

Note sulla situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati nella sentenza dichiarativa di fallimento del 03.06.2009, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 10.07.2009, al n.19037/11855 di form.:

- Foglio 145, p.lla 351, natura T - Terreno, consistenza 16 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 379, natura T - Terreno, consistenza 26 are, C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 381, natura T - Terreno, consistenza 1 are 23 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 450, natura T - Terreno, consistenza 67 are 14 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 451, natura T - Terreno, consistenza 22 are 51 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 453, natura T - Terreno, consistenza 1 are 46 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 447, natura T - Terreno, consistenza 27 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 448, natura T - Terreno, consistenza 49 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 449, natura T - Terreno, consistenza 76 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 454, natura T - Terreno, consistenza 1 ettari 26 are 69 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 455, natura T - Terreno, consistenza 17 are 82 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 456, natura T - Terreno, consistenza 1 are 60 ca., C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 457, natura T - Terreno, consistenza 1 are, C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 349, sub. 2, natura D1 - Opifici, C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 446, sub. 1, natura A11 - Abitazioni tipici dei luoghi, consistenza vani 5, C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 9, sub. 1, natura Ente urbano, C.da Trasconi;
- Foglio 145, p.lla 300, sub. 2, natura Ente Urbano, consistenza mq.144, Via Massafra;
- Foglio 145, p.lla 210, natura A7 - Abitazione in villini, consistenza vani 6, C.da Trasconi - C.biancone.

Le unità immobiliari risultano censite all'attualità presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi catastali - Martina Franca (TA) così come segue:

In ditta [redacted] con sede in [redacted] (TA) per la piena proprietà,

- foglio 145, p.lla 351, qualità seminativo, classe 3, superficie 16 ca, R.D. euro 0,04; R.A. 0,03,=

- foglio 145, p.lla 379, qualità seminativo, classe 3, superficie 26 are 00 ca, R.D. euro 6,71;

- foglio 145, p.lla 381, qualità seminativo, classe 3, superficie 01 are 23 ca, R.D. euro 0,32;

R.A. 0,22 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- foglio 145, p.lla 450, qualità vigneto, classe 3, superficie 67 are 14 ca, R.D. euro 83,22; R.A. 45,08.=
- foglio 145, p.lla 451, qualità vigneto, classe 3, superficie 22 are 51 ca, R.D. euro 27,90; R.A. 15,11.=
- foglio 145, p.lla 453, qualità vigneto, classe 3, superficie 01 are 46 ca, R.D. euro 1,81; R.A. 0,98.=
- foglio 145, p.lla 447, qualità seminativo, classe 4, superficie 27 ca, R.D. euro 0,03; R.A. 0,04.=
- foglio 145, p.lla 448, qualità seminativo, classe 4, superficie 49 ca, R.D. euro 0,06; R.A. 0,08.=
- foglio 145, p.lla 449, qualità seminativo, classe 4, superficie 76 ca, R.D. euro 0,10; R.A. 0,12.=
- foglio 145, p.lla 454, qualità vigneto, classe 3, superficie 1 Ha 26 are 69 ca, R.D. euro 157,03; R.A. 85,06.=
- foglio 145, p.lla 455, qualità vigneto, classe 3, superficie 17 are 82 ca, R.D. euro 22,09; R.A. 11,96.=
- foglio 145, p.lla 456, qualità vigneto, classe 3, superficie 01 are 60 ca, R.D. euro 1,98; R.A. 1,07.=
- foglio 145, p.lla 457, qualità vigneto, classe 3, 01 are 00 ca, R.D. euro 1,24; R.A. euro 1,67;
- foglio 145, p.lla 349, sub.2, C.da Trasconi s.n.c. p.T, categoria D/1, rendita euro 152,00.=
- foglio 145, p.lla 446, sub.1, C.da Trasconi p.T, categoria A/11, classe 4, consistenza vani 5, rendita euro 92,96.=
- foglio 145, p.lla 9, sub.1, C.da Trasconi s.n.c. p. I, categoria Unità collabenti.
- foglio 145, p.lla 300, sub. 2, Via Massafra p.T, categoria Area Urbana, consistenza mq.114.
- foglio 145, p.lla 210, C.da Trasconi – Chiancone, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 6, rendita euro 464,81.=

Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito preliminarmente sopralluoghi e ricerche presso gli Uffici comunali, catastali e notarili di Taranto e Martina Franca (TA) e al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetti di stima.

Sopralluoghi

Al fine di eseguire il sopralluogo di perizia lo scrivente provvedeva a prendere contatti con l'avv. Vincenzo De Lauro di Taranto in qualità di Curatore Fallimentare nominato per la presente procedura, con il quale concordava quale data del sopralluogo giorno 21.11.2013. (c. All.01).

Il giorno 21.11.2013, alle ore 09.30, il sottoscritto, unitamente al Curatore, ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili ubicati in Martina Franca (TA). Nessuno si è presentato presso gli immobili al fine di facilitarne l'accesso. E' stato comunque possibile accedere alle unità immobiliari ricadenti nella presente procedura in quanto le stesse non sono dotate di recinzioni.

"C"	145	210	///	A/7	2	vani 6	euro 464,81.=
	145	210	///	Ente Urbano	//	56 arc 26 ca	//////
In ditta: _____ per la piena proprietà.*							
"D"	145	451	///	vigneto	3	22 arc 51 ca	R.D. euro 27,90.= R.A. euro 15,11.=
	145	9	1	Unità collab.	///	//////	//////////
	145	9	///	Ente Urbano	///	10 arc 38 ca	//////////
In ditta : per la piena proprietà *							

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. fascioletti per ogni singolo lotto individuato corredato ognuno dei propri allegati, nn. 3;
2. sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 10.07.2009, al n.19037/11855 di form., pp.4;
3. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca (T.A) in data 08.11.2013, pp. 3;
4. copia su supporto informatico contenenti la perizia con relativa planimetria e documentazione fotografica.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero sei pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero due allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, giorno 2 dicembre 2013

In fede.



TRIBUNALE DI TARANTO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento 

Atto Giudiziario n.19/2009 di rep.

Il Giudice Delegato: dott.ssa Francesca ZANNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto "A"

Suoli e fabbricati in agro di Martina Franca (TA) alla Contrada "Trasconi"

Piena proprietà dei suoli siti in Martina Franca (TA), alla Contrada denominata "Trasconi", per una superficie utile di circa arc 28 ca 83, con sovrastante cabina elettrica di circa mq.18.

Caratteristiche zona

I suoli oggetto della presente relazione sono ubicati in zona periferica di Martina Franca (TA) in contrada denominata "Trasconi", posta nelle immediate adiacenze della S.S. N.581 Martina Franca - Massafra. Trattasi di zona di normale interesse industriale e scarso interesse agricolo.

La macro-zona in cui sono inseriti i beni in esame è caratterizzata da rade abitazioni unifamiliari, capannoni industriali e terreni prevalentemente incolti.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è costituita da suoli incolti per una superficie di circa mq.2.883. E' presente una piccola cabina elettrica di tipo prefabbricato, inutilizzata e priva di attrezzature.

Stato manutentivo

Il terreno, privo di qualsiasi recinzione, è apparso in mediocre stato di manutenzione e incolto. Risulta assente qualsiasi impianto per l'adduzione e la distribuzione di acqua irrigua (C/jr. All.01, foto da 01 a 04).

Conclusioni

Per quanto innanzi esposto il fondo rustico si presenta in mediocre stato di conservazione.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
Sup. lorda commerciale cabina elettrica	mq. 18,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini

Handwritten signature



Il fondo rustico confina nella sua interezza a Nord con proprietà [redacted] loro aventi causa, ad Ovest con proprietà [redacted] loro aventi causa e a Sud e ad Est con strada pubblica, salvo altri o come meglio in fatto.

Catasto terreni e urbano						
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)						
145	300	2	Area Urbana	///	mq.144	////
145	351	///	seminativo	3	16 ca	R.D. euro 0,04.= R.A. euro 0,03.=
145	379	///	seminativo	3	26 are 00 ca	R.D. euro 6,71.= R.A. euro 4,70.=
145	381	///	seminativo	3	01 are 23 ca	R.D. euro 0,32.= R.A. euro 0,22.=
145	349	2	D1	///	////	euro 152,00.=
TOTALE SUPERFICI				are 28 ca 83.=		
In ditta [redacted] (TA) per la piena proprietà.*						

Pratica edilizia

I suoli in esame ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico attuativo del Comune di Martina Franca, in zona "Agricola industriale - I.", giusta Delibera del C.C. n.84 del 23.03.1990 di approvazione del piano di lottizzazione. Dati desunti da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca in data 08.11.2013, al n.30649/2013 di prot. (Cfr. All.03).

Il fabbricato identificato al N.C.F.U. al foglio 145, p.lla 349, sub.2, costituito da una cabina elettrica, è stato edificato in conformità alla Denuncia di inizio attività edilizia depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Martina Franca in data 21.12.2004, al n.831/04 di prot. (Cfr. All.04).

Per i suoli di cui trattasi, sono state rilasciate dal Comune di Martina Franca tre concessioni edilizie in data 17.10.2001, rispettivamente ai nn. 428/01, 429/01 e 430/01 di C.F. Tali titoli edilizi, finalizzati alla costruzione di tre distinti opifici industriali, risultano ad oggi privi di qualsiasi validità in quanto le opere di costruzione non sono mai iniziate (Cfr. All.05).

Difformità

Nulla da segnalare.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni



Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona.

A tale scopo sono state condotte indagini presso studi notarili e tecnici locali, ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, messa a disposizione dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito Internet. Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per i suoli aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 40,00.= /euro 65,00.= al mq., mentre per la cabina elettrica può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro 60,00.= al mq.

Tenuto conto delle destinazioni urbanistiche ricadenti sui fondi, del loro stato manutentivo e del contesto in cui gli stessi si trovano, si può stimare il bene così come di seguito dettagliato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI VENDIBILI		
Cabina elettrica	mq. 18,00 x 1,00	mq. 18,00
Totale ragguagliato		mq. 18,00.=

mq. 18,00 x euro 60,00 = euro 1.080,00.=

Suolo edificatorio industriale

SUPERFICIE LORDA

mq. 2.883.=

mq. 2.883 x euro 40,00 = euro 115.320,00.=

Pertanto si ha:

euro 1.080,00 + euro 115.320,00 = euro 116.400,00.=

che si arrotondano a euro 116.400,00. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In lettere euro centosedicimilaquattrocento/ 00.=

* * *

Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. documentazione fotografica, p. 2;
2. planimetrie catastali e visure per immobile, pp. 7;
3. Denuncia di inizio attività edilizia depositata presso il Comune di Martina Franca in data 21.12.20004, al n.831/04 di prot., pp.3;
4. Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Martina Franca in data 17.10.2001, ai nn. 428/01, 429/01 e 430/01 di C.E., pp.12.

Taranto, giorno 2 dicembre 2013

In fede,

dott. arch. Francesco Stante



TRIBUNALE DI TARANTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento ~~_____~~

Atto Giudiziario n.19/2009 di rep.

Il Giudice Delegato: dott.ssa Francesca ZANNA

Lotto "B"

Descrizione sintetica:

Suoli e fabbricati in agro di Martina Franca (TA) alla Contrada "Trasconi"

Piena proprietà dei suoli siti in Martina Franca (TA), alla Contrada denominata "Trasconi", per una superficie utile di circa 2 Ha 17 are ca 24, con sovrastante fabbricato tipico dei luoghi (trulli) in stato di fatiscenza della superficie di circa mq.62.

Caratteristiche zona

I suoli oggetto della presente relazione sono ubicati in zona periferica di Martina Franca (TA) in contrada denominata "Trasconi", posta nelle immediate adiacenze della S.S. N.581 Martina Franca - Massafra. Trattasi di zona di buon interesse industriale e scarso interesse agricolo.

La macro-zona in cui sono inseriti i beni in esame è caratterizzata da rade abitazioni unifamiliari, capannoni industriali e terreni prevalentemente incolti.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare è costituita da suoli incolti per una superficie di circa mq.21.724. E' presente un fabbricato tipico dei luoghi (trulli) in stato di abbandono e privo di qualsivoglia dotazione impiantistica o finitura interna.

Stato manutentivo

Il terreno, privo di qualsiasi recinzione, è apparso in mediocre stato di manutenzione e incolto. Risulta assente qualsiasi impianto per l'adduzione e la distribuzione di acqua irrigua (Cfr. All.01, foto da 01 a 04).

Conclusioni

Per quanto innanzi esposto il fondo rustico si presenta in mediocre stato di conservazione.

Pertinenze

Nulla da segnalare.

Riepilogo ambienti

<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sup. utile calpestabile trulli	mq. 62,00
Sup. lorda commerciale trulli	mq. 124,00

Confini

Il fondo rustico confina nella sua interezza a Nord e a Est con strada pubblica, ad Ovest con proprietà ~~_____~~ suoi aventi causa e a Sud con stessa ditta, salvo altri e come meglio in fatto.

 Catasto terreni e urbano						
Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)						
145	446	1	A/11	4	vani 5	euro 92,96.=
145	447	///	seminativo	4	27 ca	R.D. euro 0,03.= R.A. euro 0,04.=
145	448	///	seminativo	4	49 ca	R.D. euro 0,06.= R.A. euro 0,08.=
145	449	///	seminativo	4	77 ca	R.D. euro 0,10.= R.A. euro 0,12.=
145	450	///	vigneto	3	67 are 14 ca	R.D. euro 83,22.= R.A. euro 45,08.=
145	453	///	vigneto	3	01 are 46 ca	R.D. euro 1,81.= R.A. euro 0,98.=
145	454	///	vigneto	3	1 Ha 26 are 69 ca	R.D. euro 157,03.= R.A. euro 85,06.=
145	455	///	vigneto	3	17 are 82 ca	R.D. euro 22,09.= R.A. euro 11,96.=
145	456	///	vigneto	3	01 are 60 ca	R.D. euro 1,98.= R.A. euro 1,07.=
145	457	///	vigneto	3	01 are 00 ca	R.D. euro 1,24.= R.A. euro 0,67.=
TOTALE SUPERFICI				Ha 2 are 17 ca 24.=		
In ditta _____ per la piena proprietà.*						

Pratica edilizia

del piano di lottizzazione. Dati desunti da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca in data 08.11.2013, al n.30649/2013 di prot. Il fabbricato tipico dei luoghi (trulli) è stato costruito nei primi anni del '900, ovvero antecedentemente all'introduzione di qualsiasi strumento normativo che prevedeva l'obbligo di richiesta di autorizzazione edilizia per le nuove costruzioni (D.L. n.640 del 25.03.1935).

Abitabilità

Per l'unità immobiliare in esame non si è in possesso di certificato di abitabilità.

Difformità

Nulla da segnalare.

Condonabilità

Nulla da segnalare.

Conclusioni

All'atto del sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la documentazione in atti e lo stato di fatto degli immobili.

Metodo di stima

L'unità immobiliare in esame può essere ricondotta per sua natura a bene commerciale già presente sul mercato. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha deciso di utilizzare il metodo di stima "sintetico comparativo", in quanto bene comparabile con altri similari compravenduti in tempi recenti nella stessa zona.

A tale scopo sono state condotte indagini presso studi notarili e tecnici locali, ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, messa a disposizione dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito Internet. Inoltre si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti ai fini di una corretta valutazione, ed in particolare:

- posizione rispetto al centro urbano;
- servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona;
- caratteristiche costruttive e materiali impiegati;
- vetustà dell'immobile;
- stato di conservazione e manutenzione;
- destinazione d'uso dell'immobile;
- condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile.

Gli elementi appena elencati, rilevati in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore venale, mediante un'ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è ricercato e stabilito è il "prezzo" per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda, essendo lo stesso quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali, nelle operazioni di compravendita di beni immobili.

Conclusioni

Le quotazioni in zona per i suoli aventi simili caratteristiche si aggirano intorno a euro 40,00.= /euro 65,00.= al mq., mentre per il fabbricato in stato di fatiscenza può stimarsi una quotazione unitaria lorda pari a euro...
**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



Tenuto conto delle destinazioni urbanistiche ricadenti sui fondi, del loro stato manutentivo e del contesto in cui gli stessi si trovano, si può stimare il bene così come di seguito dettagliato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI VENDIBILI		
Trulli	mq. 124,00 x 1,00	mq. 124,00
Totale ragguagliato		mq. 124,00.=

mq. 124,00 x euro 110,00 = euro 13.640,00.=

Fondo rustico

SUPERFICIE LORDA

mq. 21.724.=

mq. 21.724 x euro 40,00 = euro 868.960,00.=

Pertanto si ha:

euro 13.640,00 + euro 868.960,00 = euro 882.600,00.=

che si arrotondano a **euro 882.600,00.=**, prezzo base del cespite.

In lettere euro ottocentottantadunemilaseicento/ 00.=

ASTE GIUDIZIARIE.IT ***
Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della presente relazione:

1. documentazione fotografica, pp.4;
2. planimetrie catastali e visure per immobile, pp. 6.

Taranto, giorno 2 dicembre 2013

In fede.