

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Procedure Concorsuali

Relazione di consulenza dell'esperto. arch. Francesco Stante nella procedura "Fallimento [REDACTED]

Giudice: [REDACTED]

Accettazione dell'incarico del 24.01.2023

Premessa

Con notifica a me trasmessa a mezzo p.e.c. in data 23.01.2023 il Dott. [REDACTED] di Taranto in qualità di Curatore del Fallimento [REDACTED] nominava il sottoscritto arch. Francesco Stante, con studio professionale in [REDACTED] e regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Taranto con il numero di matricola [REDACTED] esperto nella procedura di Fallimento [REDACTED] al n.11/2017 R.G. Tribunale di Taranto (Cfr. All.01).

La nomina prevedeva il conferimento dell'incarico:

"volto alla valutazione dei seguenti immobili di proprietà della società dichiarata fallita:

- terreno sito in Martina Franca in catasto Foglio 199 particella 273;
- immobile sito in Pulsano alla via Cornola in catasto Foglio 12 particella 286 sub 4 rendita euro 198,84;
- terreno sito in Taranto in catasto Foglio 282 particella 720;
- terreno sito in Taranto in catasto Foglio 282 particella 728;
- terreno sito in Taranto in catasto Foglio 282 particella 733;
- immobile sito in Statte alla via Montetermiti in catasto Foglio 10 particella 445 sub – rendita euro 1.8887,65.

I predetti beni immobili sono stati acquistati alla massa attiva fallimentare e su di essi è stata trascritta, presso la Conservatoria dei beni Immobiliari, la sentenza dichiarativa di fallimento. Resto a Sua disposizione per concordare i tempi e le modalità di effettuazione della stima."

Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate

- Territorio Servizi Catastali di Statte (TA) in ditta [REDACTED] proprietà 1/1, così come segue:

- foglio 10, p.lla 445, Via Montetermiti p. 1-S-T, categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, rendita euro 1.887,65.=

Presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Pulsano (TA) in ditta [REDACTED] proprietà 1/1, così come segue:

- foglio 12, p.lla 286, sub. 4, Traversa di Via Cornola n. SNC sc. B p. T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, euro 198,84.=

Presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Taranto in ditta [REDACTED] proprietà 1/1, così come segue:

- foglio 282, p.lla 720, qualità seminativo, classe 3, are 08 ca 06, R.D euro 3,75.= R.A. euro 2,08.=
- foglio 282, p.lla 728, qualità seminativo, classe 3, ca 40, R.D euro 0,19.= R.A. euro 0,10.=
- foglio 282, p.lla 733, qualità uliveto, classe 3, are 03 ca 32, R.D euro 1,03.= R.A. euro 0,77.=

Presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Martina Franca (TA) in ditta [REDACTED] proprietà 1/1, così come segue:

- foglio 199, p.lla 273, qualità seminativo, classe 4, are 32 ca 42, R.D euro 4,19.= R.A. euro 5,02.=

Operazioni peritali

Preliminarmente alle operazioni di sopralluogo lo scrivente esperto ha eseguito una serie di ricerche presso gli uffici comunali, catastali e notarili di Taranto, Martina Franca (TA), Statte (TA) e Pulsano (TA) al fine di reperire la necessaria documentazione inerente gli oggetti di stima.

In particolare si è provveduto alla richiesta e al ritiro di tutti i titoli di provenienza degli immobili oggetto dell'incarico e ad accedere presso gli uffici archivio dei comuni di Pulsano e Statte al fine di reperire la documentazione riconducibile alla costruzione dei fabbricati in esame, o a eventuali condoni, e alla richiesta e al ritiro dei certificati di destinazione urbanistica presso gli uffici comunali di Taranto e Martina Franca.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire i sopralluoghi di perizia, lo scrivente provvedeva a prendere contatti con il Curatore del Fallimento [REDACTED] per la presente procedura Dott. [REDACTED] con il quale concordava quali date di sopralluogo i giorni 15.02.2023, 17.02.2023 e 23.02.2023.

Pertanto giorno 15.02.2023, alle ore 09:30, il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili siti a Taranto località "Sebastio" e, a seguire, a Pulsano in traversa di Via Cornola. Giorno 17.02.2023 si provvedeva a prendere visione

dell'immobile sito in Statte in Viale Marcus n.46, mentre giorno 23.02.2023 si procedeva a prendere visione dell'immobile sito in Martina Franca in località "Falcetti".

Durante i sopralluoghi sono stati acquisiti gli elementi necessari alla stima, con controllo delle planimetrie catastali e di progetto mediante rilievi eseguiti sul posto con l'ausilio di strumentazione digitale. Sono state inoltre scattate delle fotografie attestanti lo stato dei luoghi le quali, unitamente agli altri allegati, costituiscono parte integrante della presente relazione.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
11/2017 R.G.	<i>Comune di Statte (TA)</i>	
	"I"	Piena proprietà della villa indipendente a tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato sita in Statte (TA) in Viale Marcus n.46, avente superficie utile di circa mq.443, con depositi e locali sottotetto di circa mq.202, verande di circa mq.66, rimessa auto coperta in fabbricato indipendente di circa mq.53 e circostante terreno pertinenziale di circa mq.608; il piano seminterrato è composto da un'abitazione indipendente e locali ad uso deposito dotati di portone di accesso dall'esterno; i piani terra e primo sono composti da un'abitazione signorile di nove vani oltre a tre servizi igienici ed accessori; il piano mansarda è composto da un ampio vano ad uso ripostiglio.
	<i>Comune di Pulsano (TA)</i>	
	"II"	Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Pulsano in Traversa di Via Cornola s.n.c. e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta d'ingresso a destra varcato l'ingresso della scala condominiale contraddistinta dalla lettera interna "B", articolato in complessivi due vani, con servizi ed accessori, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.40, oltre a terrazzino scoperto di circa mq.22.
	<i>Comune di Taranto</i>	
	"III"	Piena proprietà e, parzialmente, un mezzo della piena proprietà dei fondi rustici incolti e privi di recinzioni siti in Taranto (TA) alla località "Sebastio", nei pressi di Viale Mediterraneo, aventi una superficie complessiva pari a 1.178 mq.
<i>Comune di Martina Franca (TA)</i>		

	“IV”	Piena proprietà del fondo rustico incolto e parzialmente privo di recinzioni sito in Martina Franca (TA) alla località “Falcetti”, avente una superficie complessiva pari a 3.242 mq.
--	------	---

Catasto urbano e terreni - Lotti individuati								
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Statte (TA)								
“I”	10	445	///	///	A/7	3	17 vani	euro 1.887,65.=
	In ditta: ██████████ proprietà 1/1.*							
Comune di Pulsano (TA)								
“II”	12	286	4	///	A/3	2	3,5 vani	euro 198,84.=
	In ditta: ██████████ proprietà 1/1.							
Comune di Taranto								
“III”	282	720	///	///	seminativo	3	are 08 ca 06	R.D euro 3,75 R.A. euro 2,08
	282	733	///	///	uliveto	3	are 03 ca 02	R.D euro 1,03 R.A. euro 0,77
	In ditta: ██████████ proprietà 1/1.							
	282	728	///	///	seminativo	3	ca 40	R.D euro 0,19 R.A. euro 0,10
	In ditta: ██████████ proprietà 500/1000.							
Comune di Martina Franca (TA)								
“IV”	199	273	///	///	seminativo	4	are 32 ca 42	R.D euro 4,19 R.A. euro 5,02
	In ditta: ██████████ proprietà 1/1.							

* * *

Lotto "I"

Descrizione sintetica: Villa in Statte (TA) in Viale Marcus n.46

Piena proprietà della villa indipendente a tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato sita in Statte (TA) in Viale Marcus n.46, avente superficie utile di circa mq.443, con depositi e locali sottotetto di circa mq.202, verande di circa mq.66, rimessa auto coperta in fabbricato indipendente di circa mq.53 e circostante terreno pertinenziale di circa mq.608; il piano seminterrato è composto da un'abitazione indipendente e locali ad uso deposito dotati di portone di accesso dall'esterno; i piani terra e primo sono composti da un'abitazione signorile di nove vani oltre tre servizi igienici ed accessori; il piano mansarda è composto da un ampio vano ad uso ripostiglio.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica del centro abitato del Comune di Statte (TA) denominata zona residenziale Montetermiti, comune ubicato a circa 10 Km a Nord di Taranto. I collegamenti urbani sono buoni, mentre la presenza di servizi e infrastrutture primarie è limitata.

Il contesto urbano è costituito da ville unifamiliari, di tipologia media e signorile, in buone ed ottime condizioni conservative, edificate in prevalenza negli anni '70 e '80 del secolo scorso.

Fabbricato

Villa unifamiliare bipiano indipendente disposta ad isolato, oltre al piano seminterrato adibito a vani deposito e ad una seconda abitazione, e al piano mansardato, avente accesso da cancello in ferro verniciato attestato sulla pubblica via e contraddistinto dal numero civico "46", percorso pedonale carrabile lastricato in pietra naturale e portoncino d'ingresso blindato decorato (Cfr. All. 02).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate con idropittura e rivestite in pietra naturale. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole coppi e alla marsigliese. Risulta presente l'impianto citofonico.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è articolata al suo interno in una abitazione principale ai piani terra rialzato e primo, e in una abitazione secondaria, di dimensioni molto inferiori, posta al piano seminterrato. Per comodità espositiva sia nella presente relazione, che negli elaborati grafici allegati, l'abitazione principale sarà contraddistinta con la lettera "A", mentre l'abitazione secondaria sarà contraddistinta dalla lettera "B".

L'abitazione contraddistinta dalla lettera "A" è costituita al piano terra rialzato da: ingresso dotato di scala di collegamento con i piani inferiore e superiori, soggiorno con caminetto e angolo bar, cucina abitabile con caminetto in ferro posto al centro della sala, studio, vasto salone con caminetto, ampia veranda e servizio igienico; al piano primo da: salotto al piano con funzione di disimpegno, tre ampie camere da letto di cui la principale dotata di sala da bagno, grande vano studio mansardato e servizio igienico.

L'abitazione contraddistinta dalla lettera "B" ubicata al piano seminterrato è costituita da: ingresso disimpegno, ampio soggiorno con angolo cucina e caminetto, due camere da letto, doppi servizi e piccolo vano ripostiglio.

Sono presenti tre porticati, lastricati in pietra naturale e ceramica, aventi affaccio sul giardino di proprietà esclusiva.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di buona fattura e risalgono in massima parte agli anni '80 e '90 del secolo scorso, eccezion fatta per l'abitazione "B" la quale appare completamente ristrutturata in tempi più recenti. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in marmo, gres porcellanato e ceramica, rivestimenti in ceramica e in *boiserie* in legno, pareti intonacate a civile e rifinite anche a stucco "veneziano", soffitti intonacati a civile e tinteggiati, molti dei quali decorati con controsoffitti di varia foggia, porte interne in legno tamburato laccato anche con inserti in vetro, finestre in lega leggera con vetrocamera, portoncini d'ingresso tipo blindato recante anche decori.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, idrico – fognante, tutti posti sottotraccia. Sono presenti due impianti di riscaldamento del tipo autonomo, distinti per singola abitazione.

Stato manutentivo

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. All'atto del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti anomalie:

- le coperture dei cancelli presentano generalizzati distacchi dei copriferro;
- le opere in ferro ubicate all'esterno del fabbricato presentano generalizzate tracce di ruggine;
- le pietre da rivestimento denominate "chianche" utilizzate nei rivestimenti delle fioriere esterne risultano in alcuni casi decoesionate dal sottostante supporto murario.

Le opere utili al ripristino delle anomalie riscontrate possono essere considerate come opere di normale manutenzione del fabbricato.

Un capitolo a parte va aperto per le tegole poste a copertura del porticato in legno ubicato innanzi l'abitazione e della piccola tettoia posta al di sopra del cancelletto di ingresso. Infatti dette tegole sono realizzate in fibrocemento che, data l'epoca della loro posa in opera, potrebbero contenere fibre di amianto. Pertanto, ai fini dei necessari accertamenti e dell'eventuale rimozione e smaltimento in discarica autorizzata secondo la normativa vigente, e quindi anche per la presentazione delle relative pratiche presso gli enti preposti, si stima un esborso prevedibile pari a euro 5.000,00.= che verrà detratto nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in discreto stato di conservazione e manutenzione, bisognevole di interventi di manutenzione, e presenta un grado di finitura buono per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica efficiente.

Si segnala la presenza di tegole in fibrocemento che - data l'epoca della loro posa in opera – potrebbero contenere fibre di amianto. Nel calcolo per la valutazione del prezzo base verranno detratti costi prevedibili per i necessari accertamenti e l'eventuale loro rimozione e smaltimento secondo la normativa vigente.

Pertinenze

Giardino di proprietà esclusiva, completamente recintato, con sistemazioni a verde e lastricati in pietra naturale tipiche dei luoghi denominate "chianche".

Vani deposito al piano seminterrato dotati di portone carrabile di accesso dall'esterno, con pavimenti in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura e infissi in lega leggera con vetrocamera. E' presente l'impianto elettrico. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono apparse mediocri. Sono state rilevate infiltrazioni di umidità lungo alcune pareti controterra.

Rimessa auto coperta in piccolo fabbricato indipendente, con pavimentazione al rustico e pareti e soffitti intonacati a civile. All'atto del sopralluogo la costruzione, priva di chiusure esterne, è apparsa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con il solaio e i piedritti interessati da abbondantissime infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla coperture e conseguenti generalizzate efflorescenze di muffe.

Ambienti	
Ambiente	Superficie
Piano Seminterrato - Terra	
Abitazione "B"	mq. 95,80
Piano Terra	
Abitazione "A"	mq. 184,70
Piano Primo	
Abitazione "A"	mq. 163,10
Pertinenze	Superficie
giardino	mq. 608,00
verande	mq. 66,50
vani deposito - piano seminterrato	mq. 143,60
locali al piano mansarada	mq. 58,70
rimessa auto	mq. 53,30

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. utile calpestabile residenziale	mq. 443,60
Sup. utile calpestabile non residenziale	mq. 202,30
Sup. lorda commerciale	mq. 840,50

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza a Nord con Viale Marcus, ad Est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, e a Sud con proprietà [REDACTED] salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto urbano							
Lotto	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Statte (TA)							
"I"	10	445	//	A/7	3	17 vani	euro 1.887,65.=
In ditta: [REDACTED]							

Pratica edilizia

L'unità immobiliare in esame è stata costruita in assenza di titolo edilizio abilitativo. Al fine di sanare detto abuso è stata presentata presso l'allora competente Comune di Taranto istanza di condono - ex Legge 47/1985 - in data 29.03.1986. Risulta pagata la prima rata a titolo di oblazione autoliquidata, per un ammontare di lire 3.377.045.= Si è in attesa della definizione della pratica di condono.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Statte (TA).

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso di certificato di agibilità.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Statte (TA).

Difformità

La planimetria catastale - in atti a far data dal 17.02.1986 – non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile, in quanto al piano seminterrato non risulta riportata l'abitazione più piccola contraddistinta nella presente relazione con la lettera "B".

Inoltre risulta assente il porticato in legno antistante l'abitazione principale.

Condonabilità

Non risulta che prima il Comune di Taranto, competente all'epoca della presentazione dell'istanza di condono, e successivamente il Comune di Statte abbiano mai opposto un diniego alla domanda di sanatoria a suo tempo presentata.

Altro elemento che occorre evidenziare è l'estrema vicinanza del corpo di fabbrica ad una linea ferroviaria ubicata immediatamente a Sud dei confini del lotto di pertinenza.

Dunque, ai fini della definizione dell'illecito edilizio, si dovrà preliminarmente richiedere e ottenere la deroga ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980. Successivamente occorrerà completare la pratica di condono che all'attualità appare priva di gran parte della documentazione tecnica necessaria alla sua definizione. Anche l'oblazione autoliquidata, oltre a risultare in gran parte insoluta, non tiene conto della presenza, ad esempio, dell'abitazione al piano terra - seminterrato e pertanto va ricalcolata tenendo presente anche le maggiorazioni dovute al mancato pagamento nei termini prescritti.

Pertanto ai fini della definizione dell'illecito edilizio allo stato attuale si stima un esborso prevedibile, comprensivo di spese tecniche e spese generali, pari a euro 120.000,00.= L'importo stimato verrà detratto nel calcolo per la determinazione del valore dell'immobile.

Il porticato in legno antistante l'abitazione dovrà essere rimosso poiché non è presente nella documentazione catastale allegata all'istanza di condono a suo tempo presentata, e pertanto non potrà essere oggetto di condono. Per la demolizione e lo smaltimento in discarica autorizzata del manufatto in legno, privo del manto di copertura in quanto già oggetto di bonifica, si stima un esborso prevedibile pari a euro 8.000,00.= Tale importo verrà detratto unitamente all'importo precedente nel calcolo per la determinazione del prezzo base.

Conclusioni

L'unità immobiliare in esame è stata costruita in regime di completo abuso edilizio. Al fine di sanare detto abuso è stata presentata presso il Comune di Taranto allora competente istanza di condono - ex Legge 47/1985 - in data 29.03.1986; l'oblazione autoliquidata risulta

non integralmente pagata; non risulta che prima il Comune di Taranto e poi il Comune di Statte abbiano mai opposto un diniego alla domanda di sanatoria a suo tempo presentata; l'area su cui ricade l'immobile rientra nella fascia di rispetto ferroviaria (lato Sud) e pertanto occorrerà richiedere la deroga al vincolo ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980; i costi prevedibili per il completamento della pratica di condono e per il pagamento degli oneri necessari sono stati stimati e detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base. Non si sono evidenziate difformità fra quanto indicato nella comunicazione di incarico da parte del Curatore del fallimento e lo stato di fatto dell'immobile.

Diritto reale						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	Decreto di trasferimento	Tribunale di Taranto	11.01.2012	25.01.2012	1722/1329

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Note: così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'immobile libero ovvero non abitato da nessuno.

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

verande	0,40
rimessa auto	0,50
locali deposito	0,30
giardini	0,10

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 320,00.= / euro 570,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, tenuto conto dello stato di irregolarità urbanistica dell'immobile, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 350,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 537,50 x 1,00	mq. 537,50
Verande	mq. 66,50 x 0,40	mq. 26,60
Rimessa auto	mq. 62,20 x 0,50	mq. 31,10
Locali deposito	mq. 162,60 x 0,30	mq. 48,78
Locali al piano mansarda	mq. 78,20 x 0,30	mq. 23,46
Giardino	mq. 608,00 x 0,10	mq. 60,80
Totale ragguagliato		mq. 728,24.=

mq. 728,24 x euro 350,00 = euro 254.884,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Al valore precedentemente determinato occorrerà detrarre l'esborso prevedibile stimato ai fini della regolarizzazione edilizia:

euro 254.884,00 – euro 128.000,00 = euro 126.884,00.=

Inoltre si dovrà procedere con la bonifica dei manufatti in fibrocemento i quali potrebbero contenere fibre di amianto. Pertanto si ha:

euro 126.884,00 – euro 5.000,00 = euro 121.884,00.=

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di espropriazione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 10%, quindi si ha:

euro 121.884,00 – 10% = euro 109.695,60.=

che si arrotondano a **euro 109.600,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Centonovenilaseicento / 00.=

* * *

Descrizione sintetica

Villa in Statte (TA) in Viale Marcus n.46

Piena proprietà della villa indipendente a tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato sita in Statte (TA) in Viale Marcus n.46, avente superficie utile di circa mq.443, con depositi e locali sottotetto di circa mq.202, verande di circa mq.66, rimessa auto coperta in fabbricato indipendente di circa mq.53 e circostante terreno pertinenziale di circa mq.608; il piano seminterrato è composto da un'abitazione indipendente e locali ad uso deposito dotati di portone di accesso dall'esterno; i piani terra e primo sono composti da un'abitazione signorile di nove vani oltre tre servizi igienici ed accessori; il piano mansarda è composto da un ampio vano ad uso ripostiglio; confinante nella sua interezza a Nord con Viale Marcus, ad Est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, e a Sud con proprietà [REDACTED] salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Statte (TA) al foglio 10, p.lla 445, Via Montetermiti piano 1-S-T, categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, rendita euro 1.887,65; l'unità immobiliare in esame – priva del certificato di agibilità - è stata costruita in regime di completo abuso edilizio; al fine di sanare detto abuso è stata presentata presso il Comune di Taranto allora competente istanza di condono - ex Legge 47/1985 - in data 29.03.1986; l'oblazione autoliquidata risulta non integralmente pagata; non risulta che prima il Comune di Taranto e poi il Comune di Statte abbiano mai opposto un diniego alla domanda di sanatoria a suo tempo presentata; l'area su cui ricade l'immobile rientra nella fascia di rispetto ferroviaria (lato Sud) e pertanto occorrerà richiedere la deroga al vincolo ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/1980; i costi prevedibili per il completamento della pratica di condono e per il pagamento degli oneri necessari sono stati stimati e detratti nel calcolo per la determinazione del prezzo base; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è libera.

Valore di mercato: euro 109.600,00.=

Lotto "II"

Descrizione sintetica:

Appartamento in Pulsano (TA) in Trav. di Via Cornola s.n.c.

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Pulsano in Traversa di Via Cornola s.n.c. e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta d'ingresso a destra varcato l'ingresso della scala condominiale contraddistinta dalla lettera interna "B", articolato in complessivi due vani, con servizi ed accessori, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.40, oltre a terrazzino scoperto di circa mq.22.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica di Pulsano, comune ubicato a circa 12 Km a Sud Est di Taranto. Si tratta di una zona di normale interesse abitativo e commerciale, scarsamente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, mentre risulta limitata la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa del tipo villette unifamiliari in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed aree ancora libere da edificazioni.

Fabbricato

Complesso edilizio a destinazione residenziale, articolato in un corpo di fabbrica disposto ad isolato dotato di tre scale di accesso alle singole unità immobiliari, aventi ognuna ingressi distinti e separati. L'accesso al complesso avviene da cancello in ferro verniciato e percorso interno pedonale e carrabile che conduce alle singole scale. La scala in esame è contraddistinta dalla lettera interna "B". Essa si sviluppa in tre piani fuori terra per complessive sei presumibili unità immobiliari a destinazione abitativa, ed ha ingresso da portoncino in lega leggera con vetrocamera, androne e scale pavimentate e rivestite in granito, pareti e soffitti tinteggiati (Cfr. All. 03).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i tamponamenti sono presumibilmente in laterizio, le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate, mentre il tetto è a terrazza praticabile. E' presente l'impianto videocitofonico condominiale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono buone.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare al suo interno è costituita da: ingresso disimpegno, cucina abitabile, una camera da letto e servizio igienico.

E' presente un terrazzino scoperto di proprietà esclusiva, lastricato in ceramica, privo di affacci.

Materiali e impianti

Le finiture interne sono di buona fattura e risalgono all'epoca della costruzione del complesso edilizio. Tali finiture sono costituite da: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, finestre in lega leggera con vetrocamera, portoncino d'ingresso tipo blindato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, idrico - fognante, tutti posti sottotraccia. E' presente l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da caldaia murale.

Stato manutentivo

Internamente l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, l'immobile è da considerarsi in buono stato di conservazione e manutenzione, presenta un grado di finitura buono per la tipologia edilizia e una dotazione impiantistica efficiente.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
ingresso	mq. 4,80
cucina	mq. 15,90
letto	mq. 14,70
bagno	mq. 4,70
terrazzino	mq. 22,00
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie</i>
/////	///

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile	mq. 40,10
Sup. lorda commerciale	mq. 48,50

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza ad Est con proprietà ██████████ o loro aventi causa, a Nord con spazio di manovra comune e ad Ovest con proprietà ██████████ o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

<i>Catasto urbano</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Pulsano (TA)</i>							
“II”	12	286	4	A/3	2	3,5 vani	euro 198,84.=
In ditta: ██████████							

Pratica edilizia

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pulsano (TA) in data 13.03.2009, al n.26/2009 di P. di C., a cui ha fatto seguito Permesso di Costruire in variante assentito dallo stesso Comune in data 11.04.2011, al n.24/2011 di P. di C.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Pulsano (TA).

Abitabilità

Per il complesso edilizio nella sua totalità il Comune di Pulsano ha rilasciato Certificato di Agibilità in data 18.08.2014, al n.194/2008 di prat. edil.

Dati desunti da documentazione fornita a cura dell'Ufficio Archivio del Comune di Pulsano (TA).

Difformità

Le planimetrie catastali e di progetto corrispondono pienamente con lo stato di fatto dell'immobile.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Il complesso edilizio di cui le unità immobiliari in esame costituiscono porzione - munito del certificato di agibilità - è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pulsano (TA) in data 13.03.2009, a cui ha fatto seguito ulteriore Permesso di Costruire in variante assentito dallo stesso Comune in data 11.04.2011.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto indicato nella comunicazione di incarico da parte del Curatore del fallimento e lo stato di fatto dell'immobile.

<i>Diritto reale</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	100%	permuta	██████████	11.02.2009	16.02.2009	3601/2204

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi

recenti nella stessa zona. A tale scopo sono state condotte indagini presso agenzie immobiliari locali e si è preso visione dell'offerta di unità immobiliari del tutto simili a quella in esame, poste in vendita su siti Internet specializzati come, ad esempio, "Immobiliare.it".

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando nell'area i tavolati interni, i muri perimetrali e la metà dei muri eventualmente presenti sui confini, mentre le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, box, giardini di proprietà esclusiva, vani interrati, ecc.) vanno ragguagliate virtualmente applicando i seguenti coefficienti:

terrazzino 0,40

Tale metodo di ragguaglio delle superfici è stato redatto in coerenza con il disposto della Legge 392/78 e ss. mm. e ii. in considerazione che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione. I coefficienti previsti dalla citata Legge sono stati aggiornati secondo l'uso più corrente del mercato edilizio attuale.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per immobili aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 460,00.= / euro 680,00.= al mq.

Premesso quanto sopra, può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 570,00.=

Le superfici commerciali lorde dell'unità immobiliare in esame sono le seguenti:

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI		
Superficie abitativa lorda	mq. 48,50 x 1,00	mq. 48,50
terrazzino	mq. 22,00 x 0,40	mq. 8,80
Totale ragguagliato		mq. 57,30.=

mq. 57,30 x euro 600,00 = euro 34.380,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di espropriazione in atto, si decurterà forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 7%, quindi si ha:

euro 34.380,00 – 7% = euro 31.973,40.=

che si arrotondano a **euro 31.900,00.=**, prezzo base del cespite nella sua interezza.

In lettere euro Trentunomilanovecento / 00.=

Descrizione sintetica

Appartamento in Pulsano (TA) in Trav. di Via Cornola s.n.c.

Piena proprietà dell'appartamento porzione del fabbricato sito in Pulsano (TA) in Traversa di Via Cornola s.n.c. e precisamente quello posto ivi al piano terra con porta d'ingresso a destra varcato l'ingresso della scala condominiale contraddistinta dalla lettera interna "B", articolato in complessivi due vani, con servizi ed accessori, termoautonomo, per una superficie utile interna di circa mq.40, oltre a terrazzino scoperto di circa mq.22; confinante nella sua interezza ad Est con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, a Nord con spazio di manovra comune e ad Ovest con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali di Pulsano (TA) al foglio 12, p.lla 286, sub. 4, Traversa di Via Cornola s.n.c. p.T sc.B, Z.C. 1, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita euro 198,84; il complesso edilizio di cui le unità immobiliari in esame costituiscono porzione - munito del certificato di agibilità - è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pulsano in data 13.03.2009, a cui ha fatto seguito ulteriore Permesso di Costruire in variante assentito dallo stesso Comune in data 11.04.2011; così come dichiarato all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è libera ovvero non abitata.*

Valore di mercato: euro 31.900,00.=

Lotto "III"

Descrizione sintetica: Fondi rustici in Taranto (TA) alla località "Sebastio"

Piena proprietà e, parzialmente, un mezzo della piena proprietà dei fondi rustici incolti e privi di recinzioni siti in Taranto (TA) alla località "Sebastio", nei pressi di Viale Mediterraneo, aventi una superficie complessiva pari a 1.178 mq.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica Sud di Taranto, nei pressi di Viale Mediterraneo. Si tratta di una zona di normale interesse abitativo e commerciale, ben servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è buona, mentre risulta limitata la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed aree ancora libere da edificazioni.

Unità immobiliare

Piccolo suolo incolto e privo di recinzioni ubicato a Sud del centro abitato di Taranto. Le coordinate GPS del fondo rustico sono le seguenti: 40.41691538812029 N, 17.260719748461458 E (Cfr. All.04).

Stato manutentivo

All'atto del sopralluogo il piccolissimo fondo rustico è apparso in stato di abbandono.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, il fondo rustico appare abbandonato presumibilmente da lunghissimo tempo.

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza ad Ovest con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, a Nord con proprietà [redacted] o loro aventi causa, e al Est con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto terreni								
Lotto	Foglio	P.IIa	Sub.	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Taranto								
"III"	282	720	///	///	seminativo	3	are 08 ca 06	R.D euro 3,75 R.A. euro 2,08
	282	733	///	///	uliveto	3	are 03 ca 32	R.D euro 1,03 R.A. euro 0,77
	In ditta: [redacted] proprietà 1/1.							
	282	728	///	///	seminativo	3	ca 40	R.D euro 0,19 R.A. euro 0,10
	In ditta: [redacted] proprietà 500/1000.*							

Pratica edilizia

Così come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Taranto in data 02.02.2023 dietro richiesta dello scrivente e allegato alla presente relazione, i terreni in esame ricadono nel vigente strumento urbanistico attuativo comunale in “Zona artigianale di sviluppo”. Si segnala, inoltre, che le predette particelle ricadevano in un Piano di Lottizzazione denominato “Gattinari”, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale del 18.12.1987, al n.1087, e reso esecutivo ai sensi di legge, ma oggi ormai scaduto.

Difformità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Così come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Taranto, i terreni in esame ricadono in “Zona Artigianale di Sviluppo” del vigente strumento attuativo urbanistico comunale.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto indicato nella comunicazione di incarico da parte del Curatore del fallimento e lo stato di fatto dell'immobile.

<i>Diritto reale</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	1/1	compravendita	██████████	04.04.2003	21.04.2003	6155/2003
Note: il presente atto è riferito a tutte le particelle in esame.						
proprietà	1/2	compravendita	██████████	27.02.2004	17.03.2004	4494/6658
Note: il presente atto è riferito unicamente alla particella 728.						

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Metodo di stima

I fondi rustici in esame sono ubicati nel territorio comunale di Taranto. La destinazione d'uso della proprietà indicata dal vigente strumento urbanistico prevede un uso edificatorio con destinazione “artigianale e di viluppo” e fu interessata da un Piano di Lottizzazione ormai scaduto, così come riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Taranto in allegato.

Pertanto lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo “sintetico comparativo” nella valutazione del cespite. L'unità immobiliare in esame verrà ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato.

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione ed in particolare:

- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle attrezzature per l'approvvigionamento idrico;

- destinazione urbanistica dell'area in cui ricade il terreno;
- essenze presenti in dimora e loro stato manutentivo;
- condizione attuale del mercato immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili. Inoltre, per gli immobili locati possono essere apportate delle maggiorazioni o diminuzioni sul valore di mercato del cespite inteso libero, sulla base della redditività del contratto.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per i fondi rustici aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 18,00.= al mq.

Tenuto conto della destinazione urbanistica ricadente sul fondo, del suo stato manutentivo e del contesto in cui lo stesso si trova, si può stimare una quotazione unitaria lorda così come di seguito dettagliata:

Poiché la p.lla 728 è detenuta dalla società [REDACTED] per ½ della piena proprietà si ha: $\text{mq.}40 \times 0,50 = \text{mq.}20$

Le restanti particelle sono in piena proprietà, dunque si ha:
 $\text{mq.} 806 + \text{mq.} 332 = \text{mq.} 1.138,00$

La superficie virtualizzata ai fini della valutazione sarà la seguente:
 $\text{mq.}1.138 + \text{mq.}20 = \text{mq.}1.158,00$

Dunque si ha:
 $\text{mq.}1.158 \times \text{euro } 18,00 = \text{euro } 20.844,00.=$

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di espropriazione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 5%, e pertanto si ha:

$\text{euro } 20.844,00 - 5\% = \text{euro } 19.801,80.=$

che si arrotondano a **euro 19.800,00.=**, prezzo base del cespite nelle sue quote di possesso.

In lettere euro Diciannovemilaottocento / 00.=

* * *

Descrizione sintetica

Fondi rustici in Taranto (TA) alla località "Sebastio"

Piena proprietà e, parzialmente, un mezzo della piena proprietà dei fondi rustici incolti e privi di recinzioni siti in Taranto (TA) alla località "Sebastio", nei pressi di Viale Mediterraneo, aventi una superficie complessiva pari a 1.178 mq; confinante nella sua interezza ad Ovest con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, a Nord con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, e al Est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia del Territorio - Territorio Servizi Catastali di Taranto così come segue: foglio 282, p.lla 720, qualità seminativo, classe 3, are 08 ca 06, R.D euro 3,75 R.A. euro 2,08; foglio 282, p.lla 728, qualità seminativo, classe 3, ca 40, R.D euro 0,19 R.A. euro 0,10; foglio 282, p.lla 733, qualità uliveto, classe 3, are 03 ca 02, R.D euro 1,03 R.A. euro 0,77; così come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Taranto, i terreni in esame ricadono in "Zona Artigianale di Sviluppo" del vigente strumento attuativo urbanistico comunale e da un Piano di Lottizzazione ormai scaduto; i terreni si presentano incolti.

Valore di mercato: euro 19.800,00.=

Lotto "IV"

Descrizione sintetica: Fondi rustici in Martina Franca (TA) alla località "Falcetti"
Piena proprietà del fondo rustico incolto e parzialmente privo di recinzioni sito in Martina Franca (TA) alla località "Falcetti", avente una superficie complessiva pari a 3.242 mq.

Caratteristiche zona

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in zona periferica Sud di Martina Franca in località "Falcetti", comune posto a circa 30 Km a Nord di Taranto, Si tratta di una zona di limitato interesse abitativo e commerciale, scarsamente servita dalla rete dei servizi pubblici. La viabilità urbana è normale, mentre risulta pressoché assente la presenza di infrastrutture e servizi primari.

La macro-zona in cui è inserito l'immobile è caratterizzata da edifici unifamiliari a destinazione abitativa anche di tipologia tipica dei luoghi (trulli) in buone e normali condizioni di conservazione e manutenzione, ed aree ancora libere da edificazioni.

Unità immobiliare

Piccolo terreno incolto parzialmente privo di recinzioni ubicato a Sud del centro abitato di Martina Franca in località "Falcetti". Le coordinate GPS del fondo rustico sono le seguenti: 40.66405720227857 N, 17.35180479041221E.

Sul lotto in esame vi sono un campo da gioco che misura ml 16 x ml. 35 e una piscina scoperta che misura ml 4,50 x ml 12 (Cfr. All.05).

Stato manutentivo

All'atto del sopralluogo il piccolo fondo rustico è apparso incolto. I manufatti presenti in *situ*, costituiti da un campo da gioco e da una piscina, versano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Conclusioni

Per quanto innanzi evidenziato, il fondo rustico incolto e parzialmente privo di recinzioni.

Confini

L'unità immobiliare confina nella sua interezza con proprietà [redacted] o suoi aventi causa, con proprietà [redacted] o suoi aventi causa e con strada pubblica, salvo altri e come meglio in fatto.

Catasto terreni								
Lotto	Foglio	P.Ila	Sub.	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)								
"IV"	199	273	///	///	seminativo	4	are 32 ca 42	R.D euro 4,19 R.A. euro 5,02
In ditta: [redacted] proprietà 1/1.								

Pratica edilizia

Così come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca (TA) in data 31.01.2023 dietro richiesta dello scrivente, il terreno in esame ricade in parte zona "F2-2 Zona Agricola Residenziale" e in parte in zona "F2-3 Boschi" del vigente strumento urbanistico attuativo comunale. Sullo stesso terreno ricadono, inoltre, numerosi vicoli di tutela rinvenienti anche dal vigente P.P.T.R regionale, per il cui dettaglio si rimanda al certificato in allegato.

Difformità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

Così come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca, i terreni in esame ricadono in parte in zona "F2-2 Zona Agricola Residenziale" e in parte in zona "F2-3 Boschi" del vigente strumento attuativo urbanistico comunale e sono interessati da numerosi vincoli di tutela.

Non si sono evidenziate difformità fra quanto indicato nella comunicazione di incarico da parte del Curatore del fallimento e lo stato di fatto dell'immobile.

<i>Diritto reale</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
proprietà	1/1	successione	██████████	09.10.2001	26.10.2001	18943/13285

<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
Libero	XXX	XXX	XXX	XXX

Metodo di stima

I fondi rustici in esame sono ubicati nel territorio comunale di Martina Franca. La destinazione d'uso della proprietà indicata dal vigente strumento urbanistico prevede un uso prettamente agricolo dei suoli. Anche l'area immediatamente limitrofa al lotto in esame si caratterizza per l'uso agricolo.

Pertanto lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo "sintetico comparativo" nella valutazione del cespite. L'unità immobiliare in esame verrà ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato.

Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione ed in particolare:

- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle attrezzature per l'approvvigionamento idrico;
- destinazione urbanistica dell'area in cui ricade il terreno;
- essenze presenti in dimora e loro stato manutentivo;
- condizione attuale del mercato immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili. Inoltre, per gli immobili locati possono essere apportate delle maggiorazioni o diminuzioni sul valore di mercato del cespite inteso libero, sulla base della redditività del contratto.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per i fondi rustici aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 1,00.= al mq.

Tenuto conto della destinazione urbanistica ricadente sul fondo, del suo stato manutentivo e del contesto in cui lo stesso si trova, si può stimare una quotazione unitaria lorda così come di seguito dettagliata:

SUPERFICIE LORDA mq. 3.242.=
mq. 3.242 x euro 1,00 = euro 3.242,00.=

Adeguamenti e correzioni della stima - Art. 568 c.p.c.

Data l'assenza di garanzia per vizi occulti dovuta al procedimento di espropriazione in atto, si decurta forfettariamente dal valore di stima innanzi determinato la percentuale del 5%, e pertanto si ha:

euro 3.242,00 – 5% = euro 3.079,90.=

che si arrotondano a **euro 3.000,00.=**, prezzo base del cespite nelle sue quote di possesso.

In lettere euro Tremila / 00.=

* * *

Descrizione sintetica

Fondi rustici in Martina Franca (TA) alla località "Falcetti"

Piena proprietà del fondo rustico incolto e parzialmente privo di recinzioni sito in Martina Franca (TA) alla località "Falcetti", avente una superficie complessiva pari a 3.242 mq; confinante nella sua interezza con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con strada pubblica, salvo altri e come meglio in fatto; censito presso l'Agenzia del Territorio - Territorio Servizi Catastali di Martina Franca, così come segue: foglio 199, p.lla 273, qualità seminativo, classe 4, are 32 ca 42, R.D euro 4,19 R.A. euro 5,02; così come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca, i terreni in esame ricadono in parte in zona "F2-2 Zona Agricola Residenziale" e in parte in zona "F2-3 Boschi" del vigente strumento attuativo urbanistico comunale e sono interessati da numerosi vincoli di tutela; i terreni si presentano incolti.

Valore di mercato: euro 3.000,00.=

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. conferimento incarico a mezzo p.e.c. del 24.01.2023, p.1;
2. documentazione Lotto "I", pp.43;
3. documentazione Lotto "II", pp.32;
4. documentazione Lotto "III", pp.33;
5. documentazione Lotto "IV", pp.20.

Lo scrivente esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di numero venticinque pagine dattiloscritte con mezzi digitali e numero cinque allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 29 Marzo 2023

In fede,

dott. arch. Francesco Stante
(firmato digitalmente)

Documentazione fotografica



Foto 01



Foto 02

Taranto, 15 Febbraio 2023

L'esperto
dott. arch. Francesco Stante