

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Raffaele Viglione

CURATORE Dott. Cosimo Valentini

RELAZIONE DI CONSULENZA INTEGRAZIONE

FALLIMENTO N. 3/2018

Il C.T.U.
dott. ing. Paolo CARELLA

Sommario

0. PREMESSA	3
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	3
0.1.1 <i>Note sulla situazione catastale</i>	4
0.1.2 <i>Operazioni peritali</i>	4
0.1.3 <i>Sopralluoghi</i>	4
1. STIMA DEL BENE IMMOBILE	5
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	5
1.2 DESCRIZIONE DEL FONDO.....	5
1.3 VINCOLI GRAVANTI.....	7
1.4 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	7
1.5 CONFINI.....	7
1.6 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO	7
1.7 STATO DI POSSESSO	7
1.8 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	7
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	9
2.1 LOTTO N. 1	9
INDICE ALLEGATI	10

0. PREMESSA

Con provvedimento del 30/01/2024, il G.D., dott. Raffaele Viglione, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare il bene immobile ricadente nella proprietà società fallita.

L'immobile da stimare è oggetto della sentenza n. 1986/2020 con la quale il Tribunale di Taranto ha accolto le domande proposte dalla Curatela di accertamento della simulazione assoluta e, per l'effetto, ha dichiarato la nullità dell'atto stipulato dal Notaio Stefania Errico di Ostuni registrato a Ostuni il 19.08.2016 n. 3490/IT, trascritto ai nn.13809-18227/22 Agosto 2016 con il quale la società [REDACTED] in bonis ha venduto alla società [REDACTED] l'immobile, sito in Taranto, identificato al Fg. 144, p.lla 719, 720, 721 e 722.

Come riportato, inoltre, nel provvedimento di incarico: *“la Corte di Appello di Lecce, sede distaccata di Taranto, con sentenza n. 310/2023, ha rigettato l'appello proposto dalla società [REDACTED] accolto parzialmente l'appello incidentale della Curatela e, in parziale riforma della sentenza di primo grado, ha condannato la [REDACTED] all'immediato rilascio in favore della procedura del terreno per cui è causa”*.

La presente relazione sostituisce qualunque precedente descrizione e valutazione in merito al lotto in esame.

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
3-2018	1	Piena proprietà della zona di suolo sita in Taranto in prossimità della complanare della Strada Statale 172 Taranto-Martina Franca, estesa 21.842 metri quadrati, distinta in catasto terreni nel Comune di Taranto al foglio 144, particelle 719, 720, 721 e 722

<i>Catasto terreni - Lotti reindividuati</i>							
<i>Comune di Taranto</i>							
<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	144	719	Seminativo	5	are 56.42	€ 10,20	€ 11,66
1	144	720	Seminativo	5	Ha 1.30.60	€ 23,61	€ 26,98
1	144	721	Seminativo	5	are 25.73	€ 4,65	€ 5,32
1	144	722	Seminativo	5	are 05.67	€ 1,02	€ 1,17

In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1 (per ineseguita voltura)

0.1.1 Note sulla situazione catastale

La ditta intestata indicata sulla visura catastale riporta gli acquirenti l'immobile in forza del contratto di compravendita registrato a Ostuni in data 19.08.2016, dichiarato nullo.

0.1.2 Operazioni peritali

Il C.T.U. incaricato ha eseguito indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima.

0.1.3 Sopralluoghi

Il sopralluogo, concordato con il curatore fallimentare, dott. Cosimo Valentini, è stato effettuato in data 17/03/2023 alle ore 15.00 e proseguito in data 28/04/2025 alle ore 15.30. In tale data, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile oggetto della stima dove ha potuto effettuare indagini fotografiche. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato A).

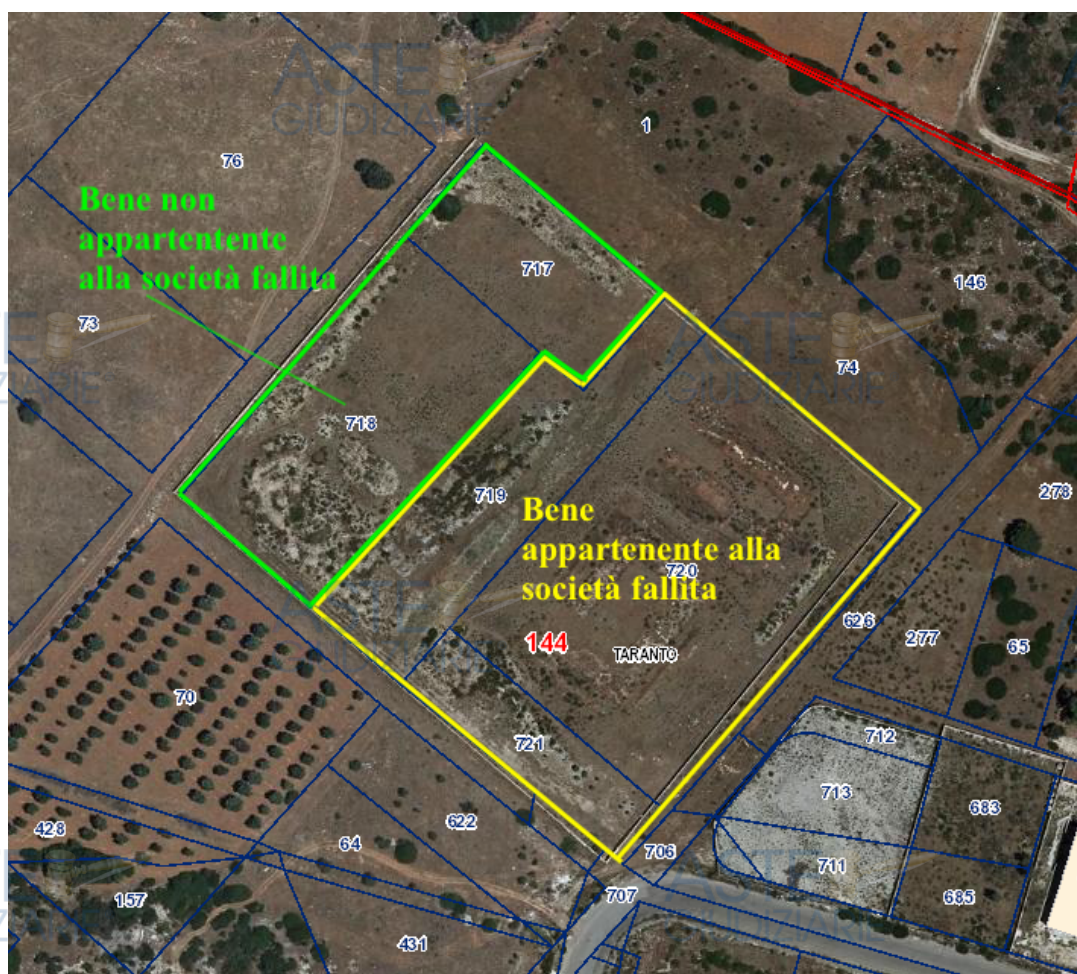
1. STIMA DEL BENE IMMOBILE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della zona di suolo sita in agro di Taranto, zona Paolo VI, in prossimità della complanare della Strada Statale 172 Taranto-Martina Franca, estesa 21.842 metri quadrati, distinta in catasto terreni nel Comune di Taranto al foglio 144, particelle 719, 720, 721 e 722 (Allegato B).

1.2 Descrizione del fondo

I terreni oggetto di stima sono delimitati da una recinzione in muratura ed hanno accesso da un unico cancello metallico chiuso con lucchetto. La recinzione delimita ulteriori due particelle (717 e 718) non rientranti fra le particelle della società fallita e ad esse adiacenti. Per esse¹, mediante rilievo topografico, sono stati individuati i vertici di confine (Allegato C).



¹ Allo stato attuale l'unico cancello, ubicato sulla recinzione che delimita il terreno posto in vendita, consente l'accesso, attraverso di esso, anche alle particelle adiacenti di proprietà di altro soggetto.

Il terreno, oggetto di stima, è riportato in Catasto terreni al fg. di mappa 144 n. part. 719, 720, 721, 722, dalla estensione complessiva di ha 2.18.42 e ricade in una più vasta area per la quale la Giunta Regionale con deliberazione del 2 Febbraio 1990 n.1036 ha approvato una Variante al vigente P.R.G. relativa all'individuazione di n.6 aree da destinare a Piani per insediamenti produttivi, giuste Delibere di C.C. n.41 del 11.01.1985 e n.145 del 12.02.1988 [Coordinate: 40.53199322,17.2638355].

Per tale area è stato approvato, con deliberazione di C.C. n° 25 del 21.01.1997, il "Piano Attuativo per Insediamenti Produttivi S.S. 172 per Martina Franca", decaduto ai sensi di legge, trascorsi 10 anni dalla sua approvazione.

Il termine decennale di efficacia prevista per i piani particolareggiati dall'art. 17 della L.17 Agosto 1942, n. 1150, si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo e non anche alle prescrizioni urbanistiche di Piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti senza limiti di tempo, fino all'approvazione di nuovo Piano Attuativo (C. di S. sez. IV del 28 Luglio 2005 n.4018).

Ne consegue che le prescrizioni Urbanistiche e le relative norme di attuazione dettate dal P.I.P. non sono state rese inefficaci a seguito della intervenuta decadenza.

Secondo il suddetto P.I.P., come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato D), il suolo oggetto di stima è destinato a: la p.lla n. 722 "strade e parcheggi"; la p.lla n. 719, "strade e parcheggi" in parte e "lotti n. 54 e 55" in parte; la p.lla n. 721 "strade e parcheggi" marginalmente e "lotti n. 2/A e 9/A" in parte; la p.lla n. 720 "strade e parcheggi" marginalmente e "lotti n. 3/A, 4/A, 7/A e 8/A".

Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n.176, (B.U.R.P. n. 40 23.03.2015) è stato approvato il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

Nell'ambito del suddetto P.P.T.R., come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato D), il suolo oggetto di stima è così tutelato: le P.lle n° 721/722 parzialmente e la p.lla n. 720 marginalmente a: Componenti Botanico Vegetazionali - Beni Paesaggistici art. 142 del Codice Urbani: boschi, disciplinato dall'art. 62 delle N.T.A. del P.P.T.R.; le p.lle n°719/720/721/722 parzialmente a: Componenti Botanico Vegetazionali - Ulteriori Contesti Paesaggistici: aree di rispetto dei boschi disciplinate dall'art. 63 delle N.T.A. del P.P.T.R.

Poiché il P.P.T.R. è un Piano Territoriale sovraordinato di respiro sovracomunale, in ragione delle intervenute norme di tutela del P.P.T.R. che inibiscono la possibilità di

nuova edificazione, il suolo oggetto di stima risulta attualmente privo di edificabilità immediata, pur rimanendo valida la destinazione di P.R.G. di area P.I.P. di cui alla Variante al P.R.G. approvata dalla Regione Puglia.

1.3 Vincoli gravanti

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato D), le particelle che compongono il lotto non risultano gravate da Uso Civico.

1.4 Immagini fotografiche

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

1.5 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], od aventi causa, salvo altri.

1.6 Diritto reale alla data di trascrizione del fallimento

Alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, 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>
Foglio 144 Particelle 719, 720, 721 e 722 – [REDACTED]						
proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Magda Garofalo	23 giugno 2009	25 giugno 2009	10826 / 10827
N.B.: Le note di trascrizione dell'atto di provenienza sono riportate nell'Allegato F.						

1.7 Stato di possesso

Il lotto è nella disponibilità della società fallita.

1.8 Metodo di stima e valore dell'immobile

Come ribadito nei paragrafi precedenti, il suolo oggetto di stima risulta attualmente privo di edificabilità immediata.

Da indagini esperite nel luogo ove sono ubicati i terreni, tenendo conto della loro collocazione e della loro natura, è emerso che fondi simili hanno il valore riportato nello schema seguente:

Foglio	Mappale	Mq.	€/mq		totale €	
144	719	5.642	€	1,00	€	5.642,00
144	720	13.060	€	1,00	€	13.060,00
144	721	2.573	€	1,00	€	2.573,00
144	722	567	€	1,00	€	567,00
V_{terreni} =					€	21.842,00

A tale valore, occorre aggiungere il valore del muro di recinzione che delimita le quattro particelle oggetto di stima dalla lunghezza di circa 420 m e dall'altezza media di circa 2,40 m oltrech  del cancello metallico a due ante largo circa 8,00 m, per un valore complessivo stimato di circa € 90.000,00.

Il lotto ha, pertanto, un valore stimato complessivo pari a:

$V_{\text{area} + \text{recinzione}} = € 21.842,00 + € 90.000,00 = € 111.842,00$, che si arrotonda a € 112.000,00.

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà della zona di suolo, delimitata da recinzione, sita in agro di Taranto, zona Paolo VI, in prossimità della complanare della Strada Statale 172 Taranto-Martina Franca, estesa 21.842 metri quadrati, distinta in catasto terreni nel Comune di Taranto al foglio 144, particelle 719, 720, 721 e 722.

Il lotto confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], od aventi causa, salvo altri. Si evidenzia che i terreni costituenti il lotto rendono intercluse due particelle, confinanti con gli stessi, in precedenza di proprietà della società fallita. A tal proposito, si precisa che, attualmente, i terzi proprietari delle predette due particelle intercluse, per mera tolleranza, attraversano a piedi il lotto in vendita utilizzando il cancello posto sulla recinzione che delimita il lotto stesso benché non sia mai stata costituita, né tanto meno trascritta, una servitù di passaggio.

Il lotto, privo di edificabilità immediata, ricade nel "Piano Attuativo per Insediamenti Produttivi S.S. 172 per Martina Franca", decaduto ai sensi di legge, trascorsi 10 anni dalla sua approvazione, con inserimento nel P.P.T.R. descritti nella presente relazione.

Il lotto è nella disponibilità della società fallita.

Prezzo a base d'asta: € 112.000,00

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Taranto, lunedì 11 maggio 2026

Indice allegati

Allegato A – *Verbale di sopralluogo*

Allegato B – *Lotto 1 – Estratto di mappa e visure catastali*

Allegato C – *Lotto 1 – Relazione di riconfinamento particelle adiacenti*

Allegato D – *Lotto 1 – Certificato di destinazione urbanistica*

Allegato E – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

Allegato F – *Lotto 1 – Note di trascrizione dell'atto di provenienza*