

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Italo Federici

CURATORE Dott. Cosimo Damiano Latorre



RELAZIONE DI CONSULENZA

FALLIMENTO N. 20/2021 R.G.F.

“



Il C.T.U.

dott. ing. Paolo CARELLA



Sommario

0. PREMESSA	4
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
0.1.1 Operazioni peritali.....	5
0.1.2 Sopralluoghi.....	5
0.1.3 Reindividuazione dei lotti.....	5
1. LOTTO N. 1	8
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	8
1.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	8
1.3 DESCRIZIONE DEL FONDO.....	8
1.4 FABBRICATI.....	9
1.5 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	10
1.6 CONFINI.....	10
1.7 PRATICA EDILIZIA.....	10
1.8 AGIBILITÀ	10
1.9 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI.....	10
1.10 INSERIMENTO NEL P.P.T.R.....	10
1.11 INDICI URBANISTICI.....	10
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO	10
1.13 STATO DI POSSESSO	11
1.14 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE.....	11
1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.	11
1.14.2 Accertamenti di conformità catastale	11
1.15 DIVISIBILITÀ DEL BENE	11
1.16 CONCLUSIONI.....	11
1.17 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	11
2. LOTTO N. 2	13
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	13
2.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	13
2.3 FABBRICATI.....	13
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE	13
2.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	15
2.6 STATO MANUTENTIVO	15
2.7 AMBIENTI	15
2.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	15
2.9 CONFINI.....	15
2.10 PRATICA EDILIZIA.....	16
2.11 AGIBILITÀ	16
2.12 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI.....	16
2.13 INSERIMENTO NEL P.P.T.R.....	16
2.14 INDICI URBANISTICI	16
2.15 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO	16
2.16 STATO DI POSSESSO	16
2.17 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE.....	17
2.17.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.	17
2.17.2 Accertamenti di conformità catastale	17
2.18 DIVISIBILITÀ DEL BENE	17
2.19 CONCLUSIONI.....	17
2.20 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE.....	18
3. DESCRIZIONI SINTETICHE	19
3.1 LOTTO N. 1	19
3.2 LOTTO N. 2	20



0. PREMESSA

Con provvedimento del 22/10/2021, il G.D., dott. Italo Federici, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare i beni immobili di proprietà della società fallita.

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Nel presente paragrafo sono riportati gli immobili indicati nella sentenza dichiarativa di fallimento trascritta con n.r.p. 6581 in data 12/04/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto.

Fall. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Martina Franca		
20-2021	1	Piena proprietà di terreni e fabbricati in agro di Martina Franca identificati in Catasto terreni al foglio 63 particelle 340, 341, 332, 69 ed in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 69 sub. 1 e 332 sub. 4.
20-2021	2	Piena proprietà della metà indivisa di terreni e fabbricati in agro di Martina Franca identificati in Catasto terreni al foglio 63 particella 174 ed in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 174 subb. 1 e 2 e 70 sub. 4.

Catasto terreni							
Lt.	Fg.	P.Illa	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
1	63	340	Seminativo arborato	2	Are 20.51	€ 7,41	€ 5,30
1	63	341	Seminativo arborato	2	Are 11.97	€ 4,33	€ 3,09
1	63	332	Ente urbano				
1	63	69	Ente urbano				
In ditta: [REDACTED] per 1/1							
2	63	174	Ente urbano				
In ditta: [REDACTED]							

Catasto fabbricati							
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca							
1	63	69	1	F/2			
1	63	332	4	C/2	4	152 m ²	€ 565,21
In ditta: [REDACTED]							

2	63	174	1	D/1		€ 66,11
2	63	174	2	D/1		€ 49,06
2	63	70	4	D/1		€ 2.657,86
In ditta: [REDACTED]						

0.1.1 Operazioni peritali

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

0.1.2 Sopralluoghi

Il sopralluogo, concordato con il sig. [REDACTED], amministratore della società fallita, è stato effettuato in data 13/12/2021, alle ore 15.00, e proseguito in data 12/01/2022, alle ore 12.00. In tali date, lo scrivente CTU si è recato presso gli immobili oggetto della stima in agro di Martina Franca dove ha potuto effettuare indagini metriche e fotografiche. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato A).

0.1.3 Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, pertanto, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		
20-2021	1	Piena proprietà di un fondo rustico costituito da un locale deposito e da un fabbricato collabente, con relative aree di pertinenza, e da terreni in agro di Martina Franca, alla strada Cupo snc, identificati rispettivamente in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 332 sub. 4 e 69 sub. 1 e in catasto terreni al foglio 63 particelle 340 e 341
	2	Piena proprietà della metà indivisa di fabbricati in agro di Martina Franca identificati in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 174 subb. 1 e 2 e 70 sub. 4.

Catasto terreno – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
1	63	340	Seminativo arborato	2	Are 20.51	€ 7,41	€ 5,30
	63	341	Seminativo arborato	2	Are 11.97	€ 4,33	€ 3,09
In ditta: [REDACTED] per 1/1							

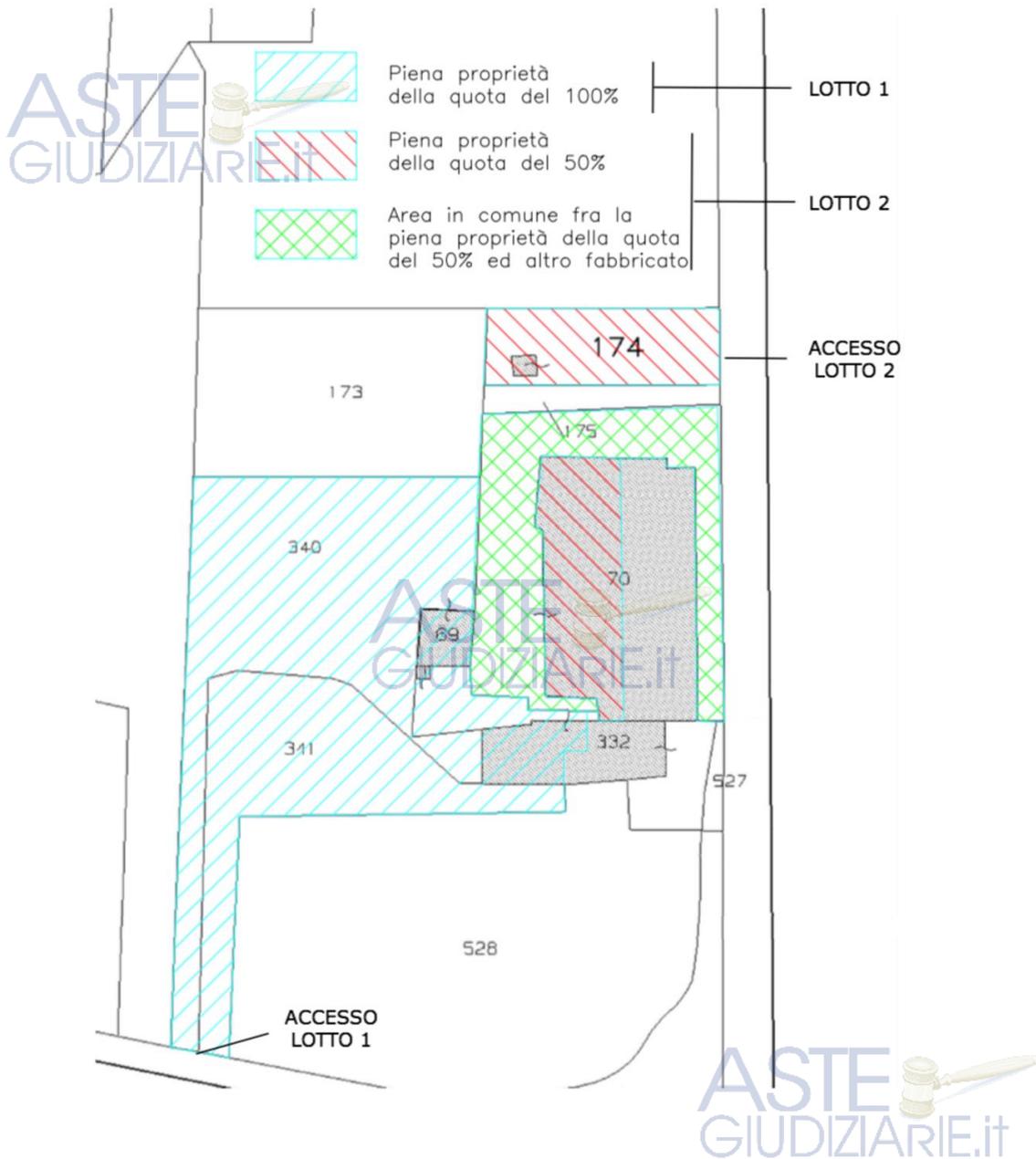
Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca							
1	63	69	1	F/2			
	63	332	4	C/2	4	152 m ²	€ 565,21
In ditta: ██████████ proprietà per 1/1							
2	63	174	1	D/1			€ 66,11
	63	174	2	D/1			€ 49,06
	63	70	4	D/1			€ 2.657,86
In ditta: ██████████							

Relativamente alla qualità “ente urbano”, si precisa quanto segue. La dicitura “ente urbano”, presente come “qualità” di una particella censita in catasto terreni, sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato e non è mai volturabile. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con la costituzione del relativo fabbricato in catasto fabbricati. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità originaria ed il reddito.

Mentre le particelle 69 e 174 del foglio 63, relativamente a ciascun fabbricato insistente su di esse, hanno, al catasto fabbricati, come ditta intestata, la società fallita in forza del diritto reale della piena proprietà o di una quota della piena proprietà, la particella 332 del foglio 63, in catasto fabbricati è costituita da due porzioni dello stesso fabbricato, identificate con i subalterni 1 e 4, di cui solo uno, il subalterno 4, ha come ditta intestata la società fallita in forza del diritto reale della piena proprietà. L'altra porzione di fabbricato appartiene per la piena proprietà ad altra ditta. Per tale motivo, la superficie totale della particella 332 “ente urbano” non può essere computata totalmente alla società fallita.

Si ritiene opportuno evidenziare, inoltre, che l'opificio, identificato in Catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, facente parte del lotto 2, presenta gli impianti elettrico e idrico, nonché la vasca di smaltimento dei liquami in comune con il fabbricato adiacente non di proprietà della ditta fallita, circostanza che rende particolarmente complessa la divisibilità degli stessi fabbricati, anche in considerazione dell'attività di produzione svolta dalla ditta fallita ed attualmente posta in essere dalla società affittuaria.

Infine, si deve rilevare che, come è possibile notare nella ortofoto allegata (Allegato P) e nella immagine riportata di seguito, il lotto 2 non ha una continuità superficiale perché tra l'opificio, identificato in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, e la cabina elettrica, identificata in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 174 subalterni 1 e 2, è frapposta la particella 175 del foglio 63, appartenente ad altra proprietà.



1. LOTTO N. 1

1.1 Descrizione sintetica

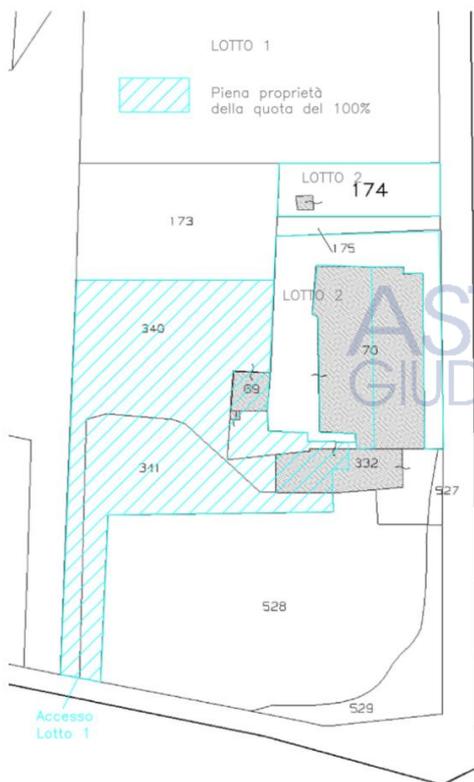
Piena proprietà di un fondo rustico costituito da un locale deposito e da un fabbricato collabente, con relative aree di pertinenza, e da terreni in agro di Martina Franca, alla strada Cupo snc, identificati rispettivamente in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 332 sub. 4 e 69 sub. 1 e in catasto terreni al foglio 63 particelle 340 e 341 (Allegato B).

1.2 Caratteristiche zona

Il fondo ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

1.3 Descrizione del fondo

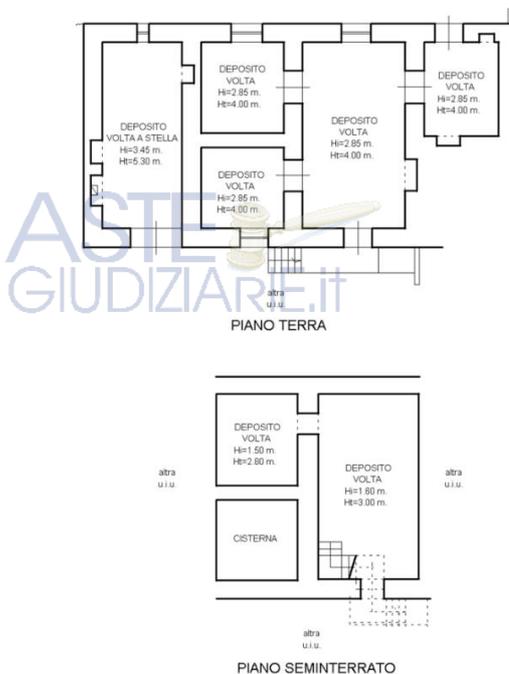
Il fondo è costituito da due fabbricati, un locale deposito di vecchia costruzione, con la



sua area di pertinenza ed un fabbricato collabente, oltreché da un terreno di qualità catastale seminativo arborato, costituito dalle particelle 340 e 341 del foglio 63 di Martina Franca, dalla superficie catastale complessiva di 3.248 mq. Il fondo è così raggiungibile: provenendo da Martina Franca, si imbrocchi via Locorotondo e la si percorra per circa 1,4 km per poi giungere ad una rotonda. Imbroccando la terza uscita, si percorra viale Piceno/SS7ter per circa 2,6 km fino a giungere ad una ulteriore rotonda. Imbroccando la terza uscita, si imbrocchi la Strada Micela e la si percorra per circa 140 m fino a giungere all'ingresso del lotto [coordinate GPS: lat. 40.7175779°, long. 17.3316230°].

1.4 Fabbricati

Il primo fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 332 sub.4, con destinazione d'uso "deposito", si compone di un piano terra ed un piano seminterrato (Allegato D). Il piano terra, avente superficie lorda pari a circa 156 mq (superficie commerciale = 142,5 mq), è costituito da 5 vani con copertura a volta, ha pareti intonacate, porte interne ed infissi esterni in legno e pavimento in cemento. Lo stato di conservazione è discreto nonostante alcune macchie di umidità che richiedono interventi di manutenzione straordinaria. Esternamente si completa con un'area pertinenziale avente superficie pari a circa 167 mq, tramite la quale si giunge ai ruderi di un piccolo deposito, attualmente demolito.



Il piano terra, avente superficie lorda pari a circa 156 mq (superficie commerciale = 142,5 mq), è costituito da 5 vani con copertura a volta, ha pareti intonacate, porte interne ed infissi esterni in legno e pavimento in cemento. Lo stato di conservazione è discreto nonostante alcune macchie di umidità che richiedono interventi di manutenzione straordinaria. Esternamente si completa con un'area pertinenziale avente superficie pari a circa 167 mq, tramite la quale si giunge ai ruderi di un piccolo deposito, attualmente demolito.

L'unico impianto presente è quello elettrico che dovrà essere adeguato alle norme impiantistiche vigenti.

Il fabbricato non è allacciato alle reti comunali di elettricità, acqua e fognatura.

Il piano seminterrato, avente superficie lorda pari a circa 72 mq (superficie commerciale = 64,4 mq), è costituito da 3 vani con copertura a volta, di cui uno inaccessibile, utilizzato presumibilmente come cisterna (come rilevabile dalla planimetria catastale), avente superficie lorda pari a circa 20 mq. Ha pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate a calce. Lo stato di conservazione è mediocre. Sono necessari interventi di manutenzione per ripristinare gli ambienti che sembrano abbandonati da tempo, con presenza di muffa sul pavimento.

Il secondo fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 69 sub.1, consiste in un fabbricato "collabente", in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, privo di infissi e di allacciamenti alle reti di servizi pubblici, dalla superficie lorda di circa 40 mq e in una cisterna seminterrata, dalla superficie lorda di circa 60 mq.

1.5 Immagini fotografiche

In Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno dell'immobile oggetto di stima.

1.6 Confini

Il fondo confina, nell'insieme, con la strada Cupo, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], od aventi causa, salvo altri.

1.7 Pratica edilizia

Per i fabbricati non sono state riscontrate (Allegato F) pratiche edilizie presso l'Ufficio Archivio del Comune di Martina Franca né sono state reperite pratiche di condono edilizio o qualsiasi altro tipo di pratica inerente alla loro costruzione. L'unica pratica riscontrata è la SCIA per cambio di destinazione d'uso del 17/01/2018 del fabbricato identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 332 sub.4 (Allegato G)

1.8 Agibilità

Come scritto nel paragrafo precedente, per i fabbricati non sono state riscontrate pratiche edilizie presso l'Ufficio Archivio del Comune di Martina Franca né sono state presentate SCIA per l'agibilità successive alla pratica edilizia riportata nel paragrafo precedente.

1.9 Inserimento nei piani urbanistici

Il fondo ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

1.10 Inserimento nel P.P.T.R.

Il fondo ricade nelle zone vincolate del P.P.T.R., come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

1.11 Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede le norme di attuazione indicate nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del fallimento

Alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, effettuata in data 12 aprile 2021, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>nrp</i>
<i>Particelle 332 sub. 4, 69 sub. 1, 340 e 341 del foglio 63 del Comune di Martina Franca</i>						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio [REDACTED]	29 gennaio 2018	2 febbraio 2018	2119
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

1.13 Stato di possesso

Il lotto è oggetto di un contratto di affitto di azienda con altra società (Allegato I).

1.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Come descritto nel paragrafo 1.7, presso l'ufficio tecnico del Comune di Martina Franca, non sono stati riscontrati titoli edilizi relativi ai fabbricati costituenti il presente lotto, a meno della SCIA per cambio di destinazione d'uso del 17/01/2018 del fabbricato identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 332 sub.4, al quale l'immobile è conforme, perché "*probabilmente collocati fuori posto*". Per tale motivo, non è possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica dei fabbricati. Si segnala che la prima data utile desumibile dalla planimetria storica (Allegato J) dell'immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 332 sub.4, per poter risalire alla data di costruzione, è il 16/12/1955. Nessuna data è possibile invece desumere per il fabbricato colabente identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 69 sub.1.

1.14.2 Accertamenti di conformità catastale

Per gli immobili costituenti in lotto, non si segnalano difformità sostanziali.

1.15 Divisibilità del bene

N.a.

1.16 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di stima.

1.17 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima del fondo, operata con criterio comparativo, tenendo conto dello stato dei luoghi, della destinazione urbanistica dei terreni, della collocazione, dello stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche costruttive ed urbanistiche dei fabbricati (considerando anche che non è possibile esprimersi sulla loro legittimità urbanistica),

ed analizzando, per i fabbricati, l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto ai seguenti valori unitari:

- locale deposito: 1.000,00 €/mq;
- fabbricato collabente: 50,00 €/mq;
- cisterne: 150,00 €/mq;
- terreni: 5,00 €/mq;

Detti valori unitari, moltiplicati per le superfici degli immobili¹ e dei terreni, forniscono i seguenti valori commerciali:

- locale deposito: $[(142,5 + 0,25 \times 64,4) + 0,1 \times 167,0] \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 175.300,00$;
- fabbricato collabente: $40,0 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.000,00$
- cisterne: $(20,0 + 60,0) \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 12.000,00$
- terreni: $3.248,0 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.240,00$

Il valore totale del lotto è pertanto pari a:

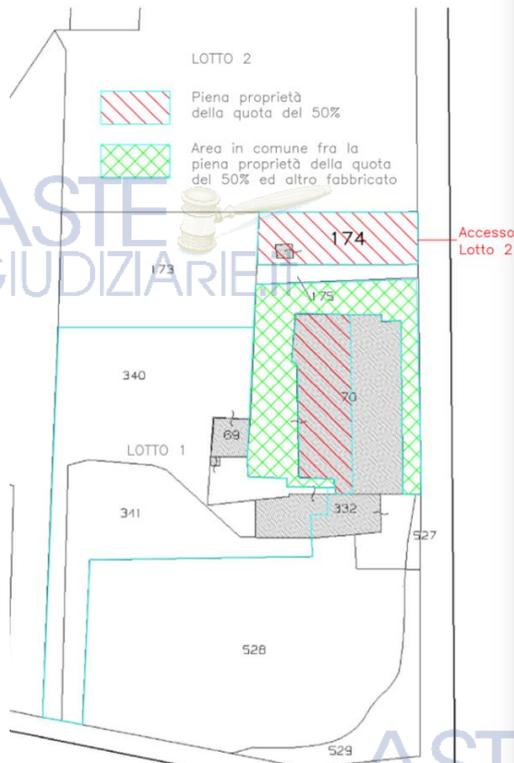
V lotto = € (175.300,00 + 2.000,00 + 12.000,00 + 16.240,00) = € 205.540,00, che si arrotonda a **€ 206.000,00**.

¹ La superficie commerciale del locale deposito coincide con la superficie lorda, con i muri esterni computati fino ad uno spessore di 50 cm, con le superfici delle pertinenze esclusive accessorie (depositi, non comunicanti con i locali principali, ragguagliati al 25%) e con la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area di pertinenza, ragguagliata al 10%) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -

2. LOTTO N. 2

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della metà indivisa di un opificio e della cabina elettrica a servizio della società, in agro di Martina Franca, sulla via per Locorotondo, identificati in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 174 subb. 1 e 2 e 70 sub. 4. (Allegato K).



2.2 Caratteristiche zona

Il fondo ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C), sulla strada per Locorotondo [coordinate GPS: lat. 40.718588°, long. 17.332733°].

2.3 Fabbricati

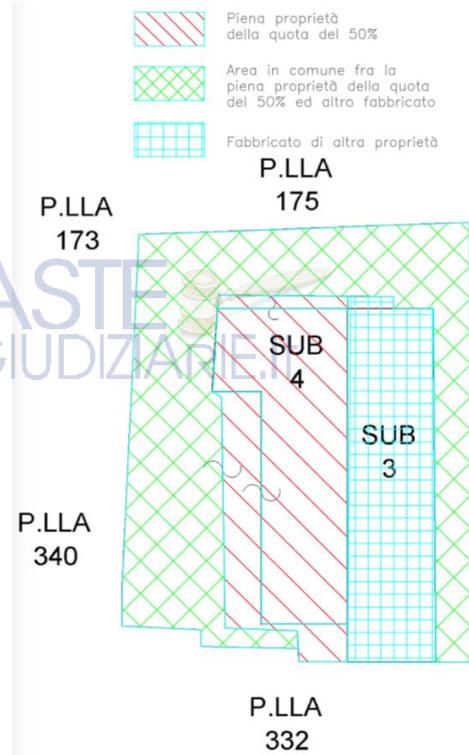
Il fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4, consiste in un capannone ad un piano fuori terra utilizzato come stabilimento vinicolo per la produzione, trasformazione e vendita, avente accesso dall'area di pertinenza adibita a parcheggio e per le operazioni di carico e scarico. La struttura portante è in muratura con copertura in legno.

Il fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 174 sub. 1 e 2, consiste nella cabina elettrica a servizio dello stabilimento.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria del fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4 (Allegato L), è indicata la distribuzione degli ambienti. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente a piano terra dotato di infissi esterni metallici, dalla superficie lorda di circa 490 mq (superficie commerciale = 477 mq) e di un'area di pertinenza, in parte esclusiva ed in parte condivisa con un capannone adiacente ad esso comunicante. Nel piano interrato sono realizzate ventitre cisterne utilizzate come vasche per la fermentazione ed una come cisterna di acqua, accessibili mediante botole. Al piano terra è

realizzato, in comune con il capannone adiacente, un locale ufficio, realizzato in anticorodal. Mediante una scala a chiocciola, ed anche attraverso una scala nel



capannone adiacente, si accede ad un piano soppalco in cui sono realizzati, con una struttura in metallo ed in legno, tre vani utilizzati come ufficio, di cui uno a cavallo tra i due capannoni. A sud del capannone, mediante una rampa di scale, si accede ad un vano seminterato, con copertura a volte, dalla superficie di circa 40 mq. Tale vano non fa parte del capannone oggetto di stima, sebbene aggregato ad esso, in quanto non presente nelle relative planimetrie catastale attuale (Allegato M) e storica (Allegato O) né risulta descritto nell'atto di provenienza (Allegato N). Per tale motivo, è escluso dalla stima.

Esternamente si completa con un'area di pertinenza, una parte esclusiva, dalla superficie di circa 200 mq, un'altra in comune con il capannone adiacente, dalla superficie di circa 1.070 mq, utilizzata per il parcheggio e per le operazioni di carico e scarico e con una tettoia in lamiera.

Il fabbricato identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 174 sub. 1 e 2, consiste nella cabina elettrica, composta da due piani fuori terra, a servizio dello stabilimento, dalla superficie lorda di circa 17 mq a piano, con la relativa area di pertinenza dalla superficie complessiva di circa 540 mq. Adiacente alla cabina elettrica è ubicata una struttura in legno dalla superficie di circa 45 mq utilizzata come punto vendita. Per tale struttura non possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica (vedi par. 2.10), né è identificata in catasto terreni e fabbricati; per tale motivo è, cautelativamente, esclusa dalla stima.

Si fa notare che la particella in cui cade la cabina elettrica non è contigua al capannone ma separata da un'ulteriore particella (la n. 175 del foglio 63) non oggetto del fallimento.

2.5 Materiali e impianti

Il fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4 ha copertura in legno, murature intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. Le porte divisorie con il capannone adiacente sono in anticorodal e gli infissi esterni sono in ferro e vetro. Lo spogliatoio ed i WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. Il soppalco ha pareti in legno. Il capannone è dotato degli impianti elettrico e idrico, in comune con il capannone adiacente, ed igienico-sanitario. Lo smaltimento dei liquami avviene in una vasca settica, anche essa in comune con il capannone adiacente non di proprietà della ditta fallita. Tutti gli impianti dovranno essere adeguati alle norme impiantistiche vigenti e resi autonomi.

2.6 Stato manutentivo

Il capannone si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

2.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto lordo</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Capannone	490,0
Soppalco	36,0
Cabina elettrica (pT e p1)	34,0

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Area di pertinenza esclusiva capannone	200,0
Area di pertinenza in comune	1.070,0
Area di pertinenza cabina elettrica	540,0

2.8 Immagini fotografiche

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

2.9 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con via per Locorotondo, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con altra proprietà della società fallita, od aventi causa, salvo altri.

2.10 Pratica edilizia

Per i fabbricati non sono state riscontrate (Allegato F) pratiche edilizie presso l'Ufficio Archivio del Comune di Martina Franca né sono state reperite pratiche di condono edilizio o qualsiasi altro tipo di pratica inerente alla loro costruzione.

2.11 Agibilità

Come detto nel paragrafo precedente, per i fabbricati non sono state riscontrate pratiche edilizie presso l'Ufficio Archivio del Comune di Martina Franca.

2.12 Inserimento nei piani urbanistici

Il lotto ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

2.13 Inserimento nel P.P.T.R.

Il fondo ricade nelle zone vincolate del P.P.T.R., come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

2.14 Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede le norme di attuazione indicate nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).

2.15 Diritto reale alla data di trascrizione del fallimento

Alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, effettuata in data 12 aprile 2021, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Particelle 174 subb. 1 e 2 e 70 sub. 4 del foglio 63 del Comune di Martina Franca						
proprietà	1/2	Cessione ramo di azienda	[REDACTED]	31 maggio 1999	15 giugno 1999	15699

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato N.

2.16 Stato di possesso

Il capannone, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4, è oggetto di un contratto di affitto di azienda con altra società (Allegato I). La cabina elettrica, identificata in catasto fabbricati al foglio 63 particella 174 subb. 1 e 2 è nella disponibilità della società fallita.

2.17 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.17.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Come descritto nel paragrafo 2.10, presso l'ufficio tecnico del Comune di Martina Franca, non sono stati riscontrati titoli edilizi relativi ai fabbricati costituenti il presente lotto, perché *“probabilmente collocati fuori posto”*. Per tale motivo, non è possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica dei fabbricati.

Si segnala che la prima data utile desumibile dalla planimetria storica (Allegato O) dell'immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub.4, per poter risalire alla data di costruzione, è il 30/04/1940. La planimetria catastale della cabina elettrica (Allegato M), identificata in catasto fabbricati al foglio 63 particella 174 subb.1 e 2, riporta la data del 13/06/1990.

2.17.2 Accertamenti di conformità catastale

Per gli immobili oggetto di stima non si segnalano difformità sostanziali.

2.18 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile, anzi è molto difficile da dividere in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso. Infatti, non vi è una continuità superficiale perché tra l'opificio, identificato in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, e la cabina elettrica, identificata in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 174 subalterni 1 e 2, è frapposta la particella 175 del foglio 63, appartenente ad altra proprietà.

Inoltre, l'opificio, identificato in Catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, presenta gli impianti elettrico e idrico, nonché la vasca di smaltimento dei liquami in comune con il fabbricato adiacente non di proprietà della ditta fallita, circostanza che rende particolarmente complessa la divisibilità dello stesso fabbricato, anche in considerazione dell'attività di produzione svolta dalla ditta fallita ed attualmente posta in essere dalla società affittuaria.

Quanto innanzi, evidentemente, potrebbe incidere negativamente sulla appetibilità del lotto sul mercato in fase di vendita fallimentare.

2.19 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.20 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima del lotto, operata con criterio comparativo, tenendo conto dello stato dei luoghi, della collocazione, dello stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche costruttive (presenza di 24 cisterne interrato) ed urbanistiche dei fabbricati (non è possibile esprimersi sulla loro legittimità urbanistica), considerando che occorre adeguare tutti gli impianti alle norme impiantistiche vigenti, rendendoli autonomi, disporre di uno smaltimento autonomo delle acque reflue e che la divisibilità del lotto è notevolmente complessa, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto ai seguenti valori unitari:

- capannone: 350,00 €/mq;
- cabina elettrica: 150,00 €/mq;

Detti valori unitari, moltiplicati per le superfici dei fabbricati², forniscono i seguenti valori commerciali:

- capannone: $[(477 + 36) + 0,1 \times (200,0 + 0,5 \times 1.070,0)] \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 205.275,00$;
- cabina elettrica: $(34,0 + 0,1 \times 540,0) \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.200,00$

Il valore totale del lotto è pari ad € (205.275,00 + 13.200,00) = € 218.475,00. Il valore del 50% del lotto è, pertanto, pari a:

$V_{50\% \text{ lotto}} = 0,5 \times 218.475,00 = \text{€ } 109.237,50$, che si arrotonda a **€ 110.000,00**.

² La superficie commerciale dei fabbricati coincide con la superficie lorda, con i muri esterni computati fino ad uno spessore di 50 cm e con la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area di pertinenza, ragguagliata al 10%) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -

3. DESCRIZIONI SINTETICHE

3.1 Lotto n. 1

Piena proprietà di un fondo rustico costituito da un locale deposito e da un fabbricato collabente, con relative aree di pertinenza, e da terreni in agro di Martina Franca, alla strada Cupo snc, identificati rispettivamente in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 332 sub. 4 e 69 sub. 1 e in catasto terreni al foglio 63 particelle 340 e 341.

Il fondo confina, nell'insieme, con la strada Cupo, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], od aventi causa, salvo altri.

Il fondo ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", con gli indici urbanistici e inserimento nel P.P.T.R. descritti nella presente relazione. Non sono stati riscontrati titoli edilizi relativi ai fabbricati costituenti il presente lotto, tranne la SCIA per cambio di destinazione d'uso del 17/01/2018, perché "probabilmente collocati fuori posto" e, per tale motivo, non è possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica dei fabbricati.

Il lotto è oggetto di un contratto di affitto di azienda con altra società.

Prezzo stimato: € 206.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dott. Ing. Paolo CARELLA - [REDACTED]

3.2 Lotto n. 2

Piena proprietà della metà indivisa di un opificio e della cabina elettrica a servizio della società, in agro di Martina Franca, sulla via per Locorotondo, identificati in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 174 subb. 1 e 2 e 70 sub. 4.

Il lotto confina, nell'insieme, con via per Locorotondo, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con altra proprietà della società fallita, od aventi causa, salvo altri.

Il lotto ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", con gli indici urbanistici e inserimento nel P.P.T.R. descritti nella presente relazione. Non sono stati riscontrati titoli edilizi relativi ai fabbricati costituenti il presente lotto, perché "probabilmente collocati fuori posto" e, per tale motivo, non è possibile esprimersi circa la legittimità urbanistica dei fabbricati.

Il lotto nel suo insieme non è comodamente divisibile, anzi è molto difficile da dividere, in quanto l'opificio, identificato in Catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, presenta gli impianti elettrico e idrico, nonché la vasca di smaltimento dei liquami in comune con il fabbricato adiacente non di proprietà della ditta fallita, circostanza che rende particolarmente complessa la divisibilità degli stessi fabbricati, anche in considerazione dell'attività di produzione svolta dalla ditta fallita ed attualmente posta in essere dalla società affittuaria. Quanto innanzi potrebbe rendere meno agevole la collocazione del lotto, come innanzi individuato, sul mercato.

Il capannone, con la sua area di pertinenza, è oggetto di un contratto di affitto di azienda con altra società, la cabina elettrica è nella disponibilità della società fallita.

Prezzo stimato: € 110.000,00

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Indice allegati

Allegato A – Verbale di sopralluogo

Allegato B – Lotto 1 - Visure catastali

Allegato C – Lotti 1 e 2 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato D – Lotto 1 – Elaborati planimetrici e planimetria catastale

Allegato E – Documentazione fotografica

Allegato F – Lotti 1 e 2 – Nota Comune di Martina Franca

Allegato G – Lotto 1 – Pratica edilizia

Allegato H – Lotto 1 – Atto di provenienza

Allegato I – Lotti 1 e 2 – Contratto di affitto di azienda

Allegato J – Lotto 1 – Planimetria catastale storica

Allegato K – Lotto 2– Visure catastali

Allegato L – Lotto 2 – Planimetria attuale opificio

Allegato M – Lotto 2 – Planimetrie catastali

Allegato N – Lotto 2 – Atto di provenienza

Allegato O – Lotto 2 – Planimetria catastale storica

Allegato P – Lotti 1 e 2 – Ortofoto dell'intera azienda

