

TRIBUNALE DI TARANTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO:

(Sentenza N. 9/2022)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE -

-Giudice Delegato: Dott. Giuseppe De Francesca

-Curatore Fallimentare: Avv. Giovanni Lenoci

-C.T.U. :

OMISSIS

LOTTO N. 1

*Piena proprietà del locale sito in Massafra (Ta),
Via Carlo Poerio n.54, piano rialzato della
superficie lorda di 180 mq circa, superficie utile
162 mq circa, distinto nel Catasto fabbricati del
Comune di Massafra al foglio 115 P.11a 1834 sub 3,
categoria C/1 di 2^a cl., consistenza 44 mq, rendita
Euro 409,03; foglio 115 P.11a 1834 sub 4, categoria
C/1 di 3^a cl., consistenza 110 mq, rendita Euro
1.193,01.*

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto consiste in un locale avente categoria catastale "C/1" (commerciale) sito in Massafra, in via Poerio n. 54, piano terra/rialzato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Massafra al Fg. 115 P.11a 1834 sub 3, cat. C/1 cl.2, cons. 44 mq,

ASTE
GIUDIZIARIE®

rendita € 409,03 in ditta I

ASTE
GIUDIZIARIE®

, via Carlo Poerio n.56/B piano T; Fg. 115 P.11a
1834 sub 4, cat. C/1 cl.3, cons. 110 mq, rendita €
1.193,01 in ditta

ASTE
GIUDIZIARIE®

, via
Carlo Poerio n.36 piano T.

Confina con via Poerio, con vano scala, con cortile
interno salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in prossimità del centro
cittadino, a sud dell'abitato di Massafra, in via
Poerio, a pochi isolati da piazza Vittorio Emanuele,
nel tratto compreso tra via Nicotera e via Spaventa.
La zona è completamente urbanizzata ed ha prevalente
destinazione residenziale e commerciale. In Allegato
n.1/A e n.1/B sono riportate le visure catastali
storiche del locale; in Allegato n.2 lo stralcio di
mappa catastale in cui è stato evidenziato il
fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare.
Attraverso la specifica procedura SISTER del catasto
è ottenibile la sola planimetria catastale del
subalterno 3, riportata in Allegato n.3. In Allegato
n.4 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico con
evidenziato il fabbricato che comprende l'immobile.
Il locale è compreso in un fabbricato condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

composto da piano seminterrato, piano terra e tre piani superiori e piano attico arretrato rispetto a via Poerio. E' collocato al piano terra, rialzato rispetto al marciapiede di circa 70 cm. E' prospiciente su via Poerio, presenta due vetrine e un ingresso con dislivello. L'accesso è dal civico n.54 avviene mediante una piccola rampa formata da 4 gradini, oltre a quattro finestre interne con affaccio su cortile interno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La foto n.1 riprende il prospetto su via Carlo Poerio.

In Allegato n.5 è riportata la planimetria conforme allo stato dei luoghi, redatta in seguito alle misurazioni e rilievo effettuati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locale è composto da un unico vano e bagno. Di fronte alla porta di ingresso è realizzato un vano ufficio, delimitato da divisori con struttura in lega di alluminio e pannelli in bachelite e vetro. Le foto nn. 2-3-4-5-6 descrivono l'interno dell'immobile.

Il fabbricato fu costruito con licenza edilizia del 1975 e successiva variante del 1976, con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 30 dicembre 1977.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La zona è completamente urbanizzata e l'immobile risulta allacciato ai principali servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie lorda dell'immobile è di 180 mq circa; la superficie utile complessiva interna è di 162 mq circa, di cui 144 l'ambiente unico, 4 mq il bagno e 14 mq l'ufficio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'altezza netta interna dell'ambiente è pari a 2,95 mt.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio con travetti prefabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I muri esterni del fabbricato sono rivestiti con intonaco spugnato di colore azzurro, le pareti del piano terra sono rivestite quasi interamente in lastre di travertino. I muri interni sono rivestiti di intonaco in cattivo stato di manutenzione e necessitano di stuccatura e pitturazione. Il pavimento è realizzato con mattoni di cemento con

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

scaglie di marmo a grana fine di due colorazioni posati a scacchiera. Le finestre sono con telaio in legno d'abete, vetro semplice, tapparelle in pvc oltre a inferriate esterne, la finestra dell'ufficio è con telaio in legno-alluminio e vetro semplice. Gli infissi esterni (vetrine e porta d'ingresso), con telaio in lega di alluminio e pannello in vetro oltre a serranda avvolgibile in lamiera verniciata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle in ceramica, ha porta in legno tamburato color noce, è

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

provvisto di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia e boiler elettrico.

L'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia e parzialmente in canalina esterna, di vecchia realizzazione da adeguare alle normative vigenti.

Impianto di illuminazione interna composto da plafoniere a neon.

-STATO DI POSSESSO

L'immobile è nel possesso della procedura fallimentare.

-PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il locale è pervenuto alla società con atto di compravendita per Notar " , notaio in Massafra, del 19/12/1997 Rep. N.161278, trascritto a Taranto il 20/12/1997 al N.R.P. 14674 (Allegato n.6).

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il locale commerciale è compreso in un fabbricato costruito con licenza edilizia del 25 febbraio 1975 pratica 18/1975 e successiva Variante del 14 luglio 1976 pratica 10/1976 (Licenza Edilizia N.101/76, fascicolo 85/76)

rilasciata a

con dichiarazione di abitabilità

ASTE
GIUDIZIARIE®

rilasciata in data 30 dicembre 1977.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In Allegato n.7 è riportata copia della Licenza Edilizia N.101/76 del 14/07/1976 con i grafici di progetto afferenti all'immobile oggetto di stima. In Allegato n.8 è riportata copia della Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 30/12/1977.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I grafici di progetto indicano genericamente la destinazione "LOCALI" e, in considerazione dell'epoca di rilascio della Licenza Edilizia e consuetudini del tempo, a parere dello scrivente si può ritenere il locale a destinazione commerciale. Tuttavia occorre evidenziare che la delimitazione effettiva nello stato di fatto eccede quella indicata in progetto ed occupa parte della abitazione adiacente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'altezza effettiva, inoltre, è di metri 2,95 inferiore a quella minima prevista per i luoghi di lavoro pari a 3 metri, ma contenuta nel limite del 2%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il dislivello esistente rispetto al piano del marciapiede costituisce barriera architettonica superabile con rampa mobile da utilizzare all'occorrenza, tenuto conto che si tratta di locale realizzato antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 13/89 e DM 236/89.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del locale (planimetria in Allegato n.5) presenta delle difformità rispetto ai grafici di progetto allegati alla Variante rilasciata con Licenza Edilizia N.101/76 del 14/07/1976 (Allegato n.7). Le difformità rilevate sono le seguenti:

- 1) Diversa divisione interna;
- 2) Difformità prospettiche relativamente alle aperture;
- 3) Maggiore estensione del locale rispetto a quanto indicato nel progetto, con inclusione di parte della adiacente abitazione (parziale diversa destinazione d'uso).

Le difformità di cui ai precedenti punti 1) e 2) (diversa divisione interna e difformità prospettica), consistono in varianti conformi agli strumenti urbanistici eseguite senza la preventiva autorizzazione, per le quali è applicabile l'art.37 del D.P.R. 380/2001 (ex art.10 L.47/85). Poiché le varianti eseguite sono senza aumento di superfici e volumi, ma solo variazioni nelle divisioni interne e prospettiche, è applicabile la sanzione con minimo di 516,00 euro ed un massimo di 5.164,00 euro.

La difformità di cui al punto 3) (cambio parziale di destinazione d'uso da abitazione a locale

ASTE
GIUDIZIARIE®

commerciale) può essere condonata con richiesta di P.d.C. a sanatoria corrispondendo indicativamente una somma complessiva di 11.000,00 Euro per sanzione e standard.

Il costo complessivo tra sanzioni e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e variazione catastale con fusione delle due unità, a cui farà seguito ulteriore richiesta di agibilità, si può stimare in circa 18.500,00 Euro di cui si terrà conto nella successiva fase di stima dell'immobile.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Massafra, tenuto conto della possibile destinazione, caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, posizione rispetto al livello stradale ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato del locale è pari a 900,00 €/mq considerando la superficie lorda di 180 mq circa.

Tale valore è coerente con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per il comune di Massafra, zona C3, periodo di



riferimento 1° semestre 2022, fissa un valore compreso tra 790,00 e 1.100,00 €/mq per unità di superficie lorda per la tipologia negozi.

Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V1 = 180 \times 900,00 = 162.000,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 550,00 Euro per il locale, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.950,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = 4.950,00 : 0,03 = 165.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V' = (V1 + V2) / 2 = 163.500,00 \text{ Euro.}$$

Infine si detraggono i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, per sanare le difformità, stimati nell'apposito paragrafo in circa 18.500,00 Euro, ottenendo il seguente valore di mercato:

$$V = 163.500,00 - 18.500,00 = 145.000,00 \text{ Euro.}$$



OMISSIS

Tanto a conclusione del cortese incarico, nella
certezza di aver bene operato ai soli fini di
giustizia.

Taranto, 14/11/2022

Il C.T.U.

Ing. (