

TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di consulenza del C.T.U. geom. Antonio DI PIERRI nel
Fallimento della ditta individuale [REDACTED]

Giudice Delegato al fallimento : dr.ssa Francesca ZANNA

Curatore. Dott.ssa Valentina Sebastio

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

<i>Elenco dei beni oggetto di stima.</i>	
<i>Fall. n°</i>	<i>Indicazione dei beni</i>
25/11	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Locale commerciale sito nel Comune di Martina Franca identificato al fg. 130 p.lla 315 sub. 10 sito in via Giovanni Bovio n. 2/F - 2/G - 2/H piano terra</i>2. <i>Locale commerciale sito nel Comune di Martina Franca identificato al fg. 130 p.lla 315 sub. 55 sito in via Giovanni Bovio n. 2/C piano terra</i>3. <i>Terreno sito nel comune di Comune di Martina Franca identificato al fg. 157 p.lla 318</i> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>

Operazioni peritali

Con ordinanza del 12/10/2011 il Signor G.D. ha nominato lo scrivente geom. Antonio Di Pierri quale tecnico per stimare i beni immobili compresi nell'attivo fallimentare di cui sopra.


Tanto premesso, presso gli immobili facenti parte del compendio fallimentare sono stati espletati idonei sopralluoghi i giorni 21 e 28 novembre 2011, unita-

mente ai collaboratori di studio geom. F. Pugliese e M. Basile nonchè al Curatore del Fallimento dott.ssa Valentina Sebastio, al fine di rilevare i luoghi e i manufatti sia graficamente che fotograficamente.

Nell'acquisizione del carteggio necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto il Comune di Martina Franca comunicava che non era possibile accedere agli atti amministrativi relativi ad un immobile oggetto di fallimento in quanto il fascicolo non era disponibile poiché acquisito dalla Procura della Repubblica (certificazione in allegato). Lo scrivente a seguito di autorizzazione del Presidente della Corte d'Appello dr. Tronci, in data 23/07/2012 ha ritirato il fascicolo di cui sopra per procedere alle copie necessarie.

FORMAZIONE DI LOTTI

La massa immobiliare è costituita da un terreno e tre locali commerciali; lo scrivente ritiene che sia economicamente più conveniente procedere alla vendita per lotti separati.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
Fallim.	Lotto	Descrizione Bene
N° 25/11	1	Locale commerciale sito in Martina Franca alla via Giovanni Bovio n. 2/F - 2/G - 2/H piano terra censito all'Agenzia del Territorio al foglio 130 p.lla 315 sub. 10.
	2	Locale commerciale sito in Martina Franca alla via Giovanni Bovio n. 2/D piano terra censito all'Agenzia del Territorio al foglio 130 p.lla 315 sub. 55.
	3	Terreno sito in Agro di Martina Franca alla località "Rascazappa" censito all'Agenzia del Territorio al foglio 157 p.lla 318
		

1) Locale sito in Martina Franca alla via Giovanni Bovio n. 2/F - 2/G - 2/H piano terra censito all'Agenzia del Territorio al foglio 130 p.lla 315 sub. 10.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica versante sud-ovest dell'abitato di Martina Franca (Ta); il contesto urbano è costituito da fabbricati di recente edificazione costituiti da piano terra adibiti a locali commerciali e più piani fuori terra destinati a civile abitazione, la zona è completa di servizi e infrastrutture.

FABBRICATO: Lo stabile in cui è compreso l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato verso la metà degli anni '70, costituito da più scale; sulla via Bovio l'edificio si compone di un piano terra e 5 piani superiori, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. L'immobile è provvisto di impianto di ascensore e lo stato di conservazione è da ritenersi soddisfacente.

UNITÀ IMMOBILIARE:

Il locale di cui trattasi è situato al piano terra dello stabile, attualmente è composto da due unità immobiliari separate con accesso autonomo. La prima con ingressi dai civici 2/F e 2/G

è ripartita in un ingresso, quattro vani utili, due disimpegni, tre vani bagno e due



vani deposito. La seconda con ingresso dal civ. 2/H è composta da un unico ambiente con annesso w.c. il tutto come indicato nei rilievi grafici.

La superficie utile interna dell'intero sviluppa mq 233 circa, l'altezza utile è di mt. 3,05 circa dal piano di calpestio, il locale in alcuni vani è provvisto di controsoffittatura.

Nella valutazione si terrà conto delle opere necessarie per rendere unico il locale (impianti, demolizione tramezzi ecc.).

MATERIALI ED IMPIANTI:

Le finiture in opera sono di media fattura; gli infissi esterni sono in alluminio bronzato e vetro protetti da avvolgibili, inferriate, la pavimentazione è in lastre di pietra naturale del formato di cm. 25x50, gli accessi sono protetti da avvolgibili in metallo.

I vani bagno sono pavimentati e hanno le pareti rivestite con elementi ceramici. Gli impianti esistenti sono: elettrico sottotraccia e idrico-fognante collegato alla rete cittadina.

STATO MANUTENTIVO: normale.

SUPERFICIE UTILE: Mq. 233 circa.

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

L'edificio è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 10062 del 07/06/1975 e successiva variante n. 31555/75 del 29/01/1976. Dal raffronto fra lo stato attuale dei luoghi e il progetto approvato sono emerse delle difformità in fase di



realizzazione; della situazione urbanistica si terrà debito conto nella determinazione del valore di mercato.

ABITABILITÀ: Lo stabile è stato dichiarato agibile in data 22/09/1977.

CONFINI: L'immobile confina a Nord-est con via dei Fiori, a Sud-Est con cortile interno e con androne di via dei Fiori a Sud-Ovest androne di via Bovio n. 2/E e a Nord-ovest con via G.Bovio.



<i>CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)</i>								
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
“1”	130	315	10	C/3	2°	mq. 243	-	€ 765,54
	In ditta:							
	[REDACTED] prop. 1/1;							
Nota: Planimetria difforme dallo stato attuale dei luoghi								
<i>DIRITTI REALI</i>								
Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.		
[REDACTED]	1/1	Atto di Compravendita	Notar Cisternino	30/11/1977	29/12/1977	20451/18468		

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo una parte dell'immobile (via Bovio civ. 2/H) è detenuta dall' esecutato, l'altra parte è detenuta dalla ██████████ con contratto di locazione registrato in Taranto il 13/11/2007 serie 3 n. 4995 a nome del sig. ██████████ (germano del sig. Ancona Francesco Raffaele).

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA

Atto provenienza	Vis. cat.	Planim.	Estratto atto di matrimonio	
Si	Si	Si	Ancona F.	Separazione dei beni
Compravendita			Ciccimarra S.	

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- La zona dove è situato il fabbricato,
- l'epoca di costruzione dell'edificio
- la tipologia delle rifiniture esistenti,
- lo stato di manutenzione del locale,
- il contratto di locazione,
- le opere per rendere unico il locale,
- la situazione urbanistica e catastale.

Alla luce di queste premesse si ritiene, di poter indicare una attendibile quotazione unitaria di Euro/mq. 1.300,00

Si ha $€ 1.300,00 \times 233,03 = € 302.939,00$

Con gli arrotondamenti, il bene viene stimato, **€ 303.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Locale sito in Martina Franca alla via Giovanni Bovio n. 2/D piano terra censito all'Agenzia del Territorio al foglio 130 p.lla 315 sub. 55.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene oggetto di valutazione è ubicato in zona periferica versante sud-ovest dell'abitato di Martina Franca (Ta); il contesto urbano è costituito da fabbricati di recente edificazione costituiti da piano terra adibiti a locali commerciali e più piani fuori terra destinati a civile abitazione, la zona è completa di servizi e infrastrutture.

FABBRICATO: Lo stabile in cui è compreso l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato verso la metà degli anni '70, costituito da più scale; sulla via Bovio l'edificio si compone di un piano terra e 5 piani superiori, realizzato con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in sidero-latero-cemento. L'immobile è provvisto di impianto di ascensore e lo stato di conservazione è da ritenersi soddisfacente.

UNITÀ IMMOBILIARE:

Il locale oggetto di valutazione è ubicato al piano terra dell'edificio, vi si accede dal civico 2/D ma attualmente è accorpato al locale adiacente al civico 2/C (di prop. [redacted]).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile è composto da un unico ambiente intervallato da pilastri a pianta stretta ed allungata con alcuni vani deposito/w.c. posizionati in prossimità dell'ingresso il tutto come indicato nei grafici allegati.

La superficie utile interna sviluppa mq 168 circa, l'altezza utile è di mt. 3,15 circa dal piano di calpestio. Al fine di rendere il locale autonomo è necessario edificare una tramezzatura di divisione con il locale adiacente (sub. 54) in corrispondenza dei pilastri centrali, come riportato nella planimetria catastale e nei grafici allegati.



MATERIALI ED IMPIANTI:

Le finiture in opera sono di tipo corrente; la pavimentazione è in mattoni di cemento a scaglie di marmo del formato di cm. 40x40, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro retinato.

I vani bagno sono pavimentati e hanno le pareti rivestite con elementi ceramici, nel w.c. 1 sono allocati un lavabo e un piatto doccia, il w.c.2 è provvisto di due lavabi e un vaso all'inglese. Gli impianti esistenti sono: elettrico fuori traccia con canaline in pvc e idrico-fognante collegato alla rete cittadina.

STATO MANUTENTIVO: mediocre.

SUPERFICIE UTILE: Mq. 168 circa.

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

L'edificio è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 10062 del 07/06/1975 e successiva variante n. 31555/75 del 29/01/1976. Dal raffronto fra lo stato attuale dei luoghi e il progetto approvato sono emerse delle difformità in fase di realizzazione; della situazione urbanistica si terrà debito conto nella determinazione del valore di mercato.

ABITABILITÀ: Lo stabile è stato dichiarato agibile in data 22/09/1977 ma lo stato dei luoghi non corrisponde ai grafici approvati.

CONFINI: L'immobile confina a Nord-est con terrapieno e cortile interno, a Sud-Ovest con prop. [redacted] o aventi causa e a Nord-ovest con via G.Bovio.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)								
	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Cls.	Consistenza	Sup.Cat.	Rendita
"2"	130	315	55	C/1	4°	mq. 160	-	€ 2.123,67
In ditta: [redacted] prop. 1/1;								
Nota: Planimetria difforme dallo stato attuale dei luoghi								
DIRITTI REALI								
Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.		
[redacted]	1/1	Atto di Compravendita	Notar Cisternino	30/11/1977	29/12/1977	20451/18468		
STATO DI POSSESSO								
<i>Al momento del sopralluogo l'immobile è detenuto dalla [redacted] con contratto di locazione registrato in Taranto il 13/11/2007 serie 3 n. 4995 a nome del sig. [redacted] (germano del sig. [redacted]).</i>								
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA								
Atto provenienza	Vis. cat.	Planim.	Estratto atto di matrimonio					
Si	Si	Si	Ancona F. Ciccimarra S. Separazione dei beni					
Compravendita								

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Ai fini della valutazione dell'immobile occorre tener presente alcuni elementi che di seguito si elencheranno:

- La zona dove è situato il fabbricato,
- l'epoca di costruzione dell'edificio e la tipologia delle rifiniture esistenti,
- la sua configurazione e conformazione
- la situazione urbanistica e catastale.

Alla luce di queste premesse si può indicare una quotazione di €/mq. 1.100,00

Si ha $€ 1.100,00 \times 168,14 = € 184.954,00$

Con gli arrotondamenti, il bene viene stimato, **€ 185.000,00.**

3) Terreno sito in agro di Martina Franca alla località "Rascazappa" censito all'Agenzia del Territorio al foglio 157 p.lla 318.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Il bene in oggetto è ubicato in località denominata "Rascazappa" a circa 4,5 km. ad est dell'abitato di Martina Franca (Ta), procedendo sulla strada Statale 581 che conduce a Ceglie Messapica; il contesto è caratterizzato da terreni coltivati o incolti con presenza di numerose abitazione a carattere stagionale; la zona è carente di servizi e di infrastrutture.



TERRENO: Il fondo, di forma parallelepipedo sviluppa una superficie catastale di mq. 2.760, non pianeggiante, privo di confini certi, risulta incolto con presenza di cespugli e vegetazione spontanea. Il terreno è sottoposto a servitù di passaggio (sia pedonale che con mezzi meccanici) per una fascia di mt. 5,00 lungo tutto il confine est.

SITUAZIONE AMM.VA URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica del 14/12/2011, si rileva che la zona in cui ricade il terreno è tipizzata, ai sensi del PRG del Comune di Martina Franca, come " Zona F2/2 " area agricola residenziale; ai sensi del P.U.T.T./p. ricade in zona Trulli, ricade in area pSIC "Murgia Sud-Est, rientra nell'A.T.E. di tipo "C" ed è interessata dai reticoli fluviali individuati nella cartografia del P.U.T.T./p.

CONFINI: Il terreno confina a Nord con Prop. [REDACTED] o aventi causa, a Est con prop. [REDACTED] o aventi causa, a Sud con prop. [REDACTED] o aventi causa e a Ovest con prop. [REDACTED] o aventi causa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)							
"3"	Fg.	P.IIa	Qualità	Cls.	Superficie	Reddito	
	157	318	Vigneto	3°	ha are ca	Domenicale	Agrario
					00 27 60	€ 34,21	€ 18,53
In ditta: [REDACTED] prop. 1/1;							
DIRITTI REALI							
Diritto Proprietà	Quota	Provenienza	Rogito	Data	Data trascr.	N° trascr.	
[REDACTED]	1/1	Atto di Divisione	Notar Cisternino	16/12/1983	12/01/1984	1024/976	
STATO DI POSSESSO							
Al momento del sopralluogo l'immobile era libero							
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA							
Atto provenienza	Vis. cat.	Mappa	Estratto atto di matrimonio				
Si	Si	Si	[REDACTED]	Separazione dei beni			
Divisione							

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Tenuto conto della destinazione urbanistica del lotto, della natura del terreno, delle colture esistenti e di quelle predominanti nella zona, delle servitù e dei vincoli esistenti nonché della conformazione e configurazione del terreno si ritiene di poter indicare una attendibile quotazione a corpo di **€ 5.000,00**.

Nota: La superficie della particella è quella catastale in quanto non si è potuta rilevare per la mancanza di confini certi sul terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C O N C L U S I O N I

Lotto "1" Piena proprietà dell'immobile sito in Martina Franca (Ta), alla via Bovio n. 2/F-G-H, composto da due unità immobiliari con accessi separati.

La prima con ingressi dai civici 2/F e 2/G è ripartita in un ingresso, quattro vani utili, due disimpegni, tre vani bagno e due vani deposito. La seconda con ingresso dal civ. 2/H è composta da un unico ambiente con annesso w.c. il tutto per una superficie utile interna pari a mq. 233 circa, nella valutazione si è tenuto conto delle opere necessarie per rendere unico il locale.

L'immobile, nella sua interezza confina Nord-est con via dei Fiori, a Sud-Est con cortile interno e con androne di via dei Fiori, a Sud-Ovest androne di via Bovio n. 2/E e a Nord-ovest con via G.Bovio; censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Martina Franca (Ta) al foglio 130 particella 315 sub. 10, categoria C/3, rendita € 756,64

L'edificio è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 10062 del 07/06/1975 e successiva variante n. 31555/75 del 29/01/1976. E' da rilevare che il progetto approvato è difforme dallo stato attuale dei luoghi, della situazione urbanistica si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato compreso l'onorario di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. Al momento del sopralluogo una parte dell'immobile (via Bovio civ. 2/H) è detenuta dall' esecutato, l'altra parte è detenuta dalla [REDACTED] con contratto di locazione registrato in Taranto il 13/11/2007 serie 3 n. 4995 a nome del sig. [REDACTED] (germano del sig. [REDACTED])

Valore stimato € 303.000,00 (Euro Trecentotremila/00).

Lotto "2" Piena proprietà dell'immobile sito in Martina Franca (Ta), alla via Bovio n. 2/D, composto da un unico ambiente intervallato da pilastri a pianta stretta ed allungata con alcuni vani deposito/w.c. posizionati in prossimità dell'ingresso, il tutto per una superficie utile interna pari a mq. 168 circa.

Attualmente il locale è accorpato al locale adiacente al civico 2/C (sub. 54), al fine di rendere il locale autonomo è necessario edificare una tramezzatura di divisione in corrispondenza dei pilastri centrali (opere di cui si è tenuto conto

nella determinazione del valore), il tutto come riportato nella planimetria catastale e nei grafici allegati.

L'immobile confina a Nord-est con terrapieno e cortile interno, a Sud-Ovest con prop. [REDACTED] o aventi causa e a Nord-ovest con via G.Bovio; censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Martina Franca (Ta) al foglio 130 particella 315 sub. 55, categoria C/1, rendita € 2.123,67

L'edificio è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 10062 del 07/06/1975 e successiva variante n. 31555/75 del 29/01/1976. E' da rilevare che il progetto approvato è difforme dallo stato attuale dei luoghi, della situazione urbanistica si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato compreso l'onorario di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. Al momento del sopralluogo l'immobile è detenuto dalla Elettronic's Time s.r.l. con contratto di locazione registrato in Taranto il 13/11/2007 serie 3 n. 4995 a nome del sig. [REDACTED]

[REDACTED] (germano del sig. [REDACTED]),

Valore stimato € 185.000,00 (Euro Centottantacinquemila/00).

Lotto "3" Piena proprietà del fondo sito in agro di Martina Franca (Ta), alla contrada "Rascazappa" di mq. 2.760 catastali, il terreno, di forma parallelepipedo, non pianeggiante, è privo di confini certi e risulta incolto con presenza di cespugli e vegetazione spontanea. Il bene è sottoposto a servitù di passaggio (sia pedonale che con mezzi meccanici) per una fascia di mt. 5,00 lungo tutto il confine est.

Il lotto confina a a Nord con Prop. [REDACTED] o aventi causa, a Est con prop. [REDACTED] o aventi causa, a Sud con prop. [REDACTED] o aventi causa e a Ovest con prop. [REDACTED] o aventi causa; censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Martina Franca (Ta) al foglio 157 particella 318, qualità Vigneto cl. 3^ are 27,60, r.d. € 34,21 r.a. € 18,53.

Dal certificato di destinazione urbanistica del 14/12/2011, si rileva che la zona in cui ricade il terreno è tipizzata, ai sensi del PRG del Comune di Martina Franca, come " Zona F2/2 " area agricola residenziale; ai sensi del P.U.T.T./p. ricade in zona Trulli, ricade in area pSIC "Murgia Sud-Est, rientra nell'A.T.E. di tipo "C" ed è interessata dai reticoli fluviali individuati nella cartografia del P.U.T.T./p.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

Valore stimato € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Taranto li 12/09/2012

Il C.T.U.

geom. Antonio DI PIERRI

ALLEGATI:

1. Documentazione urbanistica acquisita
2. Documentazione catastale
3. Estratto per riassunto atto di matrimonio
4. Atti di provenienza
5. Rilievi grafici

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 