

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Stima dell'unità immobiliare in Crispiano, sita al 2° piano
interrato dell'edificio di via per Martina Franca n.69 – Lotto n.14*

Fallimento: [REDACTED]

Giudice Delegato - Presidente: **Dott. I. FEDERICI**

Curatore: **Avv. D. LUPO**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pasquale SPINOSA



TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Fallimentare****Fallimento** [REDACTED]**Giudice Delegato - Presidente: dott. Italo FEDERICI****Curatore: Avv. Dario LUPO**

LOTTO n°14 - DEPOSITO in Crispiano
Civico n.29 strada privata parallela alla
Via per Martina Franca, 2° piano seminterrato
N.C.E.U. Foglio 56 p.lla 496 sub. 103

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI: L'immobile in descrizione è sito in Crispiano al 2° piano seminterrato dell'edificio di via per Martina Franca n.69. Rispetto alla strada privata parallela alla predetta via l'unità immobiliare risulta essere al piano terra ed ha accesso, secondo i dati catastali, dal civico n.29 della strada privata parallela alla già citata via per Martina Franca.

L'edificio di cui è parte il bene in descrizione è situato in una zona semicentrale (all. 14/a), dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (strade asfaltate, marciapiedi, tronchi idrico e fognante, reti elettrica, telefonica e del gas metano) e provvista di esercizi commerciali ed uffici pubblici che soddisfano le normali esigenze dei residenti. Rispetto alla via per Martina Franca l'edificio si compone di due piani interrati, adibiti a depositi, piano terra, adibito a depositi e locali commerciali, e cinque piani superiori adibiti a residenze. Rispetto alla strada privata parallela alla via per Martina Franca l'edificio comprende sette piani fuori terra. Le strutture portanti dell'edificio

sono costituite da pilastri e travi in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana. I balconi, costituiti da solette in cemento armato, hanno protezioni realizzate con strutture in metallo e vetro. Le facciate del fabbricato sono rivestite al piano terra con lastre di pietra naturale e agli altri piani con intonaco plastico di colore grigio e bianco. Come documentano le foto allegate la strada privata dalla quale si accede solo nel tratto iniziale, sino a circa 20 metri dal locale in descrizione, risulta essere asfaltata e provvista di tronco idrico e fognante. La parte restante è sterrata ed è priva di servizi ad eccezione della rete Enel. L'unità immobiliare in descrizione si sviluppa su di un unico livello, si compone di un locale di 181,80mq utili e 196,00mq coperti, ha altezza utile interna pari a 3,40m ed è allacciata solamente alla rete elettrica.

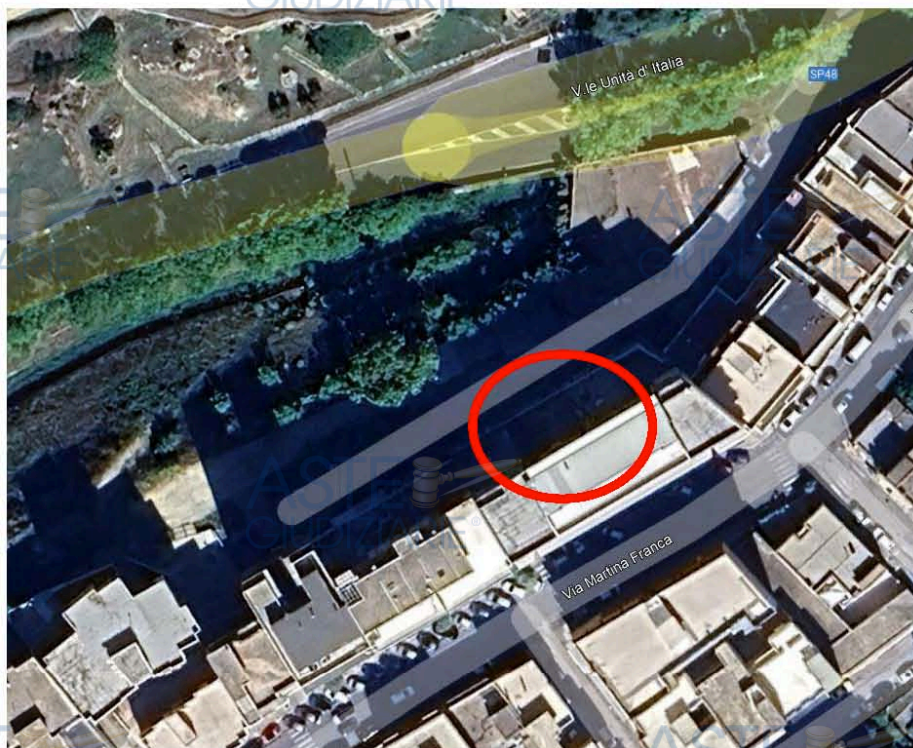
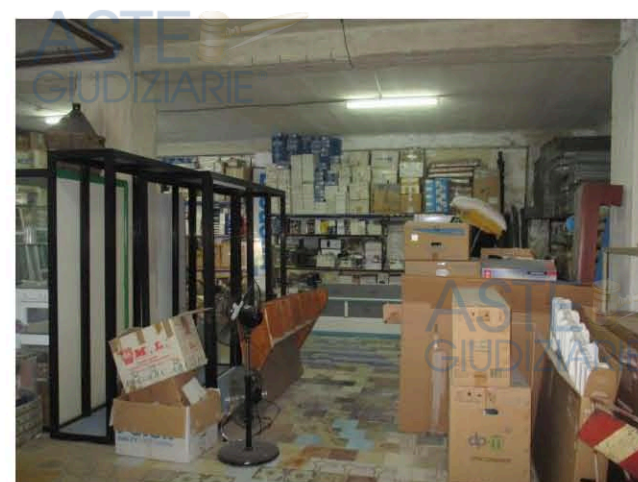
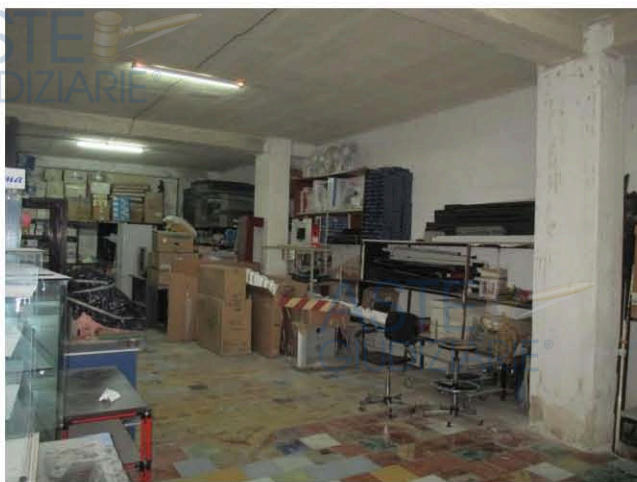


FOTO – foto aerea



FOTO – strada privata parallela a via per Martina Franca



ASTE GIUDIZIARIE
FOTO – viste del locale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

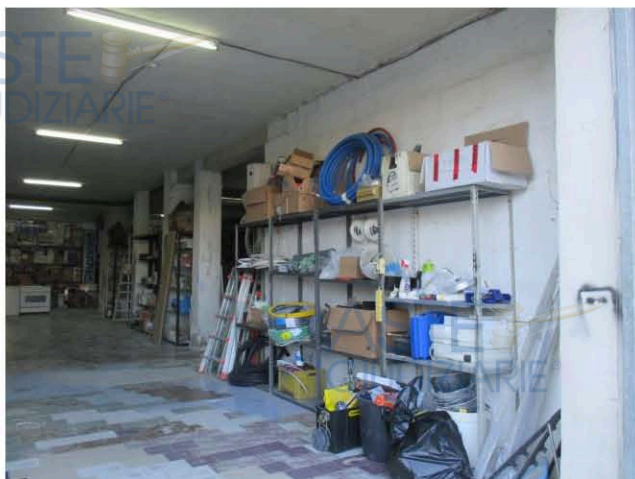


FOTO – viste del locale

RIFINITURE ED IMPIANTI: l'immobile è completo di pavimenti in ceramica diversamente colorati e di diverse dimensioni e pareti rivestite con intonaco del tipo civile. Il locale è dotato solo di impianto elettrico ed è sprovvisto di servizio igienico e dei relativi impianti idrici e fognanti.

Durante il sopralluogo, in alcuni tratti, sono state riscontrate macchie di umidità sulle pareti e alla base di alcuni pilastri in cemento armato sono stati accertati distacchi di copriferro dovuti sia a risalita capillare sia a fenomeni di carbonatazione. Appena sufficiente nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

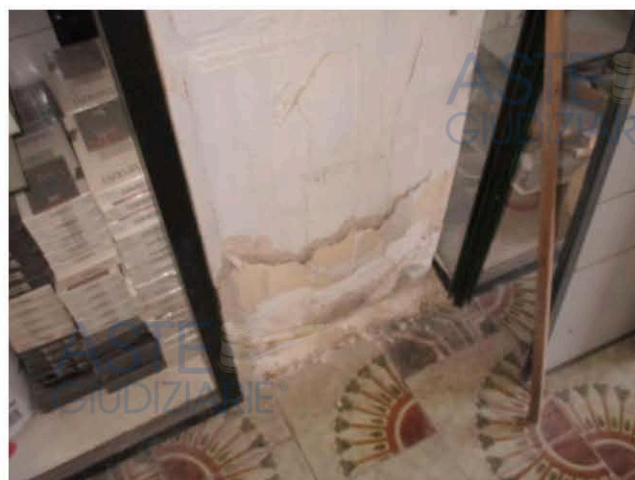


FOTO – stato delle strutture



FOTO – stato delle strutture

CONFINI: l'immobile confina a sud con via per Martina Franca, a nord con strada privata parallela alla via per Martina Franca e sugli altri lati con proprietà [REDACTED], salvo altri.

SITUAZIONE LOCATIVA: il bene è utilizzato attualmente dal sig. [REDACTED] il quale, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di averlo acquistato dal sig. [REDACTED] nell'anno 1992, con atto privo di data certa che si è riservato di esibire.

SITUAZIONE CATASTALE (all. 14/b): L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Crispiano in ditta [REDACTED], al fg. 56, p.lla 496, sub. 103, cat. C/2 di 1° classe, di 182,00mq, r.c. € 328,98.

PROVENIENZA (all. 14/d): la piena proprietà del bene è pervenuta a [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio Torricella il 28/11/1984, rep.n°15474, registrato a Taranto il 17/12/1984 al n°18182 ed ivi trascritto il 04/12/1984 ai nn°23586/21089.

SITUAZIONE URBANISTICA (all. 14/c): l'unità immobiliare è stata realizzata in completa difformità dalla Licenza Edilizia del 31/08/1968, intestata al [REDACTED], ma può costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso

prevedibile di € 22.5000,00, già comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base. Trattandosi di procedura concorsuale, per la regolarizzazione dell'abuso eseguito, l'aggiudicatario potrà invocare l'art. 40 della ex L. 47/85 presentando domanda di sanatoria entro 120 gg (centoventi giorni) dal Decreto di Trasferimento, ai sensi della L. 724/94.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato del bene è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche di mercato eseguite, alla localizzazione dell'edificio, alle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle **quotazioni O.M.I.** riferite alla zona "C1" di Crispiano per i depositi. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione **pari a 0,75** (per immobili di età pari a circa 40 anni). All'unità immobiliare è stato attribuito **un valore unitario O.M.I. pari ad € 300,00/mq** di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto dello stato in cui versa l'immobile.

Valore commerciale: $196,00\text{mq} \times € 300,00/\text{mq} \times 0,75 = € 44.100,00$.

A tale valore dovranno essere sottratte le spese per la sanatoria pari ad € 22.500,00.

VALORE FINALE: $€ 44.100,00 - € 22.500,0 = € 21.600,00$
(ventunomilaseicento).

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del deposito in Crispiano, al civico n.29 della strada privata parallela alla via per Martina Franca, esteso 181,80mq utili e 196,00mq coperti; **confinante** a sud con via per Martina

Franca, a nord con strada privata parallela alla via per Martina Franca e sugli altri lati con proprietà [REDACTED] ensito nel N.C.E.U. di Crispiano in ditta [REDACTED], al fg. 56, p.lla 496, sub.103, cat. C/2 di 1° classe, di 182,00mq, r.c. € 328,98.

L'unità immobiliare, munita della Dichiarazione di Agibilità del 23/05/1977, è stata realizzata in totale difformità dalla Licenza Edilizia del 31/08/1968, ma può costituire oggetto di sanatoria invocando l'art. 40 della ex L. 47/85 e presentando domanda di condono entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento, ai sensi della L. 724/94, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dal sig. [REDACTED] il quale ha dichiarato di averla acquistata dal sig. [REDACTED] nell'anno 1992, con atto privo di data certa che si è riservato di esibire.

PREZZO BASE: € 21.600,00.

Taranto, 06.06.2025

Il C.T.U.

Dott. ing. Pasquale SPINOSA

