



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO



Fallimento n° 47/2011

Giudice Delegato: Dott. Italo Federici

C.T.U.: Ing. Daniele Vincenzo Cinque



REVISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ING. LUCIA DOMENICO



Firmato Da: Daniele Vincenzo Cinque Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 10d02bd71728f8c19eb1a1d7a6dc7555 - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Vincenzo Cinque, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Taranto al n° 1813 e con studio professionale sito in Carosino alla via Dante n° 22, c.f. CNQDLV77R09L049M, P. IVA 02473420731, PEC: danielevincenzo.cinque@ingpec.eu, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio in ausilio alla Dott. (curatore fallimentare) in data 03.01.2024 per procedere alla revisione della perizia di stima già redatta dall'Ing. Lucia dei beni immobiliari di proprietà della società ‘
 seguito di fallimento n° 47/2011, che di seguito si riportano:

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
47/2011	A	“Locale commerciale sito nel Comune di Taranto (TA) via Venezia n° 14, piano terra; nel NCEU foglio 246 particella n. 981 sub 2, via Venezia n° 14, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5 ^a , Consistenza 30 m ² , Rendita Catastale € 594,96”
47/2011	B	“Locale commerciale sito nel Comune di Taranto (TA) via Nettuno n° 58/a, piano terra, nel NCEU foglio 243, particella n. 99, sub. 24, via Nettuno n° 58/A, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5 ^a , Consistenza 19 m ² , Rendita Catastale € 376,81”



<i>Catasto urbano - Dati aggiornati</i>							
<i>Lotto</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rendita €</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
A	246	981 p. T.	2	C/1	5 ^a	30 m ²	594,96
B	243	99 p. T.	24	C/1	5 ^a	19 m ²	376,81

Sopralluoghi

In data 14.02.2024 il sottoscritto si recava in Taranto alla Via Venezia n° 14 dove, in presenza della Dott.ssa (curatore fallimentare) procedeva al sopralluogo dell'immobile suddetto. Successivamente, in data 22.02.2024 si spostava presso l'immobile di Via Nettuno n° 58/A, dove proseguiva le operazioni coadiuvato dalla I (curatore fallimentare).

Tale sopralluogo non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni.

Descrizione immobili rinvenienti dal fallimento

Esatta elencazione ed individuazione dei beni

I beni facenti parte del fallimento in questione possono essere così elencati:

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Taranto		
47/2011	A	“Locale commerciale sito nel Comune di Taranto (TA) via Venezia n° 14, piano terra; nel NCEU foglio 246 particella n. 981 sub 2, via Venezia n° 14, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5 ^a , Consistenza 30 m ² , Rendita Catastale € 594,96”
47/2011	B	“Locale commerciale sito nel Comune di Taranto (TA) via Nettuno n° 58/a, piano terra, nel NCEU foglio 243, particella n. 99, sub. 24, via Nettuno n° 58/A, piano terra, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5 ^a , Consistenza 19 m ² , Rendita Catastale € 376,81”

--	--	--



Descrizione complessiva e sintetica dei beni**Lotto A**

Locale commerciale sito in Taranto alla Via Venezia n° 14, identificato catastalmente al NCEU del comune di Taranto al Foglio 246, particella 981, sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 30 m², rendita € 594,96:

Trattasi di un locale commerciale al piano terra di un palazzo di otto piani fuori terra, affiancato ad altro locale di altra proprietà a piano terra posto ad angolo tra via Venezia e via Bari e prospiciente piazza Gargano.

Ad esso si accede da apertura di larghezza m 2,33 e altezza m 2,90 con soglia in lastra unica di travertino con spessore di cm 2,5 posata a quota marciapiede alto cm 16 dalla strada. Detto unico ingresso nel locale è provvisto di vetrina interna in anticorodal grigio a doppia anta e serranda metallica ad avvolgimento esterna. La soglia posta a cm 2,5 sul marciapiede, è idonea per accesso a persone diversamente abili. In caso di piogge intense, talvolta capita che entri nel locale acqua dalla strada.



Il pavimento interno è posto a livello della soglia quindi a cm 18,5 al di sopra della quota stradale. Esso è in cattivo stato ed è costituito da mattoni di cemento compresso e scagliette di marmo. L'altezza interna del locale è di m 3,78, la larghezza è di m 4,45 e la lunghezza di m 7,00. La struttura portante è costituita da pilastri, travi e solaio in c. a. che appaiono in buono stato come pure gli intonaci interni, tranne nella parte anteriore in cui sono evidenti le tracce di umidità di risalita. Il prospetto del locale è rivestito di lastre rettangolari di travertino in sufficiente stato di conservazione. Internamente al locale, ad angolo verso il pilastro, vi è un piccolo vano W.C. a tutta altezza senza aria e luce dall'esterno, di dimensioni interne in pianta di m 1,15 x m 1,05 più muro di spessore di cm 10, con

infisso asportato, piastrellato in parte internamente e provvisto di vaso, lavandino e rubinetteria decisamente obsoleti.



La costruzione ricade in “Zona D_s di ricomposizione spaziale dell’edilizia esistente di Tipo C” secondo il P.R.G. vigente del Comune di Taranto.

Planimetria Catastale



Stato manutentivo

Lo stato del locale è di abbandono, il pavimento è sporco da un notevole strato di polvere melmosa, asciutta al momento del sopralluogo, probabilmente dovuta ad invasione di acqua piovana dalla strada sul pavimento in occasione di intense piogge, la cui acqua talvolta supera il marciapiede stradale. Manca la porta del W.C. che appare divelta da tempo.

Il locale nel suo complesso è in sufficienti condizioni di manutenzione tranne che per il W.C. nel quale l’impianto elettrico, l’impianto idrico/fognante ed i pezzi igienici vanno rifatti e sostituiti; mentre nel locale principale va completato il battiscopa e lucidato il pavimento per renderlo funzionale come locale commerciale e quindi agibile.

Pertinenze

Non vi sono pertinenze.

Ambienti	
Ambiente	Superficie
Vano utile piano terra via Venezia n° 14	m ² 28,71
W.C. interno al vano	m ² 1,44

Ambienti	Superficie
Vano piano terra n° 1 più n° 1 W.C	m ² 30,15

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Superficie
Locale commerciale a P.T. (area della superficie utile)	m ² 30,15

Confini

A Nord via Venezia; ad Est e ad Ovest altri locali commerciali.

Pratica edilizia

Costruzione realizzata negli anni 60.

Abitabilità/Agibilità

Non reperibile il certificato di agibilità/abitabilità.

Difformità

Si, piccole difformità (W.C.) di opere realizzate prima del 1967

Sanabilità

Le difformità possono essere sanate, con progetto di adeguamento igienico sanitario, applicando l'art. 36 del DPR 380/01.

Conclusioni

Il lotto A è sito in zona alquanto vivacizzata da varie piccole attività commerciali e negozietti. Esso è costituito da un unico locale a piano terra con W.C.; le sue dimensioni sono modeste, ma trattasi di locale indipendente con unico accesso da via Venezia in prossimità dell'angolo con via Bari che è prospiciente Piazza Gargano. Esso è facilmente vendibile per piccolo ufficio o locale commerciale; pertanto in considerazione di quanto innanzi, si può procedere, come segue, alla perizia di stima.

Stato di possesso: proprietà				
Titolo	Dal	Reg.	data reg.	can. Annuo
---	---	---	---	---

Note: attualmente il locale non è utilizzato e le chiavi sono in possesso del Curatore

<i>Iscrizioni: contro</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8045/1515	5/5/1999	Ipoteca volontaria a garanzia di esposizione debitoria, per atto Notar Tommaso Olivieri (NA) del 14-04-1999	
8045/1516	5/5/1999	Ipoteca volontaria a garanzia di esposizione debitoria, per atto Notar Tommaso Olivieri (NA) del 14-04-1999	
8045/1517	5/5/1999	Ipoteca volontaria a garanzia di esposizione debitoria, per atto Notar Tommaso Olivieri (NA) del 14-04-1999	
37395/8132	11/12/2008	Ipoteca legale per atto Equitalia Pragma spa del 10/12/2008	
9884/2626	15/04/2009	Ipoteca legale per atto Equitalia Pragma spa del 07/04/2009	

<i>Trascrizioni: contro</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
24371/16616	21/09/2011	Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Taranto dell'8/06/2011	

Metodo di stima: sintetico-comparativo

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare i beni oggetto di valutazione.

Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m², è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) dei beni oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato dei beni.

In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato dei beni oggetto di stima sono, nell'ordine:

- 1) Acquisizione di valori unitari di zona;
- 2) Calcolo della consistenza;
- 3) Determinazione del valore di mercato.

Acquisizione dei valori unitari di zona

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto.

Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quella in esame. Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita per un locale commerciale nella zona urbanistica considerata in mediocri condizioni di manutenzione è di **€/m² 600,00**.

Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Indagini indirette										
Lotto	aggiornamento	tipologia	comune	Codice di zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
A	2° sem. 2023	negozi	Taranto	C4	commerciale	normale	810,00	1.100,00	6,3	9,3

Poiché il locale presenta uno stato conservativo mediocre, si considererà un valore di mercato pari al minimo rispetto a quello indicato dall'OMI ridotto ulteriormente del 25%, ossia **€/m² 607,50**.

I due valori unitari così ottenuti (quelli da indagini dirette e quelli da indagini indirette), vengono mediati. Quindi:

MEDIA LOCALE COMMERCIALE (arrotondata): €/m² 600,00

Calcolo delle superfici

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie di ciascun bene, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. lorda (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m ²)
A	246	981	2	Locale commerciale	32,00	1,00	32,00

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

Lotto	Fg.	P.IIa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. commerciale (m ²)	Valore di mercato al m ² (€/m ²)	Valore di mercato (€)
A	246	981	2	Locale commerciale	32,00	600,00	19.200,00
sommano							19.200,00

Valore di mercato: € 19.200,00



Lotto B



Locale commerciale sito in Taranto alla Via Nettuno n° 58/A, identificato catastalmente al NCEU del comune di Taranto al Foglio 243, particella 99, sub. 24, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 19 m², rendita € 376,81:

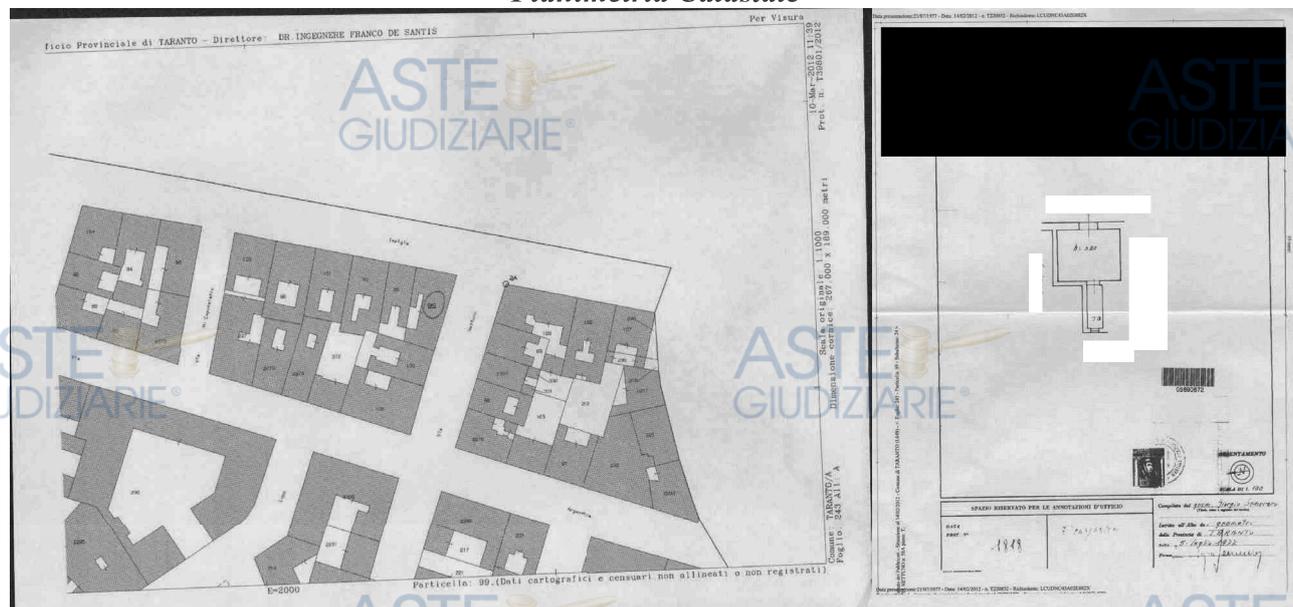
Trattasi di una unità immobiliare a piano terra indipendente, ma facente parte del condominio del palazzo, adibito a uffici e abitazioni per i piani superiori, che si eleva in altezza per cinque piani oltre il piano terra destinato in genere a diverse attività.

Trattasi di costruzione a struttura mista di muratura di tufi portante con coperture a solai in c.a..



All'interno del locale i pavimenti, gli infissi, i sanitari, i rivestimenti, gli intonaci, gli impianti e la struttura portante in ferro originaria del soppalco sono obsoleti, solo la scala e il piano orizzontale del soppalco sono in buono stato. Ha l'intonaco esterno tinteggiato color rosa ed il piano terra è provvisto di marciapiede ed è rivestito il lastre di travertino in sufficiente stato fino a metà altezza delle porte.

Planimetria Catastale



Stato manutentivo

Il pavimento in mattoni di cemento compresso e graniglia sottile di marmo è in pessimo stato e rattoppato con diversi colori. Gli infissi sono in legno per il bagno ed in anticorodal per la vetrina di ingresso che è protetta dall'esterno da serranda metallica. I sanitari, i rivestimenti, gli intonaci, gli impianti e la struttura vecchia del soppalco sono obsoleti ed in pessime condizioni, solo la scala in ferro e il piano orizzontale del soppalco in toghe di legno sorrette da profilati metallici sono in buono stato. È presente, inoltre, una perdita della colonna montante di scarico del condominio, con tracce di umidità di risalita diffuse.



La costruzione ricade in “**Zona D4** di ricomposizione spaziale dell’edilizia esistente di **Tipo B**” secondo il P.R.G. vigente del Comune di Taranto.

Area pertinenziale

Non vi sono aree pertinenziali, solo il diritto di tenere la finestra del bagno con affaccio nella chiostrina.



<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie m²</i>
Locale	15,44
Soppalco	13,30
Bagno	3,30

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie m²</i>
COPERTA	32,04

Confini

A Est con via Nettuno; per il resto con proprietà dello stesso Condominio.

Pratica edilizia

Costruzione piano terra del 1930; poi sopraelevazione del palazzo nel 1934 per 5 piani.

Abitabilità/agibilità

Vi è la regolarità Urbanistica e l'agibilità rilasciata al n° 58

Difformità

Soppalco su telaio in ferro con pavimento in toghe di legno rimovibile e ancorato ai muri su pavimento.

Sanabilità

Si, se non si sceglie lo smontaggio di detto soppalco rimovibile.

Conclusioni

Il lotto B è sito in zona a vocazione non di lusso; è costituito da un unico locale a piano terra con bagno e soppalco ed anche se di dimensioni modeste è indipendente con unico accesso da via Nettuno pur facendo parte del palazzo condominiale. Esso è facilmente vendibile per piccolo ufficio o locale commerciale; pertanto in considerazione di quanto innanzi si può procedere, come segue, alla perizia di stima.

<i>Stato di possesso: proprietà</i>				
<i>Titolo</i>	<i>Dal</i>	<i>Reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. Annuo</i>
---	---	---	---	---
Note: attualmente il locale non è utilizzato e le chiavi sono in possesso del Curatore				

<i>Iscrizioni: contro</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8045/1515	5/5/1999	Ipoteca volontaria a garanzia di esposizione debitoria, per atto Notar Tommaso Olivieri (NA) del 14-04-1999	
8045/1516	5/5/1999	Ipoteca volontaria a garanzia di esposizione debitoria, per atto Notar Tommaso Olivieri (NA) del 14-04-1999	
8045/1517	5/5/1999	Ipoteca volontaria a garanzia di esposizione debitoria, per atto Notar Tommaso Olivieri (NA) del 14-04-1999	
37395/8132	11/12/2008	Ipoteca legale per atto Equitalia Pragma spa del 10/12/2008	
9884/2626	15/04/2009	Ipoteca legale per atto Equitalia Pragma spa del 07/04/2009	

<i>Trascrizioni: contro</i>		
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>
24371/16616	21/09/2011	Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Taranto dell'8/06/2011

Metodo di stima: sintetico-comparativo

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante paragone con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare i beni oggetto di valutazione.

Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m², è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) dei beni oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato dei beni.

In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato dei beni oggetto di stima sono, nell'ordine:

- 1) Acquisizione di valori unitari di zona;
- 2) Calcolo della consistenza;
- 3) Determinazione del valore di mercato.

Acquisizione dei valori unitari di zona

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto.

Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quella in esame. Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita per un locale commerciale nella zona urbanistica considerata in pessime condizioni di manutenzione è di **€/m² 400,00**.

Le indagini indirette, invece, sono state espletate consultando l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) messo gratuitamente a disposizione dall'Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Indagini indirette										
Lotto	aggiornamento	tipologia	comune	Codice di zona	Destinaz. d'uso	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)		Valore di Locazione (€/m ² mese)	
							MIN	MAX	MIN	MAX
B	2° sem. 2023	negozi	Taranto	C4	commerciale	normale	810,00	1.100,00	6,3	9,3

Poiché il locale presenta uno stato conservativo pessimo, si considererà un valore di mercato pari al minimo rispetto a quello indicato dall'OMI ridotto ulteriormente del 50%, ossia **€/m² 405,00**.

I due valori unitari così ottenuti (quelli da indagini dirette e quelli da indagini indirette), vengono mediati. Quindi:

MEDIA LOCALE COMMERCIALE (arrotondata): €/m² 400,00

Calcolo delle superfici

Ai fini della determinazione del valore di mercato, è stata calcolata la superficie di ciascun bene, seguendo le disposizioni previste nell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. lorda (m ²)	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale (m ²)
B	243	99	24	Locale commerciale	20,00	1,00	20,00
				Soppalco	13,00	0,50	6,50

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

Lotto	Fg.	P.IIIa	Sub.	Destinazione d'uso	Sup. commerciale (m ²)	Valore di mercato al m ² (€/m ²)	Valore di mercato (€)
B	243	99	24	Locale commerciale	26,50	400,00	10.600,00
sommano							10.600,00



In tale valutazione si è tenuto conto degli oneri e delle spese tecniche di sanatoria edilizia per la regolarizzazione del soppalco.



Valore di mercato: €. 10.600,00

