

Geom. RIZZO Antonio
Studio Tecnico: Via V. Veneto n. 71
Cellino San Marco Br - Tel.fax. 0831-094071* 328-7024298
E-mail: geomrizzo@libero.it - Cod.Fisc. RZZ NTN 54P09 C448P - P.iva 00216220749

DEP. Bollett

TRIBUNALE DI BRINDISI
Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

FALLIMENTO N. 62/2016 [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica Giudiziarla

Dal Consulente Tecnico d'Ufficio

Premessa:

Il sottoscritto *Geom. Rizzo Antonio*, con studio tecnico in Cellino San Marco alla via V. Veneto n. 71, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brindisi al n. 581, giusto incarico conferitomi dall' Ill.mo Giudice Fallimentare Dott. Gianmarco Galiano, con provvedimento del 16.10.2017, in fede al suddetto incarico, avendo effettuato tutti gli accertamenti, le ricerche ed i rilievi richiesti dal caso trattato, riporta di seguito i risultati di tutto quanto da lui personalmente appurato, e per comodità di consultazione si presenta suddivisa nei seguenti capitoli:

INDICE

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposta ai quesiti
4. Riepilogo Generale

1. Premessa

Il sottoscritto Geom. Rizzo Antonio, dopo avere ricevuto ed accettato l'incarico di C.T.U. il 17.10.2017, ha prestato giuramento di rito, quindi ha preso atto dei seguenti quesiti posti dal *CURATORE FALLIMENTARE* *Avv. Caforio Francesco* del Tribunale di Brindisi:

1. provveda il perito a:

- *Relazionare sui beni immobili intestati al fallito, sulle quote di proprietà ed il valore delle medesime;*

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Adempiendo all'incarico conferitomi, lo scrivente in data 13.11.2017 dava inizio alle operazioni peritali, recandosi presso gli immobili oggetto del presente Fallimento e precisamente si cominciava alle ore 10,00 dal fabbricato ubicato in Francavilla Fontana alla via Stranieri. Il fabbricato è composto da due vani e servizi a piano terra, e un ripostiglio a primo piano, che allo stato attuale risulta essere occupato dalla sig.ra [REDACTED] madre del sig. [REDACTED] e che ne è anche proprietaria per la quota di 12/18, e si scattavano delle foto, (Allegato 1), successivamente sempre accompagnato dal sig. [REDACTED] mi spostavo sull'altro Immobile sito sempre in Francavilla Fontana, trattasi di un fabbricato che allo stato attuale si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, risultano iniziati lavori di ristrutturazione che non sono mai terminati, i muri sono privi di intonaci, mancano gli impianti, gli infissi sia interni che esterni, e le pavimentazioni. Il terreno circostante è recintato con un muro in muratura il confine retrostante ad est, con un muro basso il confine a nord e gli altri lati con recinzione in rete metallica, e si scattavano delle foto (Allegato 2).

Il giorno 27.11.2017 alle ore 10,00 si continuavano le operazioni peritali il sottoscritto munito della copia del foglio di mappa n. 81, dopo lunghe e laboriose ricerche individuava il lotto di terreno oggetto del Fallimento censito alle particelle 56, 58, 59 e 61 del foglio 81, il terreno ha una forma più o meno rettangolare, con andamento ondulato e scosceso, di natura pascolo - cespuglio che allo stato attuale risulta essere incolto, e scattava delle foto (Allegato 3); le operazioni peritali venivano ultimate alle ore 12,20.

Nei giorni successivi espletavo tutte le necessarie ricerche presso l'Agenzia

del Territorio di Brindisi, nonché presso il Comune di Francavilla Fontana e Ceglie Messapica.

Sulla scorta di tutti i dati da me acquisiti, mi accingo, quindi, a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto dal *CURATORE FALLIMENTARE* *Avv. Caforio Francesco* del Tribunale di Brindisi:

3. Risposta ai quesiti

INDIVIDUAZIONE DEI BENI e DETERMINAZIONE DEL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1. Fabbricato di vecchia costruzione sito in Francavilla Fontana alla via Stranieri, censito all'Agenzia Del Territorio di Brindisi, comune di Francavilla Fontana foglio 214 particella 1964 sub. 1 categoria A/4 classe 5° vani 3 rendita catastale euro 209,17, attualmente in ditta a:

nato a

Proprietà 1/18

nato a

Proprietà 1/18

nato a

Proprietà 1/18

nata a

Proprietà 1/18

nato a

Proprietà 1/18

nata a

Proprietà 12/18;

2. Fabbricato sito in Francavilla Fontana in C.da Fusi censito presso l'Agenzia Del Territorio di Brindisi, comune di Francavilla Fontana foglio 123 particella 177 categoria A/4 classe 5° vani 4 rendita catastale euro 278,89; con terreno di pertinenza censito presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, comune di Francavilla Fontana foglio 123 particella 348 seminativo di 2° are 11,70 reddito dominicale euro 6,65, e reddito agrario euro 3,63, foglio 123 particella 349 seminativo di 2° are 34,67 reddito dominicale euro 19,70, e reddito agrario euro

10,74, e foglio 123 particella 350 seminativo di 2° are 34,48 reddito dominicale 19,59 e reddito dominicale 10,68; attualmente in ditta a:

- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/18
- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/18
- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/18
- [redacted] nata a [redacted] il
Proprietà 1/18
- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/9
- [redacted] nata a [redacted]
Proprietà 12/18;

3. Terreno agricolo posto nell'agro di Ceglie Messapica , avente una estensione complessiva di Ha. 04.08.91, di forma quasi rettangolare di natura ondulata, attualmente il terreno risulta essere incolto, ed è censito presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, comune di Ceglie Messapica foglio 81 particella 58 di are 23,60 pascolo - cespuglio di 2° reddito dominicale euro 2,19, e reddito agrario euro 1,10; particella 59 di are 20,74 pascolo di 1° reddito dominicale euro 3,25, e reddito agrario euro 1,29; particella 61 di ha 3,51,67 seminativo arborato di 3° reddito dominicale euro 90,81, e reddito agrario euro 54,49; e particella 56 di are 12,90 ficheto di 3° reddito dominicale euro 6,00, e reddito agrario euro 4,66; attualmente in ditta a:

- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/72
- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/72
- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/72
- [redacted] nata a [redacted]
Proprietà 1/72
- [redacted] nato a [redacted]
Proprietà 1/36
- [redacted] nata a [redacted]

DETERMINAZIONE DEL VALORE:

La valutazione dell'immobile consiste nella determinazione del suo valore di mercato o valore venale. Il giudizio di valore che sintetizza ed esprime la stima sarà determinato considerando la collocazione degli immobili, sul locale mercato immobiliare e quindi l'apprezzamento che l'ordinario operatore manifesterebbe per l'acquisto dei fabbricati nelle attuali condizioni. I valori di seguito indicati sono stati ricavati con il metodo sintetico comparativo: *valutazione in base al prezzo di compravendita o di mercato*, fondata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni analoghi con i beni oggetto di stima, dello stesso mercato. Inoltre i prezzi conosciuti corrispondono a condizioni di normali contrattazioni e i parametri assunti a base della comparazione sono omogenei e confrontabili. Sulla base dei parametri sopra indicati, ed in funzione delle indagini effettuate in sito, si assegnano ai beni in oggetto di valutazione i seguenti più probabili valori di mercato:

LOTTO DI VENDITA N. 1

Fabbricato di vecchia costruzione sito in Francavilla Fontana alla via Stranieri, censito all'Agenzia Del Territorio di Brindisi, comune di Francavilla Fontana foglio 214 particella 1964 sub. 1 categoria A/4 classe 5° vani 3 rendita catastale euro 209,17 Trattasi di un fabbricato composto da un vano ingresso soggiorno, un corridoio, una camera da letto e dai servizi a piano terra oltre ad un ripostiglio posto a primo piano. Conformità Urbanistica il fabbricato risulta essere stato costruito in data antecedente al 1967 (presumibilmente intorno agli anni 40 - 50).

- Abitazione al lordo delle superfici dei muri Mq. 75,00 al 100% = mq. 75,00

$V = \text{mq. } 75,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1.150,00 = \text{€ } 86.250,00;$

arrotondato per effetto commerciale ad *€ 86.000,00 (ottantaseimilaeuro/00)*

Tenuto conto che il fallito sig. [REDACTED] proprietario per la quota pari a 1/18 dell'intero il valore della sua quota è pari a:

- $86.000,00 \times 1/18 = \text{€ } 4.777,77$ (quattromilasettecentosettantasetteeuro/77)

LOTTO DI VENDITA N. 2

Fabbricato adibito a civile abitazione in cattive condizioni di conservazione, in quanto privo di impianti, pavimenti, e infissi, sito in Francavilla Fontana in C.da Fusi censito presso l'Agenzia Del Territorio di Brindisi, comune di Francavilla Fontana foglio 123 particella 177 categoria A/4 classe 5° vani 4 rendita catastale euro 278,89;

con terreno di pertinenza censito presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, comune di Francavilla Fontana foglio 123 particella 348 seminativo di 2° are 11,70 reddito dominicale euro 6,65, e reddito agrario euro 3,63, foglio 123 particella 349 seminativo di 2° are 34,67 reddito dominicale euro 19,70, e reddito agrario euro 10,74, e foglio 123 particella 350 seminativo di 2° are 34,48 reddito dominicale 19,59 e reddito dominicale 10,68;

Conformità urbanistica il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo abilitativo intorno agli anni 1980 - 1983; allo stato attuale non è stato possibile reperire se sia stata presentata domanda di condono.

- Abitazione al lordo delle superfici dei muri Mq.102,00 al 100% = mq. 102,00

V = mq. 102,00 x € 350,00 = € 35.700,00

Arrotondato per effetto commerciale a € 36.000,00 (trentaseimilaeuro/00)

- Terreno agricolo seminativo

Ha 0.80.85 x € 8.000 = € 6.468,00

Arrotondato per effetto commerciale a € 6.000,00 (Seimilaeuro/00)

Tenuto conto che il fallito sig. [REDACTED] è proprietario per la quota pari a 1/9 dell'intero il valore della sua quota è pari a:

42.000,00 x 1/9 = € 4.666,66 (quattromilaseicentosessantaseieuro/66)

LOTTO DI VENDITA N. 3

Terreno agricolo posto nell'agro di Ceglie Messapica, avente una estensione complessiva di Ha. 04.08.91, di forma regolare, attualmente il terreno risulta essere incolto, ed è censito presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi al foglio 81 particella 58 di are. 23,60 pascolo - cespuglio di 2° reddito dominicale euro 2,19, e reddito agrario euro 1,10; particella 59 di are. 20,74 pascolo di 1° reddito dominicale euro 3,25, e reddito agrario euro 1,29; particella 61 di ha 3,51,67 seminativo arborato di 3° reddito dominicale euro 90,81, e reddito agrario euro 54,49; e particella 56 di are 12,90 ficheto di 3° reddito dominicale euro 6,00, e reddito agrario euro 4,66;

Ha. 04.08.91 x € 8.000,00/ha = € 32.712,80

Arrotondato per valore commerciale ad € 33.000,00 (trentatremilaeuro/00)

Tenuto conto che il fallito sig. [REDACTED] è proprietario per la quota pari a 1/36 dell'intero il valore della sua quota è pari a:

- $33.000,00 \times 1/36 = \text{€ } 916,66$ (novecentosedicimila/66)

RIEPILOGO

- LOTTO DI VENDITA N. 1	valore	€	4.777,77
- LOTTO DI VENDITA N. 2	valore	€	4.666,66
- LOTTO DI VENDITA N. 3	valore	€	<u>916,66</u>
Per un totale di			€ 10.361,09

Dico diecimilatrecentosessantuno euro/09 =====

Ritenendo di avere adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, deposito la seguente relazione peritale dichiarando fin da ora la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che dovessero necessitare.

