

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO "....."

n. 05/2019

RELAZIONE DI STIMA

Valore economico degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

NCEU Fg. 13. part. n. 1571 (ex 1423 e 1425 NCT), e p. n. 32, s. 1

Il Consulente di Ufficio: ing. Emanuele Orlando



Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

Oggetto: Valore economico degli immobili dell'attivo del Fallimento s.r.l." – lotto 2 - siti in Lizzano (TA) alla S.P. 128 Lizzano - Torricella, in Catasto – NCEU - Fg. 13, p. 32, s. 1, e n. 1571 (ex part. 1423 e 1425).

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, particella 32, s. 1, e part. 1571 (ex part. nn. 1423 e 1425) del NCEU, , posti sulla S.P. 128 Lizzano- Torricella (Lotto 2).

La presente riguarda il “Lotto di vendita n. 2”.

Si precisa che la particella n. 759 del NCT- ficheto di 3^a cl. - mq 517 - R.D. € 2,14 - R.A. € 1,60 –non fa parte del lotto di vendita di che trattasi in quanto in realtà è parte integrante della sede stradale della S.P. 128 Lizzano- Torricella”.

Identificazione dei beni e descrizione

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto di vendita è costituito da un complesso edilizio, attualmente allo stato di “rustico”, da adibire secondo progetto approvato a stabilimento industriale per la produzione/ assemblaggio di turbine eoliche, sito in agro di Lizzano (TA) alla località “Rena Tommasi o “Annunziata”, in zona omogenea “D3PIP” del P.R.G. di Lizzano – zona per piccole industrie - strada S.P. 128 Lizzano- Torricella (Fg. 13 in Catasto), composto nell'insieme dai seguenti cespiti immobiliari così distinti in Catasto, a costituire il “lotto di vendita n. 2”:

- **Fg. 13, p. 32, sub 1** - NCEU - P.T. - 18 mq - ctg. C2 - rendita € 16,73

- **Fg. 13, p. 1571** – NCEU – mq 5.503 – ctg. F/6 (in corso di costruzione) (ex part.

Fg. 13, n. 1423 - NCT - ficheto di 3^a cl. - mq 4409 - R.D. € 18,22 - R.A. € 13,66 e

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

part. Fg. 13, n. 1425 - NCT - seminativo di 5^a cl. - mq 1094 - R.D. € 1,70 - R.A. € 2,26).

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo fallimentare, capannone del tipo industriale (part. n. 1571), è ricompreso in area recintata di maggiore estensione, costituente nell'insieme lo stabilimento produttivo sul lotto recintato della zona PIP; come da documentazione fotografica allegata, si trova attualmente allo stato di rustico, composto in immobile in struttura portante del tipo prefabbricato e in c.a.

Alla data odierna gli immobili sono liberi, in stato di abbandono, non essendo terminati e non essendo mai pertanto stati utilizzati.

In particolare, il lotto industriale è formato catastalmente dalle ex particelle nn. 1423 e 1425 del NCT; a seguito dell'accatastamento al NCEU dell'immobile, il suolo ha assunto il nuovo identificativo di particella (n. 1571, mq 5.503), che individua univocamente il lotto di Piano di proprietà.

La particella n. 32 (NCEU), invece, non fa parte della zona PIP ma, sita di fronte allo stabilimento in costruzione dall'altro lato della sede stradale, ricade in zona agricola. Sulla particella insiste vecchio manufatto in muratura portante composto da unico vano, di cui nel seguito.

Dati tecnici e stato di possesso del bene

Trattasi di bene immobile costituito da unità immobiliare destinata a stabilimento industriale per produzione/ assemblaggio di aerogeneratori (pale eoliche) di piccola taglia, con circostante terreno pertinenziale. L'ubicazione urbanistica del bene è in zona industriale del comune di Lizzano, località "Rena Tommasi o "Annunziata", strada S.P. 128 Lizzano- Torricella (unità n. 10 del lotto 2 della zona industriale "D3").

Il lotto della zona industriale di cui al Fg. 13, p. n. 1571 (ex nn. 1423 e 1425, particelle adiacenti a formare unicum costituito da lotto industriale della zona D3PIP), confina a nord, sud e ovest con strade di Piano; a est con proprietà privata eredi Spagnoletti, costituente altro lotto industriale.

Dal mappale, come da stato dei luoghi, si evince che la particella n. 32, sub. 1, immobile composto da unico vano con struttura in muratura, di circa 18 mq utili, è

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

separata dalla restante parte del compendio immobiliare dalla strada di Piano di accesso al lotto principale.

Il suolo di sedime dei fabbricati è originariamente pervenuto alla società per atto di compravendita Notar in data, registrato a Taranto il al n. e trascritto presso Agenzia del Territorio di Taranto in data ai nn.

Il lotto industriale rappresenta l'unità n. 10 del lotto n.2 del comparto "D3" del comune di Lizzano; di forma rettangolare, ha dimensioni in pianta di (50 x 100) m circa, per l'estensione complessiva di mq 5.503,00, come da dati catastali.

La struttura immobiliare si compone in unico corpo di fabbrica attualmente ancora allo stato di "rustico", come da documentazione fotografica. Si articola in due parti distinte, collegate tra loro da ballatoio: il corpo di fabbrica anteriore, destinato a palazzina uffici, con struttura in c.a., sviluppa piano interrato, terra, primo e secondo; composto secondo progetto approvato, in particolare è formato in:

- livello 1: piano interrato (vani tecnici e depositi), circa 130 mq
- livello 2: piano seminterrato (area lavorazioni), capannone di circa 1.200 mq
- livello 3: pianterreno/ rialzato (uffici e collegamenti), circa 130 mq
- livello 4: primo livello (uffici e laboratori), circa 150 mq
- secondo livello, da adibire a laboratori e depositi, circa 80 mq

La parte posteriore del compendio, capannone industriale a struttura prefabbricata, di consistenza complessiva pari a circa 1200 mq, si compone in unico volume, di altezza pari a m 10 circa. Gli altri livelli, destinati a civile, hanno altezza di m 2,70.

In particolare, l'intero manufatto allo stato attuale presenta completata solo la struttura portante, composta in c.a. per la parte uffici e in elementi prefabbricati cementizi per il capannone, sia come strutture verticali e orizzontali che come tamponamenti laterali. Non sono presenti apparati impiantistici né finiture interne o esterne; la copertura è incompleta, mancando delle parti destinate a superfici trasparenti. Il pavimento del piano terra del capannone è allo stato composto in pietrame informe calcareo, tipo vespaio, ed è invaso da vegetazione spontanea.

L'area del lotto è completamente recintata da muri di recinzione in cemento armato a faccia vista, con accessi carrabili e pedonali dalle strade adiacenti, anteriore e posteriore.

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

Il manufatto edilizio sviluppa quindi complessivamente tra i vari livelli una superficie di circa 1.650 mq, oltre vani tecnici, come da progetto approvato, su fondo a forma rettangolare, di estensione complessiva pari a circa 5.503,00 mq.

L'area esterna di pertinenza è adibita a piazzali, aree di manovra e sistemazioni a verde, in abbandono. Sono altresì presenti installazioni impiantistiche di servizio, in stato di abbandono. Come da documentazione fotografica allegata, allo stato l'area è interessata da folta vegetazione spontanea che ne rende difficile anche l'accesso; analogamente è invaso da vegetazione spontanea il piano di calpestio interno, posto a livello terreno, del capannone.

Il complesso fu edificato in base al Permesso di Costruire n. 16 del 07.02.2012, rilasciato dal comune di Lizzano in ditta ".....".

I corpi di fabbrica edificati giusto il titolo edilizio citato sono conformi al titolo edilizio rilasciato.

Come rappresentato, a seguito delle operazioni di accatastamento al NCEU eseguite dallo scrivente l'immobile in costruzione è stato riportato in Catasto alla categoria F/2 (in corso di costruzione), come da visura allegata.

In considerazione dello stato di abbandono e delle condizioni generali di conservazione, per la determinazione del prezzo base si terrà conto delle condizioni in cui versa l'immobile, 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 lo stato di conservazione e di abbandono dell'immobile.

Sulla particella n. 32 del Foglio 13 sorge fabbricato (sub. 1) composto da unico vano, catastalmente deposito di mq 18 circa, su terreno di complessivi mq 1000 circa, non oggetto del titolo edilizio citato in quanto preesistente e non oggetto di alcun intervento;

Risulta regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, essendo stata edificata antecedentemente al 1° settembre 1967, stante la tipologia costruttiva (in muratura portante con orizzontamento voltato) e come riportato nello stesso atto di compravendita citato.

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

Dati catastali e confini

Il compendio immobiliare di cui al presente “Lotto 2” è catastalmente composto, nell'insieme, dai seguenti cespiti immobiliari, così identificati in Catasto:

- **Fg. 13, p. 32, sub 1** - NCEU - P.T. - 18 mq - ctg. C/2 - rendita € 16,73
- **Fg. 13, n. 1571** - NCEU – mq 5.503 - ctg. F/6 (in corso di costruzione), (ex part. Fg. 13, n. 1423 - NCT - ficheto di 3^a cl. - mq 4409 - R.D. € 18,22 - R.A. € 13,66, e part. Fg. 13, n. 1425 - NCT - seminativo di 5^a cl. - mq 1094 - R.D. € 1,70 - R.A. € 2,26)

Si allegano visure e planimetrie catastali risultanti dagli atti di Ufficio; per la part. n. 1571 si allegano le visure precedenti, oltre che l'attuale, e stralci del Foglio di mappa (n. 13), precedente all'accatastamento all'Urbano e nuovo.

Dai sopralluoghi e i riscontri esperiti si è accertata la conformità dello stato dei luoghi ai catastali in atti.

Il compendio confina a su tre lati (N – W – S) con strade della viabilità di Piano, mentre sul lato Est confina con proprietà private costituenti altri lotti industriali (lotti nn. 11 e 14).

Sommatoria descrizione del bene

L'immobile edificato sul lotto industriale n. 10 dalla “.....” si compone di una porzione di corpo di fabbrica anteriore, con accesso dal piazzale principale di ingresso, destinata a uffici, depositi e laboratori, e dalla parte posteriore, zona produttiva per assemblaggio degli aerogeneratori, unico capannone con vari locali di deposito e servizio.

In particolare (quote riferite al piano stradale di riferimento):

- piano interrato (quota – 4,0 m): vani tecnici e depositi
- piano seminterrato (quota – 2,50 m): area lavorazioni, servizi accessori e collegamenti
- pianterreno/rialzato (quota – 0,70 m): uffici e collegamenti, oltre vani tecnici esterni;
- primo livello fuori terra (quota + 2,50 m): uffici e collegamenti

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

- secondo livello (quota + 5,80 m): laboratori e depositi.

Tutte le descritte porzioni immobiliari si presentano incomplete di qualsiasi finitura o impianti, in condizioni di rustico, come da documentazione fotografica allegata, e quindi bisognevoli di importanti opere di completamento e manutenzione per l'utilizzo.

Anche le aree esterne sono interessate da vegetazione spontanea e in stato di degrado.

Alla proprietà si accede tramite ingressi dalle strade pubbliche di Piano, anteriore, dalla quale attraversando il piazzale esterno di pertinenza si accede all'immobile tramite la zona uffici, e posteriore, dalla quale dal piazzale si accede direttamente al capannone lavorazioni.

Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito dei rilievi eseguiti sul posto e dai riscontri sugli atti di ufficio reperiti, non si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio abilitativo, considerando tuttavia che le opere non sono allo stato completate.

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 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, tenendo presente i valori unitari di mercato di immobili al "grezzo".

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 ditte costruttrici di strutture prefabbricate in cemento, si

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2

è individuato il valore unitario del costruito. Tale stima conduce ad un valore unitario medio (cfr. per metro quadro di superficie coperta) del costruito pari a 250,00 €/mq, valore che tiene anche conto dell'incompletezza delle opere.

Nel fissare tale valore come congruo si è tenuto conto come descritto sia dell'incompletezza dell'opera, dello stato di finitura (al grezzo), dello stato di abbandono attuale e dell'incidenza del terreno di sedime e degli accessori esistenti.

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

$\text{mq } 1650,00 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 412.500,00$ (valore di mercato attuale del compendio immobiliare, nelle condizioni attuali).

Si applica al prezzo così ottenuto ulteriore riduzione, quantificata nel 10% del valore, ai sensi dell'art. 568 e s.m.i. del c.p.c., per assenza di garanzia dai vizi, stanti le descritte condizioni di manutenzione e di mancanza di accatastamento. Si ottiene così il seguente valore:

$\text{€ } 404.500,00 \times 0,90 = \text{€ } 364.050$, arrotondato a $\text{€ } 364.000,00$ che rappresenta il valore di mercato del complesso immobiliare, catastalmente regolarizzato e adeguato alle condizioni d'uso, tenendo conto dello stato attuale.

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

- **Fg. 13, p. 32, sub 1** - NCEU - P.T. - 18 mq - ctg. C/2 - rendita € 16,73

- **Fg. 13, p. 1571** - NCEU - mq 5.503 - ctg. F/6

è di **€ 364.000,00, valore complessivo di mercato, stimato alla attualità.**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Taranto, 28/06/2026

Il perito

Ing. Emanuele Orlando



Allegati:

- planimetrie catastali

Relazione di stima

Stima del valore degli immobili dell'attivo fallimentare

LOTTO 2



- visure catastali
- titolo di provenienza
- documentazione fotografica



Relazione di stima

