

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione fallimenti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel fallimento n° 4975/1996 della " [REDACTED] "

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Zanna;

Curatore: avv. Fedele Moretti

Premessa

Il sig. Giudice Delegato, dott.ssa Francesca Zanna, nominava il sottoscritto, ing. Pasquale Catozzella, quale Esperto, per la determinazione del valore attuale dei beni immobili costituenti la massa attiva del fallimento.

Lotto	Immobilie di proprietà della [REDACTED]							
1	Appartamento al primo piano in Monteiasi via G. Galilei n. 7.							
	catasto urbano di Monteiasi							
	fg.	p.lla	sub	cat.	cl.	cons.	sup. cat. m <sup>2</sup>	rendita
	4	1147	5	A/4	4 <sup>a</sup>	6 vani	Totale: 112	269,59 €
	Ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]							
2	Terreno in agro di San Giorgio Jonico, contrada Papacosimo, di mq nominali, catastali 4.677, effettivi di mq 5.004, fg. 9, part. 829							
	nota: nella precedente relazione l'area era riportata di mq 5.140, poiché comprendeva la particella 993 non dell'Esecutato (come risulta dall'atto di provenienza allegato) ma a cui è erroneamente intestata in catasto.							
	catasto terreni di San Giorgio							
	fg.	p.lla	qual.	cl	sup.	r.d.	r.a.	
	9	829	inc. prod.	U	00.46.77	€ 2,42	€ 0,97	
Ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]								

## Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi, indagini e ricerche presso gli uffici comunali,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

immobiliari e catastali, al fine di reperire le informazioni necessarie per la stima.

### **DETERMINAZIONE DEI VALORI**

Lo scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche) valutando:

- per i fabbricati: la distribuzione, lo stato dei luoghi, le eventuali opere di manutenzione straordinaria, la necessità o meno di pratiche edilizie di sanatoria e/o di agibilità;
- per i terreni: l'età, lo stato fito-sanitario delle colture praticate, la specifica vocazione agricola o edificatoria della zona, l'accessibilità e l'esposizione su strade di primaria importanza;
- il risultato dell'asta: sospesa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **Lotto 1**

**Appartamento al primo piano in Monteiasi via Galilei n. 7, della superficie catastale di mq 112**

### **STATO MANUTENTIVO**

L'unità è in buone condizioni e non necessita, a breve, a parere dello scrivente, di interventi di manutenzione straordinaria.

### **SITUAZIONE CATASTALE**

Durante il sopralluogo, constatato che l'appartamento è stato oggetto di modifiche interne (fusione della cucina con il ripostiglio) e che il grafico catastale non riportava il balcone alla strada, ho eseguito il necessario aggiornamento per cui l'unità è attualmente riportata in catasto urbano del comune di Monteiasi al

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>cons.</i>	<i>superficie</i>	<i>rendita</i>
4	1147	5	A/4	4	6 vani	112 mq	€ 269,59

### **Pratica edilizia**

La costruzione è stata realizzata in difformità alla concessione edilizia n. 4/86 prot. n. 4148/82.

### **Abitabilità**

L'abitazione non è munita di dichiarazione di abitabilità.

### **Difformità**

L'opera è difforme da quanto concesso per l'ampliamento di mq 31,30, come determinato dall'ing. Basile e per una diversa destinazione interna.

### **Condonabilità**

L'articolo 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, prevede che: in caso di trasferimento di proprietà, a seguito di procedure esecutive, l'aggiudicante può, entro 120 giorni dal trasferimento, chiedere il condono se, le ragioni del credito per cui si procede, sono di data anteriore a quella dell'entrata in vigore della legge.

Nel caso particolare, lo scrivente, valutato che:

- la ragione per cui si procede è stata originata da "sentenza dichiarativa di fallimento" del 5 luglio 1996;

- le difformità sono antecedenti al 31 marzo 2003;
- l'ampliamento è inferiore a mc 750;
- l'opera non ricade su di un'area soggetta a particolari vincoli di inedificabilità assoluta imposti da leggi statali, regionali o comunali previsti dagli articoli numero 32 e 33 della legge 47/85;

è del parere che, nel caso in oggetto, le difformità ricadono nei casi di concessione edilizia in sanatoria previsti dal cosiddetto "terzo condono".

### ***Conclusioni***

Le difformità sono tutte condonabili e lo scrivente valuta, cautelativamente, in diecimila euro, i costi necessari per la procedura di sanatoria.

### ***Determinazione del valore***

Lo scrivente, operando come in premessa e mediando i risultati delle indagini, determina in € 85.000,00 il più probabile valore di mercato che, ridotto a € 75.000,00, considerati gli oneri per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, viene ulteriormente ribassato a € 70.000,00 considerato la mancanza di garanzia per l'acquisto del bene in asta.

### ***DESCRIZIONE SINTETICA***

*Unità immobiliare al primo piano, in Monteiasi, alla via Galileo Galilei n. 7; della superficie catastale di mq 112; in catasto urbano al fg. 4, p.lla 1147, sub 5.*

*L'immobile dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria edilizia e di richiesta di agibilità.*

*Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.*

***Valore di mercato: 75.000,00 €***  
***valore a base d'asta 70.000,00***

## **Lotto 2**

**Terreno in agro di San Giorgio Jonico, contrada Papacosimo, di mq 4.677, nominali, catastali, effettivi mq 5.004.**

### ***L'appezzamento***

Il terreno, in comune di San Giorgio, al confine con il comune di Carosino, prospetta sulla strada intercomunale e ad alta viabilità, S. D'Acquisto che, collega le due cittadine, di fatto fuse. L'immediato intorno è caratterizzato da un alto grado di antropizzazione con edifici che si sviluppano lungo la strada di collegamento tanto che, il lotto in esame, a sinistra per chi si reca a Carosino, è l'unico non costruito.

L'appezzamento, non coltivato, ha forma di "ELLE", ha superficie nominale, catastale di mq 4.677, effettivi di mq 5.004, ha andamento pianeggiante, è lambito a sud da via Salvo d'Acquisto.

### ***Individuazione catastale***

Il terreno è censito nel catasto del comune di San Giorgio Jonico come segue

<b>catasto terreni</b>						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl</i>	<i>superficie</i>	<i>r.d.</i>	<i>r.a.</i>
9	829	inc. prod.	U	00.46.77	2,42	0,97
Ditta: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]						

Lo scrivente, evidenziando che non vi è corrispondenza tra la superficie nominale catastale (mq 4.677) e quella di mq 5.004 dichiarata nell'atto di provenienza (allegato), comunica che non ha eseguito la verifica dell'area, procrastinabile, se necessaria, alla fissazione della vendita, considerando che il lotto è posto in vendita nello stato di fatto in cui è e per come è pervenuto.

### ***Confini***

L'area, nell'insieme confina: a nord con la particella 175 e, proseguendo in senso orario, con part. 993<sup>1</sup>, strada e particelle nn. 200, 561,411.

### ***Destinazione Urbanistica***

L'area ricade nello strumento urbanistico vigente in zona "E" agricola, come da certi-

<sup>1</sup> Erroneamente intestata in catasto al sig

ficato di destinazione urbanistica allegato.

In tale zona è permessa l'edificazione:

- della casa rurale e degli accessori per attrezzi, ricovero animali e deposito prodotti;
- di costruzioni di tipo industriale a servizio dell'agricoltura in deroga, ai sensi dell'art. 41 quater, della legge 765/1967,

nel rispetto, tra l'altro, dei seguenti indici:

- superficie minima lotto 5.000 mq;
- i.f.f. 0,03 mc/mq;
- altezza massima 8 mt;
- numero piani 2.

### ***Determinazione del valore***

Lo scrivente, oltre a considerare gli elementi riportati in premessa, tenendo in debito conto:

- le informazioni ricevute dall'Ufficio Urbanistico del Comune: l'attuale strumento urbanistico, presumibilmente sarà rielaborato con l'inserimento del lotto in una zona di completamento edilizia;

scontando quindi all'attualità le attese future, considerando i tempi tecnici e politici necessari per la variante, e:

- valutando l'alea di una mancata soddisfazione delle aspettative;

determina in € 65.000,00 ( $\cong$  13,00/mq) il valore cercato.

### ***Descrizione sintetica***

*Terreno in comune di San Giorgio Jonico, contrada Papacosimo, di mq 4.677, nominali, catastali, effettivi mq 5.004; in c.t. fg. 9, part. 829.*

*Il terreno, prospettante via Salvo. D'Acquisto, ricade nell'attuale strumento urbanistico, in zona omogenea "E" agricola.*

*Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.*

**Valore di mercato: € 65.000,00**

In fede,

Taranto, gennaio 2016



Tribunale di Taranto fallimento n° 4975/96 della [REDACTED]

7