

**TRIBUNALE DI TARANTO**

**Cancelleria Fallimentare**

**G.D. Dott.ssa F. Zanna**



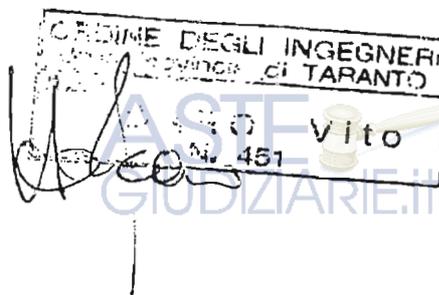
**FALLIMENTO [REDACTED] n. 83/2006**

**Curatore Dott. Salvatore Marangella**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**C.T.U. : Picaro Vito *ingegnere***  
***Taranto via Plateja 55/6***



# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione fallimentare

Fallimento [REDACTED] n. 83/2006

Curatore Dott. Salvatore Marangella

Giudice Delegato Dr.ssa Francesca Zanna



Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito, incaricato dal G.D. Dott.ssa Francesca Zanna.



## Elenco degli immobili in capo alla procedura

### Fabbricati

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]

6) Piena proprietà della casa di abitazione in Sava via Sardegna n.17 piano terra, censita al N.C.E.U. al foglio 49, p.lla 1148, sub. 2, Cat. A/3, Vani 6;

7) Piena proprietà del garage in Sava via Sardegna n.17 piano terra, censita al N.C.E.U. al foglio 49, p.lla 1148, sub. 1, Cat. C/6, Consistenza 40 mq;

- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]

### TERRENI

- 1) [REDACTED]

Fallim  
CTU Picaro Vito ingegnere - via Plateja 55/6 TA

2)

3) Piena proprietà del terreno in Sava località C.da Coppola, censito al N.C.T. al foglio 38, p.lla 175, are 20.95.

4)

5)

6)

7)

8)

9)

10)

11)

12)

13)

14)

15)

16)

17)

Fallime  
CTU Picaro Vito ingegnere - via Plateja 55/6 TA

## **Lotto F**

**Descrizione : Piena proprietà della casa di abitazione in Sava, via Sardegna n.17, piano terra con annesso box auto.**

### **Caratteristiche zona**

Il bene è ubicato in area a media densità abitativa di Sava.

### **Fabbricato**

Fabbricato con accesso dal civico 7 di via Sardegna, composto da unico piano.

### **Unità immobiliare**

Trattasi di una abitazione al piano terra con ingresso da strada, composta da corridoio, due stanze da letto, salone, cucina, bagno, ripostigli e box auto.

### **Materiali e impianti**

Le opere di finitura sono di sufficiente qualità. La pavimentazione è in lastre di marmo, fatta eccezione per il bagno e la cucina che hanno pareti e pavimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in legno, corredati di tapparelle in p.v.c. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e l'adduzione idrica è dalla rete AQP. Il Box è munito di serranda metallica e la pavimentazione è in ceramica.

### **Stato manutentivo**

Discreto nell'appartamento, ad eccezione di fenomeni diffusi di umidità in un ambiente adiacente al box, visibili sia sui muri che a pavimento e soffitto; pessimo nel garage, ove lo stato incompleto di rifinitura di pareti e soffitto è accentuato da fenomeni di infiltrazioni e condensa.

### **Conclusioni**

L'unità immobiliare necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

| <b>Superficie ambienti</b> |             |
|----------------------------|-------------|
| <b>Tipologia</b>           | <b>Area</b> |
| Abitabile con vano scala   | mq 180,00   |
| Ortale                     | mq 30,00    |
| Box auto                   | mq 40,00    |

### **Confini**

L'abitazione confina a Nord con le proprietà [redacted] ad Est con via Sardegna a Sud con [redacted] ad Ovest con [redacted], salvo altri.

### **Pratica edilizia**

Il fabbricato è stato realizzato con N.O. per esecuzione lavori edili del 21.06.1968.

### **Abitabilità**

Il fabbricato non è munito di agibilità.

Fallimento [redacted] N.R.G. 83/2006

CTU Picaro Vito ingegnere - via Plateja 55/6 TA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### Difformità

L'unità immobiliare in oggetto presenta difformità nella distribuzione interna, nella consistenza e un cambio di prospetto.

### Condonabilità

Le opere eseguite in difformità possono essere regolarizzate ai sensi delle vigenti normative, con costi di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore commerciale dell'immobile.

### Catasto

| <b>Catasto urbano - Dati originali</b> |            |              |            |            |           |             |             |
|--|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| <i>Lt.</i>                             | <i>Fg.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i> | <i>Cl</i> | <i>Cons</i> | <i>Rend</i> |
| <b>Comune di Sava</b>                  |            |              |            |            |           |             |             |
| F                                      | 49         | 1148         | 1          | A/3        | 2         | 6 vani      | € 387,34    |
|  | 49         | 1148         | 2          | C/6        | 1         | 40 mq       | € 97,09     |
| In ditta:                              |            | [REDACTED]   |            |            |           |             |             |

| <b>Diritti reali</b>     |              |  |                  |                   |                |           |
|--------------------------|--------------|--|------------------|-------------------|----------------|-----------|
| <i>diritto</i>           | <i>quota</i> | <i>pervenuto per</i>                                     | <i>rogante</i>   | <i>data</i>       | <i>trascr.</i> | <i>n°</i> |
| Piena proprietà          | 1/1          | Costruito da<br>[REDACTED]<br>su terreno di<br>proprietà |                  |                   |                |           |
| <b>Stato di possesso</b> |              |  |                  |                   |                |           |
| <i>titolo</i>            | <i>dal</i>   | <i>reg.</i>  | <i>data reg.</i> | <i>can. annuo</i> |                |           |
| Residenza di             | [REDACTED]   |  |                  |                   |                |           |

| <b>Trascrizioni contro [REDACTED]</b> |            |                                     |                                    |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <i>N.r.p.</i>                         | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>                         | <i>A favore</i>                    |
| 14920                                 | 05/09/2006 | Sentenza dichiarativa di fallimento | Massa dei creditori del fallimento |

| <b>Documentazione allegata/verificata</b> |                   |                   |                    |             |                                    |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|------------------------------------|
| <i>prov.</i>                              | <i>plan. att.</i> | <i>plan. cat.</i> | <i>plan. prog.</i> | <i>loc.</i> | <i>Estratto atto di matrimonio</i> |
| Si  | No                | Si                | Si                 | No          |                                    |

### Metodo di stima

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta, con metodo sintetico, ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento all'inquadramento urbano, alla consistenza, allo stato di conservazione e di

efficienza, alla dotazione e completezza di rifiniture ed impianti, all' acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari e tecnici del settore, di quotazioni di mercato di beni assimilabili.

E' stato considerato l'onere della regolarizzazione amministrativa. L'unità immobiliare è valutata per la sua superficie utile e le pertinenze.

Si considera un prezzo per mq. commerciale netto di € 800,00 per l'u.i. con riduzione (1/4) per l'ortale ed un valore per mq commerciale netto di € 400,00 per il box auto.

Pertanto il valore dell'immobile è € 166.000,00 così determinato :

immobile con accessori e servizi ( sup. convenzionale netta )

**abitabile : mq. (180,00+30x0,25) x €/mq 800,00 = € 150.000,00**

**box auto : mq. 40,00 x €/mq 400,00 = € 16.000,00**

#### *Determinazione del valore*

Il valore dell'immobile ricadente nell'attivo della massa Fallimentare è € 166.000,00.

### *Lotto F*

#### *Descrizione sintetica*

Piena proprietà della casa di abitazione in Sava, via Sardegna n.17, piano terra, composta da corridoio, due stanze da letto, salone, cucina, bagno, ripostigli per un totale di mq. 220,00 e box auto per mq. 40,00.

L'immobile è censito in catasto al fg.49 p.lla 1148 sub 1 ctg A/3 e sub 2 ctg C/6 e confina a Nord con le proprietà [REDACTED], ad Est con via Sardegna, a Sud con [REDACTED], ad Ovest con [REDACTED], salvo altri.

Il fabbricato è stato realizzato con N.O. per esecuzione lavori edili del 21.06.1968, risulta costruito in difformità dal N.O., potrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia ai sensi delle vigenti leggi, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo. Non è munito di agibilità

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato della quota di [REDACTED] : € 166.000,00

## Lotto I

Descrizione : Piena proprietà del terreno in agro di Sava, C.da Coppola, formato dalla particella 175 e

### Caratteristiche zona

Il fondo agricolo è ubicato nell'agro di Sava, alla c.da Coppola.

### Unità immobiliare

Trattasi di un fondo a conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, formato da più particelle con accesso da strada consortile, coltivato a seminativo ed uliveto, avente estensione catastale totale di are 75.62.

### Destinazione Urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica attesta che l'area ricade in zona definita dal P.di.F. "E rurale" negli ambiti territoriali estesi di tipo C e nelle aree di rispetto dei boschi previsti dal P.U.T.T./P., nell'attesa di adeguamento del P.di F. al P.P.T.R.

| Superficie |       |
|------------|-------|
| Tipologia  | Area  |
| p.lla 175  | 20.95 |
| [REDACTED] |       |

### Confini

Il lotto confina a Nord con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] a Sud con strada vicinale, salvo altri.

### Catasto

| Catasto Terreni - Dati originali |            |               |          |          |          |        |  |
|----------------------------------|------------|---------------|----------|----------|----------|--------|--|
| Comune di Sava                   |            |               |          |          |          |        |  |
| 38                               | 175        |               | Uliveto  | 4        | 20,95    | € 3,79 |  |
| I                                | [REDACTED] |               |          |          |          |        |  |
| In ditta: [REDACTED] p.lla 175   |            |               |          |          |          |        |  |
| [REDACTED]                       |            |               |          |          |          |        |  |
| Diritti reali                    |            |               |          |          |          |        |  |
| diritto                          | quota      | pervenuto per | rogante  | data     | trascr.  | n°     |  |
| Piena proprietà                  | 1/1        | Acquisto      | Notaio   | 27/08/92 | 18/09/92 | 17278  |  |
|                                  | 1/2        |               | Garofalo |          |          |        |  |

Fallimento [REDACTED] N.R.G. 83/2006  
CTU Picaro Vito ingegnere - via Plateja 55/6 TA

| <i>Stato di possesso</i>  |            |             |                  |                   |
|---|------------|-------------|------------------|-------------------|
| <i>titolo</i>   | <i>dal</i> | <i>reg.</i> | <i>data reg.</i> | <i>can. annuo</i> |
| Il lotto è nella disponibilità di [REDACTED] o suoi aventi causa. |            |             |                  |                   |

| <i>Trascrizioni contro</i> [REDACTED] |            |                                     |                    |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------------|--------------------|
| <i>N.r.p.</i>                         | <i>Del</i> | <i>Tipo</i>                         | <i>A favore</i>    |
| 14920                                 | 05/09/2006 | Sentenza dichiarativa di fallimento | Massa di creditori |

| <i>Documentazione allegata/verificata</i> |                   |                   |                    |             |                                    |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|------------------------------------|
| <i>prov.</i>                              | <i>plan. att.</i> | <i>plan. cat.</i> | <i>plan. prog.</i> | <i>loc.</i> | <i>Estratto atto di matrimonio</i> |
| Si  |                   | Si                |                    |             | -                                  |

**Metodo di stima**

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta, con metodo sintetico, ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento alla consistenza, alla coltivazione in atto, all'acquisizione indiretta tramite consulenti immobiliari, di quotazioni di mercato di beni assimilabili, con riscontro dei dati OMI per regione agraria di appartenenza e relativi al 2012.

Si considera un prezzo per mq. commerciale medio di €/ha 7.000,00.

**Determinazione del valore**

Pertanto il valore dell'immobile è € 5.293,40 così determinato :

mq 2.095 x €/mq 0,70 = € 1.466,50

mq (1.145 + 1.287 + 2.610 + 425) x €/mq 0,70 = € 3.826,90

Il valore dell'immobile ricadente nell'attivo della massa Fallimentare è € 1.466,50+3.826,90/2 = 3.380,00

**Lotto I**

**Descrizione sintetica**

Piena proprietà del terreno in Sava, località C.da Coppola, censito nel N.C.T. al foglio 38, p.lla 175, are 20,95, [REDACTED]

Il lotto confina a Nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] a Sud con strada vicinale, salvo altri.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risulta dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato della quota di [REDACTED] : € 3.380,00

Fallimento [REDACTED] N.R.G. 83/2006  
 CTU Picaro Vito ingegnere - via Plateja 55/6 TA