

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO "....."

n. 05/2019

RELAZIONE DI STIMA

Valore economico degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 1

Fg. 14, p. 226, 227, 264 s. 1, 2 e 3

Il Consulente di Ufficio: ing. Emanuele Orlando



Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 1

Oggetto: Valore economico degli immobili dell'attivo del Fallimento "....." - LOTTO 1 - siti in Lizzano (TA) alla località Celidonia (Vicinale Braccio), in Catasto al Fg. 14, p. 226, 227, 264, s. 1, 2 e 3.

Premessa

Il sottoscritto redige la presente facendo seguito alla nomina di CTU nel Fallimento emarginato da parte dell'Ill.mo Giudice Delegato dott. per la stima del valore economico attuale dei cespiti immobiliari ricadenti nell'attivo fallimentare del Fallimento ".....", n. 05/2019, P.I./C.F., curatore Avv., riguardante la stima degli immobili siti in Lizzano (TA), distinti in Catasto al Fg. 14, particelle n. 227, 264, sub. 1, 2 e 3, 226, località Celidonia – Vicinale Braccio (Lotto 1), e al Fg. 13, particelle 32, s. 1, 759, 1423 e 1425, posti sulla S.P. 128 Lizzano- Torricella (Lotto 2).

La presente è relativa al “Lotto 1”.

Identificazione dei beni e descrizione

Il compendio immobiliare in esame è costituito da un complesso edilizio già adibito a stabilimento industriale per la produzione, sito in Lizzano (TA) alla strada Vicinale “Braccio”, località Celidonia, nell'abitato di Lizzano (Fg. 14), e alla strada S.P. 128 Lizzano- Torricella (Fg. 13), composto nell'insieme dai seguenti cespiti immobiliari così distinti in Catasto, denominato “lotto di vendita 1”:

- **Fg. 14, p. 226** - NCT - uliveto di 3^a cl. - mq 3230 - R.D. € 7,51 - R.A. € 7,51
- **Fg. 14, p. 227** - NCEU - P.T. - cat. D7 - rendita € 8.852,07
- **Fg. 14, p. 264, sub. 1** - NCEU - S1/P.T. - ctg. D7 - rendita € 1.995,00
- **Fg. 14, p. 264, sub 2** - NCEU - 1^oP. - ctg. D7 - rendita € 2.678,00
- **Fg. 14, p. 264, sub 3** - NCEU - P.T. - bene comune non censibile

Le aree urbanisticamente ricadono in zona territoriale omogenea "E" – rurale agricola – del vigente strumento urbanistico del comune di Lizzano.

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 1

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo fallimentare è ricompreso in area recintata di maggiore estensione, costituente nell'insieme lo stabilimento produttivo, su cui insistono anche gli impianti a servizio dell'insediamento.

Alla data odierna gli immobili sono liberi, in stato di abbandono, non essendo utilizzati da molto tempo.

Dati catastali, regolarità urbanistica e confini

Il compendio immobiliare di cui al “Lotto 1” è catastalmente composto, nell'insieme, dai seguenti cespiti immobiliari, così identificati in Catasto:

- **Fg. 14, p. 226** - NCT - uliveto di 3^a cl. - mq 3.230 - R.D. € 7,51 - R.A. € 7,51
- **Fg. 14, p. 227** - NCEU - P.T. - cat. D7 - rendita € 8.852,07
- **Fg. 14, p. 264, sub. 1** - NCEU - S1/P.T. - ctg. D7 - rendita € 1.995,00
- **Fg. 14, p. 264, sub 2** - NCEU - 1^oP. - ctg. D7 - rendita € 2.678,00
- **Fg. 14, p. 264, sub 3** - NCEU - P.T. - bene comune non censibile

Si allegano visure e planimetrie catastali risultanti dagli atti di Ufficio.

Conformità catastale: dai sopralluoghi e i riscontri esperiti si è accertata la non conformità dello stato dei luoghi ai citati catastali in atti, con particolare riferimento alla particella n. 227, ove è presente una porzione di fabbricato non riportata in atti (parte di collegamento capannone/palazzina uffici).

Regolarità edilizio- urbanistica: gli immobili presentano quindi anche la medesima difformità rispetto ai titoli edilizi seguenti originari:

- Concessione Edilizia n. 189 del 22.09.1998
- Concessione Edilizia n. 117 del 22.07.1999 (Variante in corso d'opera alla C.E. 189/98)

rilasciati dal competente comune di Lizzano.

Confini: il compendio confina a nord-ovest con il fondo agricolo costituito dalla particella n. 253, a sud con particella n. 254 dello stesso Foglio; a sud-est con la particella n. 233; a nord con Strada Vicinale di accesso, traversa della S.P. 128, denominata “strada vicinale Braccio”, località Celidonia. Dal mappale, come da stato dei luoghi, si evince che solo la particella n. 227 confina con la Vicinale, mentre tramite una porzione della particella n. 264, striscia di terreno adibita a strada di

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 1

accesso, anche l'area di tale parte (n. 264) è collegata autonomamente (da sud a nord) alla Strada Vicinale.

La citata difformità rispetto ai titoli edilizi e alla situazione catastale in atti è costituita, come detto, da una porzione, non riportata in tali atti, che collega la parte anteriore del capannone (capannone lavorazioni) alla retrostante palazzina uffici/laboratori.

Dati tecnici e stato di possesso del bene – Lotto 1

Trattasi di bene immobile costituito da unità immobiliari destinate a ex stabilimento industriale per produzione aerogeneratori (pale eoliche) di piccola taglia, con circostante terreno pertinenziale. L'ubicazione del bene è in zona agricola "E" in agro del comune di Lizzano, località Celidonia, strada vicinale "Braccio".

La struttura immobiliare si compone in due distinti corpi di fabbrica principali; il primo edificio (Fig. 14, particella n. 264), di consistenza complessiva pari a circa 324 mq, è formato in piano seminterrato (sub. 1), pianterreno (sub. 1) e primo piano (sub. 2), ed era destinato a palazzina uffici.

In particolare, il piano seminterrato, composto da unico ambiente di altezza interna m 2,40, è destinato a ricovero mezzi - deposito, e vani tecnici; il piano rialzato presenta due distinti locali con accesso diretto dall'esterno, con altezza interna pari a m 4,00, destinati a laboratori di lavorazione. Il primo piano, avente accesso autonomo tramite scala esterna, è destinato a uffici e laboratorio, con servizi. Presenta altezza interna pari a m 3,00 e rifiniture interne ed esterne tipiche del civile.

L'altro corpo di fabbrica, catastalmente Fig. 14, particella n. 227, rappresenta il capannone industriale destinato a stabilimento produttivo vero e proprio; formato da solo piano terra, presenta un ampio locale destinato a lavorazioni meccaniche e assemblaggio componenti, oltre a locali di dimensioni minori destinati a servizi igienici e vani tecnici per alloggio apparecchiature (centrale termica, vani tecnici, in particolare per gruppo elettrogeno e compressore).

Il manufatto edilizio sviluppa complessivamente una superficie di circa 508 mq, come rilevato e verificato in loco e come da atto Notar, su fondo a forma trapezoidale, di estensione complessiva pari a circa 3.230,00 mq.

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 1

A sud del corpo di fabbrica destinato a capannone industriale, in posizione opposta all'ingresso, è presente un corpo di collegamento, tra capannone e palazzina uffici, composto in struttura metallica, della superficie di circa mq 90, non rappresentato in atti catastali e non licenziato nel titolo edilizio. Tale porzione abusiva può essere demolita, o sanata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 con idonea pratica di sanatoria edilizia, con costi di cui nel seguito.

L'area esterna di pertinenza è adibita a piazzali, aree di manovra e sistemazioni a verde, in abbandono. Sui piazzali esterni sono altresì presenti installazioni impiantistiche di servizio, oramai in rovina, e rottami ferrosi vari.

L'area esterna è completamente recintata con murature in conci di tufo dell'altezza di circa m 2,00 e rete metallica.

Come descritto, il complesso fu costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 189 del 22.09.1998
- Concessione Edilizia n. 117 del 22.07.1999, variante in corso d'opera alla C.E. 189/98;
- in data 04.02.2000, infine, fu rilasciata Autorizzazione di agibilità dal competente comune di Lizzano per "Locali destinati ad un opificio industriale per la costruzione di aerogeneratori di piccola taglia".

La difformità rilevata rispetto ai titoli edilizi citati e ai catastali in atti può essere sanata, onerosamente, dal punto di vista edilizio -urbanistico, o in alternativa demolita, affinché lo stato dei luoghi sia conforme ai titoli.

La sanatoria edilizia può essere richiesta ed ottenuta ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85: considerate le consistenze metriche (circa 90,00 mq) e i costi unitari di sanatoria applicati presso il competente comune di Lizzano, gli oneri da sostenere inerenti tale sanatoria edilizia possono stimarsi in circa € 20.000,00 totali, di cui circa € 16.000,00 di versamenti per oneri e sanzioni e € 4.000,00 per spese professionali e di aggiornamento catastale. Anche in caso di rimozione/ demolizione di tale parte abusiva i costi possono essere calcolati forfettariamente in circa € 20.000,00.

Tali costi saranno portati in detrazione sul prezzo di stima, tenendone conto per la determinazione del prezzo base, anche ai sensi dell'articolo n. 568 del c.p.c., per cui si applicherà una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, visto anche lo stato d'uso e di manutenzione.

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 1

Il suolo di sedime dei fabbricati (particelle nn. 227 e 264) è originariamente pervenuto alla società per atto Notar in data 23.10.1998, registrato a Taranto il al n. e trascritto presso Agenzia del Territorio di Taranto in data ai nn. e; i manufatti ivi edificati sono stati conferiti in sede di verbale di assemblea straordinaria della società per aumento di capitale, come da atto Notaio in data, rep., registrato a Taranto il al n., trascritto a Taranto il al n., allegato alla presente perizia di stima a farne parte integrante.

La particella del Foglio 14, n. 226, catastalmente uliveto di mq 3230, confinante con strada vicinale Braccio, con proprietà e con l'immobile sopra descritto, è pervenuta alla società per atto a rogito del Notaio in data, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Taranto in data al n. – trascritto a Taranto il al n.

Sommatoria descrizione del bene

Al compendio immobiliare si accede tramite ingresso dalla strada pubblica; attraversando il piazzale esterno di pertinenza, circostante i manufatti edilizi, si accede agli immobili.

Il compendio si compone in due corpi di fabbrica distinti; un primo edificio, formato in solo pianterreno, in struttura portante mista, avente accesso diretto dal piazzale di ingresso, era il capannone destinato alla produzione degli aerogeneratori, con vari locali di servizio (particella n. 227).

Un secondo corpo di fabbrica retrostante (part. n. 264) - costituito da piano seminterrato, rialzato e primo, era destinato a palazzina uffici e laboratorio; presenta al piano seminterrato vani tecnici di servizio / depositi, al piano rialzato vani di lavoro, al primo piano uffici e laboratorio, oltre servizi igienici.

Tali immobili hanno distribuzione interna conforme alle planimetrie catastali in atti.

Ulteriore porzione di fabbrica è rappresentata da un corpo di collegamento, in struttura metallica, posto tra capannone e palazzina uffici sopra descritti a collegarli, abusivo dal punto di vista urbanistico, non essendo previsto nei titoli edilizi rilasciati, e non accatastato.

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare**LOTTO 1**

Tutti i fabbricati versano in condizioni di abbandono (inutilizzati da molti anni), e possono considerarsi allo stato di rustico, essendo ormai privi di apparati impiantistici (in disuso, disconnessi dalle reti pubbliche) e rifiniture, come da documentazione fotografica allegata, e quindi bisognevoli di importanti opere di manutenzione straordinaria per qualunque utilizzo ipotizzabile.

Anche le aree esterne sono invase da vegetazione spontanea e in stato di grave degrado, con copiose quantità di rottami di ferro e altre attrezzature in abbandono.

Di tale situazione si tiene conto nella stima del valore, portando in detrazione il costo necessario alla bonifica del sito dai rifiuti presenti, di natura metallica (ferrosa); tali costi, considerate le quantità e i vigenti oneri di smaltimento, possono stimarsi in circa € 5.000,00, comprensivi di costi di carico, trasporto e smaltimento in idoneo sito autorizzato.

Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito dei rilievi eseguiti sul posto e dai riscontri con gli atti di ufficio, si è riscontrata la descritta difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli urbanistici edilizi abilitativi citati (porzione di collegamento tra capannone e palazzina, circa 90 mq), mentre rispetto alle planimetrie catastali in atti lo stato dei luoghi è conforme (ad eccezione della porzione abusiva, non riportata in atti catastali).

Gli immobili possono pertanto essere ristrutturati solo previa definizione della difformità rilevata, o tramite rimozione della parte abusiva o tramite sua sanatoria edilizia, possibile come descritto ai sensi della L. 47/85, con costi quantificabili complessivamente in circa € 20.000,00, come precedentemente calcolato.

Il valore di tali regolarizzazioni, da considerarsi equipollente nelle due ipotesi, sarà detratto dal valore di stima, considerando il valore degli immobili alla luce dello stato di regolarità edilizio-urbanistica.

Determinazione del valore dell'immobile - Stima: metodo del valore di mercato

Nella determinazione del valore di mercato si procede al calcolo della superficie del cespite immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare**LOTTO 1**

della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore del compendio immobiliare è determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed epoca costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione, sulla base anche di informazioni assunte presso imprenditori edili, studi notarili e agenzie immobiliari, nonché sulla scorta dei valori di acquisto riportati nel titolo di proprietà, si è individuato il valore unitario. Tale stima conduce ad un valore unitario medio (cfr. per metro quadro di superficie) del costruito pari a 200,00 €/mq.

Nel fissare tale valore come congruo si è tenuto conto come descritto sia dello stato di avanzato degrado e abbandono delle strutture edilizie che del generale pessimo stato di conservazione, nonché dei costi da sostenere per regolarizzare gli immobili dal punto di vista urbanistico.

Dal valore unitario anzi indicato scaturisce il seguente valore commerciale del compendio immobiliare:

$\text{mq } 922,00 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 184.400,00$ (valore di mercato attuale del compendio immobiliare, nelle condizioni attuali).

Dal valore così ottenuto devono essere detratti i costi necessari alla definizione della sanatoria edilizia della porzione abusiva, pari a € 20.000,00; si ottiene pertanto il valore di: $\text{€ } (184.400 - 20.000) = \text{€ } 164.400,00$.

Oltre a ciò, si applica al valore così ottenuto ulteriore riduzione, quantificata nel 10%, ai sensi dell'art. 568 e s.m.i. del c.p.c., per assenza di garanzia dai vizi, stanti le descritte condizioni di uso e di manutenzione.

Si ottiene così il seguente valore:

$\text{€ } 164.400,00 \times 0,90 = \text{€ } 147.960$, che rappresenta il valore di mercato del complesso immobiliare, urbanisticamente regolarizzato e adeguato alle condizioni d'uso, tenendo conto dello stato manutentivo attuale.

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 1

Infine, dal valore così ricavato deve detrarsi il costo di bonifica del lotto dai rottami ivi depositati, quantificato in € 5.000,00: € (147.960 – 5.000) = € 142.960,00, arrotondato in € 143.000,00.

Si ha pertanto che il valore del compendio immobiliare di che trattasi, composto dalle seguenti particelle catastali in Lizzano (TA):

- **Fg. 14, p. 226** - NCT - uliveto di 3^a cl. - mq 3230 - R.D. € 7,51 - R.A. € 7,51

- **Fg. 14, p. 227** - NCEU - P.T. - cat. D7 - rendita € 8.852,07

- **Fg. 14, p. 264, sub. 1** - NCEU - S1/P.T. - ctg. D7 - rendita € 1.995,00

- **Fg. 14, p. 264, sub 2** - NCEU - 1^oP. - ctg. D7 - rendita € 2.678,00

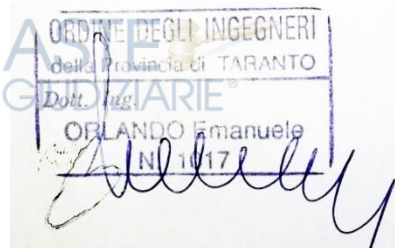
- **Fg. 14, p. 264, sub 3** - NCEU - P.T. - bene comune non censibile
è di € 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00), **valore complessivo di mercato dei beni, stimato alla attualità, comprensivo dei costi di regolarizzazione edilizio- urbanistica e bonifica del sito.**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Taranto, 20/10/2025

Il perito

Ing. Emanuele Orlando



Allegati:

- planimetrie catastali
- documentazione fotografica

Relazione di stima