

TRIBUNALE DI TARANTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO:

(Sentenza N. 9/2022)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE -

-Giudice Delegato: Dott. _____

-Curatore Fallimentare: _____

-C.T.U. _____

LOTTO 1

Proprietà della metà indivisa del locale deposito sito in Martina Franca (TA), con accesso da ingresso condominiale posto in via Ugo Foscolo n.13/A e successivo cortile di disimpegno, piano seminterrato, superficie utile di circa 16 mq, distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Martina Franca al foglio 90 P.lla 377 sub 49, categoria C/6 di 2^ cl., consistenza 16 mq, rendita Euro 35,53.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto consiste in un locale avente categoria catastale "C/6" (autorimessa) sito in Martina Franca, con accesso da ingresso condominiale posto in via Ugo Foscolo n.13/A e successivo cortile di disimpegno, piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca al foglio 90 P.lla 377 sub 49, categoria C/6 di 2^ cl., consistenza 16 mq, rendita Euro 35,53 in ditta

via Ugo Foscolo n.13
interno D/4 piano T.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in prossimità del centro cittadino, a nord dell'abitato di Martina Franca, in via Ugo Foscolo, a pochi isolati da Villa Carmine.

La zona è completamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.9 è riportata la visura catastale storica del locale; in Allegato n.10 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare. In Allegato n.11 è riportata la planimetria catastale del locale, conforme allo stato dei luoghi. In Allegato n.12 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico con evidenziato il fabbricato che comprende l'immobile. Il locale è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano terra e quattro piani superiori. E' collocato al piano seminterrato, interrato rispetto all'adiacente Vico II Giuseppe Testa. L'ingresso è da via Ugo Foscolo n.13/A attraverso un cortile condominiale e corsia di disimpegno.

Il locale in base alla documentazione (titoli abilitativi) reperita presso il Comune di Martina Franca è un deposito, benché abbia categoria catastale C/6 (autorimessa). La destinazione effettiva è quella indicata nel titolo abilitativo: deposito.

La foto n.7 riprende il prospetto su via Ugo Foscolo e il vano di accesso corrispondente al civico 13/A. Le foto n.8 e n.9 riprendono il cortile e la corsia

di disimpegno. La Foto n.10 la porta di accesso e l'interno del locale.

Il locale è composto da un unico vano a pianta rettangolare di dimensioni 2,70 x 5,90 metri, per una superficie utile di 15,9 mq. L'altezza interna è di 2,70 metri.

Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia del 1966 e successiva suddivisione dei locali del 1986, con dichiarazione di abitabilità rilasciata nel 1967 riguardante solo le abitazioni e non i locali seminterrati.

La zona è completamente urbanizzata.

I muri esterni del fabbricato sono rivestiti con intonaco spugnato di colore verde. Il locale è pavimentato con mattoni in gres ceramico, i muri sono rivestiti con intonaco, la porta di ingresso a due ante in ferro.

-STATO DI POSSESSO

L'immobile è nel possesso dei comproprietari.

-PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La metà indivisa della proprietà del locale è pervenuta con atto di compravendita per 17/12/2002 Rep. N.66128.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Martina Franca, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il locale è compreso in un fabbricato costruito con licenza edilizia N.22441/65 del 14/03/1966 rilasciata a , con dichiarazione di abitabilità N.25826 rilasciata in data 20/10/1967.

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia N. 38300/85 del 02/10/1986 per suddivisione di locale seminterrato in vico I Carmine 13/A (ora via Ugo Foscolo) alla

In Allegato n.13 è riportata copia della Licenza Edilizia N.22441/65 del 14/03/196 con i grafici di progetto.

In Allegato n.14 è riportata copia della Concessione Edilizia N. 38300/85 del 02/10/1986. Nel grafico di progetto con una freccia di colore rosso è evidenziato il locale oggetto di stima.

In Allegato n.15 si riporta copia della Autorizzazione di Abitabilità N.25826 rilasciata in data 20/10/1967, relativa alle sole abitazioni.

I grafici di progetto, in particolare la Concessione Edilizia N. 38300/85 del 02/10/1986 (Allegato n.14), riportano per il locale la destinazione di "deposito", nonostante la categoria catastale sia C/6 (autorimessa). Si ritiene prevalente la destinazione d'uso indicata nei grafici di progetto:

deposito.

DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del locale è conforme alla planimetria catastale e al grafico di progetto di cui alla Concessione Edilizia N. 38300/85 del 02/10/1986 (Allegato n.14). Non vi sono difformità da condonare.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della possibile destinazione, caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, posizione rispetto al livello stradale ed altro, interpellati

inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato del locale è pari a 500,00 €/mq considerando la superficie utile di 16 mq circa.

Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V = 16 \times 500,00 = 8.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore della metà indivisa è:

$$\underline{V' = 8.000,00 \times \frac{1}{2} = 4.000,00 \text{ Euro.}}$$