

Fallimento 61/2017

RELAZIONE DEL C.T.U.

1. INDICE

1) Indice.....	pag. 1
2) Premessa.....	pag. 2
3) Operazioni peritali.....	pag. 2
4) Stato dei luoghi immobile .....	pag. 2
5) Situazione catastale .....	pag. 3
6) Situazione edilizia immobile .....	pag. 3
7) Metodo di stima immobile via .....	pag. 4
8) Allegati.....	pag. 4



**2. PREMESSA**

2.1) Il giorno 01/08/2022 il Curatore del fallimento indicato in epigrafe, dott. Giovanni DIROMA, comunicava tramite pec il conferimento dell'incarico di CTU nel Fallimento 61/2017, sottoponendo al CTU il seguente quesito:

*“relazione di consulenza tecnica e stima del seguente immobile:*

*piena proprietà di abitazione di tipo popolare sito in Taranto, alla via Pola n.*

*13, in Catasto Fabbricati al Foglio. 246, Particella 9320, Sub 13;*

*In particolare, il consulente dovrà PROVVEDERE alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*

*a) se le opere sono sanabili;*

*b) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*

*c) i probabili relativi costi;”*

2.2) Il CTU in seguito per vie brevi fissava per il 12/10/2022 alle ore 16,00 le operazioni peritali riguardanti l'immobile di via Pola n. 13 a Taranto.

**3. OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 12/10/2022 alle ore 16,00 il CTU si recava presso l'immobile di via Pola n. 13 a Taranto per procedere al rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

**4. STATO DEI LUOGHI IMMOBILE**

Trattasi di un appartamento sito in Taranto alla via Pola n. 13, traversa di via Cesare Battisti, zona periferica del Comune di Taranto. Situato su una via stretta con bassa possibilità di parcheggi, l'edificio di tipo popolare si sviluppa



su piano terra e altri 4 piani, in assenza di ascensore. Con affaccio su via Pola e su cavedio interno, la struttura si presenta in condizioni trascurate.

L'appartamento, sito al piano primo, si sviluppa in circa 73 mq così composti: ingresso soggiorno con finestra che affaccia su vano scala, camera matrimoniale con finestra su via Pola, camera singola con balcone su via Pola, bagno e cucina con affaccio su cavedio interno. Lo stato di conservazione dell'immobile è scarso, il pavimento in tutti gli ambienti è in ceramica, gli infissi esterni sono in pvc, assente l'impianto di riscaldamento, così come quello di raffrescamento, e gli impianti elettrici non sono a norma.

**5. SITUAZIONE CATASTALE**

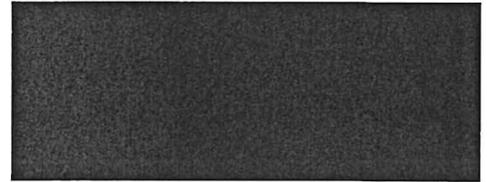
L'immobile è attualmente presente al Catasto Fabbricati al Foglio 246 Particella 9320 subalterno 13. La planimetria presente non corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

**6. SITUAZIONE EDILIZIA IMMOBILE**

L'edificio è stato costruito in virtù di licenza edilizia del 13/02/1953, riguardante il piano terra, primo, secondo e terzo. Presso gli uffici comunali si rilevano la presenza di planimetrie e domanda di agibilità per l'intero edificio, risalente al 19 giugno 1958.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto assentita risultano difformità sia esterne che, più lievemente, di distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono sanabili, come previsto dal T.U.E. di cui al DPR 380/2001 e si considerano cautelativamente pari a 10.000 €.



7. **METODO DI STIMA IMMOBILE**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato per comparazione con altri beni simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dopo aver tenuto conto dei comodi e scomodi con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione, ed alla necessaria integrazione della pratica di sanatoria edilizia.

**Determinazione del valore**

Sulla scorta di indagini eseguite presso alcuni operatori del settore (agenzie immobiliari), dalla consultazione dei valori espressi "dall'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare, la scrivente, premesso quanto sopra, determina in **€ 35.000,00** il valore del bene.

8. **ALLEGATI**

- 1) Comunicazioni a mezzo PEC;
- 2) Rilievo fotografico via Pola;
- 3) Documentazione depositata al Comune di Taranto.

Taranto, 11/10/2023

Il C.T.U.

(Arch. Ilaria Pignatelli)

