TRIBUNALE DI TARANTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO:

(Fall. N. 39/2015 – Sentenza n. 41/2015)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

- **Giudice Delegato: Dott. Martino CASAVOLA**

- **Curatore Fallimentare: Dott.ssa Roberta ZACCARIA**

- **C.T.U. : Ing. Orazio SETTE**

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Orazio Sette nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, nel Fallimento

· Fall. N. 39/2015 - Sentenza n.41/2015 del Tribunale di Taranto.

Premesse

Il sottoscritto Ing. Orazio Sette, con provvedimento del Giudice Delegato Dott. Martino Casavola del Tribunale di Taranto – Sez. Fallimentare del 08/04/2015 nell'ambito del procedimento di concordato preventivo n.22 del 12/11/2014, e successiva conferma d'incarico del Curatore Fallimentare Dott.ssa Roberta Zaccaria con pec del 15/11/2017, ha ricevuto mandato di effettuare tutti i rilievi e gli accertamenti necessari per determinare il valore di mercato dei beni immobili compresi nell'attivo del Fallimento Fall. N. 39/2015 - Sentenza n.41/2015 del Tribunale di Taranto.

Sopralluoghi

Accettato il mandato lo scrivente ha provveduto a contattare il Curatore del Fallimento Dott.ssa Roberta Zaccaria, per dare inizio alle operazioni, richiedere la documentazione utile in suo possesso, nonché accedere ai luoghi oggetto di stima.

Il sottoscritto C.T.U. in data 11/04/2015 alle ore 9:30 si recava in Laterza per avviare le attività peritali relative alla procedura di Concordato Preventivo presso il locale interrato sito in Laterza (TA) in via Montello snc in catasto al Fg. 95 P.lla 1360 sub 1, i terreni corrispondenti alle P.lle 32 e 1029 del Fg. di mappa 95, successivamente presso il locale box garage in Laterza, Largo Marco Polo in catasto al Fg. 96 p.lla 1159 sub 7 (dove non era possibile accedere per indisponibilità delle chiavi della serranda di apertura) e la particella in Catasto Terreni al Fg. 85 P.lle 1665 (la quale costituisce sede stradale privata ma di fatto ad uso pubblico, traversa di Via della Conciliazione-Foto n.81), effettuando il sopralluogo per le operazioni di rilievo planimetrico ed esecuzione documentazione fotografica alla presenza del sig.

Successivamente in data 25/11/2016 in Città Sant'Angelo (PE), strada San Lorenzo, alla presenza del Curatore Dott.ssa Roberta Zaccaria, del sig. e del Funzionario Giudiziario Dott.ssa Luigina Ceresano, si effettuava la redazione dell'inventario del fallimento.

In data 30/11/2017 e a seguire il 01/12/2017 il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente in Città Sant'Angelo (PE) presso gli immobili compresi nell'attivo fallimentare siti in Strada San Lorenzo snc, effettuando i sopralluoghi alla presenza del custode sig. Idriz Osmani, per dettagliate operazioni di rilievo planimetrico degli immobili compresi nell'attivo fallimentare ed esecuzione documentazione fotografica.

Infine in data 19/07/2018 alle ore 11.00 lo scrivente si recava nuovamente in Laterza per prendere visione del locale garage in Largo Marco Polo in catasto al Fg. 96 p.lla 1159 sub 7, alla presenza del sig.

Nel paragrafo che segue sono elencati gli immobili compresi nell'attivo fallimentare. Nell'elenco sono stati esclusi alcuni immobili che da visura catastale risultano intestati a] Detti beni esclusi sono:

- fondo in catasto terreni di Laterza al Fg. 85 P.lle 1665 che è nello stato dei luoghi una sede stradale, di fatto ad uso pubblico, traversa di Via della Conciliazione, visibile nella Foto n.81;
- Appartamento in Ginosa (TA) via Righi snc, in catasto fabbricati di Ginosa Fg.32 P.lla 1830 sub 10. Detto immobile costituisce una duplicazione dell'unità posta al primo piano fg. 32 P.lla 1830 sub 5, appartenente ad altra ditta. A prova di ciò si allega copia dell'elaborato planimetrico catastale protocollato in data 24/09/2010 (Allegato n.77) in cui compare il sub 10 intestato a , e il successivo elaborato planimetrico catastale protocollato in data 01/12/2011 (Allegato n.78) in cui il sub 5, appartenente ad altra ditta, sostituisce il sopra citato sub 10.

Immobili e Formazione dei lotti

Gli immobili compresi nell'attivo fallimentare sono in parte ubicati in Città Sant'Angelo (PE) ed in parte in Laterza (TA) e consistono in:

1) Intero fabbricato ad uso di civile abitazione sito in Città Sant'Angelo (PE), composto da n.8 appartamenti, n.5 garage e n.06 cantine, con annessa area urbana di mq.

289; il tutto in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 931 subalterni da 1 a 8 gli appartamenti, subalterni da 9 a 13 i locali garage, subalterni da 14 a 19 i locali deposito (cantinole) e sub 22 l'area urbana pertinenziale, oltre ai subalterni 20-21-23 (beni comuni non censibili);

2) N.2 locali garage/cantine in Città Sant'Angelo (PE), in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 907 sub 5 e sub 6;
3) Area urbana in Città Sant'Angelo (PE), in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 907 sub 17;
4) Appezzamento di terreno di are 08.12 in Città Sant'Angelo (PE), identificato in catasto terreni di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 897;
5) Fondo rustico di are 01.48 in Laterza (TA) identificato in catasto terreni di Laterza al fg. 95 P.lla 32;
6) Fondo rustico di are 00.57 in Laterza (TA) identificato in catasto terreni di Laterza al fg. 95 P.lla 1029;
7) Locale deposito ipogeo sito in Laterza (TA), via Montello snc, distinto in catasto fabbricati del Comune di Laterza al Fg. 95 P.lla 1360 sub 1, cat. C/2;
8) Locale autorimessa in Laterza (TA), Largo Marco Polo snc, distinto in catasto fabbricati del Comune di Laterza al Fg. 96 P.lla 1159 sub 7, cat. C/6.

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto degli identificativi catastali aggiornati e opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili, nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Lotti Reindividuati	
Lotto	***Descrizione bene***
1	Intero fabbricato ad uso di civile abitazione sito in Città Sant'Angelo (PE), composto da n.8 appartamenti, n.5 garage e n.06 cantine, con annessa area urbana di mq. 289; il tutto in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 931 subalterni da 1 a 8 gli appartamenti, subalterni da 9 a 13 i locali garage, subalterni da 14 a 19 i locali deposito (cantinole) e sub 22 l'area urbana pertinenziale, oltre ai subalterni 20-21-23 (beni comuni non censibili).

2	N.2 locali garage/cantine in Città Sant'Angelo (PE), in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 907 sub 5 e sub 6;
3	Area urbana in Città Sant'Angelo (PE), in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 907 sub 17;
4	Appezzamento di terreno di are 08.12 in Città Sant'Angelo (PE), identificato in catasto terreni di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 897;
5	Fondo rustico di are 01.48 in Laterza (TA) identificato in catasto terreni di Laterza al fg. 95 P.lla 32;
6	Fondo rustico di are 00.57 in Laterza (TA) identificato in catasto terreni di Laterza al fg. 95 P.lla 1029 e sottostante locale deposito ipogeo sito in Laterza (TA), via Montello snc, distinto in catasto fabbricati del Comune di Laterza al Fg. 95 P.lla 1360 sub 1, cat. C/2;
7	Locale autorimessa in Laterza (TA), Largo Marco Polo snc, distinto in catasto fabbricati del Comune di Laterza al Fg. 96 P.lla 1159 sub 7, cat. C/6.

Catasto Urbano - Lotti Reindividuati								
Lotto	***Fg.***	***P.lla***	***Sub***	***Cat***	***Cl***	***Cons.***	***Sup. Catastale***	***Rendita***
Comune di Città Sant'Angelo (PE)								
Lotto 1	12	931	1	A/2	2	5,5 vani	Totale: 120 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€ 511,29
	12	931	2	A/2	2	6,5 vani	Totale: 133 mq Totale escluse aree scoperte: 117 mq	€ 604,25
	12	931	3	A/2	2	4 vani	Totale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: 74 mq	€ 371,85
	12	931	4	A/2	2	4,5 vani	Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte: 85 mq	€ 418,33
	12	931	5	A/2	2	4 vani	Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 66 mq	€ 371,85
	12	931	6	A/2	2	4 vani	Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 100 mq	€ 371,85

	12	931	7	A/2	2	4,5 vani	Totale: 90 mq Totale escluse aree scoperte: 85 mq	€ 418,33
	12	931	8	A/2	2	4 vani	Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte: 66 mq	€ 371,85
	12	931	9	C/6	3	30 mq	Totale: 35 mq	€ 74,37
	12	931	10	C/6	3	22 mq	Totale: 24 mq	€ 54,54
	12	931	11	C/6	3	19 mq	Totale: 22 mq	€ 47,10
	12	931	12	C/6	3	19 mq	Totale: 22 mq	€ 47,10
	12	931	13	C/6	3	18 mq	Totale: 19 mq	€ 44,62
	12	931	14	C/2	1	3 mq	Totale: 4 mq	€ 5,89
	12	931	15	C/2	1	4 mq	Totale: 5 mq	€ 7,85
	12	931	16	C/2	1	4 mq	Totale: 5 mq	€ 7,85
	12	931	17	C/2	1	5 mq	Totale: 6 mq	€ 9,81
	12	931	18	C/2	1	6 mq	Totale: 7 mq	€ 11,78
	12	931	19	C/2	1	5 mq	Totale: 6 mq	€ 9,81
	12	931	22	area urbana	-	289 mq	-	-
In ditta:								
	12	907	5	C/6	3	46 mq	Totale: 42 mq	€ 114,03
Lotto 2	12	907	6	C/6	3	20 mq	Totale: 25 mq	€ 49,58
Lotto 3	12	907	17	area urbana	-	293 mq	-	-
In ditta:								
Comune di Laterza (TA)								
Lotto 6	95	1360	1	C/2	3	30 mq	Totale: 34 mq	€ 65,07
Lotto 7	96	1159	7	C/6	2	28 mq	Totale: 32 mq	€ 60,74
In ditta:								

Catasto Terreni - Lotti Reindividuati							
Lotto	***Fg.***	***P.lla***	***Qual.***	***Cl.***	***Cons.***	***R.D.***	***R.A.***
Comune di Città Sant'Angelo (PE)							
Lotto 4	12	897	Semin. Arbor.	2	are 08.12	€ 5,66	€ 4,61
In ditta:							
Comune di Laterza (TA)							
Lotto 5	95	32	Semin. Arbor.	3	are 01.48	€ 0,50	€ 0,31
Lotto 6	95	1029	Semin. Arbor.	3	are 00.57	€ 0,19	€ 0,12
In ditta: l							

Lotto N.1

Piena proprietà di un intero fabbricato ad uso di civile abitazione sito in Città Sant'Angelo (PE), composto da n.8 appartamenti, n.5 garage e n.06 cantine, con annessa area urbana di mq. 289; il tutto in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 931 subalterni da 1 a 8 gli appartamenti, subalterni da 9 a 13 i locali garage, subalterni da 14 a 19 i locali deposito (cantinole) e sub 22 l'area urbana pertinenziale, oltre ai subalterni 20-21-23 (beni comuni non censibili). Le unità immobiliari sono così distinte in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo (PE):

- Fg. 12 P.lla 931 sub 1, categoria A/2, cl.2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 120 mq totale escluse aree esterne 108 mq, rendita € 511,29 strada San Lorenzo piano T;
- Fg.12 P.lla 931 sub 2, categoria A/2, cl.2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq totale escluse aree esterne 117 mq, rendita € 604,25 strada San Lorenzo piano T;
- Fg.12 P.lla 931 sub 3, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq totale escluse aree esterne 74 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 4, categoria A/2, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq totale escluse aree esterne 85 mq, rendita € 418,33 strada San Lorenzo piano 1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 5, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 71 mq totale escluse aree esterne 66 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 6, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 122 mq totale escluse aree esterne 100 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 2;
- Fg.12 P.lla 931 sub 7, categoria A/2, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq totale escluse aree esterne 85 mq, rendita € 418,33 strada San Lorenzo piano 2;
- Fg.12 P.lla 931 sub 8, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 72 mq totale escluse aree esterne 66 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 2;

- Fg.12 P.lla 931 sub 9, categoria C/6, cl.3, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 74,37 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 10, categoria C/6, cl.3, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita € 54,54 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 11, categoria C/6, cl.3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 47,10 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 12, categoria C/6, cl.3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 47,10 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 13, categoria C/6, cl.3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 44,62, strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 14, categoria C/2, cl.1, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita € 5,89 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 15, categoria C/2, cl.1, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 7,85 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 16, categoria C/2, cl.1, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 7,85 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 17, categoria C/2, cl.1, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 9,81 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 18, categoria C/2, cl.1, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita € 11,78 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 19, categoria C/2, cl.1, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 9,81 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 22, categoria area urbana, consistenza 289 mq;
- Fg.12 P.lla 931 sub 20, bene comune non censibile;
- Fg.12 P.lla 931 sub 21, bene comune non censibile;
- Fg.12 P.lla 931 sub 23, bene comune non censibile.

Identificazione dei beni

Il lotto consiste in un intero fabbricato per civile abitazione sito in Città Sant'Angelo (Pe), con accesso da Strada San Lorenzo snc, composto complessivamente da n.19 unità immobiliari: n.8 appartamenti distribuiti due al piano terra, tre al primo piano e tre al secondo piano, n.5 garage e n.6 cantinole collocate al piano seminterrato; oltre ad area esterna antistante della superficie catastale di 289 mq. Il fabbricato ha un vano

corsa per l'ascensore ma è privo dell'intero impianto. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica a est dell'abitato, caratterizzata da un notevole dislivello degradante da sud verso nord. Il fabbricato è situato in località Crocefisso, tra Via del Crocifisso e strada San Lorenzo.

In Allegato n.3 è riportata la visura catastale degli immobili compresi nel fabbricato.

In Allegato n.4 è riportata la mappa catastale con evidenziata la posizione del fabbricato.

In Allegato n.5 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è distinguibile la numerazione dei subalterni catastali per ciascun piano del fabbricato.

La Foto n.1 riprende la zona di accesso da strada San Lorenzo; le Foto nn. 2-3-4 il prospetto del fabbricato da varie angolazioni.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo il fabbricato risulta costruito con Permesso di Costruire rilasciato nel 2011 e successiva Variante in corso d'opera del 2012.

Descrizione delle unità immobiliari

Fabbricato per civile abitazione composto da piano seminterrato e tre piani superiori, sito in Città Sant'Angelo (Pe), strada San Lorenzo snc. La zona, pur periferica, è sufficientemente urbanizzata.

Il fabbricato comprende n.8 appartamenti, n.5 garage e n.6 cantine, oltre ad area urbana esterna antistante allo stesso.

- *L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 1* è collocato al piano terra rispetto al prospetto est, al piano primo rispetto al prospetto ovest, porta d'ingresso di fronte salendo le scale. E' possibile accedere all'abitazione anche dal giardino di pertinenza attraverso apertura realizzata nel muretto di recinzione. L'appartamento risulta abitabile. Le foto nn. 5-6-7-8 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento; le foto n.9 e n.10 riprendono l'area esterna di pertinenza.

In Allegato n.6 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.7 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni. E' composto da zona giorno con ambiente unico cucina-soggiorno, ripostiglio, corridoio, tre camere da letto, due bagni, un balcone ed area esterna (giardino) di pertinenza. L'appartamento confina con vano scala e con abitazione adiacente sub 2 della stessa ditta. Il giardino di pertinenza risulta in parte pavi-

mentato.
La superficie lorda dell'appartamento comprensiva di muri divisori ed esterni, è pari a 112 mq circa; la superficie utile è pari a 92 mq circa, oltre al balcone di 13 mq circa; l'area esterna di pertinenza di circa 60 mq. L'altezza utile 2,75 mt.
- *L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 2* è collocato al piano terra, porta d'ingresso a destra salendo le scale ed uscendo dall'ascensore.
In Allegato n.8 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.9 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.
Le foto nn. 11-12-13-14 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento; le foto n.15 e n.16 riprendono l'area esterna di pertinenza.
L'appartamento risulta abitabile. E' composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, un balcone ed area esterna di pertinenza. L'appartamento confina con vano scala e con abitazione adiacente sub 1 della stessa ditta. Il balcone è prospiciente all'area urbana esterna corrispondente alla zona d'ingresso condominiale. Il giardino di pertinenza, della superficie di circa 100 mq, risulta in parte pavimentato e in parte lasciato a terreno incolto. La superficie lorda è pari a 120 mq; la superficie utile è pari a 100 mq oltre al balcone di 7 mq; altezza utile 2,75 mt.
- *L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 3* è collocato al primo piano, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale ed uscendo dall'ascensore. Sul pianerottolo sono presenti tre porte d'ingresso. L'appartamento non è abitabile.
In Allegato n.10 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.11 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.
Le foto nn. 17-18-19 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento. La foto n.20 riprende uno dei balconi.
L'appartamento è composto da zona giorno con ambiente unico soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'appartamento confina con vano scala e con abitazione adiacente sub 4 della stessa ditta. Un balcone è prospiciente all'area urbana esterna corrispondente alla zona d'ingresso condominiale, mentre l'altro balcone si affaccia sul giardino del piano terra dal lato opposto, con scarsa

visibilità data la vicinanza al muro di contenimento. La superficie lorda è pari a 78 mq circa; la superficie utile è pari a 64 mq circa oltre ai balconi per complessivi 22 mq; altezza utile 2,72 mt.

-*L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 4* è collocato al primo piano, porta d'ingresso di fronte salendo le scale ed uscendo dall'ascensore. Sul pianerottolo sono presenti tre porte d'ingresso. L'appartamento non è abitabile.

In Allegato n.12 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.13 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.

Le foto nn. 21-22-23-24 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento.

E' composto da zona giorno con ambiente unico soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno, ripostiglio, vano lavanderia e un balcone. L'appartamento confina con vano scala e con le abitazioni adiacenti sub 3 e sub 5 entrambe della stessa ditta. Il balcone è prospiciente all'area urbana esterna corrispondente alla zona d'ingresso condominiale; sul balcone è realizzata la nicchia per l'alloggiamento della caldaia. La superficie lorda è pari a 84 mq circa; la superficie utile è circa 70 mq oltre al balcone di circa 13 mq; altezza utile 2,72 mt.

-*L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 5* è collocato al primo piano, porta d'ingresso a destra salendo le scale ed uscendo dall'ascensore. Sul pianerottolo sono presenti tre porte d'ingresso. L'appartamento non è abitabile.

In Allegato n.14 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.15 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.

Le foto nn. 25-26-27 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento. La foto n.28 riprende uno dei balconi.

E' composto da zona giorno con ambiente unico soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone. L'appartamento confina con vano scala e con abitazione adiacente sub 4 della stessa ditta. Il balcone è si affaccia sul giardino del piano terra dal lato opposto al portone d'ingresso condominiale, con scarsa visibilità data la vicinanza al muro di contenimento. La superficie lorda è pari a 70 mq circa; la superficie utile è pari a 57 mq circa, oltre al balcone di circa 17 mq; altezza utile 2,72 mt.

-L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 6 è collocato al secondo piano, porta d'ingresso a sinistra salendo le scale ed uscendo dall'ascensore. Sul pianerottolo sono presenti tre porte d'ingresso. L'appartamento non è abitabile.
In Allegato n.16 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.17 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.
Le foto nn. 29-30-31 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento. La foto n.32 riprende uno dei balconi.
In base alla planimetria catastale (Allegato n.16), costituisce pertinenza di questo appartamento l'intero lastrico solare del fabbricato (Foto n.33 e n.34).
L'appartamento è composto da zona giorno con ambiente unico soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi. L'appartamento confina con vano scala e con abitazione adiacente sub 7 della stessa ditta. Un balcone è prospiciente all'area urbana esterna corrispondente alla zona d'ingresso condominiale, mentre l'altro balcone si affaccia sul giardino del piano terra dal lato opposto. La superficie lorda è pari a 78 mq circa; la superficie utile è pari a 64 mq circa oltre ai balconi per complessivi 22 mq circa; altezza utile 2,74 mt.
-L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 7 è collocato al secondo piano, porta d'ingresso di fronte salendo le scale ed uscendo dall'ascensore. Sul pianerottolo sono presenti tre porte d'ingresso. L'appartamento non è abitabile.
In Allegato n.18 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.19 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.
Le foto nn. 35-36-37 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento. La foto n.38 riprende il balcone.
L'appartamento è composto da zona giorno con ambiente unico soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno, ripostiglio, vano lavanderia e un balcone. L'appartamento confina con vano scala e con le abitazioni adiacenti sub 6 e sub 8 entrambe della stessa ditta. Il balcone è prospiciente all'area urbana esterna corrispondente alla zona d'ingresso condominiale; sul balcone è realizzata la nicchia per l'alloggiamento della caldaia. La superficie lorda è pari a 83 mq circa; la superficie utile è circa 70 mq oltre al balcone di circa 13 mq; altezza utile 2,73 mt.

-*L'appartamento identificato in catasto al foglio 12 P.lla 931 sub 8* è collocato al secondo piano, porta d'ingresso a destra salendo le scale ed uscendo dall'ascensore. Sul pianerottolo sono presenti tre porte d'ingresso. L'appartamento non è abitabile.
In Allegato n.20 è riportata la planimetria catastale; in Allegato n.21 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.
Le foto nn. 39-40-41 sono rappresentative dell'interno dell'appartamento. La foto n.42 riprende il balcone.
L'appartamento è composto da zona giorno con ambiente unico soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone. L'appartamento confina con vano scala e abitazione adiacente sub 7 della stessa ditta. Il balcone è prospiciente all'area urbana esterna corrispondente alla zona d'ingresso condominiale. La superficie lorda è pari a 70 mq circa; la superficie utile è pari a 57 mq circa oltre al balcone di circa 17 mq; altezza utile 2,74 mt.
-*Il piano seminterrato* è composto da n.5 garage identificati in catasto fabbricati con i subalterni 9, sub 10, sub 11, sub 12 e sub 13; n.6 cantine identificate in catasto fabbricati con i subalterni 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18 e sub 19, oltre a locale condominiale subalterno 20 e i beni comuni non censibili sub 21 e sub 22 (quest'ultimo area esterna). Negli allegati da n.22 a n.32 sono riportate le planimetrie catastali dei locali box e cantine. In allegato n.33 è riportata la planimetria dell'intero piano seminterrato così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.
Sia i locali box che le cantine si presentano al grezzo, privi di pavimento ed intonaco, solamente il locale condominiale risulta completo di pavimentazione ed intonaco.
I garage hanno accesso carrabile diretto dall'esterno, inoltre sia i garage che le cantine sono accessibili da androne e vano scala condominiale.
La superficie lorda dell'intero piano seminterrato è circa 265 mq (superficie della sagoma compresi gli spazi esterni coperti). La superficie utile complessiva è di circa 197 mq così suddivisa: superficie dei box di 104 mq, la superficie delle cantine di 26 mq, superficie degli spazi comuni condominiali (androne, disimpegni e sottoscala) di 31 mq e del locale condominiale di 36 mq. Altezza utile al grezzo pari a 2,60 mt, altezza utile finito 2,45 mt. Altezza del locale condominiale pari a 2,70 mt.

Materiali ed impianti

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani latero-cementizi. I muri esterni hanno uno spessore di 38 cm, rivestiti con intonaco di tipo spatolato. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di circa 30 cm.

-*Appartamento sub 1:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio e pittati di colore chiaro. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 50x50 cm. Il balcone è delimitato da muretto in calcestruzzo dello spessore di 15 cm e muratura laterale a tutt'altezza dello spessore di 10 cm. Porte interne in legno tamburate color noce; porta del ripostiglio a soffietto in pvc. Porta d'ingresso blindata. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio, manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas metano "Baxi Eco 3". Impianto elettrico sottotraccia completo. Entrambi i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm; il bagno principale è completo di vaso, bidet, lavabo, vasca e termo-arredo; il bagno di servizio è provvisto di vaso, bidet, lavabo, piatto doccia e termo-arredo. Il giardino esterno risulta in parte recintato con muretto in calcestruzzo da 25 cm di spessore, in parte delimitato da terrapieno; non è materializzato il confine con il giardino adiacente di pertinenza del sub 2.

-*Appartamento sub 2:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio e pittati di colore chiaro. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 35x35 cm. Il balcone è delimitato da muretto in calcestruzzo dello spessore di 15 cm e muratura laterale a tutt'altezza dello spessore di 10 cm. Porte interne in legno tamburate color noce; manca la porta del ripostiglio e la porta di accesso al corridoio è da sostituire. Porta d'ingresso blindata. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio: manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio. Non è presente la caldaia. Impianto elettrico sotto-traccia. Entrambi i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm; il bagno principale è completo di vaso, bidet, lavabo, vasca e termo-arredo; il bagno di servizio è provvisto di vaso, bidet, lavabo, piatto doccia e termo-arredo e attacco lavatrice. Il giardino esterno risulta in parte delimitato da muretto e terrapieno, non è materializzato il confine con il giardino adiacente.

-*Appartamento sub 3:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio, necessitano di pitturazione. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 35x35 cm. Il balcone prospiciente l'area condominiale di accesso ed è delimitato da muretto frontale in calcestruzzo dello spessore di 15 cm e muratura laterale a tutt'altezza dello spessore di 10 cm; il balcone con affaccio sul retro è delimitato da muretto dello spessore di 15 cm. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio, manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio, mancano quelli nella sala e nel bagno. Manca sia la porta d'ingresso che le porte interne. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia è privo di frutti e placche, mancano tutti i fili, cablaggio e quadro elettrico. Di fatto esistono solo le tubazioni sotto traccia e l'impianto elettrico è interamente da realizzare. Manca la caldaia. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm, è completo di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

-*Appartamento sub 4:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio, necessitano di pitturazione. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 35x35 cm, manca parte del battiscopa vicino alle porte. Il balcone è delimitato da muretto in calcestruzzo dello spessore di 15 cm e muratura laterale a tutt'altezza dello spessore di 10 cm. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio, manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio, mancano quelli nella sala e nel bagno. Manca sia la porta d'ingresso che le porte interne. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia è privo di frutti e placche, mancano tutti i fili, cablaggio e quadro elettrico. Di fatto esistono solo le tubazioni sotto traccia e l'impianto elettrico è interamente da realizzare. Manca la caldaia. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm, è completo di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia; attacco lavatrice nel vano lavanderia.

-*Appartamento sub 5:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio, necessitano di pitturazione. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 50x50 cm. Il balcone è delimitato da muretto dello spessore di 15 cm. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio, manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio, mancano quelli nella sala e nel bagno. Manca sia la porta d'ingresso che le porte interne. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia è privo di frutti e placche, mancano tutti i fili, cablaggio e

quadro elettrico. Di fatto esistono solo le tubazioni sotto traccia e l'impianto elettrico è interamente da realizzare. Manca la caldaia. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm, è completo di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

-*Appartamento sub 6:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio, necessitano di pitturazione. Sono presenti fessurazioni di intonaco agli spigoli tra muro e solaio, oltre a macchie di umido per infiltrazione dal solaio di copertura. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 35x35 cm. Il balcone prospiciente la zona condominiale di ingresso è delimitato da muretto in calcestruzzo dello spessore di 15 cm e muratura laterale a tutt'altezza dello spessore di 10 cm, il balcone con affaccio sul retro è delimitato da muretto dello spessore di 15 cm. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio, manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio, mancano quelli nella sala e nel bagno. Manca sia la porta d'ingresso che le porte interne. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia è privo di frutti e placche, mancano tutti i fili, cablaggio e quadro elettrico. Di fatto esistono solo le tubazioni sotto traccia e l'impianto elettrico è interamente da realizzare. Manca la caldaia. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm, è completo di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

-*Appartamento sub 7:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio, necessitano di pitturazione. Sono presenti fessurazioni di intonaco agli spigoli tra muro e solaio, oltre a macchie di umido per infiltrazione dal solaio di copertura. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 30x30 cm, manca parte del battiscopa vicino alle porte. Il balcone è delimitato da muretto in calcestruzzo dello spessore di 15 cm e muratura laterale a tutt'altezza dello spessore di 10 cm. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio, manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio, mancano quelli nella sala e nel bagno. Manca sia la porta d'ingresso che le porte interne. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia è privo di frutti e placche, mancano tutti i fili, cablaggio e quadro elettrico. Di fatto esistono solo le tubazioni sotto traccia e l'impianto elettrico è interamente da realizzare. Manca la caldaia. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm, è completo di vaso, bidet, lavabo e piatto

doccia; attacco lavatrice nel vano lavanderia.

-*Appartamento sub 8:* I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio, necessitano di pitturazione. Sono presenti fessurazioni di intonaco agli spigoli tra muro e solaio, oltre a macchie di umido per infiltrazione dal solaio di copertura. I pavimenti sono in gres porcellanato formato 50x50 cm. Il balcone è delimitato da muretto dello spessore di 15 cm. Infissi in lega di alluminio E/C bianco e vetrocamera con persiane esterne in alluminio colore grigio, manca la cornice in alluminio tra le finestre e le persiane. Radiatori in alluminio, mancano quelli nella sala e nel bagno. Manca sia la porta d'ingresso che le porte interne. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia è privo di frutti e placche, mancano tutti i fili, cablaggio e quadro elettrico. Di fatto esistono solo le tubazioni sotto traccia e l'impianto elettrico è interamente da realizzare. Manca la caldaia. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle formato 33x33 cm, è completo di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

Si segnala che negli appartamenti posti ai piani superiori (1° e 2° piano) in maniera diffusa, si è riscontrato il vizio visibile nella foto n.43, cioè il distacco tra pavimento e battiscopa, con apertura del giunto siliconato.

-*Il piano seminterrato* si presenta per la maggior parte al grezzo, privo di pavimento ed intonaco. Muratura esterna da 35 cm di spessore. I garage sono chiusi con serranda avvolgibile in lamiera zincata. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia è privo di frutti e placche, mancano tutti i fili, cablaggio e quadro elettrico. Di fatto esistono solo le tubazioni sotto traccia e l'impianto elettrico è interamente da realizzare. Il locale condominiale risulta completo con pavimento in gres mattoni formato 30x60 cm e pareti rifinite di intonaco. Sono presenti solo i serbatoi per la riserva idrica nell'apposito vano.

Si evidenziano in chiusura del paragrafo le principali parti di finitura e/o impiantistiche che <u>non risultano realizzate</u>:

- Mancanza delle porte blindate di accesso agli appartamenti e delle porte interne (escluso 2 appartamenti al piano terra);
- Mancanza delle caldaie (escluso un appartamento al piano terra);
- Mancanza dell'impianto di ascensore;
- Mancanza dell'intero impianto elettrico (escluso 2 appartamenti al piano terra);
- Mancanza delle cornici in alluminio tra le finestre e le persiane;

- Mancanza di allaccio Enel, Gas e acquedotto.

Inoltre rispetto al progetto approvato non risulta realizzato il tetto di copertura spiovente e conseguente piano sottotetto.

Stato di possesso

Le unità immobiliari all'atto del sopralluogo erano libere, ad eccezione dell'appartamento al piano terra sub 1 occupato dal sig. Idriz Osmani e proprio nucleo familiare.

Provenienza della unità immobiliare

Il fabbricato è stato edificato dalla ditta e su suolo pervenuto con i seguenti atti di compravendita:

- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105891 del 27/03/2009, trascritto a Pescara il 16/04/2009 ai n. 6066/960 (Allegato n.34);
- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105892 del 27/03/2009, trascritto a Pescara il 9/04/2009 ai n. 5738/3541 (Allegato n.35).

Si segnala che l'intero fabbricato fu venduto da alla società con atto per Notar Massimo D'Ambrosio di Pescara rep. n.113801 del 12/09/2013. Con Ordinanza ex art. 702bis CPC del 25/05/2015 del Tribunale di Taranto – Seconda Sezione Civile, è stato dichiarato risolto il suddetto contratto di compravendita per inadempimento (Allegato n.35/bis). In catasto i beni risultano ancora intestati all per ineseguita voltura.

Verifiche tecnico-amministrative

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti abilitativi:

1) Permesso di Costruire n.88, prot. n.13961, rilasciato in data 29/11/2011 al sig. Allegato n.36);
2) Permesso di Costruire in Variante n.18, prot. n.12495, rilasciato in data

04/12/2012 al sig. (Allegato n.37).

Agibilità

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il Comune di Città Sant'Angelo ha rilasciato un certificato di agibilità parziale riferito agli immobili distinti in catasto al Fg. 12 P.lla 931 sub 1-2-10-11 (Allegato n.38).

Dopo il completamento dei lavori, come di seguito indicato, si potrà procedere con la richiesta di agibilità per l'intero fabbricato.

Difformità e condonabilità

Lo stato di fatto delle unità immobiliari è sostanzialmente conforme al progetto, in particolare al Permesso di Costruire in Variante n.18, prot. n.12495, rilasciato in data 04/12/2012 (Allegato n.37). Si sono riscontrate soltanto lievi variazioni nelle divisioni interne.

Il fabbricato, comunque, è da ritenersi incompleto, motivo per cui il sottoscritto CTU ha ritenuto di dover formare un unico lotto. Infatti oltre alla necessità di completare alcuni lavori di finitura e impianti come già indicato in dettaglio nel precedente paragrafo "Materiali e Impianti", rispetto al progetto approvato non risulta realizzato il tetto di copertura spiovente e conseguente piano sottotetto che in progetto costituisce pertinenza di uno degli appartamenti posti al secondo piano. Pertanto il sottoscritto CTU ritiene doversi procedere con la richiesta di un nuovo Permesso di Costruire per il completamento delle opere, essendo il precedente P.d.C. già scaduto.

Criteri di stima e valore attuale degli immobili

Il valore delle unità immobiliari che compongono il fabbricato viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo, escludendo il metodo della capitalizzazione dei redditi in quanto si tratta di immobili non completi e per la maggior parte non

abitabili.

In base alle conoscenze acquisite del mercato nell'abitato di Città Sant'Angelo, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati, i lavori necessari e gli adempimenti per rendere gli immobili abitabili e agibili, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, nonché tecnici locali e studi notarili, si può ritenere che il valore unitario di mercato degli appartamenti completi ed abitabili è pari a 1.200,00 €/mq. Operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 300,00 €/mq per l'incidenza delle opere da eseguirsi fino al completamento del fabbricato ed ulteriori 150,00 €/mq per tener conto del giusto utile da riconoscere all'investitore che porta a termine l'intervento edilizio, il valore nello stato attuale per unità lorda di superficie è pari a:

v = 1.200,00 – 300,00 – 150,00 = **750,00 €/mq**.

Per i due appartamenti posti al piano terra (sub 1 e sub 2) sostanzialmente completi e muniti di abitabilità, il deprezzamento viene ridotto a 150,00 €/mq oltre a 150,00 €/mq per l'utile d'impresa. Pertanto il relativo valore unitario è **900,00 €/mq**.

Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza pari a 1/3 e dei giardini di pertinenza dei piani terra con una incidenza del 10%. Per quanto attiene i locali al piano terra (box, cantinole, etc.) lo scrivente ritiene congruo nello stato attuale un valore unitario di **400,00 €/mq**, in considerazione delle opere di completamento necessarie e dell'utile d'impresa.

Il valore sopra indicato (1.200,00 €/mq) per un immobile completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Città Sant'Angelo, per abitazioni civili in stato conservativo ottimo (riferendosi al nuovo), zona periferica B2, 2^ semestre 2017 (ultimo dato disponibile), compreso tra un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq.

Di seguito si calcola il valore di mercato di ciascun appartamento e complessivamente il valore dei locali a piano terra.

Appartamento sub 1:

Superficie lorda 112 mq;

Balconi 13 mq;

Pertinenza esterna (giardino) 60 mq;

V1= (112 + 13 x 1/3 + 60 x 10%) x 900,00 = 110.100,00 Euro.

Appartamento sub 2:

Superficie lorda 120 mq;

Balconi 7 mq;

Pertinenza esterna (giardino) 100 mq;

V2= (120 + 7 x 1/3 + 100 x 10%) x 900,00 = 119.100,00 Euro.

Appartamento sub 3:

Superficie lorda 78 mq;

Balconi 22 mq;

V3= (78 + 22 x 1/3) x 750,00 = 64.000,00 Euro.

Appartamento sub 4:

Superficie lorda 84 mq;

Balconi 13 mq;

V4= (84 + 13 x 1/3) x 750,00 = 66.250,00 Euro.

Appartamento sub 5:

Superficie lorda 70 mq;

Balconi 17 mq;

V5= (70 + 17 x 1/3) x 750,00 = 56.750,00 Euro.

Appartamento sub 6:

Superficie lorda 78 mq;

Balconi 22 mq;

V6= (78 + 22 x 1/3) x 750,00 = 64.000,00 Euro.

Appartamento sub 7:

Superficie lorda 83 mq;

Balconi 13 mq;

V7= (83 + 13 x 1/3) x 750,00 = 65.500,00 Euro.

Appartamento sub 8:

Superficie lorda 70 mq;

Balconi 17 mq;

V8= (70 + 17 x 1/3) x 750,00 = 56.750,00 Euro.

Locali al piano terreno (box, cantinole, etc.):

Superficie lorda 265 mq;

V9= 265 x 400,00 = 106.000,00 Euro.

Pertanto il valore di mercato complessivo del lotto è:

V= 110.100,00+119.100,00+64.000,00+66.250,00+56.750,00+

+64.000,00+65.500,00+56.750,00+106.000,00 =

= **708.450,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà di un intero fabbricato ad uso di civile abitazione sito in Città Sant'Angelo (PE), composto da n.8 appartamenti, n.5 garage e n.06 cantine, con annessa area urbana di mq. 289; il tutto in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo al Fg. 12 P.lla 931 subalterni da 1 a 8 gli appartamenti, subalterni da 9 a 13 i locali garage, subalterni da 14 a 19 i locali deposito (cantinole) e sub 22 l'area urbana pertinenziale, oltre ai subalterni 20-21-23 (beni comuni non censibili).

Il fabbricato è da ritenersi incompleto. Infatti oltre alla necessità di completare alcuni lavori di finitura e impianti, rispetto al progetto approvato non risulta realizzato il tetto di copertura spiovente e conseguente piano sottotetto. Pertanto occorre richiedere un nuovo Permesso di Costruire per il completamento delle opere, essendo il precedente Permesso già scaduto.

Le unità immobiliari sono così distinte in catasto fabbricati di Città Sant'Angelo (PE):

- Fg. 12 P.lla 931 sub 1, categoria A/2, cl.2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 120 mq totale escluse aree esterne 108 mq, rendita € 511,29 strada San Lorenzo piano T;
- Fg.12 P.lla 931 sub 2, categoria A/2, cl.2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq totale escluse aree esterne 117 mq, rendita € 604,25 strada San Lorenzo piano T;
- Fg.12 P.lla 931 sub 3, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq totale escluse aree esterne 74 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 4, categoria A/2, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq totale escluse aree esterne 85 mq, rendita € 418,33 strada San Lorenzo piano 1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 5, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 71 mq totale escluse aree esterne 66 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 6, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 122 mq totale escluse aree esterne 100 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 2;
- Fg.12 P.lla 931 sub 7, categoria A/2, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq totale escluse aree esterne 85 mq, rendita € 418,33 strada San Lorenzo piano 2;
- Fg.12 P.lla 931 sub 8, categoria A/2, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 72 mq totale escluse aree esterne 66 mq, rendita € 371,85 strada San Lorenzo piano 2;
- Fg.12 P.lla 931 sub 9, categoria C/6, cl.3, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 74,37 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 10, categoria C/6, cl.3, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita € 54,54 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 11, categoria C/6, cl.3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 47,10 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 12, categoria C/6, cl.3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 47,10 strada San Lorenzo piano S1;

- Fg.12 P.lla 931 sub 13, categoria C/6, cl.3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 44,62, strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 14, categoria C/2, cl.1, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 mq, rendita € 5,89 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 15, categoria C/2, cl.1, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 7,85 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 16, categoria C/2, cl.1, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 5 mq, rendita € 7,85 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 17, categoria C/2, cl.1, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 9,81 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 18, categoria C/2, cl.1, consistenza 6 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita € 11,78 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 19, categoria C/2, cl.1, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita € 9,81 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 931 sub 22, categoria area urbana, consistenza 289 mq;
- Fg.12 P.lla 931 sub 20, bene comune non censibile;
- Fg.12 P.lla 931 sub 21, bene comune non censibile;
- Fg.12 P.lla 931 sub 23, bene comune non censibile.

Valore di mercato: 708.450,00 euro

(euro settecentoottomilaquattrocentocinquanta/00)

Lotto N.2

Piena proprietà di n.2 locali garage/cantine al piano seminterrato in Città Sant'Angelo (PE), strada San Lorenzo. I locali sono compresi in un fabbricato condominiale per civile abitazione composto da piano seminterrato, piano terra e due piani superiori.

I locali sono così distinti in catasto fabbricati del comune di Città Sant'Angelo:

- Fg.12 P.lla 907 sub 5, categoria C/6, cl.3, consistenza 46 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita € 114,03 strada San Lorenzo piano S1;
- Fg.12 P.lla 907 sub 6, categoria C/6, cl.3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita € 49,58 strada San Lorenzo piano S1.

Identificazione del bene

Il lotto consiste in due locali comunicanti adibiti a garage e depositi (cantine) siti in Città Sant'Angelo (Pe), con accesso da Strada San Lorenzo snc, collocati al piano seminterrato. Il fabbricato in cui sono compresi i locali è ubicato in una zona periferica a est dell'abitato, caratterizzata da un notevole dislivello degradante da sud verso nord. Il fabbricato è situato in località Crocefisso, tra Via del Crocifisso e strada San Lorenzo.

In Allegato n.39 è riportata la visura catastale degli immobili. In Allegato n.40 è riportata la mappa catastale con evidenziata la posizione del fabbricato.

In Allegato n.41 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è distinguibile la posizione dei locali rispetto all'intero fabbricato.

La Foto n.44 riprende la zona di accesso da strada San Lorenzo; la Foto n.45 il prospetto del fabbricato. La Foto n. 46 i vani di accesso ai due locali.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo il fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire rilasciato nel 2009, dichiarato agibile nel 2011.

Descrizione del bene

I locali oggetto del presente lotto consistono in due garage adiacenti e comunicanti, con annessi piccoli depositi (cantine), al piano seminterrato, sito in Città Sant'Angelo (Pe), strada San Lorenzo snc. L'immobile si compone di due unità catastali.

Nello stato di fatto risultano realizzati anche due piccoli servizi igienici.

L'immobile al piano seminterrato è accessibile esclusivamente dall'esterno tramite

due ingressi carrabili (Foto n.46).
In Allegato n.42 e n.43 è riportata la planimetria catastale dei due locali.
Il subalterno 5 è composto da un garage e tre vani cantina (nella realtà un vano è un servizio igienico). Il subalterno 6 è composto da un garage e piccolo servizio igienico.
L'immobile è attualmente libero.
In Allegato n.44 è riportata la planimetria del locale seminterrato così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.
Le foto nn. 47-48-49-50-51-52-53-54 sono rappresentative dello stato interno dei locali.
L'immobile confina con terrapieno, locale garage adiacente sub 21, locale tecnico condominiale sub 20 e disimpegno o androne condominiale sub 22. I due garage sono comunicanti tramite una porta.
La superficie lorda complessiva è circa 78 mq. La superficie utile complessiva è pari a 65 mq, di cui il sub 5 della superficie di 48 mq e il sub 6 della superficie di 17 mq.
L'altezza utile è pari a 2,40 mt.

Materiali ed impianti

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, rivestiti con intonaco di tipo spatolato. I muri interni divisori dello spessore pari a 15 cm; sono rivestiti con intonaco civile liscio, presentano diffusi segni di umidità ascendente. I pavimenti sono in gres formato 30x60 cm. Porte interne in legno tamburate color noce, non tutte presenti. Ingresso ai locali con serrande avvolgibili in lamiera zincata con apertura manuale. Impianto elettrico sottotraccia. Bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica completo di vaso, bidet, lavabo, box doccia e boiler elettrico.
Lo stato di manutenzione generale è scadente.

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso della ditta e risulta libero.

Provenienza dell'unità immobiliare

Il fabbricato è stato edificato dalla ditta su suolo pervenuto con i seguenti atti di compravendita:

- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105891 del 27/03/2009,

trascritto a Pescara il 16/04/2009 ai n. 6066/960 (Allegato n.34);

- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105892 del 27/03/2009, trascritto a Pescara il 9/04/2009 ai n. 5738/3541 (Allegato n.35).

Verifiche tecnico-amministrative

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti abilitativi:

1) Permesso di Costruire n.94, prot. n.14653, rilasciato in data 19/06/2008 al sig. ritirato in data 17/06/2009 (Allegato n.45);
2) SCIA in Variante prot. n.31692 del 09/12/2010 (Allegato n.46) per modifiche interne e diversa collocazione dell'ingresso del lotto.

Agibilità

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il Comune di Città Sant'Angelo ha rilasciato un certificato di agibilità riferito all'intero fabbricato in data 06/07/2011 (Allegato n.47).

Difformità e condonabilità

Lo stato di fatto delle unità immobiliari è sostanzialmente conforme al progetto, in particolare alla SCIA in Variante prot. n.31692 del 09/12/2010 (Allegato n.46). non vi sono opere da condonare.

Criteri di stima e valore attuale degli immobili

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Città Sant'Angelo, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 600,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda. Detto valore è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Città Sant'Angelo, per locali box in stato conservativo normale, zona periferica B2, 2^ semestre 2017 (ultimo dato disponibile), compreso tra un minimo di 570,00 €/mq ad un massimo di 850,00 €/mq.

Pertanto, considerata la superficie lorda complessiva di circa 78 mq si ottiene il seguente valore dell'immobile:

V1= 78 x 600,00 = 46.800,00 Euro.

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 150,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 1.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 1.350,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

V2= 1.350,00 : 0,03 = 45.000,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

V= (V1+V2)/2 = **45.900,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà di n.2 locali garage/cantine al piano seminterrato in Città Sant'Angelo (PE), strada San Lorenzo. I locali sono compresi in un fabbricato condominiale per civile abitazione composto da piano seminterrato, piano terra e due piani superiori.

I locali sono così distinti in catasto fabbricati del comune di Città Sant'Angelo:

- Fg.12 P.lla 907 sub 5, categoria C/6, cl.3, consistenza 46 mq, superficie catastale totale 42 mq, rendita € 114,03 strada San Lorenzo piano S1;

- Fg.12 P.lla 907 sub 6, categoria C/6, cl.3, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita € 49,58 strada San Lorenzo piano S1.

Valore di mercato: 45.900,00 euro

(euro quarantacinquemilanovecento/00)

Lotto N.3

Piena proprietà di area urbana scoperta antistante l'edificio sito in Città Sant'Angelo (PE), strada San Lorenzo, della superficie catastale di 293 mq. Censita in catasto fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo al Fg.12 P.lla 907 sub 17, categoria area urbana, consistenza 293 mq.

L'area è in parte destinata a parcheggio, in parte gravata da servitù di passaggio a favore dei fabbricati limitrofi.

Identificazione del bene

Il lotto è costituito da un'area esterna della superficie catastale di 293 mq, circostante ad un fabbricato condominiale.

L'area è ubicata in una zona con un notevole dislivello, situato in una zona periferica a nord est del centro abitato, tra Via del Crocifisso, strada dell'Edicole e strada San Lorenzo.

In Allegato n.48 è riportata la visura catastale dell'immobile. In Allegato n.49 è riportata la mappa catastale con evidenziata la posizione dell'immobile.

In Allegato n.50 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è distinguibile la posizione dell'area rispetto all'intero fabbricato.

L'area in oggetto non è recintata, né è delimitata in loco.

Secondo le indicazioni riportate nel progetto approvato, l'area è in parte destinata a parcheggio, in parte gravata da servitù di passaggio a favore dei fabbricati limitrofi.

Descrizione del bene

L'area esterna consiste in uno spazio scoperto avente la conformazione visibile in Allegato n.50. Di fatto è uno spazio scoperto non delimitato in loco, circostante il fabbricato, avente una superficie catastale di 293 mq.

L'area si presenta sterrata, non asfaltata e non recintata. Le foto nn. 55-56-57-58 sono descrittive della zona in cui ricade l'area.

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso della ditta e risulta libero.

Provenienza dell'unità immobiliare

L'area è parte di un suolo pervenuto con i seguenti atti di compravendita:

- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105891 del 27/03/2009, trascritto a Pescara il 16/04/2009 ai n. 6066/960 (Allegato n.34);
- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105892 del 27/03/2009, trascritto a Pescara il 9/04/2009 ai n. 5738/3541 (Allegato n.35).

Verifiche tecnico-amministrative

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Città Sant'Angelo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'area è pertinenza di un fabbricato costruito con i seguenti titoli abilitativi:

1) Permesso di Costruire n.94, prot. n.14653, rilasciato in data 19/06/2008 al sig. ritirato in data 17/06/2009 (Allegato n.45);
2) SCIA in Variante prot. n.31692 del 09/12/2010 (Allegato n.46) per modifiche interne e diversa collocazione dell'ingresso del lotto.

Nel progetto approvato, l'area è in parte destinata a parcheggio, in parte gravata da servitù di passaggio a favore dei fabbricati limitrofi.

Criteri di stima e valore attuale dell'immobile

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Si tratta di un bene singolare, in progetto e di fatto destinato in parte a parcheggio ed in parte gravato da servitù di passaggio per l'accesso ai fabbricati limitrofi.

Considerata la destinazione dell'area, il sottoscritto CTU ritiene congruo un valore unitario di mercato pari a 20,00 €/mq. Pertanto, considerata la superficie catastale di 293 mq, in quanto l'area non è delimitata né recintata, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

V= 293 x 20,00 = 5.860,00 Euro

arrotondati a 5.800,00 Euro.

Descrizione sintetica

Piena proprietà di area urbana scoperta antistante l'edificio sito in Città Sant'Angelo (PE), strada San Lorenzo, della superficie catastale di 293 mq. Censita in catasto fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo al Fg.12 P.lla 907 sub 17, categoria area urbana, consistenza 293 mq.

L'area è in parte destinata a parcheggio, in parte gravata da servitù di passaggio a favore dei fabbricati limitrofi..

Valore di mercato: 5.800,00 euro

(euro cinquemilaottocento/00)

Lotto N.4

Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Città Sant'Angelo (Pe) strada San Lorenzo, in Catasto Terreni al fg. 12, p.lla 897, semin. arbor., cl.2^, esteso are 08.12, r.d. € 5,66, r.a. € 4,61.

Confina con strada San Lorenzo a ovest, con la p.lla 392 a nord, con la p.lla 931 a est e con la p.lla 907 a sud.

Identificazione del bene

Il fondo è sito in Città Sant'Angelo, strada San Lorenzo. Consiste in un suolo edificabile, nelle immediate vicinanze di fabbricati residenziali.

L'area è ubicata in una zona con un notevole dislivello, situata in una zona periferica a nord est del centro abitato, in prossimità di Via del Crocifisso, in adiacenza alla strada San Lorenzo.

In Allegato n.51 è riportata la visura catastale storica dell'immobile. In Allegato n.52 è riportata la mappa catastale con evidenziata la posizione della particella.

L'area in oggetto non è recintata completamente, né è ben delimitata in loco.

Il fondo ha una superficie catastale pari a 812 mq.

Descrizione del fondo

Il fondo è costituito da un appezzamento di are 08.12, di forma irregolare, catastalmente composto da un'unica particella Fg. 12 P.lla 897. Il suolo risulta incolto e privo di recinzione. Il confine ovest è adiacente alla strada San Lorenzo. Sia il fondo che la zona in generale sono caratterizzati da una notevole pendenza. All'interno del fondo non sono presenti fabbricati.

Le foto nn. 59-60-61-62-63-64 sono rappresentative del terreno.

Di seguito vengono riassunti le superfici e i tipi di coltura, distinguendo tra quella reale e quella catastale.

Riepilogo colture e superfici				
Fg.	***P.lla***	***Coltura catastale***	***Coltura reale***	***Superficie***
12	897	Semin. Arbor.	Incolto	are 08.12

Inserimento nei piani urbanistici

La particella che costituisce il lotto ricade vigente P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo in "Zona Residenziale Satura A", come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.53.

Indici urbanistici e modalità di attuazione

L'edificazione, nell'ambito della "Zona Residenziale Satura A" del vigente P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo, prevede il rispetto delle seguenti norme di attuazione:

Indici edilizi	
Indice	***Valore***
Indice di fabbricabilità fondiaria	2,5 mc/mq
Altezza massima	10,00 mt.
Rapporto di copertura	40 %
Lotto minimo	400 mq

Per maggiori dettagli sugli indici urbanistici e le modalità di attuazione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.53).

Si segnala che il fondo è stato oggetto di rilascio di un Permesso di Costruire N.89/2008 rilasciato in data 15/10/2009, prot. n.13962 del 12/06/2008. L'intervento assentito non è stato attuato ed il permesso rilasciato risulta scaduto.

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso della ditta e risulta libero.

Provenienza della unità immobiliare

Il fondo è parte di un suolo pervenuto con i seguenti atti di compravendita:

- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105891 del 27/03/2009, trascritto a Pescara il 16/04/2009 ai n. 6066/960 (Allegato n.34);
- Atto per notar Massimo D'Ambrosio di Pescara, Rep. n.105892 del 27/03/2009,

trascritto a Pescara il 9/04/2009 ai n. 5738/3541 (Allegato n.35).

Criteri di stima e valore attuale dell'immobile

La stima del valore viene effettuata utilizzando il metodo sintetico-comparativo, individuando dei valori unitari delle aree per confronto con compravendite di terreni aventi analoghe caratteristiche e ubicati nelle adiacenze di quelli oggetto di stima.
Un altro metodo utilizzato per utile confronto è il valore di permuta, solitamente riconosciuto ai proprietari delle aree in caso di cessione delle aree per scopi edificatori.
Il sottoscritto CTU ha effettuato ampie ed approfondite indagini di mercato presso studi notarili, imprenditori e tecnici locali, agenzie immobiliari e operatori del mercato immobiliare allo scopo di risalire al più probabile valore di mercato dell'area oggetto di stima.
Considerando le caratteristiche del fondo, quali tipo di terreno, colture esistenti, ubicazione, servizi ed infrastrutture della zona, tenuto conto che si tratta di un terreno con possibilità di sfruttamento ai fini edificatori, il valore di mercato assunto come riferimento è di 90,00 €/mq, con riferimento alla superficie catastale di 812 mq.
Un utile confronto si può ottenere considerando il valore di permuta, assegnando ai terreni considerati edificabili un valore normalmente variabile tra il 12% ed il 18% del valore dei fabbricati realizzabili. Partendo dalla estensione del lotto di 812 mq con destinazione di PRG "Zona Residenziale Satura A", assumendo l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona pari a 2,5 mc/mq, si ottiene un volume edificabile di 2030 mc e assumendo un'altezza media di 3 metri, una superficie lorda di edificato pari a 676 mq. Assunto un valore commerciale del nuovo di 1.200,00 €/mq (il valore indicato di 1.200,00 €/mq per un immobile completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Città Sant'Angelo, per abitazioni civili in stato conservativo ottimo (riferendosi al nuovo), zona periferica B2, 2^ semestre 2017 (ultimo dato disponibile), compreso tra un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq) e un valore di permuta medio del 12% in considerazione del mercato poco attivo nel periodo attuale, si ottiene il seguente valore di permuta:
v= (1.200,00 x 676 x 12%) = 97.344,00 €

corrispondenti a:

v= 97.344,00 : 812= 119,88 €/mq

arrotondato a 120,00 €/mq.

Infine si assume il valore medio tra quello desunto dalla indagine di mercato (**90,00 €/mq)** e il valore di permuta (**120,00 €/mq)**, ottenendo il più probabile valore di mercato:

V= (90,00 + 120,00) : 2= 105,00 €/mq.

Il valore complessivo pertanto è:

V= 105,00 x 812 = 85.260,00 Euro

arrotondato a **85.300,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Città Sant'Angelo (Pe) strada San Lorenzo, in Catasto Terreni al fg. 12, p.lla 897, semin. arbor., cl.2^, esteso are 08.12, r.d. € 5,66, r.a. € 4,61.

Confina con strada San Lorenzo a ovest, con la p.lla 392 a nord, con la p.lla 931 a est e con la p.lla 907 a sud.

Valore di mercato: 85.300,00 Euro

(euro ottantacinquemilatrecento/00)

Lotto N.5

Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Laterza (TA), via Montello, in Catasto Terreni al fg. 95, p.lla 32, semin. arbor., cl.3^, esteso are 01.48, r.d. € 0,50, r.a. € 0,31.

Confina con via Montello, proprieta

Identificazione del bene

Il fondo è sito in Laterza, situato in una zona periferica ad ovest del centro abitato. La zona risulta servita da tutte le infrastrutture principali. L'immobile consiste in un suolo urbano incolto e pianeggiante, adiacente sul confine est ad un fabbricato residenziale. Il suolo è accessibile tramite una scala da via Montello. La strada e sottoposta rispetto al terreno, con un dislivello di circa 3 metri.

Il fondo ha una superficie catastale pari a 148 mq.

In Allegato n.54 è riportata la visura catastale storica dell'unità immobiliare. In All. n.55 è riportato uno stralcio di mappa catastale della zona con evidenziata la particella compresa nel lotto. In All. n.56 è anche riportato uno stralcio aerofotogrammetrico della zona.

Descrizione del fondo

Il fondo è costituito da un suolo urbano di are 01.48, a pianta pressoché rettangolare, catastalmente composto da un'unica particella Fg. 95 P.lla 32. Il suolo è accessibile solo da scaletta da via Montello (Foto n.65), rispetto a cui ha un dislivello di circa 3 metri. Il suolo risulta incolto e solo parzialmente recintato.

Le foto n.66 e n.67 sono rappresentative del fondo.

Sul confine est risulta adiacente ad un fabbricato per civili abitazioni. Sul fondo oggetto del presente lotto insiste una scala di accesso ad una delle abitazioni, posta al primo piano, come visibile nella Foto n.68.

Si segnala che al di sotto del fondo sono realizzati alcuni locali ipogei con accesso diretto da via Montello, come visibile nella Foto n.65, locali appartenenti ad altra ditta.

Di seguito vengono riassunti le superfici e i tipi di coltura:

Riepilogo colture e superfici				
Fg.	***P.lla***	***Coltura catastale***	***Coltura reale***	***Superficie catastale***
95	32	Semin. Arbor.	Incolto	are 01.48

Inserimento nei piani urbanistici

La particella che costituisce il lotto ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Laterza in zona omogenea "B1", come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/05/2018 riportato in Allegato n.57.

Indici urbanistici e modalità di attuazione

L'edificazione, nell'ambito della zona omogenea "B1" nel vigente PRG del Comune di Laterza, prevede il rispetto delle seguenti norme di attuazione:

Indici edilizi	
Indice	***Valore***
Indice di fabbricabilità fondiaria	PUE: 70% IED: 5 mc/mq
Altezza massima	11,50 mt.
Distanza dai fabbricati	Minimo 10,00 mt
Distanza dai confini	Minimo 5,00 mt o nulla

Per maggiori dettagli sugli indici urbanistici e le modalità di attuazione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.57).

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso della ditta e risulta libero.

Provenienza della unità immobiliare

Il suolo oggetto di stima (in catasto terreni del Comune di Laterza Fg.95 P.lla 32) è pervenuto alla società in fallimento con atto di compravendita per Notar Marco Mon-

ti Rep. n. 28728 del 13/04/2006 (Allegato n.58) e con atto di compravendita per Notar Marco Monti Rep. n. 28729 del 13/04/2006 (Allegato n.59).

L'attuale particella 32 comprende anche l'ex particella 1027 soppressa.

Criteri di stima e valore attuale dell'immobile

Il valore del fondo rustico si ricava facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dal sottoscritto C.T.U., valutando opportunamente l'incidenza sul valore unitario del suolo derivante dalla posizione rispetto alle strade, tipologia del terreno e relativa produttività, consistenza del soprasuolo e, nella fattispecie, le possibilità edificatorie concrete.

Il suolo ha vocazione edificatoria ricadendo in "zona edificata di tipo B1". Tuttavia le possibilità concrete ed effettive sono limitate da vari fattori: presenza di locali ipogei sottostanti al suolo ed appartenenti ad altra ditta; limitazioni e condizionamenti posti dal rispetto delle distanze dagli altri fabbricati, dai confini e dalla strada; presenza di una scala al servizio del fabbricato adiacente posto ad est del fondo, scala che insiste sul terreno oggetto del presente lotto.

In considerazione delle limitazioni sopra indicate, sulla scorta dei prezzi medi rilevati di suoli similari, si può ritenere congruo un valore unitario di 60,00 €/mq.

Moltiplicando la superficie catastale del fondo pari a 148 mq, per il valore unitario sopra indicato, si ottiene il seguente valore complessivo del lotto:

V= 60,00 x 148 = 8.880,00 Euro

arrotondati a **8.900,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Laterza (TA), via Montello, in Catasto Terreni al fg. 95, p.lla 32, semin. arbor., cl.3^, esteso are 01.48, r.d. € 0,50, r.a. € 0,31. Confina con via Montello, proprietà

Valore di mercato: 8.900,00 Euro

(euro ottomilanovecento/00)

Lotto N.6

Piena proprietà di un fondo rustico di are 00.57 in Laterza (TA) e sottostante locale deposito ipogeo sito in Laterza (TA), via Montello snc. Gli immobili sono così distinti in Catasto del Comune di Laterza:

- In catasto Terreni Fg. 95 P.lla 1029, seminativo arbor. di 3^ cl., are 00.57, r.d € 0,19; r.a. € 0,12. Confina con via Montello, proprietà e proprietà o aventi causa.
- In catasto Fabbricati Fg. 95 P.lla 1360 sub 1, cat. C/2 cl. 3^, consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 65,07. Confina con via Montello, proprietà

-

Identificazione dei beni immobili

Gli immobili sono collocati in Laterza, in una zona periferica ad ovest del centro abitato. La zona risulta servita da tutte le infrastrutture principali. Il lotto comprende un piccolo suolo urbano incolto e pianeggiante, adiacente a via Montello, e un locale deposito ipogeo sottostante al terreno prima indicato. Il fondo è intercluso e non accessibile direttamente dalla strada, che risulta sottoposta rispetto al terreno, con un dislivello di circa 3 metri.

Il fondo ha una superficie catastale pari a 57 mq; il locale deposito ha una superficie catastale di 34 mq.

In Allegato n.60 e n.61 sono riportate le visure catastali storiche delle unità immobiliari. In All. n.62 è riportato uno stralcio di mappa catastale della zona con evidenziata le particelle comprese nel lotto. In All. n.63 è anche riportato uno stralcio aerofotogrammetrico della zona.

Descrizione dei beni immobili

Il fondo è costituito da un suolo urbano di 57 mq (superficie catastale), a pianta pressoché rettangolare, catastalmente composto da un'unica particella Fg. 95 P.lla 1029. Il suolo è intercluso e non accessibile direttamente dalla strada, che risulta sottoposta ri-

spetto al terreno, con un dislivello di circa 3 metri (Foto n.69). Il suolo risulta incolto e solo parzialmente recintato.
Le foto n.70 e n.71 sono rappresentative del fondo.
I confini non sono ben delimitati e fisicamente individuabili in loco.
Si segnala che al di sotto del fondo sono realizzati alcuni locali ipogei con accesso diretto da via Montello, come visibile nella Foto n.69.
Di seguito vengono riassunti le superfici e i tipi di coltura:

Riepilogo colture e superfici				
Fg.	***P.lla***	***Coltura catastale***	***Coltura reale***	***Superficie catastale***
95	1029	Semin. Arbor.	Incolto	are 00.57

Il locale deposito ipogeo è sottostante al fondo di cui sopra ed ha accesso direttamente da via Montello (Foto n.72).
In Allegato n.61 è riportata la visura catastale storica. In Allegato n.64 la planimetria catastale ed in Allegato n.65 la planimetria dello stato dei luoghi così come rilevato in fase di sopralluogo.
Si tratta di un locale ipogeo completamente scavato nella roccia (Foto nn. 73-74-75) in stato di abbandono privo di qualsiasi finitura e impianti.
La superficie interna misurata è di circa 29 mq.

Inserimento nei piani urbanistici

La particella che costituisce il lotto ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Laterza in zona omogenea “B1”, come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/05/2018 riportato in Allegato n.66.

Indici urbanistici e modalità di attuazione

L'edificazione, nell'ambito della zona omogenea “B1” nel vigente PRG del Comune di Laterza, prevede il rispetto delle seguenti norme di attuazione:

Indici edilizi	
Indice	***Valore***
Indice di fabbricabilità fondiaria	PUE: 70% IED: 5 mc/mq
Altezza massima	11,50 mt.
Distanza dai fabbricati	Minimo 10,00 mt
Distanza dai confini	Minimo 5,00 mt o nulla

Per maggiori dettagli sugli indici urbanistici e le modalità di attuazione si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.66).

Stato di possesso

L'immobile è nel possesso della ditta e risulta libero.

Provenienza della unità immobiliare

Gli immobili oggetto di stima (in catasto terreni del Comune di Laterza Fg.95 P.lla 1029 ed in catasto fabbricati Fg. 95 P.lla 1360 sub 1) sono pervenuti alla società in fallimento con atto di compravendita per Notar Marco Monti Rep. n. 33278 del 17/07/2007 (Allegato n.67).

Verifiche tecnico-amministrative

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza (TA), in base anche alla tipologia costruttiva dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il locale ipogeo è di antica costruzione, antecedente alla legge urbanistica 1150/1942. Pertanto il locale è regolare sotto il profilo urbanistico.

Agibilità

Non risulta rilasciata dal comune di Laterza alcuna agibilità.

Difformità e condonabilità

Non si riscontrano difformità.

Criteri di stima e valore attuale dell'immobile

Il valore del fondo rustico si ricava facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dal sottoscritto C.T.U., valutando opportunamente l'incidenza sul valore unitario del suolo derivante dalla posizione rispetto alle strade, tipologia del terreno e relativa produttività, consistenza del soprasuolo e, nella fattispecie, le possibilità edificatorie concrete.

Il suolo ha vocazione edificatoria ricadendo in "zona edificata di tipo B1". Tuttavia le possibilità concrete ed effettive sono limitate da vari fattori: limitazioni e condizionamenti posti dal rispetto delle distanze dagli altri fabbricati, dai confini e dalla strada; consistenza limitata del lotto e limitazione imposta dalla interclusione del lotto. Di fatto un possibile sfruttamento del lotto è subordinato alla acquisizione anche delle particelle limitrofe appartenenti ad altre ditte.

In considerazione delle limitazioni sopra indicate, sulla scorta dei prezzi medi rilevati di suoli similari, si può ritenere congruo un valore unitario di 60,00 €/mq.

Moltiplicando la superficie catastale del fondo pari a 57 mq, per il valore unitario sopra indicato, si ottiene il seguente valore complessivo del lotto:

V'= 60,00 x 57 = 3.420,00 Euro.

Per quanto attiene al locale deposito ipogeo, considerato lo stato di abbandono rilevato e l'assenza di ogni finitura e impianto, si ritiene congruo un valore di 150,00 €/mq, assunta la superficie utile di circa 29 mq. L'utilità è di fatto legata alla condizione di disporre della proprietà del locale sottostante al fondo edificatorio posto al di sopra, in caso di sfruttamento dello stesso terreno sovrastante ai fini edificatori.

Il valore del locale ipogeo risulta dunque:

V"= 150,00 x 29= 4.350,00 Euro.

Il valore complessivo del locale e terreno sovrastante è:

V= 3.420,00 + 4.350,00 = 7.770,00 Euro

arrotondati a **7.800,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà di un fondo rustico di are 00.57 in Laterza (TA) e sottostante locale deposito ipogeo sito in Laterza (TA), via Montello snc. Gli immobili sono così distinti in Catasto del Comune di Laterza:

- In catasto Terreni Fg. 95 P.lla 1029, seminativo arbor. di 3^ cl., are 00.57, r.d € 0,19; r.a. € 0,12. Confina con via Montello, proprietà

- In catasto Fabbricati Fg. 95 P.lla 1360 sub 1, cat. C/2 cl. 3^, consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 65,07. Confina con via Montello, proprietà ¯

Valore di mercato: 7.800,00 Euro

(euro settemilaottocento/00)

Lotto N. 7

Piena proprietà del locale garage al piano seminterrato sito in Laterza (Ta) Largo Marco Polo, snc. L'immobile è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato e tre piani superiori.

L'immobile è censito in catasto fabbricati del Comune di Laterza al Fg. 96 P.lla 1159 sub 7, categoria C/6, cl.2, consistenza 28 mq, rendita € 60,74 - Largo Marco Polo snc piano S1.

Confina con Largo Marco Polo, atrio su via Nicola Perrone, salvo altri.

Identificazione del bene

L'immobile consiste in un locale garage della superficie catastale ed effettiva di 28 mq, posto al piano seminterrato con accesso carrabile da rampa. E' compreso in un fabbricato condominiale per civile abitazione composto da piano seminterrato e tre piani superiori. Il fabbricato è sito in una zona a sud del centro abitato. La zona è a carattere prevalentemente residenziale. La Foto n.76 riprende il prospetto del fabbricato su Largo Marco Polo; la Foto n.80 riprende il prospetto del fabbricato con il cortile su Via Nicola Perrone.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza il fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire rilasciato nel 2007.

Descrizione del bene

Il locale consiste in un garage al piano seminterrato, sito in Laterza (Ta), Largo Marco Polo. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

In Allegato n.68 è riportata la visura catastale storica dell'unità immobiliari. In Allegato n.69 l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'unità immobiliare (sub 7). In Allegato n.70 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico di Laterza, con evidenziata la posizione del fabbricato.

In Allegato n.71 la planimetria catastale; in Allegato n.72 è riportata la planimetria del locale seminterrato così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con l'indicazione delle relative dimensioni.

L'immobile al piano seminterrato è accessibile mediante una piccola rampa ad una quota di circa 1 mt sotto il piano stradale, con ingresso carrabile (Foto n.77). Il locale è di forma irregolare e possiede oltre all'ingresso carrabile in Via Marco Polo anche

una porta sul lato opposto, la quale si affaccia nel cortile (area pubblica) prospiciente Via Nicola Perrone (Foto n.80). L'immobile risulta attualmente libero. Le Foto nn. 78-79 riprendono l'interno del locale.
La superficie lorda è di 30 mq circa. La superficie utile è pari a 28 mq. L'altezza utile è di 2,60 mt.

Materiali ed impianti

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, rivestiti con intonaco. I muri interni rivestiti di intonaco civile liscio. Pavimento in gres ceramico formato 45x45 cm. Serranda avvolgibile in lamiera zincata azionata da motore elettrico. Porta in ferro zincata. Impianto elettrico sottotraccia. Sono presenti un punto luce e un punto presa.

Provenienza dell'unità immobiliare

Il fabbricato è stato edificato dalla ditta su suolo pervenuto con i seguenti atti di compravendita:

- Atto per notar Marco Monti di Laterza, Rep. n.33099 del 28/06/2007 (Allegato n.73);
- Atto per notar Marco Monti di Laterza, Rep. n.33277 del 17/07/2007 (Allegato n.74);
- Atto per notar Marco Monti di Laterza, Rep. n.33403 del 31/07/2007 (Allegato n.75).

Verifiche tecnico-amministrative

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione del fabbricato in cui è compreso il locale garage è stata assentita con il seguente titolo abilitativo:

- Permesso di Costruire n.97, prot. n.3576/07, rilasciato in data 15/10/2007 al sig. e (Allegato n.76).

Agibilità

In base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Difformità e condonabilità

La sagoma del locale presenta lievi difformità rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale. Una parte di intercapedine risulta assorbita dal locale. E' possibile sanare la difformità realizzando un muro divisorio tale da creare la prevista intercapedine. Inoltre in progetto non è riportata la porta di comunicazione con il cortile adiacente a via Nicola Perrone. Tale difformità si può sanare murando la porta esistente.

Criteri di stima e valore attuale degli immobili

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Laterza, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le difformità evidenziate e le opere da realizzare per realizzare la conformità al progetto, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 600,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda pari a circa 30 mq. Detto valore è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Laterza, per locali box in stato conservativo normale, zona semicentrale "C3", 2^ semestre 2017 (ultimo dato disponibile), compreso tra un minimo di 520,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq.

Pertanto, considerata la superficie lorda complessiva di circa 30 mq si ottiene il se-

guente valore dell'immobile:

V1= 30 x 600,00 = 18.000,00 Euro.

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 70,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 840,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 630,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

V2= 630,00 : 0,03 = 21.000,00 Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

V= (V1+V2)/2 = **19.500,00 Euro**.

Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale garage al piano seminterrato sito in Laterza (TA) Largo Marco Polo, snc. L'immobile è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato e tre piani superiori.

L'immobile è censito in catasto fabbricati del Comune di Laterza al Fg. 96 P.lla 1159 sub 7, categoria C/6, cl.2, consistenza 28 mq, rendita € 60,74 - Largo Marco Polo snc piano S1.

Confina con Largo Marco Polo, atrio su via Nicola Perrone, salvo altri.

Valore di mercato: 19.500,00euro

(euro diciannovemilacinquecento/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Martina Franca, 02/10/2018

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette