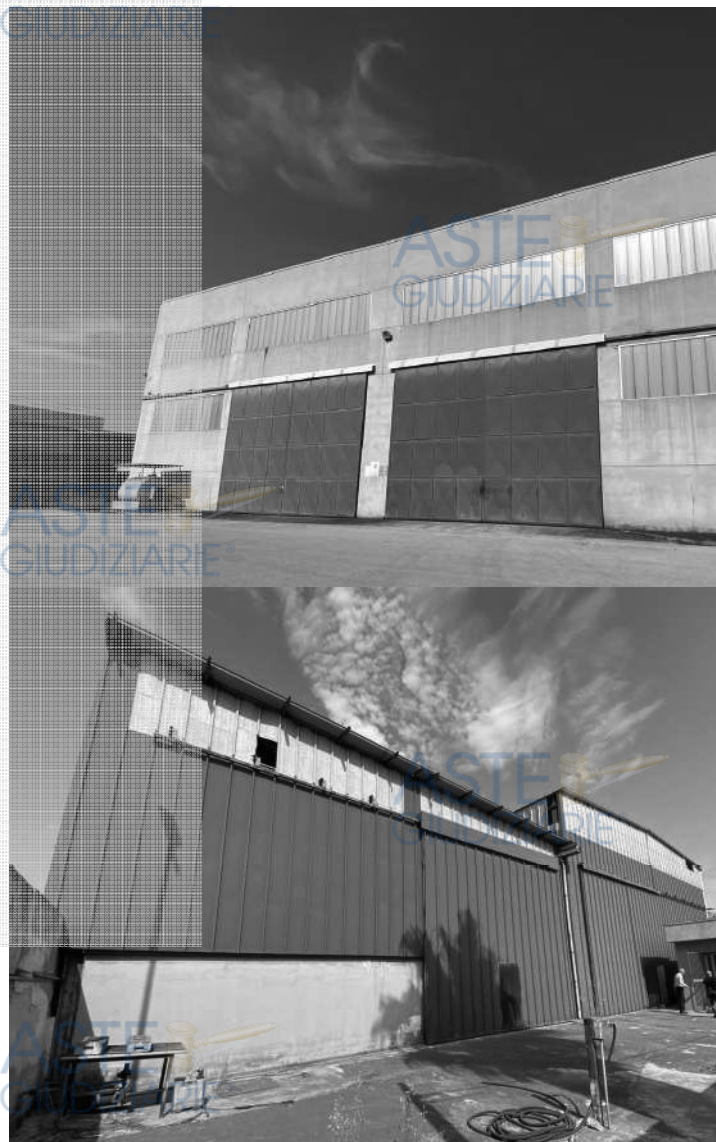



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CCI)
NUMERO DI RUOLO GENERALE 51/2024
GIUDICE: GIUSEPPE DE FRANCESCA
DEBITORE: [REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA

**COMPLESSO INDUSTRIALE IN VIA LUDOVICO ARIOSTO N. 3/5
E VIA ARCHIMEDE N.5850 – ZONA INDUSTRIALE C1 - TARANTO**
FOGLIO 202TA P.LLE 141-124




ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
Dott. Arch.
PICCINNO Filippo Marco N. 437
- TARANTO -

ARCHITETTO FILIPPO PICCINNO

VIA UMBRIA, 20 TARANTO 74121

MAIL: ARCHITETTOPIC@GMAIL.COM PEC: FILIPPOMARCO.PICCINNO@ARCHIWORLDPEC.IT - CELL. 3384285284

ORDINE ARCHITETTI TARANTO N. 437

1. Dati generali	p.	2
2. Premessa e definizione di valore di mercato	p.	2
3. Notizie generali sull'area ASI e sul complesso edilizio	p.	3
4. Criteri di valutazione	p.	5
5. Descrizione del complesso immobiliare	p.	5
6. Conformità urbanistica e condizione vincolistica	p.	12
7. Conformità catastale	p.	13
8. Situazione locativa di beni analoghi	p.	13
9. Consistenze degli immobili e area edificabile residuale	p.	14
10. Il mercato immobiliare locale	p.	15
11. Valutazione	p.	16
12. Conclusioni e Valore di mercato	p.	19
Allegati	p.	20
Lotto unico in vendita	p.	21

**DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO
INDUSTRIALE IN VIA LUDOVICO ARIOSTO N. 3/5 E VIA ARCHIMEDE N.5850
ZONA INDUSTRIALE C1 - TARANTO**

1 – DATI GENERALI

Ubicazione: Via Ludovico Ariosto n. 3/5 e Via Archimede n.5850 – Z.I. C1 ASI - TARANTO.

Dati Catastali: Foglio 202 TA – p.lla 141 sub.1 e Foglio 202TA p.lla 124 sub.1

P.R.G. Piano ASI DPG 58/R.D.17/05/1972

Debitore: [REDACTED]

Titoli autorizzativi: P.D.C. san. 04/01/2001 (L. 47/85 e 724/94) reg. 2672/c n.61058/D/1- 2655/c – 2654/c

Concessione Edilizia n.23 pr.77/1999 del 11/02/2000

Concessione Edilizia n.71 pr.77/1999 del 17/05/2001(rinnovo CE 23/2000)

Concessione Edilizia n.290 pr.242/2001 del 27/11/2002 (variante CE 71/2001)

P.D.C. n.116 pr.279/2004 del 02/03/2005 (variante CE 71/2001 e 290/2002)

COLLAUDO STATICO prot. 9738 n. ord. 1257/02 del 11/10/2006

AGIBILITA' art.25 n.199 del 05/06/2014 - prot. 43354/2004

C.I.L. n.129548 del 04/09/2014

SCIA n. 172224 del 20/11/2014



Vista aerea generale zona industriale di Taranto Nord

2 – PREMESSA E DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

La presente relazione di stima è redatta dal sottoscritto al fine di quantificare il più probabile valore di mercato del complesso edilizio in testo, verificandone lo stato manutentivo e le condizioni intrinseche ed estrinseche in cui trovasi.

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia reale intenzione di vendere l'immobile;
- che ci sia stato un ragionevole periodo di tempo per una adeguata commercializzazione;
- che il trend di mercato e le altre condizioni economiche al momento della valutazione siano identiche a quelle della stipula del preliminare contratto di compravendita.

Pertanto, a seguito della nomina ricevuta (PEC del 13/06/2025), il sottoscritto perito ha eseguito il sopralluogo degli immobili corredando la presente perizia di immagini fotografiche ed allegati e, premesso tutte quante le determinazioni riportate in seguito, è giunto alla seguente determinazione.

3 – NOTIZIE GENERALI SULL'AREA INDUSTRIALE ASI e sul COMPLESSO EDILIZIO

Il Consorzio A.S.I. di Taranto nasce nel 1960 con competenza su di "un'area di sviluppo industriale" di circa 110.000 ettari, comprendente 18 Comuni della Provincia di Taranto.

I Consorzi ASI (ex SISRI) sono Enti Pubblici Economici per l'infrastrutturazione e la gestione di aree produttive (artigianali ed industriali) di particolare rilevanza regionale. Essi hanno avuto per oggetto l'espletamento delle attività e l'esercizio delle funzioni di cui all'art. 5 della Legge Regionale 08-03-2007 n.2, nonché di quelle di cui all'art 36 della L.317/91.

La Zona Industriale in cui è ricompreso **il complesso edilizio** in testo è parte dell'Area ASI del Comune di Taranto [PRG vigente], realizzata a nord del quartiere cittadino denominato "Tamburi" ai margini della più ampia area industriale del complesso siderurgico, ed ora denominata "agglomerato Piccole Industrie" [pianificazione ASI vigente].

L'attuale lotto relativo al complesso edilizio di tipo industriale oggetto di stima, esteso complessivamente per **25.690,00 mq** è composto, in ordine di realizzazione temporale, dai seguenti corpi edilizi:

- un capannone industriale metallico con relativo corpo uffici dislocato sulla particella n.141 del Foglio di mappa 202;
- una struttura in ferro di servizio quale copertura a tetto realizzata marginalmente alla particella n.124 del Foglio 202, quasi al confine con la p.lla 143;
- un capannone industriale del tipo prefabbricato in c.a.p. di grandi dimensioni con attiguo corpo servizi e uffici su due livelli, dislocato sulla p.lla 124;
- una palazzina uffici composta da piano terra e primo piano, distaccata dal capannone principale, indipendente, e dislocata sulla stessa p.lla 124;
- aree esterne di deposito per parcheggi, sosta, zone di manovra, manufatti accessori (gruppo elettrogeno, vasche interrate, ecc.) ed aree libere a verde, relative alla p.lla 124 e residuali della p.lla 141.

La diversa natura dei manufatti presenti (in ferro, muratura e c.a.p.) è dovuta alla evidente differenza temporale di realizzazione ed alle diverse esigenze sopravvenute nel tempo all'azienda che vi praticava l'attività.



3.1 COLLEGAMENTI INFRASTRUTTURALI

3.2 FUNGIBILITA'

Gli immobili oggetto di perizia presentano un grado di fungibilità, ovvero di sostituibilità, connesso ad un uso prettamente industriale, essendo estrinsecamente collocate in un'area con tale destinazione, oltre che intrinsecamente strutturati per attività specifiche di tale tipo, con bacino di utenza circoscritto.

Tuttavia le previsioni connesse a possibili diversificazioni e riconversioni dell'area industriale nell'ambito del nuovo PUG, potrebbero aprire prospettive più ampie nella futura fungibilità del complesso.

4 – CRITERI DI VALUTAZIONE.

Per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che è stato seguito per lo svolgimento della stima.

Considerata la particolare tipologia dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di applicare il cosiddetto "**criterio analitico di valutazione reddituale**" da mediarsi, a termini di risultato, con la valutazione ottenuta dal "**metodo di mercato o comparativo**".

Di fatto il solo *metodo comparativo* non costituirebbe un esclusivo procedimento applicabile, in quanto è evidente la caratteristica di unicità del bene da stimarsi e la scarsa possibilità di rilevare valori certi e recenti di mercato di beni simili al bene oggetto di stima al fine di effettuare una possibile comparazione sulla base di recenti compravendite effettuate in zona.

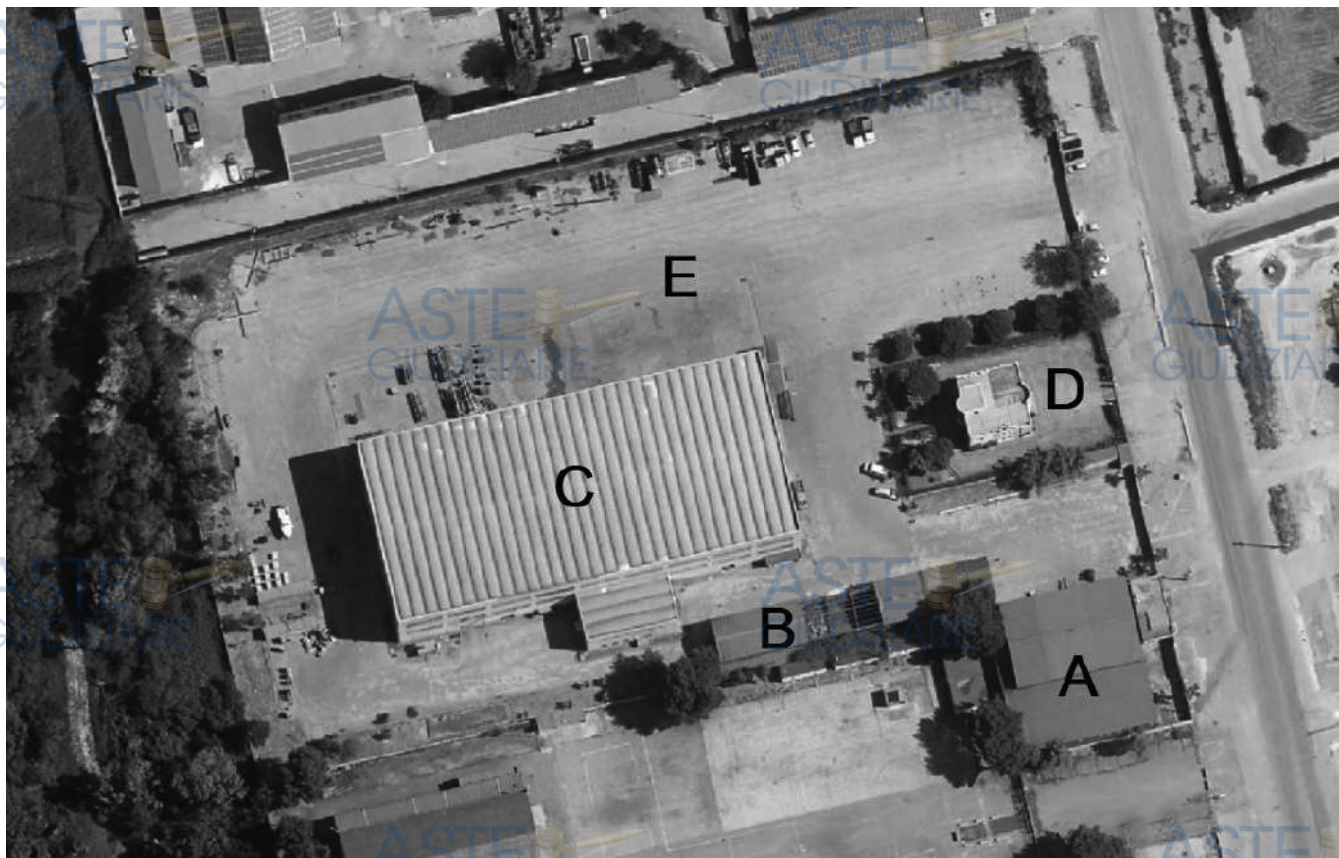
Non in ultimo sarà utile raffrontare, a margine, i risultati ottenuti con le rendite catastali presenti in atti dell'AgE, opportunamente rivalutate, in quanto spesso oggetto di verifica ed accertamento congruo con la consistenza e destinazione d'uso di ogni unità immobiliare.

Le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a cui nella seconda parte si farà riferimento, saranno altresì considerate solo per la verifica reddituale dei canoni d'affitto necessaria ai fini del criterio analitico diretto sopra menzionato.

5 – DESCRIZIONE del COMPLESSO IMMOBILIARE.

Come riportato al paragrafo 3 della presente, l'attuale complesso edilizio di tipo industriale oggetto di stima è composto dai seguenti corpi edilizi che di seguito si distinguono in figura con lettera alfabetica:

- A. un capannone industriale metallico con relativo corpo uffici dislocato sulla particella **n.141** del Foglio di mappa 202 (S lotto di circa 1.200,00 mq);
- B. una struttura in ferro di servizio quale copertura a tetto realizzata marginalmente alla particella **n.124** del Foglio 202, quasi al confine con la p.Illa 143;
- C. un capannone industriale del tipo prefabbricato in c.a.p. di grandi dimensioni con attiguo corpo servizi e uffici su due livelli, dislocato sulla p.Illa **n.124**;
- D. una palazzina uffici composta da piano terra e primo piano, distaccata dal capannone principale, e dislocata sulla stessa p.Illa **n.124**;
- E. aree esterne per deposito, parcheggi, zone di manovra, sosta, manufatti accessori (gruppo elettrogeno, vasche interrate, ecc.) ed aree libere a verde, relative alla **p.Illa 124** e residuali della p.Illa **141**.



Legenda dei manufatti del complesso oggetto di stima

Il complesso è realizzato su una superficie pianeggiante con il capannone principale [C] posto in posizione distante circa 70 metri dalla strada, mentre la palazzina uffici [D] ed il primo capannone metallico più piccolo [A] sono dislocati in posizione più prossima al viale di accesso.

5.1 SUPERFICI e VOLUMI

Le **superficie coperte** dei manufatti presenti nel complesso industriale sono desunte dai titoli autorizzativi in atti e nello specifico se ne riporta la consistenza per ciascun corpo. L'area complessiva relativa ai corpi B-C-D è pari a **mq 24.490,00** (p.lla 124), mentre il corpo A sorge su un lotto distinto (p.lla 141) di circa **mq 1.200,00**.

Corpo A: capannone metallico e corpo ufficio/servizi **mq 1.051,10** - H int. media di m 9,5/5,00 soppalco interno per mq 40 circa ed area scoperta di circa mq 150,00.

Corpo B: copertura di servizio in ferro (tettoia) **mq 600,00** circa - H int. media m 9,00.

Corpo C: capannone prefabbricato in c.a.p. **mq 3.722,00** - H int. m 13,00 sotto trave con modulo servizi/mensa e uffici di **mq 222,00** per piano (PT+P1) e H 7,70 totali.

Corpo D: palazzina uffici **mq 196,00** per piano (PT+P1) e H m 10,30 totali.

Area E: area libera ad uso esclusivo **mq 20.350,00**.

Il Volume complessivo relativo alla p.lla 124, ovvero relativo ai corpi **B-C-D**, è pari a **mc 57.697,20** mentre il Volume complessivo relativo alla p.lla 141, ovvero relativo al corpo **A**, è pari a **mc 8.400,00** circa.



Catastale su ortofoto

5.2 COMPOSIZIONE E STATO DI STRUTTURE, IMPIANTI E FINITURE

5.2.1 - Il **Corpo A**, che sorge sulla p.lla 141, comprende un **capannone metallico** rivestito in lamiera con tamponamento dello stesso tipo e strutture portanti in acciaio per la copertura sostenuta da travi reticolari dello stesso tipo.

Esso è strutturato per l'impianto di un **carro ponte** mobile del tipo a doppia trave, con portata fino a 5000 Kg, ancora esistente al suo interno, che trovasi in discrete condizioni di manutenzione in quanto utilizzato fino a non molto tempo fa. In ogni caso quest'ultimo dovrà essere oggetto di ogni di tipo di verifica e collaudo di legge prima di ogni suo utilizzo.

Pertanto esso sarà anche oggetto di stima in quanto parte integrante e costituente accessorio stabilmente infisso del bene oggetto di valutazione.



Interno del capannone metallico e suo carro ponte.

Il capannone è sostanzialmente suddiviso in due parti con altezze differenti, oltre ad un corpo servizi/uffici esterno ed una zona scoperta residuale d'ingresso.

La data d'impianto della sua edificazione risale a prima del 1990 essendo poi stato oggetto di condono edilizio ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 ai fini dell'ottenimento dei PDC in sanatoria del 04/01/2001, oltre che successiva SCIA del 2014 per modifiche interne.

L'edificio, stante la documentazione rilevata è stato realizzato prima della dichiarazione di sismicità della zona, dal 1994 classificata di "terza categoria" dalla normativa vigente.

Dall'esame visivo della struttura non sono state constatate particolari lesioni o fessurazioni strutturali nelle murature, né nelle coperture. Il calpestio al piano terra non presenta segni di sprofondamento o qualunque altro problema strutturale. Questo evidenzia le buone proporzioni delle fondazioni ed il terreno di fondazione sul quale insistono le strutture portanti, presenta sufficienti garanzie di consistenza considerando il buono stato di conservazione della fabbrica per la mancanza di evidenti fenomeni fessurativi riconducibili a dissesti statici.

Tuttavia le strutture in acciaio necessitano di costante manutenzione programmata e determinata attraverso uno specifico piano conservativo ai sensi delle N.T.C. vigenti e, pertanto, non è possibile accertare, allo stato attuale, la piena sicurezza statica delle strutture portanti del capannone e delle sue strutture portate.

Per altro le condizioni di manutenzione generale risentono della vetustà dell'edificio che, a causa di probabili infiltrazioni di acque meteoriche, non sono da considerarsi sufficienti.

Lo stesso dicasi per tutti gli impianti (elettrico, idrico, fognante, ecc.) che, se pur presenti, dovranno essere oggetto di profonda ristrutturazione.

Lo stato ambientale necessita inoltre di opere di bonifica preliminari, sia all'interno che all'esterno, al fine di liberare gli ambienti da materiali in disuso, suppellettili e residui di lavorazione ancora marginalmente presenti.

Pertanto **nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello scarso valore dei beni "mobili" presenti**, quali arredi in disuso, suppellettili, accessori e utensili vari che in ogni caso fanno parte del lotto stimato. Si stimano i costi dello smaltimento in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) di cui si terrà conto nella determinazione della valutazione finale del bene.

Si stimano altresì nella presente, [al § 11.3] i costi per la bonifica e lo smaltimento del materiale di risulta presente, per lo più di tipo ferroso, che costituirà voce di detrazione alla valutazione complessiva.

5.2.2 - Il **Corpo B** è costituito da una struttura metallica in ferro di servizio, quale **copertura** a tetto realizzata marginalmente alla particella n.124 del Foglio 202 e quasi al confine con la p.lla 143. La sua condizione autorizzativa dal punto di vista urbanistico non è a tutt'oggi ben definita essendo stata inoltrata una CIL per opere temporanee nel 2014 non perfezionata in seguito e, se pur costituisca una superficie coperta e non un volume, potrebbe essere oggetto di accertamento di conformità in caso di conservazione del manufatto. Del resto tale tettoia **non è riportata** in Catasto e non è presente nell'estratto di mappa in atti territoriali dell'AgE.

Il suo stato manutentivo risente della vetustà dell'epoca di realizzazione e le strutture in acciaio di cui è costituita, con capriate tralicciate e pilastri del tipo HE, necessitano di costante manutenzione programmata da determinarsi con uno specifico piano conservativo ai sensi delle N.T.C. vigenti.



Pertanto non è possibile accertare, allo stato attuale, la piena sicurezza statica delle strutture portanti della tettoia e delle sue strutture portate. Parte della struttura risulta priva di copertura e l'intera area necessita di una preventiva opera di bonifica ambientale a seguito dell'accumulo di residui di lavorazione.

5.2.3 - Il **Corpo C** è costituito da un **capannone industriale del tipo prefabbricato in c.a.p.** di grandi dimensioni con attiguo corpo servizi ed uffici su due livelli, dislocato interamente sulla p.lla 124.

Esso è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n.23 pr.77/1999 del 11/02/2000 e successive Concessione Edilizia n.71 pr.77/1999 del 17/05/2001(rinnovo CE 23/2000) e Concessione Edilizia n.290 pr.242/2001 del 27/11/2002 (variante CE 71/2001), fino al P.D.C. n.116 pr.279/2004 del 02/03/2005 (variante finale alle CE 71/2001 e 290/2002).

Il capannone è costituito, come detto, da una struttura portante in calcestruzzo armato precompresso (c.a.p.) composta da pilastri, travi sagomate tetto disposte su due campate portanti e tegoli superiori di copertura, con tamponature in pannelli modulari alleggeriti dello stesso tipo. La struttura è predisposta per il sostentamento di **due carri ponte** collocati ad 11 mt di altezza, per un'altezza complessiva sotto trave di mt 13 circa. I carri ponte sono presenti, costituiscono beni accessori stabilmente infissi con il capannone e pertanto saranno valutati unitamente al lotto oggetto di stima. Essi sono del tipo mobile, a doppia trave e con portata fino a 5000 Kg e trovano in discrete condizioni di manutenzione in quanto utilizzati fino a non molto tempo fa. In ogni caso dovranno essere oggetto di verifiche e collaudi di legge prima di ogni loro utilizzo.

Il modulo servizi attiguo presente sul lato sud dell'edificio comprende due piani collegati dall'interno alla struttura principale del capannone. Al suo piano terra sono presenti spogliatoi, bagni, sala mensa ed accessori, mentre al primo piano è dislocato un ambiente ad uso ufficio *open space* con relativi servizi. Dal primo piano degli stessi uffici è possibile accedere all'interno del capannone attraverso una scala metallica con relativo ballatoio di collegamento in quota.



Una scala esterna è altresì presente per l'accesso autonomo al primo piano amministrativo.

Il capannone è stato realizzato dopo l'entrata in vigore della classificazione sismica del 1994 e la sua progettazione ha dovuto considerare la "terza categoria" delle NTC vigenti ai fini del Collaudo statico depositato nel 2006 unitamente alle strutture della palazzina per uffici distaccate (corpo D) assentite nell'ambito delle stesse autorizzazioni rilasciate.

Dall'esame visivo della struttura non sono state constatate particolari lesioni o fessurazioni strutturali nelle murature, né nelle coperture. Il calpestio al piano terra, realizzato integralmente in calcestruzzo industriale rifinito, non presenta, crepe, segni di sprofondamento o qualunque altro problema strutturale. Questo evidenzia le buone proporzioni delle fondazioni ed il terreno di fondazione sul quale insistono le strutture portanti, presenta sufficienti garanzie di consistenza considerando il buono stato di conservazione della fabbrica per la mancanza di evidenti fenomeni fessurativi riconducibili a dissesti statici.

Tuttavia le strutture in c.a.p. necessitano di costante manutenzione programmata e determinata attraverso uno specifico piano conservativo ai sensi delle N.T.C. vigenti e, pertanto, non è possibile accertare, allo stato attuale, la piena sicurezza statica delle strutture portanti del capannone e delle sue strutture portate, anche ai fini della sostenibilità dei carri ponte.

Per altro le condizioni di manutenzione generale sono da considerarsi sufficienti, non essendo presenti visibili fenomeni d'infiltrazione di eventuali acque meteoriche per cui è da considerarsi il buono stato conservativo delle coperture, essenziale per la valutazione dell'immobile.

Il capannone dispone attualmente di impianti solo parzialmente adeguati ai sensi del DM n.37/2008 con linee separate per le diverse utenze, quadri elettrici generali, quadri di piano e dispositivi salvavita di sicurezza. Tale condizione è visibile solo dove l'utilizzatore ha dovuto eseguire opere di aggiornamento alle norme vigenti, per il resto si segnala che l'edificio presenta criticità in ordine all'impiantistica elettrica, di climatizzazione ed in merito agli impianti idrici, di scarico e di raccolta delle acque di pioggia.

L'impianto antincendio è costituito da manichette collegate all'impianto generale, estintori portatili, segnaletica e dispositivi di allarme acustico in stato di scarsa efficienza. Inoltre le vie di esodo in zona sicura, raggiungibili da alcune uscite di sicurezza dovranno essere oggetto di revisione ai seguito di

alcune modifiche apportate successivamente allo stato assentito. Le pompe dell'impianto antincendio previste con parere di conformità n.1033 del 21/01/2008 del Comando VVF provinciale dovranno essere oggetto di revisione, verifica e prove di pressione unitamente alla verifica della vasca interrata di riserva idrica.

Nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello scarso valore dei beni "mobili" presenti, quali arredi in disuso degli uffici/spogliatoi, suppellettili, accessori e utensili vari che in ogni caso fanno parte del lotto stimato. Si stimano i costi dello smaltimento in € 3.300,00 (euro tremilatrecento/00) di cui si terrà conto nella determinazione della valutazione finale del bene.

Si stimano altresì nella presente [al § 11.3] i costi per la bonifica e lo smaltimento del materiale di risulta presente, per lo più di tipo ferroso, che costituirà voce di detrazione alla valutazione complessiva.

5.2.4 - Il Corpo D è costituito dalla **palazzina per uffici** collocata all'ingresso del lotto verso Via Ariosto e comprende un piano terra ed un primo piano, completo di servizi e camere distinte. Esso è stato realizzato nell'ambito del titolo autorizzativi rilasciati dal 2001 al 2005 per raggiungere la condizione attuale di **196 mq per piano**. L'edificio è completo nelle finiture, è dotato di infissi esterni ed interni, accessori sanitari, rifiniture e trovasi in sufficiente stato manutentivo a seguito del buon uso intercorso nel probabile ultimo periodo dell'attività.

Dall'esame visivo della struttura non sono state constatate particolari lesioni o fessurazioni strutturali nelle murature, né nelle coperture. Il calpestio al piano terra non presenta segni di sprofondamento o qualunque altro problema strutturale. Questo evidenzia le buone proporzioni delle fondazioni ed il terreno di fondazione sul quale insistono le strutture portanti, presenta sufficienti garanzie di consistenza considerando il buono stato di conservazione della fabbrica per la mancanza di evidenti fenomeni fessurativi riconducibili a dissesti statici.



Palazzina uffici (ingresso frontale)

Per altro le condizioni di manutenzione generale sono da considerarsi sufficienti, non essendo presenti visibili fenomeni d'infiltrazione di eventuali acque meteoriche per cui è da considerarsi il buono stato conservativo delle coperture, essenziale per la valutazione dell'immobile.

Il fabbricato dispone attualmente di impianti parzialmente adeguati ai sensi del DM n.37/2008 con linee separate per le diverse utenze, quadri elettrici generali, quadri di piano e dispositivi salvavita di sicurezza. In ogni caso non sono presenti particolari criticità in ordine all'impiantistica elettrica, di climatizzazione ed in merito agli impianti idrici, di scarico e di raccolta delle acque di pioggia.

L'impianto antincendio è dotato di estintori portatili, segnaletica e dispositivi di allarme acustico in stato di scarsa efficienza. Inoltre le vie di esodo in zona sicura, raggiungibili da alcune uscite di sicurezza dovranno essere oggetto di revisione per una più attenta condizione di sicurezza.

Nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello scarso valore dei beni "mobili" presenti, quali arredi in disuso degli uffici, suppellettili, accessori e utensili vari che in ogni caso fanno parte del lotto stimato. Si stimano i costi dello smaltimento in € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) di cui si terrà conto nella determinazione della valutazione finale del bene.

5.2.5 - L'Area E ad uso esclusivo della proprietà, risultante sul lotto a seguito dell'attuale condizione di edificazione, risulta pressoché pavimentata in conglomerato bituminoso in buono stato di conservazione su superficie piana sagomata secondo pendenze per la raccolta delle acque meteoriche e corredata di canali di raccolta, cordoli perimetrali per la definizione delle zone a verde e zone di manovra libere antistanti il capannone. L'ingresso all'area è dotato di due ampi cancelli del tipo scorrevole dimensionati per il passaggio di mezzi di grandi dimensioni.

La superficie di tale area è da considerarsi a tutt'oggi edificabile a fronte di un'area residuale disponibile di circa **mq 11.800** al netto di aree a parcheggio e a verde previste con l'ultimo titolo autorizzativo del 2005.

6 – CONFORMITA' URBANISTICA e CONDIZIONE VINCOLISTICA DELL'AREA.

Il complesso oggetto di stima rientra nella destinazione di zona del piano industriale ASI, secondo quanto riportato nel P.R.G. vigente. Pertanto le norme di riferimento rientrano nelle condizioni di attuazione del piano vigente, come riportato negli schemi assentiti di progetto.

Dal punto di vista urbanistico, a seguito di ricerche condotte presso l'archivio edilizio comunale, l'intero complesso è da considerarsi per lo più conforme salvo alcune lievi difformità interne, presumibilmente conseguenti all'adeguamento d'uso avvenuto nel tempo da parte degli utilizzatori. L'unica difformità sostanziale, oggetto di possibile accertamento di conformità, è costituita dalla presenza della tettoia esterna [corpo B] che, se pur potenzialmente rientrante nell'indice di copertura del lotto ancora disponibile, non presenta titolo autorizzativo specifico. Inoltre tale manufatto non risulta accatastato e riportato in mappa sulla particella 142 come gli altri edifici.

Per quanto assentito con i titoli autorizzativi in atti, i fabbricati risultano aver conseguito **Agibilità** ai sensi dell'art. 25 comma 5 bis del DPR 380/01 registrata al n.199 in data 05/06/2014. Tuttavia nella valutazione si terrà conto del costo necessario per accertamenti di conformità, o verifica dello stato legittimo [ai sensi del DPR 380/01 e della Legge 150/2024], oltre che per aggiornamenti catastali, valutabile in € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) compresi oneri e spese tecniche lorde .

Sull'area oggetto di stima è presente dal 2014 il regime vincolistico del Piano Paesaggistico Territoriale Tematico regionale (PPTR) che nello specifico ha determinato su parte del lotto la condizione di "Area di rispetto dai boschi" ai sensi delle UCP 6.2.1 previste nelle Norme di Attuazione. Tale condizione determina oggi la parziale inedificabilità del suolo che invece è stato per lo più edificato in epoca antecedente l'entrata in vigore delle norme.

Tuttavia la stima dell'area edificabile residuale ha considerato tale condizione sovracomunale del PPTR, limitandone la valutazione effettiva.



Stralcio PPTR: delimitazione dell'area di rispetto dai boschi sul lotto in esame.

7 – CONFORMITA' CATASTALE.

Dal punto di vista catastale valgono le medesime considerazioni fatte per la condizione urbanistica. Ovvero sostanzialmente si riscontra la conformità delle planimetrie riportate in atti che non necessitano di aggiornamenti, mentre il corpo B dovrà essere riportato in mappa e nelle planimetrie del catasto fabbricati a seguito di accertamento urbanistico di conformità.

Riassumendo quanto riportato in atti catastali si riporta quanto segue.

I corpi C e D oltre alle aree di sedime, l'area libera A, le altre aree esterne e la cabina Enel sono unitariamente riportati con l'identificativo della Particella **124** Sub. 1 Zona Censuaria 1 **Categoria D/7**
Rendita € 39.464,00 Via Archimede 5850 piano T-1.

Il corpo A è unitariamente riportato sulla Particella **141** Sub. 1 Zona Censuaria a **Categoria D/7**

Rendita € 11.697,60 Via Ludovico Ariosto 3/5 piano T-1

8 – SITUAZIONE LOCATIVA di BENI ANALOGHI.

L'attuale situazione locativa di immobili analoghi per categoria funzionale e catastale della zona è rintracciabile con la possibilità di conoscere gli importi di possibili contratti di locazione per beni analoghi. E' stato quindi determinato un ipotetico canone di affitto, tramite la comparazione diretta di annunci di locazione per beni analoghi in area/e industriale/i, al fine di compiere una verifica reddituale che correli i valori di mercato ai ricavi della locazione. Infine i valori unitari sono stati utilizzati sono stati raffrontati ai valori disponibile nella banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI).

Per capannoni industriali costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale di categoria catastale D/7 la rata mensile di affitto si attesta tra € 7.500,00/mese ed € 11.000,00/mese.

In zona OMI E20 semestre 2024/2 si riportano valori di locazione compresi tra € 2,1 e € 3,1 al mq/mese.

9 – CONSISTENZE degli immobili ed AREA EDIFICABILE RESIDUALE.

Le consistenze vengono espresse in termini di superfici vendibili o superfici locabili. Le superfici vendibili comprendono l'incidenza delle murature perimetrali e dei divisori interni, mentre le superfici locabili escludono questi elementi (inferiori nella misura dal 6% all'8% circa rispetto alle prime).

Gli immobili oggetto di stima sono definibili, per la possibilità di essere ceduti rispettivamente in uso a terzi, dalle seguenti consistenze di superficie netta, ovvero locabili, come segue:

Corpo A: capannone metallico e corpo ufficio/servizi **mq 980,00**

Corpo B: copertura di servizio in ferro (tettoia) **mq 560,00**

Corpo C: capannone prefabbricato in c.a.p. **mq 3.460,00**
con modulo servizi/mensa e uffici di **mq 400,00** (somma PT+P1)

Corpo D: palazzina uffici **mq 360,00** (somma PT+P1)

Il riferimento alla superficie locabile si rende necessario nel procedimento di valutazione dell'immobile con il metodo reddituale.

Per quanto riguarda l'area libera **Area E** ad uso esclusivo di **mq 20.350,00** occorre invece considerare una valutazione differente. Di fatto non potrebbe considerarsi di per sé un bene locabile individualmente e quindi dovrebbe far parte dell'unicum costruito, così come riportato catastalmente per i corpi C e D, sotto la categoria unificata D/7. Di conseguenza però sfuggirebbe il valore intrinseco dell'area che, in base alla volumetria residuale determinatasi sull'intero lotto a seguito dell'edificazione del complesso, rimane potenzialmente accertabile e quindi utilizzabile.

Di fatti il Volume complessivo costruito relativo alla p.lla 124, ovvero sostanzialmente relativo ai corpi **C-D**, è pari a **mc 57.697,20**.

In base ai parametri urbanistici risulta:

Superficie del lotto:	mq 24.490,00
I.F.F.:	5 mc/mq
I.C.:	0,5 mq/mq
Volume max realizzabile:	122.450,00 mc > 57.697,20 realizzati
S max realizzabile:	12.245 mq > 4.140,00 mq realizzati

Pertanto la volumetria residuale ancora presente è pari a circa 64.750,00 mc e la superficie coperta realizzabile è pari a 8.105 mq. su una superficie netta ancora edificabile di circa 11.800 mq (§ 5.2.5).

Il valore dell'**Area E** è determinabile come area fabbricabile, per quanto presente e visibile nelle condizioni attuali, e il suo valore venale calcolabile inequivocabilmente con i valori attribuiti dal Comune di con la Delibera n. 60 del 24/03/2023 per la tassazione ai fini ICI, tenuto conto dei relativi coefficienti di riduzione in base alle condizioni ambientali, ai vincoli paesaggistici presenti ed al conseguente rischio d'investimento visibile.

Nella Tab. 1 e Tab. 1A dei valori di riferimento delle aree fabbricabili facente parte sempre della delibera, alla voce "Produttività" determinata in base alla destinazione urbanistica del PRG, si evince un valore corrispondente a 46,05 €/mq.

A tale valore è applicabile un coefficiente di riduzione pari a 0,30 determinato quale KA tabellato per **"area di rispetto dai boschi"** del PPTR, pertanto risulterà:

VE (area E)/mq = € 46,05/mq x 0,30 = € 13,80/mq

VE (valore area E) = € 13,80 x 20.350,00 = € 280.830,00



Area libera asfaltata

10 – IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Ai fini della valutazione comparativa, da ricerche condotte sul mercato immobiliare locale, avendo consultato documentazione certa da fonti referenziate e pubblicate, si evince quanto segue. Nel mese di Marzo 2024 per gli immobili a destinazione terziaria, tipo uffici, si è presentata una diminuzione sulla media piuttosto marcata raggiungendo punte dell'15% ed attestando la richiesta in zona su € 6,00 per metro quadro mensili.

Nel corso degli ultimi 12 mesi, il prezzo richiesto all'interno della zona produttiva del Comune di Taranto, per capannoni tipici, ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2025, con un valore di €580,00 al metro quadro per la zona PIP di Paolo VI, mentre per la zona produttiva relativa al consorzio ASI ha raggiunto un valore di **€ 430,00/mq.**

Analogamente per la medesima destinazione la richiesta locativa è mediamente di **€ 2,60 mensili per mq.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo minimo è Febbraio 2024: per un capannone in affitto sono stati richiesti in media € 2,1 al mese per metro quadrato.

Il futuro prossimo del **mercato immobiliare** sarà molto differente dagli anni passati: in sostanza, si comprerà di più, ma a prezzi stabili con tendenza al rialzo pari a circa 1,5% per il 2026.

11 – VALUTAZIONE

11.1 - **Criterio reddituale** o capitalizzazione dei redditi (parti attualmente locate).

La valutazione sulla base del criterio reddituale che qui si applica per le motivazioni già espresse al punto 4, esprime il valore dell'immobile in funzione delle sue capacità di produrre reddito. Il reddito in tale ambito è assunto costante e illimitato.

Il valore dell'immobile è quindi una funzione della sua capacità di produrre reddito:

$$\text{Valore} = C \cdot 1/r$$

V = valore dell'immobile

C = canone di locazione

r = tasso di capitalizzazione (*Cap rate*)

Definite le condizioni di base già accertate quali il possibile contratto di locazione con canone allineato al mercato e la solvibilità del conduttore, la determinazione del saggio di capitalizzazione è avvenuta per analisi razionale su base economica e per confronto con investimenti alternativi:

$$r = R_f + P_i + g$$

Il rendimento lordo per investimenti privi di rischio (R_f) è definibile, ad esempio, da BOT, CCT, ecc. che costituiscono sostanzialmente un investimento sicuro a tutt'oggi.

Mentre il premio per il rischio ($P_i + g$) è rappresentato dall'extra rendimento richiesto da un imprenditore finanziario per effettuare l'investimento nell'attività.

Sostanzialmente il fattore correttivo **g** deriva dai parametri propri che contraddistinguono l'immobile oggetto della stima quali:

- ubicazione
- tipologia
- dimensione
- stato locativo
- fungibilità.

Insomma il fattore **g**, specifico dell'immobile in esame, può incrementare o deprezzare il **cap rate** in base al maggior/minor rischio determinato dalle condizioni diverse da quelle di mercato.

A tal proposito occorre osservare che l'ubicazione dell'immobile è da considerarsi buona in sé, in quanto si sta appunto descrivendo un edificio collocato in una zona industriale strutturata della città ed adatto ad un investimento produttivo. Per contro è doveroso ricordare che qualsiasi attività d'investimento non può prescindere dalla regola della velocità di raggiungimento, strettamente connessa alla congestionata situazione urbanistica territorio tarantino che manifesta una carenza di infrastrutture aggiornate ed una scarsa dotazione di mezzi pubblici utilizzabili per il personale impiegato.

Alla sua unicità tipologica di capannone industriale tipo, di elevata altezza e predisposto per carro ponte, si contrappone la difficile flessibilità d'uso per via della sua condizione estrinseca di uso dedicato alla lavorazione pesante, a meno di realizzare costose opere di adeguamento per diverso impiego (logistica, manifattura, ecc.).

La dimensione dell'immobile è ottima, considerando che superfici per l'uso in essere non sono facilmente rintracciabili in quest'area individuata.

In futuro l'acquisto dell'immobile in stima non garantirà affatto una sicurezza d'intercambiabilità con altre destinazioni, per altri tipi di investimento, o per collocazioni private realistiche. Lo stesso PRG vigente, a meno di prossime rivisitazioni, ed il vincolo ambientale non lasciano molto spazio ad una buona diversità di cambi d'uso, proprio per caratteristica unica ed infungibile insita nella costruzione in oggetto.

Pertanto considerati i riferimenti pensabili in ordine ad investimenti sicuri di paragone (quali ad esempio BOT, CCT, BUND tedeschi, ecc.) ed il loro trend, apportando gli opportuni fattori correttivi per la determinazione del tasso di capitalizzazione che tengano conto altresì delle redditività attesa normalizzata, dell'orizzonte temporale non ben definibile per l'investimento, del premio di rischio, dell'andamento dell'inflazione e di ogni altra componente attinente (tassazione, adeguamenti edilizi, conformità urbanistica/catastale dell'immobile, demolizioni per ripristino dello stato dei luoghi, adeguamenti tecnologici, imposte, commercializzazione del bene, trend dell'economia locale, ecc.) è prudente definire il *Cap Rate* con un coefficiente pari al **7,0% (r)**.

Risultano, salvo arrotondamenti, per quanto definito al paragrafo 10 (ovvero circa **€ 2,6/mq** in media):

1 - per la superficie locabile del Corpo A:

CA (canone di locazione capannone metallico) € 2.050,00 x 12 mesi = € 24.600,00

VRA (valore del Corpo A con metodo reddituale) = € 24.600,00 * 1/7,0 % = € **351.400,00**

2 - per la superficie locabile del Corpo B:

CB (canone di locazione copertura in ferro) € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

VRB (valore della parte d'immobile con metodo reddituale) = € 8.400,00 * 1/7,0 % = € **120.000,00**

3 - per la superficie locabile del Corpo C:

Cc (canone di locazione capannone in c.a.p.) € 9.000,00 x 12 mesi = € 108.000,00

VRC1 (valore del Corpo C con metodo reddituale) = € 108.000,00 * 1/7,0 % = € **1.543.000,00**

VRC2 (valore servizi Corpo C con metodo reddituale) = € 9.600,00 * 1/7,0 % = € **137.000,00**

4 - per la superficie locabile del Corpo D:

CD (canone di locazione capannone in c.a.p.) € 2.200,00 x 12 mesi = € 26.400,00

VRD (valore del Corpo D con metodo reddituale) = € 26.400,00 * 1/7,0 % = € **380.000,00**

risulta:

VRA-B-C-D (valore del complesso con metodo reddituale) = € **2.531.400,00**

11.2 - Criterio comparativo.

Nella stima con il metodo comparativo, si applicano alle consistenze vendibili i valori riscontrati per immobili comparabili (in questo caso aventi destinazione d'uso per attività industriali) per caratteristiche ubicazionali.

Pertanto con tale metodo si ritiene di stimare unitariamente quanto catastalmente in atti in categoria D/7 in quanto così visibile.

Da indagini di mercato condotte nell'ambito della zona industriale di riferimento (zona OMI 20-22) il valore di mercato per metro quadrato rilevato, per la stessa categoria di immobili si attesta in € 430,00/mq (borsino immobiliare e fonte O.M.I.).

Per l'intero complesso industriale, tenuto conto delle condizioni intrinseche di ciascun edificio distintamente analizzato, con tutte le peculiarità rilevate (tassazione, adeguamenti edilizi, conformità urbanistica/catastale dell'immobile, demolizioni per ripristino dello stato dei luoghi, adeguamenti tecnologici, imposte, commercializzazione del bene, trend dell'economia locale, ecc.),

risulta:

VCA-B-C-D (valore del complesso con metodo comparativo) =

€ 430,00 * mq 5.760,00 = € **2.500.000,00**

11.3 – Stima dei carri ponte.

Trattasi, come detto, di accessori stabilmente infissi che, anche se in sufficienti condizioni, dovranno essere oggetto di revisione, verifica e collaudo di legge da parte di certificatore specializzato prima di ogni loro utilizzo. La loro stima varia in funzione del tipo (mono o bi-trave), della portata, della luce (la larghezza della campata) e dell'altezza di sollevamento.

La loro valutazione, del tipo comparativa con beni analoghi esistenti sul mercato dell'usato, tenuto conto delle loro condizioni di manutenzione, è risultata la seguente.

11.4.1 – carro ponte Corpo A: tipo bi-trave marca OMC, con portata 5000Kg, luce circa 20 mt, H 6 mt

Vcrp.A (n.1) = € 23.500,00 (euro ventitremilacinquecento/00)

11.4.2 – carri ponte Corpo C: tipo bi-trave marca OMIS, con portata 5000Kg, luce circa 20 mt, H 13 mt

Vcrp.C (n.1+1) = € 32.500,00 x 2 = € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

12 – CONCLUSIONI e VALORE di MERCATO

Il valore totale **VT** del complesso industriale esaminato, presente sulle particelle n. 124 e n. 141 del Foglio di Mappa n. 202 TA, si ottiene dalla media dei due metodi applicati, reddituale e comparativo, a cui occorrerà sommare il valore dell'area libera in parte potenzialmente edificabile (a seguito del calcolo sulla volumetria residuale disponibile), il valore dei carri ponte e sottrarre il costo per lo smaltimento degli arredi e per le pratiche edilizie/catastali necessarie all'accertamento ed alla conformazione degli immobili allo stato urbanistico legittimo.

Pertanto risulta:

$$\begin{aligned} \mathbf{VT} &= [\mathbf{VRA-B-C-D} + \mathbf{VCA-B-C-D}] / 2 + \mathbf{VE} + \mathbf{Vcrp.A} + \mathbf{Vcrp.C} - \mathbf{Cs}_{\text{arredi}} - \mathbf{C}_{\text{pratiche}} = \\ &[2.531.400,00 + 2.500.000,00] / 2 + 280.830,00 + 23.500,00 + 65.000,00 - 9.300,00 - 4.500,00 = \\ &\quad \quad \quad \mathbf{\underline{\underline{\text{€ 2.871.230,00}}}} \end{aligned}$$

(euro duemilioniotocentosettantunoduecentotrenta/00).

Tale valore rappresenta il più probabile valore del complesso industriale in testo, riferito alla data della presente.

N.B.: [Si noti che il valore risultante è quasi allineato con il valore desumibile dalla rendita catastale in atti, rivalutata del 5% ed aggiornata con il coefficiente moltiplicatore pari a 60, a meno del costo di manutenzione, tale da risultare: Rendita catastale complessiva (p.lla 124 e p.lla 141): € 51.161,60 + 5% = € 53.719,68
Valore catastale immobile: € 53.719,60 x 60 = € 3.223.180,00]

Taranto 25 settembre 2025

Il Tecnico.



PAGINA 19

ALLEGATI

1. PDC san. 2672c_04-01-2001
2. CE 23_2000
3. CE 23_2001
4. Agibilità_2014
5. Mappa F202 plle124-141
6. PLAN catastale 124_SUB1_PLN_227185492_1
7. PLAN catastale 141_SUB1_PLN_227185257_1
8. Elenco sub_p.Ila 124
9. Elaborato Planimetrico_p.Ila124
10. Elenco sub_p.Ila 141
11. Visura storica sub1 p.Ila 124
12. Visura storica sub1 p.Ila 141
13. Valori OMI
14. Valori Aree Fabbricabili Delibera n.60_2022-23
15. Elaborati grafici Corpo A
16. Elaborati grafici Corpo C
17. Elaborati grafici Corpo D
18. Fotografie di rilievo

LOTTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

COMPLESSO INDUSTRIALE di CAPANNONI e UFFICI

in Via Ludovico Ariosto n.3/5 e Via Archimede n. 5850

Zona Industriale C1 – Piano ASI - TARANTO

Foglio 202TA p.IIa 124 sub.1 cat. D/7 rendita € 11.697,60

Foglio 202TA p.IIa 141 sub.1 cat. D/7 rendita € 39.464,00

composto da:

lotto completamente recintato dotato di due ingressi carrabili fronte strada di ampie dimensioni esteso complessivamente per 25.690 mq che comprende:

- A- un capannone industriale in acciaio con carro ponte bi-trave e corpo uffici,
- B- una struttura esterna in acciaio di servizio con copertura a tetto,
- C- un capannone industriale del tipo prefabbricato in c.a.p. con due carri ponte bi-trave e adiacente corpo servizi/uffici su due livelli
- D- palazzina uffici autonoma in c.a. composta da piano terra e primo piano,
- E- aree esterne per deposito, parcheggi, sosta, zone di manovra, manufatti accessori ed aree libere a verde.

Agibilità 2014, impianti, parti comuni e aree libere in buono stato.

VALORE DI MERCATO STIMATO:

€ 2.871.230,00

(euro duemilionioctocentosettantunoduecentotrenta/00)