

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione FALLIMENTARE

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Luca Iacobellis nel procedimento:

N. 5462 R.G.

[REDACTED]

S.N.C."

Giudice delegato DOTT. SSA FRANCESCA ZANNA

Curatore DOTT. ANTONELLO PRESTA



ing. Luca IACOBELLIS
Via Di Palma, 40 - 74123 TARANTO
Tel. /fax 099/4593799
e-mail: luca.iacobellis@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Luca Iacobellis nel procedimento n°5462 R.G. Fall.:

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Zanna

Curatore: Dott. Antonello Presta

Udienza di giuramento: 31/03/2011

Premessa

Avendo proceduto alla inventariazione degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento di che trattasi e stimati nell'anno 2001 come di seguito si riepiloga:

1. Unità immobiliare sita in via Salinella n.14, piano interrato (foglio 244, p.lla n.1366, sub.1). Valore commerciale £.247.000.000
2. Unità immobiliare sita in via Svetonio n.5, piano interrato (foglio 244, p.lla n.1397, sub.3). Valore commerciale £.375.000.000.
3. Unità immobiliare sita in via Salinella n.16, piano terra (foglio 244, p.lla n.1397, sub.1). Valore commerciale £.43.000.000.
4. Unità immobiliare sita in via Salinella n.20-22, piano terra (foglio 244, p.lla n.1397, sub.2). Valore commerciale £.356.000.000.
5. Unità immobiliare sita in via Salinella n.18, piano primo (foglio n.244, p.lla n.1397, sub.5). Valore commerciale £.117.700.000.
6. Unità immobiliare sita in via Salinella n.18, piano primo (foglio n.244, p.lla n.1397, sub.6). Valore commerciale £.156.000.000.
7. Unità immobiliare sita in via Umbria n.163/A, piano terzo (foglio n.253, p.lla n.581, sub.26). Valore commerciale £.400.000.000.
8. Unità immobiliare sita in via Pio XII n.15, piano quarto (foglio n.244, p.lla n.890, sub.23). Valore commerciale £.240.000.000.
9. Unità immobiliare sita in via Plinio n.89, piano quinto (foglio n.244, p.lla n.261, sub.61). Valore commerciale £.248.000.000.

Ing. Luca Iacobellis

2

10. Unità immobiliare sita in via Plinio n.89, piano quinto (foglio n.244, p.lla n.261, sub.62). Valore commerciale £.29.000.000.
11. Unità immobiliare sita in via Plinio n.89, piano quinto (foglio n.244, p.lla n.261, sub.63). Valore commerciale £.187.000.000.
12. Box per auto sito in via Umbria n.165, piano interrato (foglio n.253, p.lla n.581, sub.40). Valore commerciale £.45.000.000.
13. Box per auto con area pertinenziale sito in via Umbria n.165, piano interrato (foglio n.253, p.lla n.581, sub.44). Valore commerciale £.52.000.000.
14. Box per auto con area pertinenziale sito in via Umbria n.165, piano interrato (foglio n.253, p.lla n.581, sub.45). Valore commerciale £.42.000.000.
15. Box per auto con area pertinenziale sito in via Umbria n.165, piano interrato (foglio n.253, p.lla n.581, sub.46). Valore commerciale £.42.000.000.
16. Unità immobiliare sita in via Quinto Fabio Pittore n.20 – Roma, piano secondo (foglio n.370, p.lla n.415, sub.4). Valore commerciale £.428.000.000.
17. Terreno in agro di Taranto, alla contrada “ La Battaglia” di Ha 00 are 12 ca 00 (foglio n.295, p.lla n.240). Valore commerciale £.78.000.000.
18. Terreno in agro di Taranto, alla contrada “ La Battaglia” di Ha 00 are 06 ca 44 (foglio n.295, p.lla n.440). Valore commerciale £.42.000.000.
19. Terreno in agro di Taranto, alla contrada “ La Battaglia” di Ha 00 are 09 ca 66 (foglio n.295, p.lla n.392). Valore commerciale £.58.000.000.
20. Terreno in agro di Taranto, alla contrada “ La Battaglia” di Ha 00 are 12 ca 94 (foglio n.296, p.lla n.622). Valore commerciale £.6.000.000.
21. Terreno in agro di Taranto, alla contrada “ La Battaglia” di Ha 00 are 33 ca 85 (foglio n.295, p.lla n.712). Valore commerciale £.17.000.000;

lo scrivente, in relazione ai suddetti immobili, in considerazione del tempo trascorso, ha ricevuto mandato di rispondere ai seguenti **quesiti**:

- 1) *Aggiornamento della situazione urbanistica.*
- 2) *Adeguamento del valore degli immobili in premessa.*

Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono state effettuate alla presenza del curatore, Dott. Antonello Presta, e del geom. Marcello Marchi che ha collaborato, come già precedentemente

con la consueta efficienza, con lo scrivente. Il curatore, si è fatto carico della complessiva organizzazione degli accertamenti, e ha reso possibile le operazioni di sopralluogo presso gli immobili in parte risultati ancora occupati. Nel mentre e successivamente lo scrivente ha portato a termine le operazioni riguardanti gli accertamenti catastali di ogni immobile e la corrispondenza con i progetti presentati per la richiesta della concessione edilizia.

Sopralluoghi

Durante le attività di sopralluogo si sono potute valutare le condizioni e lo stato e degli immobili e dei terreni. Il sopralluogo a Roma è stato effettuato dallo scrivente il giorno 23/09/2012. I sopralluoghi a Taranto sono stati effettuati alla presenza del Curatore, dott. Antonello Presta, e del Sig. ██████████ nel Novembre 2012.

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, sentito il Curatore fallimentare Dott. Antonello Presta e il Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Zanna, individua i 14 lotti riportati nei corrispondenti fascicoli facenti parte integrante della presente perizia.

LOTTO 1

Lotto n° 1

Il lotto n. 1 è costituito dalla fusione di due unità immobiliari site in Taranto:

1. l'unità immobiliare avente ingresso civico in via Salinella n.14, piano interrato, iscritta al N.C.E.U. al foglio n.244, p.lla n. 1366, sub.1, cat.C/2, classe 1, consistenza mq. 355, rendita €. 898,38 (all.1).
2. l'unità immobiliare sita in Taranto in Via Svetonio n.5, piano interrato, iscritta al N.C.E.U. al foglio n.244, p.lla n.1058, sub.3, cat.C/2, classe 4, consistenza mq. 530, rendita €. 2.162,41 (all.1/a).

L'immobile di via Salinella 14 catastalmente è intestato al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Avv. Francesco Cascio di Taranto in data 08.11.1966 e registrato presso l'Ufficio Registro di Lecce in data 18.11.1966 al n.7384 (all. n.1/b).

L'unità immobiliare di via Svetonio n. 5 è intestata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 28.12.1972, registrato presso l'Ufficio Registro di Lecce in data 08.01.1973 (all. n.1/c).

Note sulla situazione catastale

In riferimento all'immobile di via Svetonio n. 5 è stata costituita la particella 1058 e soppressa la particella 1397 per allineamento mappe. Occorre provvedere a effettuare la fusione delle due particelle catastali.

Pratica edilizia

I due immobili sono realizzati al piano interrato di due distinti edifici. La parte di immobile con ingresso da via Salinella 14 fa parte dello stabile con ingresso da via Salinella n. 12. La parte di immobile con ingresso da via Svetonio, invece risulta appartenere allo stabile con ingresso in via Salinella n. 18.

Come risulta dalla dichiarazione di abitabilità, quivi allegata, l'immobile di via Salinella n. 18 è stato realizzato in virtù della Licenza Comunale del 5/03/1970 (all.1/d).

Lo stabile di via Salinella n. 12 risulta essere stato costruito in data anteriore al 1967.

Agibilità

Lo stabile con ingresso in via salinella n. 18 è provvisto di agibilità, mentre per lo stabile di via Salinella 12 occorre farne richiesta. I due immobili, originariamente distinti, sono stati fusi a mezzo di demolizione di parete divisoria.

La destinazione d'uso del locale è di deposito.

Sanabilità

La difformità è sanabile tramite la richiesta di concessione edilizia in sanatoria con relativi oneri e sanzioni, la nuova agibilità ed il nuovo accatastamento con nuovo tipo mappale per un ammontare complessivo pari ad € 6.500,00.

Sopralluogo e descrizione dei luoghi

Durante il sopralluogo non è emersa alcuna modifica edile o intervento successivo al sopralluogo effettuato nel 2001.

L'immobile confina a nord con suolo Parrocchiale [REDACTED], ad est con via Salinella, a sud con via Svetonio e ad ovest con proprietà Enel. Si allega pianta dell'immobile (All.1e).

Al momento del primo sopralluogo il locale, sebbene abbia come destinazione catastale e urbanistica quella di deposito, è risultato occupato da macchinari ed attrezzature relative all'attività artigianale svolta e libero da persone.

Allo stato, invece, l'immobile è stato quasi completamente sgomberato.

L'immobile occupa il piano interrato di due edifici, con accesso dalla Via Salinella ai numeri 12 e 18. I due edifici sono dotati di impianto di ascensore, impianto citofonico e sono in buone condizioni generali di pulizia e manutenzione sia all'interno che sulla facciata esterna.

Si tratta di un ampio locale, di complessivi mq 945 commerciali posto al primo piano interrato avente due accessi: uno in via Salinella ed uno in via Svetonio.

L'accesso di via Salinella è molto ampio avendo sia una rampa destinata ai mezzi, sia una rampa pedonale. A lato dell'ingresso vi è una porta che permette di accedere ad un locale posto a piano terra corrispondente al civico Via Salinella n. 16 e corrispondente al lotto n. 2 del medesimo fallimento. L'accesso da via Svetonio è costituito da singola rampa carrabile. Il locale di forma irregolare, interrotto dai pilastri dell'edificio sovrastante, è costituito da un più ampio unico locale, all'interno del quale sono ancora presenti delle partizioni modulari, un tempo uffici e/o laboratori aziendali. Tali infissi so-

no da rimuovere considerando il loro stato di obsolescenza. I pavimenti di tutti gli ambienti sono del tipo industriale. L'impianto idrico ed elettrico sono a vista; non vi è impianto di riscaldamento. Sul perimetro dei locali è presente un cavedio che prende luce e aria dal marciapiede di via Salinella e via Svetonio.

Metodo di stima

In base alle considerazioni su esposte, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato corrente, è stata effettuata una valutazione di stima che tiene conto dei seguenti criteri:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
- stima di confronto con altri immobili.

Relativamente alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, lo scrivente dopo aver espletato opportune ricerche, ha riscontrato che il mercato immobiliare locale è disposto a riconoscere relativamente alla consistenza immobiliare di che trattasi un canone di locazione mensile di € 1.200,00 corrispondenti ad un reddito lordo annuale di € 14.400,00

Il predetto reddito lordo annuale, decurtato del 30% per spese di gestione varie, è stato successivamente capitalizzato ad un tasso del 3%.

Pertanto, il predetto reddito annuale, capitalizzato al suddetto saggio, esprime il valore commerciale della consistenza in questione stimabile in € 336.000,00.

In merito alla stima di confronto e/o sintetica, sempre dopo aver espletato le dovute indagini di mercato, è risultato che il mercato immobiliare era disponibile a riconoscere ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella di che trattasi un valore al mq di € 400,00, per cui si avrà che il valore commerciale della consistenza immobiliare è:

mq. 945,00 (sup. commerciale)

$$945 \times \text{€} 400,00/\text{mq} = \text{€} 378.000,00.$$

Per cui il valore medio tra le suddette stime è di € 357.000,00. A tale valore va decurtato il costo per la regolarizzazione della pratica di agibilità e quella catastale.

Occorre inoltre tenere conto da parte dell'acquirente della necessità di rimuovere la porta di collegamento con il locale di Via Salinella 16 e provvedere alla chiusura del vano. Tale attività può essere contabilizzata, per la parte di competenza, in € 2.500,00.

Abbiamo pertanto, decurtando le spese tecniche sopra richiamate e le opere per la

chiusura del vano, arrotondando:

Valore di mercato: € 348.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Iacobellis – Fallimento

9

LOTTO 2

Lotto n° 2

Unità immobiliare sita in Taranto in Via Salinella n.16, piano terra, iscritta al N.C.E.U. al foglio n.244, p.lla n.1058, sub.1, cat.C/1, classe 3, consistenza mq.40, rendita €. 584,63 (all.2) intestata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 31.12.1971, registrato presso l'Ufficio Registro di Lecce in data 30.01.1972 (all. n.2/a).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note sulla situazione catastale

Non si segnalano irregolarità catastali per l'immobile.

E' stata costituita la particella 1058 e soppressa la particella 1397 per allineamento mappe.

Pratica edilizia

Come risulta dalla dichiarazione di abitabilità, quivi allegata, l'immobile di via Salinella n. 18 è stato realizzato in virtù della Licenza Comunale del 5/03/1970 (all. n. 2/b).

Agibilità

L'immobile catastalmente risulta avere destinazione d'uso locale commerciale.

Difformità

L'immobile è comunicante con l'unità immobiliare foglio 244, particella 1058, sub. 6 a mezzo di apertura di un passaggio nel solaio e con l'unità immobiliare via Salinella n. 14.

Sanabilità

La difformità è sanabile con il ripristino dei luoghi. Occorre pertanto tenere conto da parte dell'acquirente della necessità di rimuovere la porta di collegamento con il locale di Via Salinella 14 e provvedere alla chiusura del vano. Tale attività può essere contabilizzata, per la parte di competenza, in € 2.500,00, mentre la chiusura del vano in solaio realizzato per collegare questo locale con l'appartamento del primo piano può essere contabilizzato, per la parte di competenza in € 4.500,00 oltre € 2.500 per le spese tecniche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Iacobellis - Fallimento [REDACTED]

11

Sopralluogo e descrizione dei luoghi

Durante il sopralluogo non è emersa alcuna modifica o intervento successivo al sopralluogo effettuato nel 2001. Si tratta di un locale di forma regolare di circa mq 40 con accesso da via Salinella con serranda metallica.

L'immobile confina a nord con l'androne, ad est con Via Salinella, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con proprietà [REDACTED] aventi causa.

Al momento del sopralluogo il locale è risultato occupato da arredi per ufficio e libero da persone.

L'immobile occupa il piano terra di un edificio con accesso dalla Via Salinella, la cui costruzione risale al 1970.

L'edificio è dotato di impianto di ascensore, impianto citofonico ed è in buone condizioni generali di pulizia e manutenzione sia all'interno che sulla facciata esterna.

L'ingresso dell'unità in oggetto si trova sulla Via Salinella n.16 ed è protetto da una serranda in alluminio. L'immobile è costituito da un unico ambiente.

Il locale è ben illuminato e ventilato. I pavimenti sono in tavelloni con scaglie di marmo a pezzatura grossa. Gli infissi esterni e le porte sono in alluminio elettrocolorato. L'impianto elettrico è a vista; non vi è impianto di riscaldamento.

La superficie totale commerciale è di 40 mq. c.a. L'immobile sorge in zona centrale in prossimità di una delle arterie principali di collegamento tra il centro e la periferia della città.

Metodo di stima

In base alle considerazioni su esposte, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato corrente è stata effettuata una valutazione di stima che tiene conto dei seguenti criteri:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
- stima di confronto con altri immobili.

Relativamente alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, lo scrivente dopo aver espletato opportune ricerche, ha riscontrato che il mercato immobiliare locale è disposto a riconoscere relativamente alla consistenza immobiliare di che trattasi un canone di locazione mensile di € 200,00 corrispondenti ad un reddito lordo annuale di [REDACTED]

€2.400,00

Il predetto reddito lordo annuale, decurtato del 30% per spese di gestione varie, è stato successivamente capitalizzato ad un tasso del 3%.

Pertanto, il reddito così decurtato, capitalizzato al suddetto saggio, esprime il valore commerciale della consistenza in questione stimabile in €. 56.000,00.

In merito alla stima di confronto e/o sintetica, sempre dopo aver espletato le dovute indagini di mercato, è risultato che il mercato immobiliare era disponibile a riconoscere ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella di che trattasi un valore al mq di €.1.180,00, per cui si avrà che il valore commerciale della consistenza immobiliare è:

mq. 40,00 (sup. commerciale)

$$40,00 \times \text{€}1.180,00/\text{mq} = \text{€} 47.200,00.$$

Per cui il valore medio tra le suddette stime è di €. 51.600,00.

Decurtando il costo per le attività relative al ripristino dei luoghi e arrotondando, avremo:

Valore di mercato: € 42.000,00

LOTTO 3



Ing. Luca Iacobellis – Fallimento



Lotto n° 3

Unità immobiliare sita in Taranto in Via Salinella n.20-22, piano terra, iscritta al N.C.E.U. al foglio n.244, p.lla n.1058, sub.2, cat.C/1, classe 2, consistenza mq. 361, rendita €. 4.530,51 (all.3) intestata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 28.12.1972, registrato presso l'Ufficio Registro di Lecce in data 08.01.1973 (all. n.3/a).

Note sulla situazione catastale

Non si segnalano irregolarità catastali per l'immobile.

E' stata costituita la particella 1058 e soppressa la particella 1397 per allineamento mappe.

Pratica edilizia

Come risulta dalla concessione edilizia in sanatoria, quivi allegata, l'immobile in questione è stato realizzato in virtù della Licenza Comunale del 5/03/1970 (all. n.3/b) cui ha fatto seguito la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della ex L.47/85 rilasciata in data 8/06/2001 ai fini della variazione della destinazione d'uso ad attività artigianale (all. 3/c).

Agibilità

L'immobile è sprovvisto di agibilità in quanto deve essere completato l'iter del condono richiesto.

Difformità

Non si segnalano difformità.

Sanabilità

Bisogna procedere alla richiesta della nuova agibilità con un costo complessivo (istruttoria + oneri) di €. 8.000,00.

Sopralluogo e descrizione dei luoghi

Durante il sopralluogo non è emersa alcuna modifica o intervento successivo al sopralluogo effettuato nel 2001. Al momento del sopralluogo il locale è risultato ancora parzialmente occupato da arredi per ufficio ed attrezzature e macchinari per l'attività e li-

bero da persone.

L'immobile occupa il piano terra di un edificio, con accesso dalla Via Salinella n. 18, la cui costruzione risale al 1970. L'edificio è dotato di impianto di ascensore, impianto citofonico ed è in buone condizioni generali di pulizia e manutenzione sia all'interno che sulla facciata esterna. L'ingresso dell'unità in oggetto si trova sulla Via Salinella nn. 20-22 e su Via Svetonio con n.9 aperture alla strada protette da serrande in alluminio.

L'immobile è costituito da un unico ambiente ben illuminato e ventilato ed un piccolo cortile interno. I pavimenti sono in tavelloni con scaglie di marmo a pezzatura grossa. Gli infissi esterni sono in alluminio protetti serrande. L'impianto elettrico è a vista; non vi è impianto idrico. Nel complesso l'intero immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture discrete.

La superficie utile totale commerciale è di 382 mq c.a. Esso sorge in zona centrale prossima al corso principale.

Metodo di stima

In base alle considerazioni su esposte, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato corrente è stata effettuata una valutazione di stima che tiene conto dei seguenti criteri:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
- stima di confronto con altri immobili.

Relativamente alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, lo scrivente dopo aver espletato opportune ricerche, ha riscontrato che il mercato immobiliare locale è disposto a riconoscere relativamente alla consistenza immobiliare di che trattasi un canone di locazione mensile di € 1.300,00 corrispondenti ad un reddito lordo annuale di € 15.600,00.

Il predetto reddito lordo annuale, decurtato del 30% per spese di gestione varie, è stato successivamente capitalizzato ad un tasso del 3%.

Pertanto, il reddito annuale capitalizzato al suddetto saggio, esprime il valore commerciale della consistenza in questione stimabile in € 364.000,00.

In merito alla stima di confronto e/o sintetica, sempre dopo aver espletato le dovute indagini di mercato, è risultato che il mercato immobiliare era disponibile a riconoscere

ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella di che trattasi un valore al mq di €1.1500,00, per cui si avrà che il valore commerciale della consistenza immobiliare è:

mq. 382,00 (sup. commerciale)

$$382,00 \times €1.150,00/\text{mq} = €. 439.300,00.$$

Per cui il valore medio tra le suddette stime è di €. 401.650,00.

Decurtando il costo per l'ottenimento dell'agibilità avremo arrotondando:

Valore di mercato: € 393.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Iacobellis - Fallimento [REDACTED]

17

LOTTO 4



Ing. Luca Iacobellis - Fallimento 

Lotto n° 4

Unità immobiliare sita in Taranto in Via Salinella n.18, piano primo, iscritta al N.C.E.U. al foglio n.244, p.lla n.1058, sub.5, cat.A/3, classe 3, vani 4,5, rendita €. 464,81 (all.4) intestata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 31.12.1971, registrato presso l'Ufficio Registro di Lecce in data 10.01.1972 (all. n.4/a).

Note sulla situazione catastale

Non si segnalano irregolarità catastali per l'immobile. E' stata costituita la particella 1058 e soppressa la particella 1397 per allineamento mappe.

Pratica edilizia

Come risulta dalla dichiarazione di abitabilità, quivi allegata, l'immobile in questione è stato realizzato in virtù della Licenza Comunale del 5/03/1970 (all. n.4/b).

Agibilità

L'immobile è provvisto di agibilità.

Difformità

Si segnalano difformità rispetto alla licenza comunale consistenti in diversa distribuzione spazi interni.

Sanabilità

La difformità è sanabile. Bisogna procedere alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con un costo complessivo (istruttoria + oneri) di €. 6.500,00.

Sopralluogo e descrizione dei luoghi

Durante il sopralluogo non è emersa alcuna modifica o intervento successivo al sopralluogo effettuato nel 2001, è risultato inoltre libero da persone e mobilia in genere.

L'immobile confina a nord con il vano scala, ad est con proprietà [REDACTED] a sud con via Svetonio e ad ovest con proprietà [REDACTED] aventi causa.

L'immobile occupa il primo piano di un edificio, con accesso dalla Via Salinella, la cui costruzione risale al 1970, in zona semiperiferica.

Il piano interrato è adibito a locali destinati a deposito, il piano terra ad attività artigia-

nale e/o commerciale, i piani superiori a civili abitazioni con due appartamenti per piano. L'edificio è dotato di impianto di ascensore, impianto citofonico ed è in buone condizioni generali di pulizia e manutenzione sia all'interno che sulla facciata esterna.

L'ingresso dell'unità in oggetto si trova di fronte salendo le scale. L'immobile è costituito da due vani ed accessori con terrazzino a livello. L'unità immobiliare è ben illuminata e ventilata. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in tavelloni di marmo ad esclusione della cucina ed il bagno pavimentati e rivestiti con ceramica colorata. I servizi sono costituiti da lavabo, vaso, bidet e vasca. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc colorato e le porte sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento con radiatori in ghisa. Nel complesso l'intero immobile necessita di una serie di interventi di manutenzione generale e di ammodernamento dei servizi igienici e delle finiture.

La superficie utile totale commerciale è di 74 mq c.a., computando il terrazzino per ¼.

Metodo di stima

In base alle considerazioni su esposte, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato corrente è stata effettuata una valutazione di stima che tiene conto dei seguenti criteri:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
- stima di confronto con altri immobili.

Relativamente alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, lo scrivente dopo aver espletato opportune ricerche, ha riscontrato che il mercato immobiliare locale è disposto a riconoscere relativamente alla consistenza immobiliare di che trattasi un canone di locazione mensile di € 380,00 corrispondenti ad un reddito lordo annuale di € 4.560,00. Il predetto reddito lordo annuale, decurtato del 30% per spese di gestione varie, è stato successivamente capitalizzato ad un tasso del 2,5%.

Pertanto il reddito capitalizzato al suddetto saggio, esprime il valore commerciale della consistenza in questione stimabile in €. 127.680,00.

In merito alla stima di confronto e/o sintetica, sempre dopo aver espletato le dovute indagini di mercato, è risultato che il mercato immobiliare era disponibile a riconoscere ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella di che trattasi un valore al mq

di €1.100,00, per cui si avrà che il valore commerciale della consistenza immobiliare è:

mq. 74,00 (sup. commerciale)

$$74,00 \times €1.100,00/\text{mq} = € 81.400,00.$$

Per cui il valore medio tra le suddette stime è di € 104.540,00, sottraendo i costi tecnici per la regolarizzazione amministrativa e arrotondando:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato: € 98.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Iacobellis - Fallimento

21

LOTTO 5



Ing. Luca Iacobellis – Fallimento 

Lotto n° 5

Unità immobiliare sita in Taranto in Via Salinella n.18, piano primo, iscritta al N.C.E.U. al foglio n.244, p.lla n.1058, sub.6, cat.A/3, classe 3, vani 5, rendita €.516,46 (all. n.5) intestata al Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 31.12.1971, registrato presso l'Ufficio Registro di Lecce in data 10.01.1972 (all. n.5/a).

L'immobile risulta coincidente con la planimetria catastale depositata presso l'U.T.E. per la sua consistenza, non risulta conforme con lo stato di fatto in quanto comunicante con il locale al piano terra di proprietà del Sig. ██████████ a mezzo di scala interna in ferro.

Note sulla situazione catastale

Non si segnalano irregolarità catastali per l'immobile.

E' stata costituita la particella 1058 e soppressa la particella 1397 per allineamento mappe.

Pratica edilizia

Come risulta dalla dichiarazione di abitabilità, quivi allegata, l'immobile in questione è stato realizzato in virtù della Licenza Comunale del 5/03/1970 (all. n.5/b).

Agibilità

L'immobile è provvisto di agibilità.

Difformità

Si segnalano difformità rispetto alla licenza comunale consistenti in diversa distribuzione spazi interni.

Sanabilità

La difformità è sanabile. Bisogna procedere alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con un costo complessivo (istruttoria + oneri) di €. 6.500,00 oltre la quota parte per i lavori relativi alla chiusura del vano di accesso al locale del piano terra stimabile in circa € 3.000,00.

Sopralluogo e descrizione dei luoghi

Durante il sopralluogo non è emersa alcuna modifica o intervento successivo al sopralluogo effettuato nel 2001, è risultato inoltre libero da persone e mobilia in genere.

L'immobile confina a nord con proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad est con via Salinella, a sud con via Svetonio e ad ovest con il vano scala.

L'immobile occupa il primo piano di un edificio, con accesso dalla Via Salinella, la cui costruzione risale al 1970, in zona semiperiferica.

L'edificio è costituito da piano interrato, adibito a locali per attività artigianale e deposito, piano terra adibiti a magazzini ed uffici, e tre piani superiori adibiti a civili abitazioni con due appartamenti per piano. L'edificio è dotato di impianto di ascensore, impianto citofonico ed è in buone condizioni generali di pulizia e manutenzione sia all'interno che sulla facciata esterna. L'ingresso dell'unità in oggetto si trova a sinistra salendo le scale. L'immobile è costituito da tre vani ed accessori con terrazzino a livello. L'unità immobiliare è ben illuminata e ventilata. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in tavelloni di marmo ad esclusione della cucina ed il bagno pavimentati e rivestiti con ceramica colorata. I servizi sono costituiti da lavabo, vaso, bidet e vasca.

Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc colorato e le porte sono in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento con radiatori in ghisa. Nel complesso l'intero immobile necessita di una serie di interventi di manutenzione generale e di ammodernamento dei servizi igienici e delle finiture.

La superficie utile totale commerciale è di 106 mq c.a., computando il terrazzino per ¼.

Metodo di stima

In base alle considerazioni su esposte, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato corrente è stata effettuata una valutazione di stima che tiene conto dei seguenti criteri:

- stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
- stima di confronto con altri immobili.

Relativamente alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, lo scrivente dopo aver espletato opportune ricerche, ha riscontrato che il mercato immobiliare locale è

disposto a riconoscere relativamente alla consistenza immobiliare di che trattasi un canone di locazione mensile di € 480,00 corrispondenti ad un reddito lordo annuale di € 5.760,00

Il predetto reddito lordo annuale, decurtato del 30% per spese di gestione varie, è stato successivamente capitalizzato ad un tasso del 2,5%.

Pertanto, il reddito capitalizzato al suddetto saggio, esprime il valore commerciale della consistenza in questione stimabile in €. 161.280,00.

In merito alla stima di confronto e/o sintetica, sempre dopo aver espletato le dovute indagini di mercato, è risultato che il mercato immobiliare era disponibile a riconoscere ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella di che trattasi un valore al mq di €.1.100,00, per cui si avrà che il valore commerciale della consistenza immobiliare è:

mq. 106,00 (sup. commerciale)

$$106,00 \times \text{€}1.100,00/\text{mq} = \text{€} 116.600,00.$$

Per cui il valore medio tra le suddette stime è di €. 138.940,00, sottraendo i costi sopra specificati e arrotondando:

Valore di mercato: € 129.500,00