



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE



Giudice: Dott. Italo Federici



Fallimento [REDACTED] n. 4317/1991



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. Dott. Ing. Giulio Belloni Mellini

Contrada Casone Dogana sn



74013 Ginosa (TA)





Indice



a. Incarico.....	3
b. Sopralluoghi.....	3
c. Relazione.....	4
d. Allegati.....	13



**a. Incarico**

Con provvedimento del 05/05/2022 io sottoscritto, sono stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice nella procedura fallimentare n.4317/1991: “ affinchè proceda alla stima dei seguenti immobili:



- 1) Immobile sito in Ginosa Marina (TA) al Viale Jonio n.449, primo piano, lotto B, con entrata dal secondo cancello radiocomandato, ultima scala di fronte salendo, con annesso posto macchina;



- 2) terreni identificati in NCT del Comune di Ginosa (TA) al foglio 32 p.lla n.3718 e p.lla n. 3655;



nonché all'aggiornamento della valutazione del seguente immobile:

- 3) immobile sito in Ginosa (TA) alla via Della Pace n. 25 censito nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa al foglio 32, p.lla 3569 (già 1037), sub 8 cat. A/2.

**b. Sopralluoghi**

In data 04 Agosto 2022 ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto del fallimento, sito in Via Della Pace n. 25 Ginosa (TA).

In quella circostanza erano presenti, oltre il sottoscritto, la Dott.ssa AnnaMaria Altavilla, curatore, già nominato, del Giudice delegato Dott. Italo Federici, la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] che hanno consentito l'accesso all'immobile (allegato **d.1a**).



Durante il sopralluogo, si è ispezionato l'immobile oggetto della consulenza tecnica con rilievo fotografico e metrico.





Successivamente si è proseguito con un sopralluogo presso i terreni in Ginosa (TA) oggetto della C.T.U. con la presenza del curatore e successivamente ci si è recati in Viale Jonio per una breve ispezione dell'immobile oggetto della C.T.U.



Il resoconto delle attività svolte, durante il sopralluogo, è stato relazionato nel relativo verbale di sopralluogo redatto e allegato alla presente relazione con il numero **d.1a**.



In data 26 Settembre 2022 ho effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto del fallimento, sito in Viale Jonio n. 449-451 Marina di Ginosa (TA) con la presenza del curatore Dott.ssa Annamaria Altavilla.



Durante il sopralluogo, si è ispezionato l'immobile oggetto della consulenza tecnica con rilievo fotografico e metrico.



Il resoconto delle attività svolte, durante il sopralluogo, è stato relazionato nel relativo verbale di sopralluogo redatto e allegato alla presente relazione con il numero **d.1b**.



### **c. Relazione**

- 1) In merito alla stima dell'immobile di cui al sub 1) è un appartamento sito in Marina di Ginosa (TA) in Viale Jonio n. 449-451 primo piano, lotto B, con entrata dal secondo cancello civico 451, ultima scala di fronte salendo, con annesso posto macchina e, a seguito dei diversi accertamenti eseguiti presso gli Uffici Tecnici Competenti non è stato possibile individuare catastalmente l'immobile oggetto di stima. Sulla base dei dati forniti, della documentazione consegnata (consulenza tecnica d'ufficio depositata presso corte d'appello di Lecce sezione distaccata di Taranto il 2 Aprile 2007 a firma Geom. Di Pierri) e dei sopralluoghi congiunti si è provveduto ad accatastare (previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice allegato **d.13**) sia l'appartamento sito in





Marina di Ginosola (TA) in Viale Jonio n. 449-451 primo piano, lotto B sia l'annesso posto auto (si allega elaborato facente parte della consulenza tecnica d'ufficio depositata presso corte d'appello di Lecce sezione distaccata di Taranto il 2 Aprile 2007 a firma Geom. Di Pierri inerente posto auto scoperto allegato **d.9**). A seguito dell'avvenuto accatastamento (allegato **d.14**) gli immobili risultano così censiti:

l'appartamento sito in Marina di Ginosola (TA) in Viale Jonio n. 449-451 primo piano al foglio 141 particella 4912 sub 90 (visura allegata **d.15**) con categoria A/3, classe 2, di consistenza 5,5 vani superficie catastale totale 69,00 mq e con rendita di Euro 326,66 del Catasto Fabbricati; mentre l'annesso posto auto al foglio 141 particella 4912 sub 91 (visura allegata **d.16**) con categoria C/6, classe 1, di superficie catastale totale 7,00 mq e con rendita di Euro 10,48. Le corrispondenti planimetria catastali descrivono per l'immobile al foglio 141 particella 4912 sub 90 un appartamento posto al piano primo composto da un ingresso-soggiorno, due camere, un bagno, una cucinino e un ripostiglio oltre ad un balcone-veranda; mentre per l'immobile al foglio 141 particella 4912 sub 91 un posto auto scoperto al piano terreno (planimetria catastale ed elaborato planimetrico allegato **d.17, d.18, d.19**).

L'immobile foglio 141 particella sub 90 (appartamento) confina a Sud con area condominiale, da cui avviene l'accesso percorrendo un vialetto carrabile con ingresso dal civico n.451 di Viale Jonio per proseguire per una rampa di scala esterna che porta al pianerottolo della porta d'ingresso (fotografia n.7), a nord con area condominiale ed ad ovest altra ditta ed ad est con altra ditta. L'appartamento, facente parte di un complesso di appartamenti posti su due livelli con ingressi autonomi, è posto al primo piano e presenta un ingresso-soggiorno, due camere, un bagno, una cucinino e un ripostiglio per una superficie commerciale di circa 65,00 mq oltre ad un balcone-veranda di mq 10,00. Si tratta di un appartamento, dotato di impianto





elettrico, idrico-fognario, infissi metallici, ambienti tinteggiati, pareti e pavimenti dei servizi rivestiti con piastrelle in ceramica, e pavimenti sempre in ceramica presentando un sufficiente stato di conservazione che comunque necessita di una verifica e completamento impiantistico (allegato fotografico d.20 foto 6, 7, 8 (posto auto scoperto), 9, 10, 11, 12, 13, 14).



La sua posizione all'interno dell'abitato di Marina di Ginosa è periferica ma comunque poco distante dalla spiaggia attrezzata e ricadendo in zona abitata e dotata di servizi a breve distanza.



Dagli accessi effettuati presso l'ufficio Tecnico competente sull'immobile in questione è risultata concessione edilizia n.69/82 (allegato **d.3a**).



Rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.69/82 (allegato **d.3b, d.3c**)

non risulta la finestra nell'ambiente soggiorno che apre sul lato sud (opposto al lato balcone-veranda) e risulta una diversa apertura della tramezzatura per l'ingresso all'ambiente cucina.



Al fine della regolarizzazione di queste difformità si possono stimare i costi di sanatoria presumibilmente in Euro 2.500,00.



La valutazione dell'intero appartamento, **è pari ad Euro 54.400,00 (superficie commerciale complessiva 68,00 mq x Euro 800,00 al mq).**



Il valore stimato, sopra riportato, è risultato di indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso il Comune di Ginosa e da una consultazione delle quotazioni immobiliari della Banca dati della Agenzia delle Entrate, in cui ho potuto accertare una quotazione media di mercato riferita ad immobili analoghi a quello oggetto del fallimento nella ordinarietà della loro consistenza, fruibilità e stato di conservazione. Inoltre, lo stesso valore stimato tiene conto di tutti gli adeguamenti (incrementi/riduzioni) applicati, dal sottoscritto, in relazione allo stato dell'immobile.







L'immobile foglio 141 particella sub 91 (posto auto scoperto) confina a Sud con Ferrovia Taranto-Napoli, a nord con area condominiale, da cui avviene l'accesso percorrendo un vialetto carrabile con ingresso dal civico n.451 di Viale Jonio (fotografia n.6). Sulla base della C.T.U. di cui sopra (depositata presso corte d'appello di Lecce sezione distaccata di Taranto il 2 Aprile 2007 a firma Geom. Di Pierri), il posto auto scoperto, posto all'interno dell'area del compendio immobiliare di appartamenti posti su due livelli con ingressi autonomi, è posto al piano terreno per una superficie commerciale complessiva di circa 7,52 mq (dimensioni 3,5 mt x 2,15 mt).



La sua posizione all'interno dell'abitato di Marina di Ginosa è periferica ma comunque poco distante dalla spiaggia attrezzata e ricadendo in zona abitata e dotata di servizi a breve distanza.

Negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.69/82 non risulta alcuna indicazione del posto auto.

La valutazione del posto auto, **è pari ad Euro 2.256,00 (7,52 mq x Euro 300,00 al mq).**

Il valore stimato, sopra riportato, è risultato di indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso il Comune di Ginosa e da un consultazione delle quotazioni immobiliari della Banca dati della Agenzia delle Entrate, in cui ho potuto accertare una quotazione media di mercato riferita ad immobili analoghi a quello oggetto del fallimento nella ordinarietà della loro consistenza, fruibilità e stato di conservazione. Inoltre, lo stesso valore stimato tiene conto di tutti gli adeguamenti (incrementi/riduzioni) applicati, dal sottoscritto, in relazione allo stato dell'immobile.



Appartamento sito in Marina Ginosa (TA) alla Viale Jonio n.449-451 primo piano, lotto B censito al foglio 141 particella 4912 sub 90 categoria A/3 classe 2 del Catasto Fabbricati, la cui rendita è pari ad € 326,66 di consistenza 5,5 vani e di superficie catastale 65 mq.

Posto auto scoperto sito in Marina Ginosa (TA) alla Viale Jonio n.449-451 primo piano, censito al foglio 141 particella 4912 sub 91 categoria C/6 classe 1 del Catasto Fabbricati, la cui rendita è pari ad € 10,48 di superficie catastale 7,00 mq.

L'appartamento, posto al primo piano, lotto B, con entrata dal secondo cancello, ultima scala di fronte salendo, con annesso posto macchina di superficie commerciale di circa 7,52 mq, si sviluppa per una superficie commerciale complessiva di circa 68,00 mq e risulta in un sufficiente stato conservativo. I valori dei seguenti immobili, sono di

- **Euro 54.400,00 per l'appartamento foglio 141 particella 4912 sub 90**
- **Euro 2.256,00 per il posto auto scoperto foglio 141 particella 4912 sub 91**

2) In merito alla stima degli immobili di cui al sub 2) sono:

- un terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32 p.la 3718 Comune di Ginosa qualità uliveto classe 4 R.D. Euro 0,12 di superficie catastale di 46 mq (visura allegata **d.4**) la cui destinazione urbanistica è “zona residenziale di espansione” e “viabilità pubblica e piazze” (certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ginosa allegato **d.5**).

Il terreno confina a Nord con altra ditta, a Sud con Via Matteotti, ad Est con altra ditta ed a ovest con altra ditta (estratto di mappa allegato **d.6**)





La rappresentazione fotografica del bene sopra descritto è riportata nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione. (foto 15)

Dai parametri indicati nel certificato di destinazione urbanistica allegato di cui sopra, e non avendo avuto riscontro dall'Ufficio Tecnico di Ginosa (TA) in merito alla lottizzazione che interessa la particella in esame (richiesta anche a mezzo pec allegata **d.7**) il terreno non può essere valutato, allo stato, come edificabile in quanto la superficie dello stesso non rispetta il lotto minimo di mq 600,00 previsto nello "stralcio Norme tecniche di attuazione di P.R.G."allegate al certificato di destinazione urbanistica rilasciato. Quindi per i motivi sopra esposti e data l'esigua superficie sviluppata dallo stesso terreno, non è possibile, allo stato, quantificare il valore del terreno censito al foglio 32 p.lla 3718 Comune di Ginosa.

- un terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32 p.lla 3655 Comune di Ginosa qualità uliveto classe 3 R.D. Euro 0,44 di superficie catastale di 154,00 mq (visura allegata **d.8**) la cui destinazione urbanistica è "zona residenziale di espansione" e "viabilità pubblica e piazze" (certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ginosa allegato **d.5**).

Il terreno confina a Nord con altra ditta, a Sud con via Matteotti, ad Est con altra ditta ed a ovest con altra ditta (estratto di mappa allegato **d.6**).

La rappresentazione fotografica del bene sopra descritto è riportata nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione (foto n.15).

Dai parametri indicati nel certificato di destinazione urbanistica allegato di cui sopra, e non avendo avuto riscontro dall'Ufficio Tecnico di Ginosa (TA) in merito alla lottizzazione che interessa la particella in esame (richiesta anche a





mezzo pec allegata **d.7)** il terreno non può essere valutato, allo stato, come edificabile in quanto la superficie dello stesso non rispetta il lotto minimo di mq 600,00 previsto nello “stralcio Norme tecniche di attuazione di P.R.G.”allegate al certificato di destinazione urbanistica rilasciato. Quindi per i motivi sopra esposti e data l’esigua superficie sviluppata dallo stesso terreno, non è possibile, allo stato, quantificare il valore del terreno censito al foglio 32 p.lla 3655 Comune di Ginosa.



Quindi, ci si riserva di integrare la presente relazione con la stima dei terreni censiti al foglio 32 particella 3655 e 3718 non appena avuto riscontro dall’Ufficio Tecnico di Ginosa (TA) della documentazione tecnica necessaria al fine della stima.



- 3) In merito all’aggiornamento della valutazione dell’immobile di cui al sub 3) è un appartamento sito in Ginosa (TA) alla via Della Pace n. 25 e censito attualmente al foglio 32 particella 3778 sub 8 (già particella 3569 e 1037 visura storica allegata **d.2)** con categoria A/2, classe 1, di consistenza 7,5 vani superficie catastale totale 192,00 mq e con rendita di Euro 658,48 del Catasto Fabbricati (allegato **d.2)**. Dalle visure catastali effettuate l’immobile in questione risulta intestato al [REDACTED] per la piena proprietà (visura storica **d.2** e visura attuale **d.2c)**. La corrispondente planimetria acquisita presso l’Ufficio provinciale dell’Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Taranto descrive un appartamento posto al piano secondo composto da due ingressi, un corridoio, tre camere, un ampio salone, due bagni, una cucina e due ripostigli oltre ad un ampio terrazzo (allegato **d.10)**. L’immobile confina a Sud con via Della Pace, da cui avviene l’accesso per





mezzo di una scala condominiale interna, a nord con via Tuseo ed ad ovest con altra unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato ed ad est con via Sansolini. L' appartamento, facente parte di un edificio condominiale con ingresso da Via Della Pace n. 25 posto al secondo piano, presenta due ingressi, uno che consente l'accesso diretto all'ampio salone mentre l'altro consente l'accesso ad un corridoio che consente l'accesso, oltre che all'ampio salone, al resto degli ambienti dell'appartamento così suddivisi: cucina, tre camere, di cui una con bagno interno, un altro bagno ed un ripostiglio sul corridoio per una superficie commerciale di circa 153,00 mq. Agli spazi interni si deve aggiungere un ampio terrazzo esterno di superficie di circa 160,00mq. Si tratta di un appartamento, con tutti i servizi in uso, infissi in legno, ambienti ben tinteggiati, pareti e pavimenti dei servizi rivestiti con piastrelle in ceramica, e pavimenti in lastre di pietra naturale tipo granito presentando un sufficiente stato di conservazione che comunque necessita di un rinnovamento delle sue rifiniture (fotografie n. 1-2-3-4-5).



La sua posizione all'interno dell'abitato di Ginosa è centrale in modo da poter permettere, ricoprendo brevi distanze, l'accesso a diversi servizi pubblici.

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio Tecnico competente è risultata licenza di costruzione n.173/74 "Lavori di costruzione di uno stabile, composto di un piano scantinato di un piano terra" (allegato **d.11**) e domanda di condono edilizio mod. 47/85-A prot. 30.09.1986 n. 21930 (allegato **d.12**). Quindi l'immobile in questione risulta in difformità alla suddetta licenza di costruzione n.173/74 e per lo stesso risulta presentata la domanda di condono edilizio mod. 47/85-A prot. 30.09.1986 n. 21930, la quale domanda di condono edilizio necessita del suo completamento.





In relazione al completamento del condono edilizio i costi di sanatoria possono essere stimati presumibilmente in Euro 20.000,00 circa (comprensivi anche dell'oblazione, degli oneri di costruzione ed oneri urbanizzazione) fermo restando la valutazione di merito, in merito ai costi di sanatoria degli Uffici Tecnici Competenti.

La valutazione dell'intero appartamento, **è pari ad Euro 121.800,00 (superficie commerciale complessiva 174,00 mq x Euro 700,00 al mq).**

Il valore stimato, sopra riportato, è risultato di indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso il Comune di Ginosa e da una consultazione delle quotazioni immobiliari della Banca dati della Agenzia delle Entrate, in cui ho potuto accertare una quotazione media di mercato riferita ad immobili analoghi a quello oggetto del fallimento nella ordinarietà della loro consistenza, fruibilità e stato di conservazione. Inoltre, lo stesso valore stimato tiene conto di tutti gli adeguamenti (incrementi/riduzioni) applicati, dal sottoscritto, in relazione allo stato dell'immobile.

### **Descrizione sintetica**

Appartamento sito in Ginosa (TA) alla via Della Pace, 25 censito al foglio 32 particella 3778 sub 8 categoria A/2 classe 1 del Catasto Fabbricati, la cui rendita è pari ad € 658,48 di consistenza 7,5 vani e di superficie catastale 192,00 mq. L'immobile confina a sud con via Della Pace, da cui avviene l'accesso, a nord con via Tuseo ad est con via Sansolini ed ovest con altre unità immobiliari. L'appartamento, facente parte di un edificio condominiale, si sviluppa per una superficie commerciale di circa 153,00 mq a cui va aggiunto un terrazzo esterno di superficie di circa 160,00mq e risulta in un sufficiente stato conservativo.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono presumibili in Euro 20.000,00 circa.

Il valore del seguente immobile, **è di Euro 121.800,00.**





Con la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si compone di n. 13 pagine scritte e di n. 20 allegati, io sottoscritto ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice e rimango a sua disposizione per qualsiasi chiarimento.



Ginosa, 27/05/2023



Il C.T.U.

Dott. Ing. Giulio Belloni Mellini





**d. Allegati**

