

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Ricerca del valore di mercato di un immobile facente parte dell'inventario dei beni del fallimento Hi Fi Club Basile s.r.l., n. 49/2010.

Giudice delegato dott.ssa Francesca Zanna

Locale sito alla via Verdi n. 43 in Taranto

Premessa

Il sottoscritto arch. De Nichilo Paolo, iscritto all'Ordine Provinciale degli Architetti di Taranto al n. 144 e con studio in Taranto alla via Capua n. 9/B, su incarico ricevuto dal dott. Vinciguerra Luca in qualità di curatore del fallimento Hi Fi Club Basile srl n. 49/2010, ha proceduto alla stesura della presente perizia di stima, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Caratteristiche dell'immobile

- Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Taranto alla via G. Verdi n. 43 nel quartiere "Tamburi", a nord-ovest della città e a ridosso della zona industriale, al piano terra di un edificio multipiano degli anni '50-'60 del secolo scorso, con struttura portante in cemento armato e solai piani orizzontali.

L'unità immobiliare è ad uso locale officina/deposito, la zona è centrale nell'ambito del quartiere, ma l'u. i. si trova ubicata su una traversa di via Verdi senza uscita, confinando proprio con il muro che interrompe la strada, tale posizione ne vanifica la vocazione commerciale, come d'altronde tutti i locali limitrofi prospicienti la via cieca.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI TARANTO
DOTT. ARCH.
PAOLO DE NICHILÒ
n. 144

- *Riferimenti catastali*

E' riportato nel NCEU del Comune di Taranto , al foglio n. 203, particella 3134 sub 21.

- *Tipologia dell'immobile*

Si presenta con il tipo del locale ad uso officina/deposito e composto da un unico ambiente di forma ad L con la parte iniziale leggermente più stretta della parte posteriore, al locale si accede attraverso una saracinesca e retrostante porta in ferro.

E' illuminato solo da tale apertura d'ingresso, per cui la parte posteriore verso il cortile risulta priva di finestre, a differenza della planimetria catastale che evidenzia due finestre verso l'interno, probabilmente in seguito murate, non vi è presenza di servizio igienico.

Al locale si accede tramite una porta (serranda) posta sulla strada e da un'ulteriore porta in ferro.

La superficie complessiva del locale è pari a mq. 86,58, inoltre una parte del locale risulta soppalcata, per circa mq. 54,66 data l'altezza del locale di m. 4,00.

- *Stato di conservazione*

Come sopra descritto l'unità immobiliare risale come epoca di costruzione alla agli anni '50-'60, con rifiniture originali ed in precario stato di conservazione e si presenta con:

- soppalco realizzato con struttura posta a circa m. 2,00 da terra, in scatolari di ferro posti a maglia ortogonale e pavimentazione in assi di legno con scala di accesso in ferro e un carrello elevatore motorizzato;
- porta in ferro d'ingresso al locale
- pavimentazione in mattoni a scaglie di marmo formato 30 x 30;
- pareti rivestite di pannellature in ferro fino ad un'altezza di m. 2,50 circa;
- impianto elettrico interno del tipo fuori traccia , industriale, con tubazioni in pvc esterne che alimentano i punti luce e le prese di corrente.

Procedimento di stima

Per la valutazione dell'immobile, si è adottato il procedimento sintetico di stima del valore di mercato di fabbricati urbani, consistente nel reperimento di prezzi di



mercato di fabbricati analoghi per caratteristiche posizionali, ambientali, di servizi, di vetustà e stato di manutenzione.

Si sono tenuti in considerazione anche i prezzi medi di mercato stabiliti dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017, nonché della particolare situazione del mercato immobiliare.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro unitario, rappresentato dal prezzo a metro quadrato (€/mq) di superficie lorda (commerciale), considerando per intero la superficie utile e al 50 % le eventuali superfici pertinenziali, quali balconi, terrazze, portici, depositi, soppalchi ecc.

Analisi del mercato immobiliare

Le caratteristiche di posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere "Tamburi" del comune di Taranto, tristemente noto per l'alto tasso d'inquinamento ambientale, condizionano la ricerca del *valore unitario*, fondamentale per la ricerca di un probabile valore di mercato.

A questo aspetto determinante, si unisce anche la particolare situazione del mercato immobiliare, interessato ancora da una interminabile crisi economica, già dagli anni 2008-2009 che ha colpito duramente, non solo il mercato delle abitazioni ma anche quello degli immobili commerciali o ad uso ufficio, facendo crollare i prezzi degli immobili, in alcuni casi deprezzati anche del 40-50%. Tale situazione vale a maggior ragione per il quartiere "Tamburi" investito, come noto, dalla problematica ambientale legata all'ILVA.

Come già evidenziato, le caratteristiche di posizione del locale, nell'ambito del quartiere, non sono particolarmente favorevoli per una qualunque attività commerciale, ma la sua destinazione è quella di magazzini /officina artigianale/deposito per cui si è propensi ad individuare un valore unitario più consono.

- *Superficie commerciale*

Superficie lorda locale SLmq. 86,58

Superficie soppalcomq. 54,66

Superficie complessiva mq. $86,58 + 50\%$ di mq 54,66 = mq. 113,91

- *Valore unitario a mq. di superficie commerciale*

Fonte OMI : Anno 2017, 2° semestre

Zona D 8 – Quartiere Tamburi, Croce, Porta Napoli

Magazzini €/mq 300 - 450



Date le caratteristiche della zona, della vetustà e dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare (non ristrutturata) e delle sue caratteristiche di ubicazione, su strada a transito veicolare intercluso e con scarsa attitudine commerciale, si assume un *valore di stima unitario* pari a €/mq. 300.

- *Valore di stima*

Mq. 113,91 x €/mq 300 = € 34.173 arr. € 34.000 (Trentaquattromila)



Il Perito

Arch. De Nichilo Paolo



Taranto, 20 settembre 2018

Allegati:

- Planimetria catastale

