

TRIBUNALE DI TRANI

Sezione Fallimentare

G.D. CURATORI **Dott.ssa Giulia STANO**
Avv. Antonio Di Pinto
Dott.ssa. Mariateresa Quinto

RELAZIONE DI CONSULENZA

FALLIMENTO N. 21/2022 R.G.F.

Il C.T.U.

0. PREMESSA	3
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	3
0.1.1 Note sulla situazione catastale.....	3
0.1.2 Operazioni peritali.....	3
0.1.3 Sopralluoghi.....	4
1. STIMA DEL BENE IMMOBILE	5
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	5
1.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	5
1.3 COMPLESSO IMMOBILIARE	5
1.4 UNITÀ IMMOBILIARI	6
1.5 STATO MANUTENTIVO	6
1.6 AMBIENTI	6
1.7 VINCOLI GRAVANTI	7
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	7
1.9 CONFINI.....	7
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	7
1.11 AGIBILITÀ.....	7
1.12 DIRITTO REALE.....	7
1.13 STATO DI POSSESSO	7
1.14 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE	8
1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.....	8
1.14.2 Accertamenti di conformità catastale	8
1.15 DIVISIBILITÀ DEL BENE	8
1.16 CONCLUSIONI	8
1.17 METODO DI STIMA.....	8
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	10
2.1 LOTTO N. 1	10
INDICE ALLEGATI.....	11

0. PREMESSA

Con provvedimento del 8/06/2023, il G.D., dott.ssa Giulia Stano, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare i beni immobili di proprietà della società fallita.

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

<i>Fall. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
21-2022	1	Piena proprietà della quota indivisa di un mezzo di un complesso immobiliare sito in Taranto alla via della Rondinella, costituito da un appezzamento di terreno dalla superficie complessiva di circa metri quadrati 60.308, con sovrastanti fabbricati, manufatti e attrezzature varie già adibito a deposito di prodotti petroliferi attualmente disattivato interamente delimitato da recinzione, identificato in catasto fabbricati al foglio 198 particella 40 sub. 3.

<i>Catasto dei fabbricati - Dati catastali</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	198	40	3	F/2			
In ditta: 1/2,				sede in Terlizzi (BA), proprietà per . sede in Taranto (TA), proprietà per 1/2.			

0.1.1 Note sulla situazione catastale

In catasto fabbricati, risulta intestato, ai medesimi comproprietari, il fabbricato identificato in catasto fabbricati al foglio 198 particella 131, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48 (Allegato C). In realtà, il suddetto fabbricato è compreso nel complesso immobiliare attualmente identificato in catasto fabbricati al foglio 198 particella 40 sub. 3. Dovrà essere soppresso presentando una istanza, a nome di entrambi i comproprietari, presso l'Agenzia delle Entrate. Il terreno, su cui è edificato il fabbricato suddetto, identificato in catasto terreni al foglio 198 particella 131, è stato soppresso ed unito alla particella 40 del fg.198, come riportato nelle annotazioni della rispettiva visura (Allegato C).

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, concordato con il comproprietario del complesso immobiliare, è stato effettuato in data 15/09/2023, alle ore 15.00. In tale giorno, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile oggetto della stima dove ha potuto effettuare indagini metriche e fotografiche. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato A).

1. STIMA DEL BENE IMMOBILE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota indivisa di un mezzo di un complesso immobiliare sito in Taranto alla via della Rondinella, costituito da un appezzamento di terreno dalla superficie complessiva di circa metri quadrati 60.308, con sovrastanti fabbricati, manufatti e attrezzature varie già adibito a deposito di prodotti petroliferi, attualmente disattivato, interamente delimitato da recinzione, identificato in catasto fabbricati al foglio 198 particella 40 sub. 3 (Allegato C).

1.2 Caratteristiche zona

Il lotto oggetto di stima ricade, nel P.R.G. del Comune di Taranto, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato D), in “zona verde di rispetto” in parte, “zona ferroviaria” in parte, “zona industriale con divieto di espansione” in parte, “strada di P.R.G.” in parte. Inoltre, ricade all’interno del Piano Territoriale A.S.I. come approvato con D.P.C.M. del 27.04.1964-Decreto Regionale n° 58 del 17.05.1972.

1.3 Complesso immobiliare

L’immobile in esame è un ampio appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 60.308, in ampi tratti pianeggiante, con tratti scoscesi nella zona sud, in prossimità del tratto ferroviario. Su di esso insistono n. 8 corpi di fabbrica in struttura muraria, n. 2 in struttura metallica e n. 1 piccola pensilina in struttura metallica.

Detti corpi di fabbrica si trovano in pessime condizioni conservative e manutentive; essi sono in evidente stato di abbandono protrattosi per lungo tempo, nonché oggetto di svariati atti vandalici che ne hanno provocato la completa distruzione di tutte le finiture, sia interne, che esterne e degli impianti, nonostante la presenza di una consistente recinzione in muratura e cancellata di ingresso più volte risistemata, ma, come emerso durante il sopralluogo, con necessità di manutenzione.

Porte e infissi risultano essere in parte dismessi, in parte distrutti, in parte privi di alcuni elementi (telai, ferramenta, vetri, ecc...); pavimenti, rivestimenti e sanitari risultano essere in parte distrutti, in parte inutilizzabili. Gli impianti idrici risultano essere ormai mancanti poiché la totalità delle tubazioni risulta essere distrutta da atti vandalici e

dall'usura; gli impianti elettrici risultano anch'essi mancanti a causa della loro distruzione per atti vandalici.

I solai dei corpi in muratura risultano essere pericolanti poiché l'abbandono delle strutture non ha consentito la regolare manutenzione delle impermeabilizzazioni di copertura, causando notevoli danni derivanti da infiltrazioni d'acqua piovana; anche le strutture verticali portanti risultano essere gravate da problemi derivanti da infiltrazioni. Questo comporta rischi relativi alla staticità dei fabbricati in esame, compreso l'eventuale crollo di alcuni di essi o di una parte.

1.4 Unità immobiliari

Nell'elaborato planimetrico (Allegato I) e nell'estratto di mappa (Allegato C) è possibile osservare la distribuzione dei fabbricati presenti nel complesso immobiliare e nella planimetria storica (Allegato E) la distribuzione degli ambienti presenti nei fabbricati. Dalla lettura della relazione che accompagna la istanza di condono per alcuni ampliamenti denunciati, è possibile desumere che i fabbricati originariamente comprendevano l'abitazione del capo deposito, magazzini, cabine antiincendio, la pesa con relativa cabina oltre all'impianto di depurazione e ai serbatoi che sono stati dismessi. È presente un ulteriore deposito di piccole dimensioni nel lato sud del complesso, non riportato nell'elaborato planimetrico e nella planimetria storica.

La superficie coperta del complesso immobiliare, desunta dalla planimetria catastale vigente, è pari a circa 2.600 mq oltre a circa 58.000 mq di area scoperta.

1.5 Stato manutentivo

Il complesso immobiliare, come già descritto nel par. 1.3, è in stato di abbandono e si presenta, in quasi tutti gli ambienti, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

1.6 Ambienti

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area (mq)
Superficie coperta fabbricati	2.570,0
Area esterna	57.738,0

1.7 Vincoli gravanti

Sulla base dell'attestazione del servizio osservatorio abusivismo ed usi civici della Regione Puglia (Allegato F), risulta che tutti i terreni che compongono il lotto non risultano gravati da Uso Civico.

1.8 Immagini fotografiche

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

1.9 Confini

Il complesso confina, nell'insieme, con strada comunale La Rondinella da due lati, con proprietà o aventi causa, con proprietà Ferrovie dello Stato e con proprietà od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Per la costruzione originaria dell'intero complesso immobiliare non è stato riscontrato alcun titolo edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto, ma solo alcune concessioni edilizie in sanatoria per nuovi fabbricati o ampliamenti successivi alla costruzione (Allegato G). Presso l'Agenzia delle Entrate è stata ritirata la planimetria catastale storica datata 9/03/1966 (Allegato E).

1.11 Agibilità

Il complesso immobiliare è privo del certificato di agibilità.

1.12 Diritto reale

<i>Foglio 198 particella 40 sub. 3 –</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/2	Atto di compravendita	notaio Ettore Leccese	28 ottobre 1997	30 ottobre 1997	12539
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

1.13 Stato di possesso

L'opificio è nella disponibilità della società fallita e del comproprietario.

1.14 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.14.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Per quanto riportato nel par. 1.10, non avendo riscontrato alcun titolo edilizio relativo alla costruzione del complesso immobiliare e non potendo determinare con certezza se la data di costruzione sia antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della prima legge urbanistica, si deve supporre che i fabbricati del complesso immobiliare siano abusivi a meno di successivi ampliamenti oggetto di sanatoria autorizzativa. In fase di stima, si supporrà, cautelativamente, il costo della demolizione sia dei volumi supposti abusivi sia di quelli regolarmente autorizzati, per i quali rimane valido il volume concesso con le sanatorie, ma che non utilizzabili per lo stato fatiscente in cui versano e i rischi relativi alla staticità.

1.14.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato I) che riporta tutti i fabbricati presenti a meno di un piccolo fabbricato, anch'esso collabente, nella parte sud del lotto, dovrà essere aggiornata successivamente alla eliminazione dei fabbricati supposti abusivi. Nella valutazione si terrà conto degli esborsi necessari.

1.15 Divisibilità del bene

Il lotto non è comodamente divisibile in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, per determinare due unità autonome e funzionali, si dovrebbero affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso.

1.16 Conclusioni

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

1.17 Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale del complesso immobiliare, si procede alla stima del terreno, valutato, per l'area ricadente nel P.R.G. in zona industriale con divieto di espansione, di estensione pari a circa 35.000 mq, in base ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU - deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023 (Allegato J). Le altre aree, di estensione pari a circa 25.000 mq, come

indicate nel P.R.G., contigue a quella ricadente in zona industriale con divieto di espansione, possono ritenersi pertinenti ad essa e pertanto sono ragguagliate al 10% di superficie.

Al valore del terreno sarà sottratto il costo della demolizione di tutti i fabbricati.

Il valore stimato del terreno è, pertanto, pari a:

$$V_{\text{complesso}} = [(35.180,00 + 25.128,00 \times 0,1) \text{ mq} \times 46,05 \text{ €/mq}] = \text{€ } 1.735.753,44.$$

A tale valore andrà sottratto il seguente importo stimato:

- demolizione dei fabbricati, con trasporto dei rifiuti e conferimento a discarica: € 600.000,00

Il valore stimato dell'intero lotto, al netto dei suddetti valori, è, pertanto, pari a:

$$VF_{\text{complesso}} = \text{€ } (1.735.753,40 - 600.000,00) = \text{€ } 1.135.753,44.$$

Il valore stimato del lotto indiviso appartenente alla società fallita è pari a:

$$VF_{\text{complesso } 50\%} = \text{€ } 1.135.753,44 \times 0,50 = \text{€ } 567.876,72 \text{ che si approssima ad € } 570.000,00.$$

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà della quota indivisa di un mezzo di un complesso immobiliare sito in Taranto alla via della Rondinella, costituito da un appezzamento di terreno dalla superficie complessiva di circa metri quadrati 60.308, con sovrastanti fabbricati, manufatti e attrezzature varie già adibito a deposito di prodotti petroliferi, attualmente disattivato, interamente delimitato da recinzione, identificato in catasto fabbricati al foglio 198 particella 40 sub. 3.

Il complesso confina, nell'insieme, con strada comunale La Rondinella da due lati, con proprietà , o aventi causa, con proprietà Ferrovie dello Stato e con proprietà , od aventi causa, salvo altri.

Per la costruzione del complesso immobiliare, per il quale non risulta essere rilasciato alcun certificato di abitabilità, non è stato riscontrato alcun titolo edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Taranto, ma solo alcune concessioni in sanatoria per ampliamenti successivi alla costruzione. Nella valutazione commerciale si è tenuto conto della demolizione sia dei volumi non autorizzati, sia di quelli legittimamente edificati ma in condizioni fatiscenti.

Il complesso immobiliare è nella disponibilità della società fallita e del comproprietario.

Prezzo a base d'asta: € 570.000,00

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Taranto, venerdì 1 dicembre 2023

Indice allegati

Allegato A – *Verbale di sopralluogo*

Allegato B – *Documentazione fotografica*

Allegato C – *Visure catastali, estratto di mappa*

Allegato D – *Certificato di destinazione urbanistica*

Allegato E – *Planimetria catastale storica*

Allegato F – *Attestazione del servizio osservatorio abusivismo ed usi civici della Regione Puglia*

Allegato G – *Pratiche edilizie*

Allegato H – *Atto di provenienza*

Allegato I – *Elaborato planimetrico e planimetria catastale*

Allegato J – *Deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023*

Allegato K – *Elenco formalità*