



TRIBUNALE DI TARANTO

II Sezione Civile

Ufficio delle procedure concorsuali

GIUDICE DELEGATO Dott. Raffaele Viglione
LIQUIDATORE Avv. Giovanna Monopoli



RELAZIONE DI CONSULENZA



PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA



SOCIETÀ ***



R.G. N. 23/2025



Il C.T.U.
dott. ing. Paolo CARELLA



Sommario

0. PREMESSA	3
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	3
0.1.1 <i>Note sulla situazione catastale</i>	4
0.1.2 <i>Operazioni peritali</i>	6
0.1.3 <i>Sopralluoghi</i>	6
0.2 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	6
1. LOTTO 1.....	8
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	8
1.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	8
1.3 FABBRICATO	8
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	8
1.5 MATERIALI E IMPIANTI	8
1.6 STATO MANUTENTIVO	8
1.7 AMBIENTI	8
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	9
1.9 CONFINI.....	9
1.10 PRATICA EDILIZIA	9
1.11 AGIBILITÀ	9
1.12 DIRITTO REALE.....	9
1.13 STATO DI POSSESSO	9
1.14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
1.14.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	9
1.14.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</i>	10
1.14.3 <i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	10
1.15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
1.16 CONCLUSIONI.....	11
1.17 METODO DI STIMA	11
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	12
2.1 LOTTO N. 1	12
3. BENI MOBILI.....	13
INDICE ALLEGATI.....	16

0. PREMESSA

Con provvedimento del 27/06/2025, il G.D. dott. Raffaele Viglione ha autorizzato il liquidatore della procedura liquidazione controllata n. R.G. 23/2025, avv. Giovanna Monopoli, a farsi coadiuvare dallo scrivente CTU al fine di procedere alla stima dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo, nonché agli accertamenti urbanistici necessari.

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
23-2025	1	Piena proprietà del locale sito nel Comune di Taranto con accesso da Viale Unità d'Italia civico n°649/A, posto al piano terra della superficie catastale di mq.146 – censito in Catasto fabbricati al foglio di mappa 283 particella 111 subalterno 1 – Categoria C/3 - Classe U – rendita €. 329,09.
	2	Piena proprietà del posto auto sito nel Comune di Taranto, via Venezia Giulia n. 48, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 254 particella 10966 subalterno 22 – Categoria C/6, Classe 1^ - rendita catastale €. 58,67.
	3	Piena proprietà del terreno, in agro del Comune di Taranto, identificato in Catasto terreni al Foglio di mappa 254 particella 10985 di Ha. 00.02.55
Comune di Leporano		
23-2025	4	Piena proprietà dell'area urbana di 2856 mq, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 10 particella 673 subalterno 18 – Categoria F/1.
	5	Piena proprietà dell'area urbana di 399 mq, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 10 particella 672 subalterno 4 – Categoria F/1.
	6	Piena proprietà dell'area urbana di 9 mq, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 10 particella 654 subalterno 1 – Categoria F/1.
	7	Piena proprietà dell'area urbana di 520 mq, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 10 particella 655 subalterno 1 – Categoria F/1.
	8	Piena proprietà del terreno, in agro del Comune di Leporano, identificati in Catasto terreni al Foglio di mappa 10: - particella 657 di Ha. 00.07.77 – - particella 659 di Ha. 00.02.65 – - particella 660 di Ha. 00.06.14.

Catasto dei fabbricati - Dati catastali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	283	111	1	C/3	U	108 mq	€ 329,09
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
2	254	10966	22	C/6	1	16 mq	€ 58,67
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
Comune di Leporano							
4	10	673	18	F/1		2.856 mq	
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
5	10	672	4	F/1		399 mq	
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
6	10	654	1	F/1		9 mq	
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
7	10	655	1	F/1		520 mq	
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							

Catasto terreni							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Taranto							
3	254	10985	Seminativo	1	Are 02.55	€ 1,71	€ 2,86
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
Comune di Leporano							
8	10	657	Seminativo	3	Are 7.77	€ 3,61	€ 2,01
		659	Seminativo	3	Are 02.65	€ 1,23	€ 0,68
		660	Seminativo	3	Are 06.14	€ 2,85	€ 1,59
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							

0.1.1 Note sulla situazione catastale

Si evidenzia quanto segue:

- l'immobile (lotto 2), identificato con il foglio 254 particella 10966 sub. 22 del Comune di Taranto, risulta essere un posto auto all'interno del complesso edilizio sito in viale Venezia Giulia n. 48, destinato, per quanto è possibile osservare sulle tavole allegate al titolo edilizio, a persone disabili. Per i motivi riportati nel par. 0.2, il suddetto immobile è escluso dalla stima.
- l'immobile (lotto 3), identificato con il foglio 254 particella 10985 del Comune di Taranto, risulta essere un terreno antistante i civici 50 e 52 del fabbricato sito in viale Venezia Giulia, destinato in parte a marciapiede ed in parte a parcheggio pubblico e rientrante all'interno di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità che non risulta essere perfezionato con il Comune di Taranto. Per tale motivo è escluso dalla stima.



- l'immobile (Lotto 4), identificato con il foglio 10 particella 673 subalterno 18 del Comune di Leporano, deriva dalla particella 652 subalterno 1, soppressa e fusa con la particella 673, appare essere una duplicazione di parte della particella 673 e, inoltre, non risulta riportato sull'elaborato planimetrico della particella 673 (Allegato A). Per tale motivo è escluso dalla stima;
- l'immobile (Lotto 5), identificato con il foglio 10 particella 672 subalterno 4 del Comune di Leporano, deriva dalla particella 653 subalterno 1, soppressa e fusa con la particella 672, appare essere una duplicazione di parte della particella 672 e, inoltre, non risulta riportato sull'elaborato planimetrico della particella 672 (Allegato B). Per tale motivo è escluso dalla stima;
- gli immobili (lotti 6, 7 e 8), identificati con il foglio 10 particella 654 subalterno 1, particella 655 subalterno 1, particelle 657, 659 e 660 del Comune di Leporano risultano essere strade e parcheggi di uso pubblico. Per tale motivo sono esclusi dalla stima.



0.1.2 Operazioni peritali

Il C.T.U. incaricato ha eseguito indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima.

0.1.3 Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/07/2025, alle ore 19.00. In tale data, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile oggetto della stima, ubicato Viale Unità d'Italia n. 649/A, dove, in compagnia dell'avv. Giovanna Monopoli, ha potuto effettuare le opportune indagini metriche e fotografiche. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale.

0.2 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Taranto		
23-2025	1	Piena proprietà del locale sito nel Comune di Taranto con accesso da Viale Unità d'Italia civico n°649/A, posto al piano terra

	della superficie catastale di mq.146 – censito in Catasto fabbricati al foglio di mappa 283 particella 111 subalterno 1 – Categoria C/3 - Classe U – rendita €. 329,09.						
Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	283	111	1	C/3	U	108 mq	€ 329,09
In ditta: ***, proprietà per 1/1							

Si osserva, inoltre, che il posto auto, identificato con il foglio 254 particella 10966 sub. 22 del Comune di Taranto, è stato progettato in ottemperanza alla L. 13/1989 (e al D.M. 236/1989), come riportato nel titolo edilizio (PDC n. 49 del 13/02/2015 e n. 271 del 17/10/2016). Pertanto, è una dotazione obbligatoria finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche e, come tale, ha funzione urbanistico-edilizia a servizio dell'edificio. La L. 13/1989, infatti, impone che gli edifici siano accessibili e fruibili anche da persone con disabilità. I posti auto per disabili, realizzati in attuazione di tale normativa, non sono una scelta libera del progettista o del privato, ma costituiscono condizione di legittimità del titolo edilizio e sono funzionalmente collegati al complesso nel suo insieme. Di conseguenza, non sono beni autonomamente commerciabili e la loro sottrazione comprometterebbe il rispetto dei requisiti di accessibilità imposti dalla legge. Per tale motivo, il parcheggio auto scoperto sito nel complesso edilizio di viale Venezia Giulia, intestato alla società in liquidazione, destinato a persone disabili, non può essere alienato autonomamente.

Il valore commerciale, in considerazione di quanto sopra riportato, con riferimento alla superficie catastale, conduce al seguente valore:

$$V_{\text{immobile}} = 16 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ 7.200,00}$$

1. LOTTO 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del locale sito nel Comune di Taranto con accesso da Viale Unità d'Italia civico n°649/A, posto al piano terra della superficie catastale di mq.146 – censito in Catasto fabbricati al foglio di mappa 283 particella 111 subalterno 1 – Categoria C/3 - Classe U – rendita €. 329,09 (Allegato C).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è inserito in una zona suburbana del Comune di Taranto, dotata di urbanizzazione primaria.

1.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di stima consiste in un locale artigianale. In adiacenza al locale, è ubicata una tettoia.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata alla pratica edilizia (Allegato D) è indicata la distribuzione degli ambienti.

Il locale si compone di due WC, di cui uno con accesso dall'esterno, una sala di attesa, due uffici, una direzione ed una segreteria. La superficie lorda è di circa 115 mq. Esternamente, si completa con un piazzale, su cui insiste una tettoia, avente superficie complessiva di circa 335 mq.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti del locale sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne, dove presenti, sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal. I WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in acciaio. Il piazzale è asfaltato.

1.6 Stato manutentivo

Il locale è in stato di abbandono e si presenta in modeste condizioni di conservazione e manutenzione.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Locale	115

Ambiente scoperto	Superficie (mq)
Piazzale	335

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Superficie lorda locale	115
Area di pertinenza	335

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

1.9 Confini

Il locale confina, nell'insieme, con viale Unità d'Italia, con proprietà *** od aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato è munito della concessione in sanatoria n. 6552/C del 25/09/2001 e D.I.A. prot. n. 618 del 1/02/2007 (Allegato D).

1.11 Agibilità

Il fabbricato è dotato del certificato di agibilità n. 100 del 22/06/2007 (Allegato D).

1.12 Diritto reale

Foglio 283 particella 111 sub. 1 – ***						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n.
proprietà	1/1	Atto di compravendita	notaio R. Frascolla	6 dicembre 2004	22 dicembre 2004	21071
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato F.						

1.13 Stato di possesso

Il locale, al momento del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società fallita.

1.14 Vincoli ed oneri giuridici

1.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

1.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

1.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

1.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1.14.2.1 Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1143	20/04/2023	Ipoteca legale	Agenzia delle Entrate – Riscossione
3471	11/11/2024	Ipoteca legale	Agenzia delle Entrate – Riscossione
3473	11/11/2024	Ipoteca legale	Agenzia delle Entrate – Riscossione
817	28/02/2025	Ipoteca legale	SOGET S.p.A.

1.14.2.2 Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
10068	27/05/2025	Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale	Tribunale di Taranto.

1.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Rispetto al disegno allegato alle pratiche edilizie è presente una difformità urbanistica dovuta ad una diversa distribuzione interna e variazione di prospetto sanabile rispetto alle attuali norme urbanistiche con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile. Si evidenzia, infine, che la particella in cui ricade l'immobile oggetto di stima è collegata senza soluzione di continuità con particelle che non sono di proprietà della società ***

1.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato G) presenta difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

1.15 Altre informazioni per l'acquirente

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.

- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

1.16 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

1.17 Metodo di stima

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 490,00/mq di superficie catastale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie catastale, la stima dell'immobile è la seguente:

$$V_{\text{immobile}} = 146 \text{ mq} \times 490,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 71.540,00.$$

A tale importo andrò sottratto cautelativamente l'esborso di € 3.000,00 per sanare le difformità riscontrate. Pertanto, il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V_{\text{finale immobile}} = \text{€ } 71.540,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 68.450,00.$$

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà del locale sito nel Comune di Taranto con accesso da Viale Unità d'Italia civico n°649/A, posto al piano terra della superficie catastale di mq.146 – censito in Catasto fabbricati al foglio di mappa 283 particella 111 subalterno 1 – Categoria C/3 - Classe U – rendita €. 329,09.

Il locale confina, nell'insieme, con viale Unità d'Italia, con proprietà *** od aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

Il locale, dotato del certificato di agibilità n. 100 del 22/06/2007, presenta difformità rispetto ai titoli edilizi assentiti, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile. Il locale, al momento del sopralluogo, è risultato nella disponibilità della società fallita.

Prezzo stimato: € 68.450,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 15 giugno 2026

3. Beni mobili

I beni mobili presenti nell'immobile di proprietà esclusiva della società *** (foglio 283 particella 111 subalterno 1) sono riportati nell'inventario stilato dal liquidatore avv. Giovanna Monopoli, in data 13/06/2025, insieme alle fotografie di ciascun bene. Tali beni vetusti e, relativamente agli elettrodomestici, potenzialmente non funzionanti, sono stimati a corpo.

Beni presenti nell'ingresso:

- 1) -n. 1 frigorifero doppia anta (congelatore e frigo): **€ 200,00**
- 2) -n. 2 divani in pelle colore avana: **€ 300,00**
- 3) -n. 1 appendiabiti colore dorato: **€ 50,00**
- 4) -n. 1 split climatizzatore Daikin: **€ 200,00**

Beni presenti nella stanza-ufficio entrando sulla dx:

- 5) -n. 4 scrivanie grandi in legno colore marrone: **€ 400,00**
 - 6) -n. 3 scrivanie piccole, dotate di cassetiera, in legno colore marrone: **€ 225,00**
 - 7) -n. 2 sedie ufficio colore rosso: **€ 60,00**
 - 8) -n. 2 sedie ufficio con braccioli colore grigio e celeste: **€ 60,00**
 - 9) -n. 1 sedia ufficio colore nero: **€ 30,00**
 - 10) -n. 1 stampante multifunzione marca Infotech: **€ 20,00**
 - 11) -n.- 1 climatizzatore parete marca Daikin: **€ 100,00**
 - 12) -n. 2 armadietti, doppia anta ciascuno, colore marrone, dotati di sistema di chiusura con chiave: **€ 150,00**
 - 13) -n. 2 citofoni: **€ 100,00**
 - 14) -n. 1 apparecchio telefonico: **€ 30,00**
 - 15) -n. 2 calcolatrici: **€ 20,00**
 - 16) -n. 1 televisore Philips colore nero: **€ 50,00**
 - 17) -n. 1 DVR marca Hd-dasch: **€ 50,00**
 - 18) -n. 1 cassa sonora: **€ 50,00**
 - 19) -n. 1 modem router Vodafone: **€ 50,00**
 - 20) -n. 2 cestini gettacarte: **€ 30,00**
 - 21) -n. 2 spillatrici: **€ 20,00**
 - 22) -n. 1 modem router portatile marca Tre.it: **€ 30,00**
- Beni presenti nella stanza-ufficio adiacente alla precedente:
- 23) -n. 1 tavolo ufficio ovale colore nero e marrone: **€ 100,00**
 - 24) -n. 5 sedie ufficio in pelle colore nero: **€ 100,00**

25) -n. 1 scrivania colore nero: € 75,00

26) -n. 2 sedie ufficio con braccioli colore nero: € 60,00

27) -n. 1 appendiabiti: € 30,00

28) -n. 2 librerie con ante dotate di sistema di chiusura con chiave: € 200,00

29) -n. 1 tavolo scrittoio colore bianco con n. 5 cassetti porta documenti: € 100,00

30) -n. 1 divano angolare in pelle colore avana: € 150,00

31) -n. 1 tastiera di pc: € 20,00

32) -n. 1 climatizzatore da parete marca Daikin: € 100,00

33) -n.5 telecomandi climatizzatore marca Daikin: € 50,00

34) -n. 1 tavolino colore marrone: € 30,00

35) -n. 1 calcolatrice: € 10,00

36) -n. 1 apparecchio citofonico: € 30,00

37) -n. 1 apparecchio Telepass: € 10,00

38) -n. 1 valigetta colore verde marca Makita con all'interno una punta di martello pneumatica: € 50,00

39) -n. 1 cestino gettacarte: € 30,00

40) -n. 1 calcolatrice: € 10,00

41) -n. 1 cordless: € 10,00

42) -n. 1 telefono d'ufficio con tastiera: € 10,00

43) -n. 3 coppe trofeo: € 0,00

Beni presenti nella stanza-ufficio di fronte all'entrata:

44) -n. 1 armadietto dotato di chiusura a chiave, contenente: faldoni vuoti; n. 1 monitor LG; cassetta di vecchie: € 100,00

45) -n. 1 tavolo ufficio angolare colore grigio con cassettiera: € 100,00

46) -n. 1 sedia ufficio con braccioli in pelle colore rosso: € 50,00

47) -n. 3 sedie ufficio con ruote di colore azzurro: € 90,00

48) -n. 1 apparecchio citofonico: € 30,00

49) -n. 1 computer fisso marca Acer, dotato di tastiera, mouse e monitor Philips: € 50,00

50) -n. 1 armadietto dotato di sistema di chiusura con chiave: € 100,00

51) -n. 1 stampante multifunzione: € 30,00

52) -n. 1 monitor 40 pollici con staffe: € 30,00

53) -n. 1 stampante multifunzione marca Epson: € 30,00

Beni presenti nella stanza-ufficio entrando a sx:

54) -n. 1 tavolo scrivania colore nero in legno: € 75,00

55) -n. 3 sedie ufficio colore blu: € 90,00

56) -n. 1 frigo da incasso: € 50,00

57) -n. 1 stampante laser marca Canon: € 30,00

58) -n. 1 stampante getto d'inchiostro marca Epson: € 30,00

59) -n. 2 monitor pc marca Philips e LG: € 50,00

60) -n. 1 scanner marca Canon: € 50,00

61) -n. 1 macchina d scrivere elettrica: € 60,00

62) -n. 1 DVR quattro canali: € 50,00

63) -n. 1 modem Sky: € 20,00

64) -n. 1 computer fisso marca Acer: € 100,00

65) -n. 1 armadio con ante in vetro: € 100,00

66) -n. 1 apparecchio telefonico marca Panasonic: € 30,00

67) -oggettistica varia d'ufficio: € 20,00

Beni presenti nel bagno:

68) -n. 1 cestino portarifiuti: € 10,00

69) -n. 1 supporto per rotolo carta: € 10,00

70) -n. 1 macchina da caffè marca Ninfolle: € 20,00

Beni presenti sulle pareti esterne dell'immobile:

71) -n. 4 plafoniere: € 80,00

Beni presenti su particelle adiacenti

72) materiale edile vario: € 50,00

per un totale complessivo di € 4.935,00.

Il CTU

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Taranto, 15 giugno 2026