno in parte, la sua demolizione. Occorre, infatti, tenere conto delle distanze di mt. 10 dalle pareti finestrate dell'edificio costruito su lotto confinante posto ad Ovest, il cui profilo di sagoma è riportato nell'elaborato grafico di rilievo (Allegato Grafico **D.1**).

Si potrebbe quindi ipotizzare di conservare la porzione edificata lungo la via del Pozzillo, in aderenza ad altro fabbricato. Lungo la via Lamanna, invece, potrebbe essere edificata solo su una striscia della larghezza di circa mt. 2,00, utile, dunque, a realizzare un vano scala per l'accesso ai piani, con annessi dei vani di ripostiglio. Percorrendo tale soluzione progettuale, graficamente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Relazione integrativa di C.T.U. per Stima di immobili acquisiti alla massa attiva
 Fallimento ██████████ - Sentenza n° 4317/1991
 G.D.: dott. Francesca ZANNA Provv. di nomina: 17.04.2014 cron. 543

ASTE
GIUDIZIARIE®

indicata nell'Allegato grafico D.2, il valore del bene in esame viene formulato, attingendo a criteri di stima differenti, per valutare:

1. Il costo di demolizione parziale di strutture in calcestruzzo armato e solai, con conferimento a discarica del rifiuto.
2. Il costo di costruzione del vano scala per la fruizione dei diversi piani (interrato, terra e primo) del manufatto residuo.
3. Il valore del manufatto residuo, allo stato grezzo, comprendendo il vano scala di cui sopra.
4. I diritti urbanistico-edificatori afferenti al lotto di terreno, al netto delle volumetrie impegnate dal manufatto residuo e dal vano scala ipotizzato, che potrebbero essere ceduti a lotti vicini.
5. I costi per diritti comunali e spese tecniche per procedere con l'intervento di progettazione di massima, di progettazione e direzione lavori della demolizione e costruzione del vano scala.

Per i valori unitari utilizzati nella stima delle demolizioni e ricostruzioni, ho attinto all'Elenco del Regione Puglia dei prezzi delle opere pubbliche - Anno 2019, adattando tali valori al caso di specie.

Per la valutazione del manufatto allo stato grezzo, ho considerato un valore pari a circa il 30% del valore di un edificio per civili abitazioni.

Per calcolare il valore dei diritti edificatori, ho adottato una metodologia sintetica, fondata sul valore di trasformazione, ovvero utilizzando il presumibile valore del prodotto edilizio finito realizzabile (al netto del costruito) sull'area in questione ed applicando a tale cifra un'aliquota di incidenza pari al 20% del valore della sola area. Tale metodologia, ancorché semplificata, permette una buona approssimazione sulla ricerca del Valore del terreno. Tale valore, poi, è stato ridotto al 25%, in considerazione del fatto che non c'è eventuale trasferimento di un bene materiale, ma solo del *plus valore* afferente al diritto edificatorio da utilizzare per aumentare il *quantum edificatorio* di altri lotti di terreno, non il loro pregio né il godimento reale.

I dati sono stati reperiti attraverso informazioni in loco da agenzie immobiliari specializzate o da costruttori operanti in zona, confrontando opportunamente i valori con i dati attinti al servizio tecnico-estimativo della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

4) VALUTAZIONI

Per i dati metrici si fa riferimento agli Allegati grafici D.1 e D.2 :

4.1. Costo (comprensivo di IVA al 22%) per demolizione parziale di strutture in calcestruzzo armato e solai, con conferimento a discarica del rifiuto

Relazione integrativa di C.T.U. per Stima di immobili acquisiti alla massa attiva
 Fallimento ██████████ – Sentenza n° 4317/1991
 G.D.: dott. Francesca ZANNA Provv. di nomina: 17.04.2014 cron. 543

Demolizione solai: mq. 298 x € 68,00/mq =	€ 20.264,00
Demolizione cls. (pilastri, scale): mc. 10 x € 590,00/mc =	€ 5.900,00
Trasporto mc. 85 x € 14,80/mc =	€ 1.258,00
Smaltimento q.li 1450 x € 3,20/q.le =	€ 4.640,00
Sommano	€ 32.062,00

4.2. Costo di costruzione del vano scala

Costruzione al grezzo: mq. 62 x € 200,00/mq =	€ 12.400,00
---	-------------

4.3. Valore manufatto residuo e del vano scala, lasciati allo stato grezzo

Manufatto residuo:	
Interrato: mq. 73 x € 200,00/mq =	€ 14.600,00
P. terra e 1°: mq. (73+73) x € 280,00/mq =	€ 40.880,00
Vano scala e ripostigli: mq. 62 x € 200,00/mq =	€ 12.400,00
Sommano	€ 67.880,00

4.4. Valore diritti urbanistico-edificatori

Sul lotto, di mq. 276 edificabili, si potrebbe esprimere una superficie coperta del 70% (come da Tabella Urbanistica) e dunque circa mq. 193, dei quali, però, l'ipotesi progettuale ne assorbe mq. (73+27+8) = mq. 108 e dunque ne residuano mq. 85 da cedere come diritti edificatori, il cui valore, assumendo il Valore finito dell'edificato pari a €/mq. 950,00, viene calcolato in: 20% di mq. 85 x €/mq. 950,00 = € 16.150,00 che, ridotto al 20%, resta pari a: 20% € 16.150,00 = € 3.230,00

4.5. Costi per diritti comunali e spese tecniche

La progettazione, il calcolo strutturale e la D.L. delle opere descritte, vengono stimate in € 5.000,00, mentre gli oneri istruttori e connessi vengono stimati in € 2.500,00, con un totale di € 7.500,00.

In definitiva, il valore del bene in questione discende dal seguente conteggio:

Valore manufatto risultante	€ 67.880,00		
Valore diritti edificatori	€ 3.230,00		
Sommano i valori in:		€ 71.110,00	
Da cui vanno detratti i costi:			
Costo demolizioni	€ 32.062,00		
Costo costruzioni	€ 12.400,00		
Costi diritti e spese	€ 7.500,00		
Sommano i costi da detrarre		€ 51.962,00	
Valore finale bene n° 5: Immobile allo stato grezzo in Ginosa (Ta) v. del Pozzillo ang. V. Lamanna			€ 19.148,00

Taranto, 20 ottobre 2021

