

# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Civile Fallimentare

Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Ing. Giovanni Luperti  
nel procedimento di fallimento R.G.F. n°14/2016 nei confronti del [REDACTED]

[REDACTED]  
Contro

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Comune di Taranto</i>
14/2016		<i>Descrizione dei beni*</i>
14/2016	1	
14/2016	2	Piena proprietà di un locale box, sito in Taranto alla Via Mare n.2/C piano S1, contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 308 p.lla 1487 sub 11, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 40,28.

14/2016	3	Piena proprietà di un locale box, sito in Taranto alla Via Mare n.2/C piano S1, contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 308 p.lla 1487 sub 14, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 40,28.
14/2016	4	

*\* dati derivanti da documentazione catastale aggiornata raccolta dall'esperto.*

<b>Catasto Urbano - Dati originali**</b>										
<b>Lotto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Micro Zona</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
<b>Comune di Taranto</b>										
1										
2	308	1487	11	3		C/6	3	12 mq		€ 40,28
3	308	1487	14	3		C/6	3	12 mq		€ 40,28
4										

*\*\*Dati derivanti da "Visure Catastali rilasciate dal portale Sister gestito dall'Agenzia delle entrate"*

## *Note sulla situazione catastale*

Da visure catastali e planimetriche aggiornate, risulta che lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo per l'immobile di [REDACTED] è conforme alle planimetrie depositate.

Non è stato possibile verificare la conformità degli immobili siti in Talsano alla via Mare 2, in quanto il signor [REDACTED] riferiva che non fossero nella sua disponibilità non fornendo ulteriori particolari in merito.

L'immobile sito in via [REDACTED] non è stato oggetto di valutazione per motivi che verranno esplicitati di seguito.

## *Operazioni peritali*

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Invio raccomandate A/R al debitore;
- Invio posta certificata agli Avvocati creditori precedenti;
- Sopralluogo compiuto presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Taranto (TA) alla via [REDACTED], in data 3 aprile 2021;
- Indagini compiute presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto;

Acquisizioni di:

- Visura storiche catastale per immobile;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Documentazione urbanistica relativa ai titoli abilitativi alla costruzione dell'immobile;

## ***Sopralluoghi***

L'esperto ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile sito in Taranto alla [REDACTED] in data 3 aprile, alla presenza dell'avv. [REDACTED] nominato curatore del G.E. e del sig. [REDACTED].

L'avv. [REDACTED] ha reso edotto il signor [REDACTED] circa l'iter del procedimento fallimentare a suo carico. L'esperto ha eseguito, alla presenza del sig. [REDACTED], i necessari rilievi fotografici e metrici dell'appartamento.

Sono state condotte indagini, presso gli Uffici Tecnici del Comune di Taranto al fine di poter acquisire tutta la documentazione utile relativa all'immobile in oggetto di esecuzione e accertarne la regolarità amministrativa e/o la eventuale edilizia a sanatoria.

Il Ctu ha, inoltre, provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione dei beni oggetto di procedura fallimentare, dal punto di vista urbanistico e catastale.

## ***Individuazione dei lotti***

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche e aver raccolto tutti gli elementi opportuni per la stima, individua il seguente lotto:

<b><i>Individuazione dei lotti</i></b>		
<b><i>Procedura n°</i></b>	<b><i>Lotto</i></b>	<b><i>Descrizione bene</i></b>
<b><i>Comune di Taranto</i></b>		
14/2016	1	
Dati Catastali		
14/2016	2	Piena proprietà di un locale box, sito in Taranto alla Via Mare n.2/C piano S1.
Dati Catastali		Contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 308 p.lla 1487 sub 11, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 40,28.

14/2016	3	Piena proprietà di un locale box, sito in Taranto alla Via Mare n.2/C piano S1.
Dati Catastali		Contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 308 p.lla 1487 sub 14, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 40,28.
14/2016	4	
Dati Catastali		

*Lotto1*































### ***Lotto2-Lotto 3***

Gli immobili facenti parte del lotto 2 e 3 sono situati in via Mare n°2/C del Comune di Taranto:

- ***locale box, sito in Taranto alla Via Mare n.2/C piano S1, contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 308 p.lla 1487 sub 11, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 40,28***
- ***locale box, sito in Taranto alla Via Mare n.2/C piano S1, contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 308 p.lla 1487 sub 14, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, rendita € 40,28***

Durante il sopralluogo presso l'immobile di via Lazio il signor [REDACTED] asseriva che tali cespiti non fossero più nella sua disponibilità, non fornendo ulteriori chiarimenti in merito.

I due Box Auto (categoria catastale C6) fanno parte di un fabbricato per civili abitazioni situato in Talsano Taranto.

Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Taranto non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica relativa al fabbricato sebbene sia stata fatta una ricerca sia per indirizzo che per intestatario del primo accatastamento [REDACTED]).

Sono state inoltre condotte ricerche presso l'ufficio toponomastica al fine di rilevare eventuali cambi di denominazione della via in cui sono ubicati gli immobili.

La ricerca ha confermato che la via, incrociando i dati degli stradari storici del Comune di Taranto, si chiama con la denominazione attuale probabilmente già dal 1932 periodo di molto antecedente alla costruzione dell'immobile.

Il giudice ha autorizzato pertanto l'accesso forzoso presso i cespiti in oggetto.

In data 13 dicembre 2024, con l'ausilio di un fabbro, sono state rimosse le serrature dei due box auto per consentire le operazioni di rilievo.

Sono state di seguito installate due nuove serrature le cui chiavi sono state affidate al curatore.

## ***Lotto2***

### ***Caratteristiche della zona dell'immobile***

L'immobile in oggetto è situato in Talsano Taranto alla via Mare 2c. Il fabbricato ricade in zona omogenea D5-B3 Zona edilizia esistente tipo C del PRG di Taranto ed è regolata dall'art. 45 delle norme tecniche di attuazione. La zona è fornita di tutti i servizi ed impianti, presenta una buona rete viaria ed è ben servita da esercizi commerciali.

### ***Fabbricato / Unità immobiliare***

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è caratterizzata da un box auto posto al piano interrato di un fabbricato di complessivi quattro piani fuori terra (piano terra e tre piani superiori). Il fabbricato presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme alle tipologie residenziali degli anni 90. Strutturalmente l'immobile è in travi e pilastri in cemento armato e orizzontamenti latero cementizi. Il box allo stato attuale versa in mediocri condizioni di manutenzione ed è sgombro da arredi o oggetti di qualsiasi genere. Il locale, contraddistinto dal sub 11, si compone di un unico ambiente accessibile tramite serranda basculante metallica e ha un'altezza pari a 2.85 m circa con pareti intonacate a civile di colore bianco. Contrariamente a quanto riportato sul catastale non è più esistente la porta di accesso al vano scale.

### ***Materiali e impianti lotti***

Strutturalmente l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato, con tamponature presumibilmente in laterizio o tufo. Gli ambienti interni presentano rivestimenti in intonaco di tipo civile. La pavimentazione è in mattoni di cemento. Il box è dotato di impianto elettrico a vista in canaline di pvc.

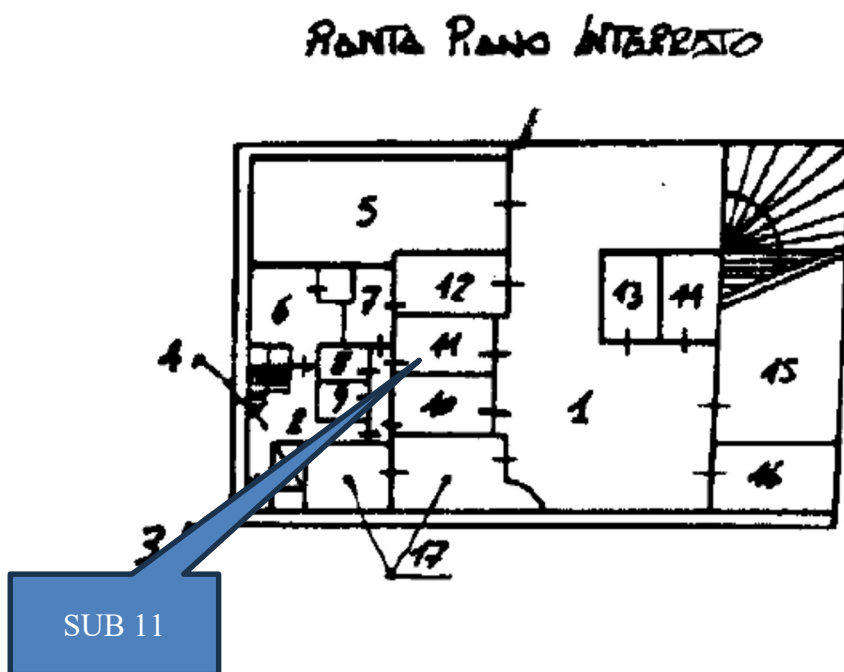
### ***Stato manutentivo***

Al momento dell'accesso, lo stato manutentivo del box era mediocre.

La facciata esterna dell'intero stabile presenta alcuni problemi legati ad uno stato manutentivo tale per cui si potrebbero ipotizzare nel breve termine interventi di manutenzione straordinaria.

## Conclusioni Lotto

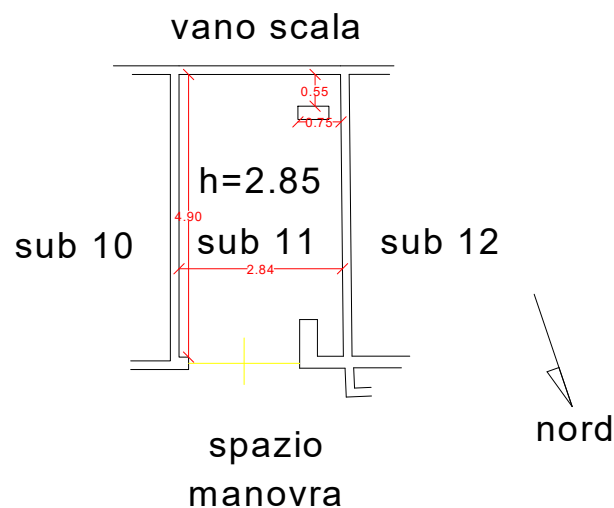
Per quanto esposto la proprietà immobiliare è da considerarsi, per le parti interne, in mediocri condizioni di conservazione ma per la destinazione d'uso, si presta ad un utilizzo immediato.



*Elaborato planimetrico via Mare 2c*

<i>Ambienti box sub 11 via Mare sc Talsano</i>	
<i>Ambiente interno</i>	<i>Superficie netta mq</i>
Ambiente unico	13.85

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie utile interna box	mq 13.85



### ***Confini***

Il box confina sul lato sud con vano scala condominiale, sui lati est e ovest con altri box della stessa autorimessa e sul lato nord con area comune di manovra.

### ***Pratica edilizia via Mare 2C***

Presso gli archivi dell'Ufficio tecnico comunale non è stata reperita alcuna pratica edilizia come argomentato in precedenza.

## ***Difformità***

La configurazione planimetrica attuale è difforme rispetto a quanto prodotto nella planimetria catastale in quanto non è presente la porta di collegamento con il vano scala riportata graficamente.

## ***Agibilità***

Non si hanno riscontri in merito.

<b><i>Successioni</i></b>	
<b><i>Fallito deceduto</i></b>	<b><i>Domanda di successione</i></b>
No	No

<b><i>Trascrizione</i></b>			
<b><i>N.r.p.</i></b>	<b><i>Del</i></b>	<b><i>Tipo</i></b>	<b><i>Richiedente</i></b>
10096	24.06.2016	Atto giudiziario	████████████████████
Fig. 308 (Catasto Fabbricati, Comune di Taranto), p.lla n°1487, sub 11			

<b><i>Documentazione allegata/verificata</i></b>						
<b><i>prov.</i></b>	<b><i>plan. att.</i></b>	<b><i>plan. cat.</i></b>	<b><i>plan. prog.</i></b>	<b><i>loc.</i></b>	<b><i>estr. matr.</i></b>	<b><i>cond.</i></b>
No	Si	Si	no	-	Si	Si

<b><i>Verifica allegato 2</i></b>						
<b><i>n. trascr.</i></b>	<b><i>mappa</i></b>	<b><i>c. cat.</i></b>	<b><i>c. ipot.</i></b>	<b><i>c. not.</i></b>	<b><i>D.U.</i></b>	<b><i>Stor.</i></b>
Si	si	Si	Si	Si	---	Si



## ***Metodo di stima***

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato”. Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame. Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, *il procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c'è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

## ***Reperimento dei valori di mercato***

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari. Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/mq, in funzione della zona, del tipo d' immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili. Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione,

l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

### ***Descrizione sintetica***

**Lotto 2:** Proprietà di [REDACTED] (1/1) del box sito in Talsano Taranto alla via mare 2c. Il box, oggetto di relazione, è posto al piano interrato di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra; esso risulta composto come segue: unico ambiente che si sviluppa per complessivi mq 13.85 circa di superficie utile.

Il lotto è composto da un box, censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 308, p.lla 1487 sub. 11, categoria C6, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale 15 mq, RCE 40,28 La proprietà immobiliare è attualmente libera.

Alla luce delle indagini svolte, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile, delle condizioni di conservazione del fabbricato, si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di €/mq 700. Il valore di mercato dell'immobile ammonta a € 9700.

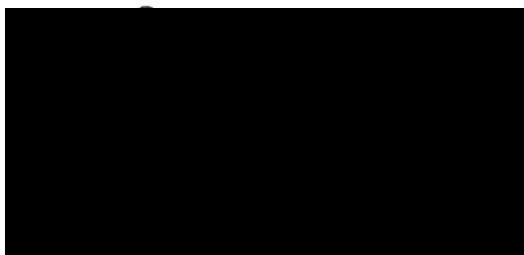
Decurtando il prezzo per le spese di aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA pari a € 350 si stima che l'immobile abbia un valore pari a € 9350.

***Valore di mercato della proprietà: € 9.350***  
***(€ 9.350,00 novemilatrecentocinquantaeuro,00)***

Il CTU ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice del Fallimento [REDACTED], e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto 17 dicembre 2024

Il CTU Dott. ING. Giovanni Luperti

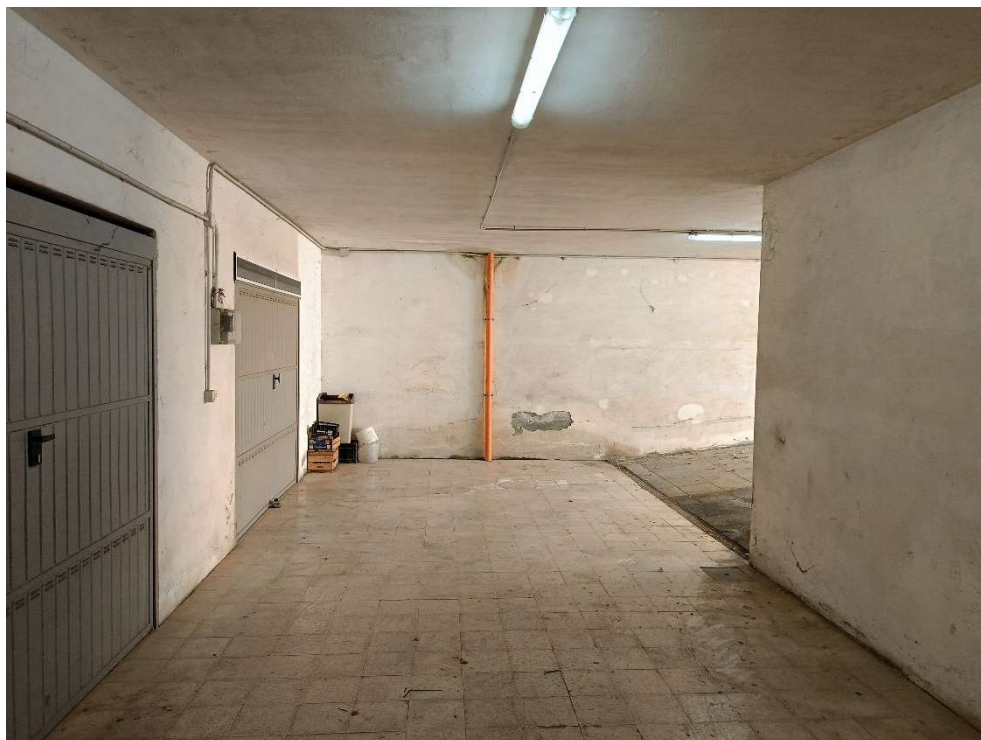


Dott. Ing. Giovanni Luperti – Esecuzione civile fallimentare n° 14/2016.

## *Allegato fotografico*



*Foto 1 ingresso esterno*



*Foto 2 area comune di manovra*



*Foto 3 sub 11*



*Foto 4 ingresso box sub 11*

## ***Lotto3***

### ***Caratteristiche della zona dell'immobile***

L'immobile in oggetto è situato in Talsano Taranto alla via Mare 2c. Il fabbricato ricade in zona omogenea D5-B3 Zona edilizia esistente tipo C del PRG di Taranto ed è regolata dall'art. 45 delle norme tecniche di attuazione. La zona è fornita di tutti i servizi ed impianti, presenta una buona rete viaria ed è ben servita da esercizi commerciali.

### ***Fabbricato / Unità immobiliare***

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è caratterizzata da un box auto posto al piano interrato di un fabbricato di complessivi quattro piani fuori terra (piano terra e tre piani superiori). Il fabbricato presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali degli anni 90. Strutturalmente l'immobile è in travi e pilastri in cemento armato e orizzontamenti latero cementizi. Il box allo stato attuale versa in sufficienti condizioni di manutenzione. Il box contraddistinto dal sub 14 si compone di un unico ambiente accessibile tramite serranda basculante metallica e ha un'altezza pari a 2.85 m circa con pareti intonacate a civile di colore bianco.

### ***Materiali e impianti lotti***

Strutturalmente l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato, con tamponature presumibilmente in laterizio o tufo.

Gli ambienti interni presentano rivestimenti in intonaco di tipo civile, la pavimentazione è in mattoni di cemento.

Il box è dotato di impianto elettrico a vista in canaline di pvc.

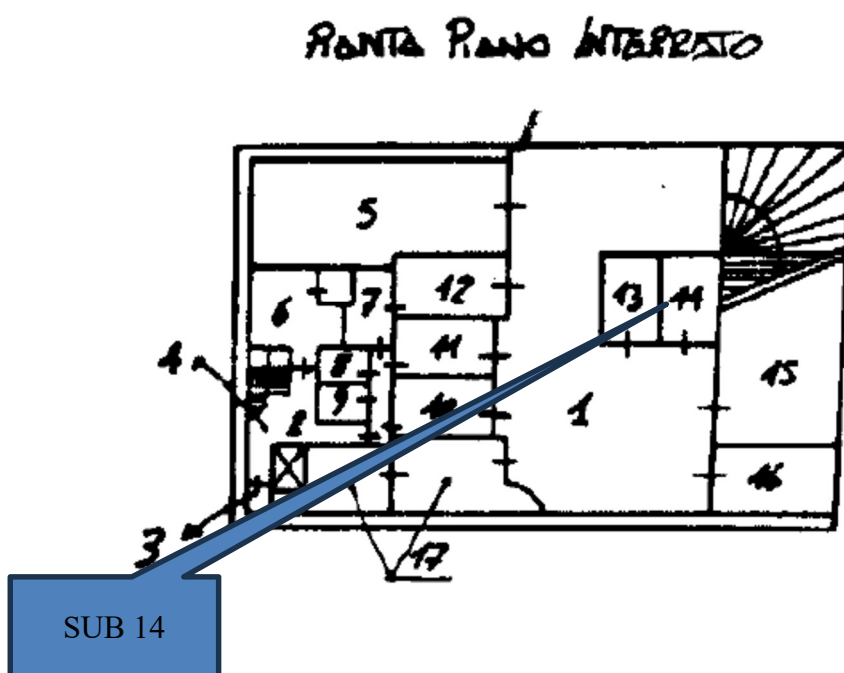
### ***Stato manutentivo***

Al momento dell'accesso, lo stato manutentivo del box sebbene completamente occupato da oggetti di vario tipo, era sufficiente.

La facciata esterna dell'intero stabile presenta alcuni problemi legati ad uno stato manutentivo mediocre per cui si potrebbero ipotizzare nel breve termine interventi di manutenzione straordinaria.

## *Conclusioni Lotto*

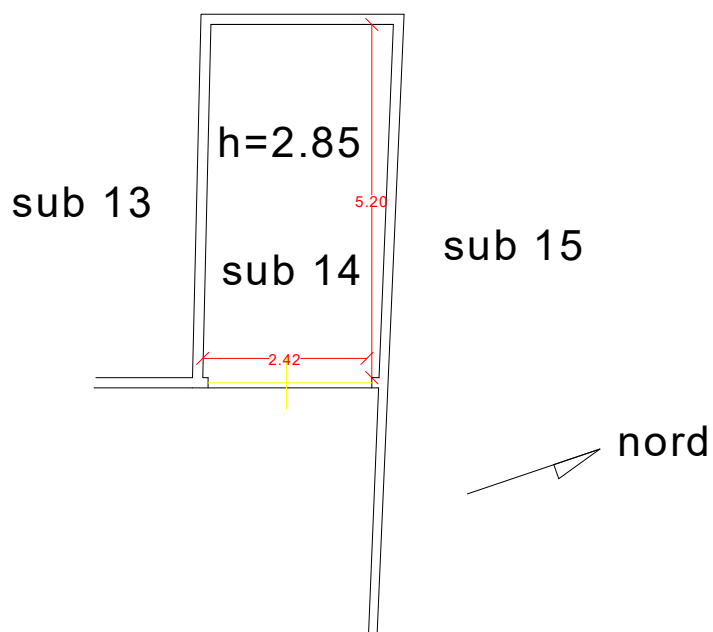
Per quanto esposto la proprietà immobiliare è da considerarsi, per le parti interne, in sufficienti condizioni di conservazione e si presta ad un utilizzo immediato al netto della rimozione dei materiali e degli oggetti ivi depositati.



*Elaborato planimetrico via Mare 2c*

<i>Ambienti box sub 14 via Mare sc Talsano</i>	
<i>Ambiente interno</i>	<i>Superficie netta mq</i>
Ambiente unico	13.50

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie utile interna box	mq 13.50





## ***Confini***

Il box confina sul lato sud con altro box auto di altra proprietà, sui lati est e ovest con area comune di manovra sul lato nord con spazio esterno.

## ***Pratica edilizia via Mare 2C***

Presso gli archivi dell'Ufficio tecnico comunale non è stata reperita alcuna pratica edilizia come argomentato in precedenza.

## ***Difformità***

La configurazione planimetrica attuale è conforme rispetto a quanto prodotto nella planimetria catastale.

## ***Agibilità***

Non si hanno riscontri in merito.

<b><i>Successioni</i></b>	
<b><i>Fallito deceduto</i></b>	<b><i>Domanda di successione</i></b>
No	No

<b><i>Trascrizione</i></b>			
<b><i>N.r.p.</i></b>	<b><i>Del</i></b>	<b><i>Tipo</i></b>	<b><i>Richiedente</i></b>
10096	24.06.2016	Atto giudiziario	
Fig. 308 (Catasto Fabbricati, Comune di Taranto), p.lla n°1487, sub 14			

<b>Documentazione allegata/verificata</b>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
No	Si	Si	no	-	Si	Si

<b>Verifica allegato 2</b>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	si	Si	Si	Si	- - -	Si

## ***Metodo di stima***

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato”. Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame. Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell’ambito del metodo comparativo, *il procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c’è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

### ***Reperimento dei valori di mercato***

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari. Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/mq, in funzione della zona, del tipo d' immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili. Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

## ***Descrizione sintetica***

**Lotto 3:** Proprietà di [REDACTED] (1/1) del box sito in Talsano Taranto alla via mare 2c. Il box, oggetto di relazione, è posto al piano interrato di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra; esso risulta composto come segue: unico ambiente che si sviluppa per complessivi mq 13.50 circa di superficie utile.

Il lotto è composto da un box, censito al N.C.E.U. del Comune di Taranto al foglio 308, p.lla 1487 sub. 14, categoria C6, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale 12 mq, RCE 40,28 La proprietà immobiliare è attualmente libera.

Alla luce delle indagini svolte, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile, delle condizioni di conservazione del fabbricato, si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di €/mq 700. Il valore di mercato dell'immobile ammonta a € 9500.

Decurtando il prezzo degli oneri di sgombero dai materiali depositati e del loro conferimento a discarica si stima un valore pari a € 9000.

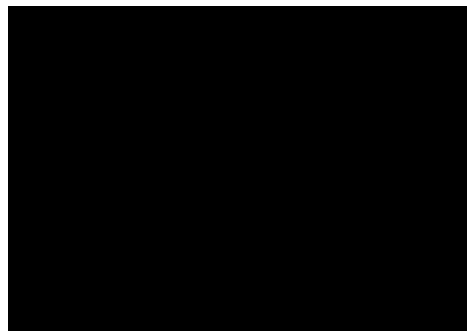
***Valore di mercato della proprietà: € 9000***

***(€ 9.000,00 novemilaeuro,00)***

Il CTU ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice del Fallimento [REDACTED], e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto 17 dicembre 2024

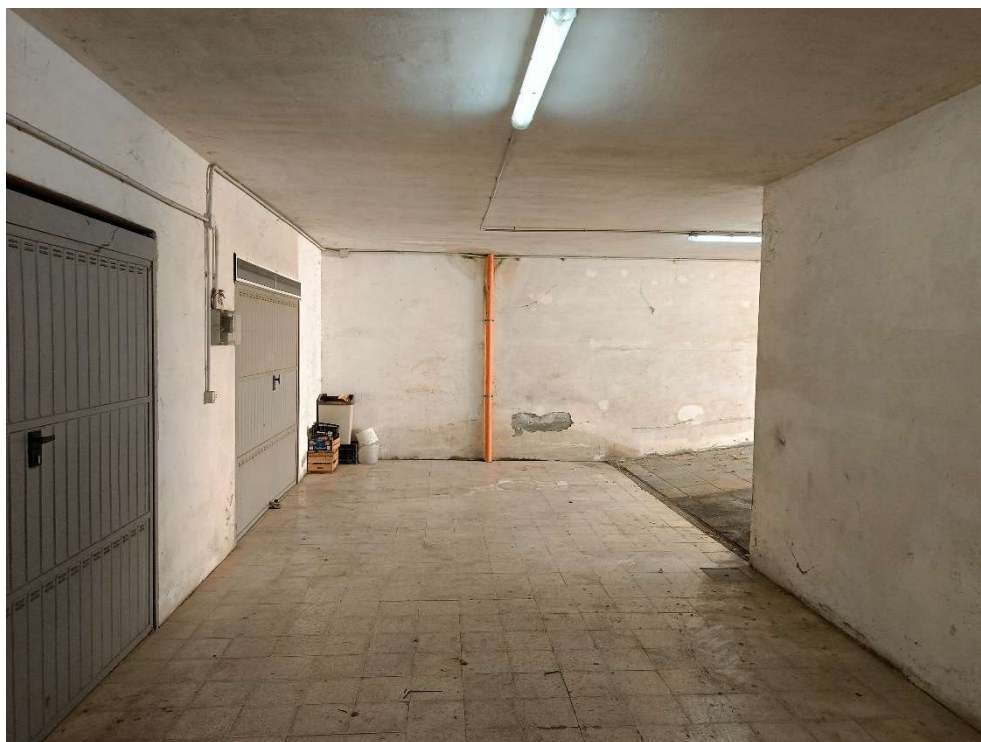
Il CTU Dott. ING. Giovanni Luperti



## *Allegato fotografico*



*Foto 1 ingresso esterno*



*Foto 2 area comune di manovra*



*Foto 3 spazio interno*



*Foto 4 spazio interno*

## *Elenco allegati*

- Documentazione fotografica;
- Visura Storica catastali per immobile;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Planimetria stato di fatto;
- N°1 note di trascrizione;

## *Lotto 4*