

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Italo Federici

Curatore Avv. Maria Teresa Macripò

RELAZIONE DI CONSULENZA

Integrazione CTU

FALLIMENTO N. 26/2019 R.G.F.



Il C.T.U.

dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. PREMESSA	3
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	3
0.2 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	3
0.3 OPERAZIONI PERITALI.....	3
0.4 SOPRALLUOGHI	4
0.5 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	4
1. STIMA DEL BENE IMMOBILE	5
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	5
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	5
1.3 FABBRICATO.....	5
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	5
1.5 MATERIALI E IMPIANTI	5
1.6 STATO MANUTENTIVO	6
1.7 AMBIENTI	6
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	6
1.9 CONFINI	6
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	6
1.11 AGIBILITÀ.....	7
1.12 DIRITTO REALE	7
1.13 STATO DI POSSESSO	7
1.14 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	7
1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.....	7
1.14.2 Accertamenti di conformità catastale	7
1.15 CONCLUSIONI	8
1.16 METODO DI STIMA	8
1.17 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	8
1.18 PREZZO STIMATO	8
1.19 DESCRIZIONI SINTETICHE	9
1.19.1 Lotto n. 1	9
INDICE ALLEGATI	10



0. PREMESSA

Con provvedimento del 3/06/2025, il G.D., dott. Italo Federici, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare i beni immobili di proprietà della [REDACTED]

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Oria (BR)		
26-2019	1	Piena proprietà di una abitazione di tipo economico, porzione di un fabbricato sito ad Oria (BR) in vico San Pasquale n. 9, e precisamente quello posto al primo piano con accesso di fronte salendo le scale, identificato in catasto fabbricati al foglio 42 particella 501 sub. 4.
	2	Piena proprietà di un locale artigianale, sito ad Oria (BR) in via Tiziano n. 8, identificato in catasto fabbricati al foglio 42 particella 417 sub. 1.

Catasto dei fabbricati - Dati catastali							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
Comune di Oria (BR)							
1	42	501	4	A/3	2	6 vani	€ 266,49
In ditta: [REDACTED]							
2	42	417	1	C/3	2	265 mq	€ 465,33
In ditta: [REDACTED]							

0.2 Note sulla situazione catastale

Il lotto 2 è descritto nell'atto di provenienza come "in corso di accatastamento al N.C.E.U. di Oria, giusta le schede presentate all'UTE di Brindisi, in maggiore consistenza, in data 29 novembre 1983 e protocollate al numero 175 e 176, precisandosi che la consistenza alienata è individuata catastalmente dalla nuova piantina planimetrica allegata alla domanda di voltura dell'atto di cui si dirà, da scaricare dalla originaria consistenza di cui alle schede registrate ai predetti numeri 175 e 176".

L'immobile in questione è stato oggetto di un frazionamento (su mod.98) del 04/06/1984 in atti dal 17/04/1989 (n. 182/1984), determinando la planimetria catastale del locale identificato al foglio 42 particella 417 subalterno 1 (Allegato H).

0.3 Operazioni peritali



Il C.T.U. incaricato ha eseguito indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto della stima.

0.4 Sopralluoghi

Il sopralluogo, concordato con il curatore fallimentare, avv. Maria Teresa Macripò, è stato effettuato in data 2/07/2025, alle ore 10.00. In tale data, lo scrivente CTU si è recato, in compagnia del [redacted] presso l'appartamento oggetto della stima dove ha potuto effettuare indagini metriche e fotografiche. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato A).

L'accesso al secondo locale sito ad Oria in via Tiziano n. 8 e 10 è risultato impossibile, come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato A).

Pertanto, si redige la relazione di stima con il solo lotto n. 1 individuato con l'appartamento ubicato in vico San Pasquale n. 9, rimettendosi alle decisioni che l'Ill.mo Sig. Giudice vorrà prendere relativamente all'immobile identificato con il lotto n. 2.

0.5 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Oria (BR)		
26-2019	1	Piena proprietà di una abitazione di tipo economico, porzione di un fabbricato sito ad Oria (BR) in vico San Pasquale n. 9, e precisamente quello posto al primo piano con accesso di fronte salendo le scale, identificato in catasto fabbricati al foglio 42 particella 501 sub. 4.

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Oria (BR)							
1	42	501	4	A/3	2	6 vani	€ 266,49
In ditta: [redacted]							



1. STIMA DEL BENE IMMOBILE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di una abitazione di tipo economico, porzione di un fabbricato sito ad Oria (BR) in vico San Pasquale n. 9, e precisamente quello posto al primo piano con accesso di fronte salendo le scale, identificato in catasto fabbricati al foglio 42 particella 501 sub. 4 (Allegato B).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel territorio destinato dal Comune di Oria (BR) in una zona periferica, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato, a due piani fuori terra, privo di ascensore, è ubicato in vico San Pasquale n. 9, a Oria (BR). Il portone d'ingresso del fabbricato ha accesso dalla strada. Gli infissi esterni del fabbricato sono in legno con avvolgibili. I parapetti dei balconi sono metallici. L'edificio è allacciato alla rete urbana di elettricità, acquedotto e fognatura.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato D) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il primo vano che si incontra è un ingresso-soggiorno che permette l'accesso, a destra, a due stanze da letto e, a sinistra, alla cucina-pranzo, attraverso la quale, attraverso un disimpegno, si giunge al WC, ad un soppalco e ad una veranda chiusa. All'esterno si completa con un balcone dalla superficie complessiva di circa 8 mq. La superficie utile interna è di circa 106 mq. L'altezza utile interna è di circa 3,2 m. La superficie lorda è di circa 136 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'alloggio sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in marmo e ceramica nel WC. Le bussole interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, con avvolgibili in PVC. Il WC ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'immobile è dotato dell'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e termico, quest'ultimo non



funzionante. Per l'acqua calda si fa ricorso ad uno scaldino elettrico, per il riscaldamento a termoconvettori.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Sono, tuttavia, necessari interventi di manutenzione straordinaria al solaio di copertura per la presenza di porzioni ammalorate, in parte riparate, oltreché all'impianto termico. L'impianto elettrico deve essere adeguato alle attuali norme impiantistiche.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso/soggiorno	33,6
Letto	16,0
Letto	17,2
WC	5,2
Disimpegno	5,6
Veranda chiusa	8,3
Soppalco	11,1

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Balcone	8,0

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	126,0
Scoperta	8,0
Lorda	136,0

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato C sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

1.9 Confini

L'appartamento confina, nell'insieme, con vico San Pasquale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

L'appartamento al primo piano è stato costruito in forza del nulla osta per esecuzione



lavori edili n. 109 del 4/07/1975 (Allegato E).

1.11 Agibilità

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Oria non è stata riscontrata, per l'appartamento, alcuna dichiarazione di abitabilità.

1.12 Diritto reale

Foglio 42 particella 501 sub. 4 – G.A.M. S.r.l.						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n.
proprietà	1/1	Atto di com- pravendita	notaio Luca Tor- ricella	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato F.						

1.13 Stato di possesso

L'appartamento è occupato da terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura.

1.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Dal confronto tra il progetto allegato ai titoli edilizi e il grafico scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse difformità consistenti in una variazione di prospetto e diversa distribuzione interna, oltre ad un ampliamento del vano scala, sanabili, ai sensi delle disposizioni vigenti, previa verifica ed eventuale regolarizzazione dei rapporti aero-illuminanti (attualmente non verificati), con un esborso del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base e in ampliamenti rappresentati dalla chiusura e copertura della veranda, con realizzazione del disimpegno e del soppalco ed un ampliamento del WC, non riscontrabili sui grafici allegati al titolo, che occorrerà demolire, fatte salve le tolleranze costruttive, ripristinando lo stato dei luoghi assentito, per garantire i rapporti aero illuminanti di progetto. L'esborso presunto per sanare e demolire le difformità riscontrate ammonta ad € 10.000,00, già comprensivo di spese tecniche, del quale si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

1.14.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato G) dovrà essere aggiornata dopo la regolarizzazione urbanistico-edilizia.



1.15 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

1.16 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Oria (BR), tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della ubicazione del fabbricato, analizzando l'osservatorio del mercato immobiliare e consultando la raccolta dei valori immobiliari dichiarati, servizi curati dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 800,00/mq di superficie commerciale.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma della superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili, ragguagliati al 30%, fino al raggiungimento di 25 mq, e al 10% oltre tale quota) autorizzate - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = [120,3 + (0,3 \times 23,7)]^1 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 101.928,00$$

1.17 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi ed

eventuali spese condominiali insolute:	€ 10.192,80
--	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 10.000,00
---	-------------

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
---	--------

Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
--	--------

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
--	--------

1.18 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = \text{€ } 101.928,00 - \text{€ } (10.192,80 + 10.000,00) = \text{€ } 81.735,20$ che si arrotonda a € **81.500,00**, con offerta minima, in caso di vendita giudiziaria, pari a € 61.301,40.

¹ Misure delle superfici assentite o sanabili



1.19 DESCRIZIONI SINTETICHE**1.19.1 Lotto n. 1**

Piena proprietà di una abitazione di tipo economico, porzione di un fabbricato sito ad Oria (BR) in vico San Pasquale n. 9, e precisamente quello posto al primo piano con accesso di fronte salendo le scale, identificato in catasto fabbricati al foglio 42 particella 501 sub. 4, categoria A/3, classe 4, vani 6, R.C. € 266,49.

L'appartamento confina, nell'insieme, con vico San Pasquale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] od aventi causa, salvo altri.

L'immobile in oggetto, privo della dichiarazione di abitabilità, presenta difformità rispetto al nulla osta per esecuzione lavori edili n. 109 del 4/07/1975, in parte regolarizzabili ed in parte da ripristinare, con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'immobile è occupato da terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo stimato: € 81.500,00

In fede,

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 25 settembre 2025



Indice allegati

Allegato A – *Verbale di sopralluogo*

Allegato B – *Lotto 1 – Visura catastale*

Allegato C – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

Allegato D – *Lotto 1 – Planimetria attuale*

Allegato E – *Lotto 1 – Pratica edilizia*

Allegato F – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

Allegato G – *Lotto 1 – Planimetria catastale*

Allegato H – *Planimetria catastale locale artigianale (Lotto 2)*

