

TRIBUNALE DI TARANTO



SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DI STIMA



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 Orsini n. 27 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 R. Orsini n. 27 nel quartiere "Tamburi", a nord-ovest della città e a ridosso della zona industriale, al piano terra di un edificio della fine degli anni '40 del secolo scorso, composto in elevato da piano terra e n. 2 piani superiori e con struttura portante in muratura e volte a botte di copertura al piano terra.

L'unità immobiliare è ad uso locale commerciale, la zona è centrale nell'ambito del quartiere, ubicata su strada a notevole flusso veicolare e a discreta vocazione commerciale, data la presenza di numerose attività limitrofe al bene oggetto di stima.



La posizione urbanistica dell'u. i. in particolare è in corrispondenza della rotatoria da cui si diramano tre strade, la suddetta via Orsini, nonché le vie Galeso e Mar Piccolo.



- *Riferimenti catastali*

E' riportato nel NCEU del Comune di Taranto , al foglio n. 201, particella 11 sub 73.

- *Tipologia dell'immobile*

Si presenta con il tipo del locale ad uso commerciale/ufficio e composto da n. 2 vani, il primo più grande prospiciente la strada è illuminato dalla porta d'ingresso, il secondo verso il cortile risulta privo di finestre quindi assimilabile ad un retrobottega, oltre un piccolo servizio igienico posto sempre nell'atrio interno.

Al locale si accede tramite una porta (serranda) posta sulla strada e da un'ulteriore porta in ferro, vero accesso al locale, mentre i tre ambienti sono collegati da porte interne.

- *Stato di conservazione*

Come sopra descritto l'unità immobiliare risale come epoca di costruzione alla fine degli anni '40, ma risulta ristrutturata all'interno con rifiniture che possono risalire ad una decina di anni fa e si presenta con:

- pavimentazione in monocottura ceramica 40 x 40 e zoccolino a pavimento;
- pareti intonacate fino all'imposta della volta, quest'ultima lasciata con i conci a vista;
- controsoffitti e pareti in cartongesso corredate di faretti ad incasso;
- porte interne in legno con finitura noce tamburato;
- impianto elettrico interno rifatto e sistemato sottotraccia con prese di corrente tipo "living" che alimentano anche l'impianto di climatizzazione aria fredda/calda del tipo "fan coil" con elementi posti nei due ambienti principali. Tali rifiniture riguardano entrambi gli ambienti principali.

Anche il servizio igienico è ristrutturato con:

- rivestimento in piastrelle ceramiche bianche di piccolo formato, fino a m. 2,00 circa in altezza;
- apparecchi sanitari, quali lavabo e vaso con cassetta di scarico in vetro china bianchi.
- impianto idrico sottotraccia per l'alimentazione dei sanitari.

### *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, 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, sono favorevoli all'insediamento di qualsiasi attività commerciale, per cui si è propensi ad individuare un valore unitario più consono.

- *Superficie commerciale*

Superficie lorda locale SL .....mq. 64,30

- *Valore unitario a mq. di superficie commerciale*

Fonte OMI : Anno 2017, 2° semestre 2017

Zona D 8 – Quartiere Tamburi, Croce, Porta Napoli

Negozi €/mq 540 - 780

Date le caratteristiche della zona, della vetustà e dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare (ristrutturata) e delle sue caratteristiche di ubicazione, su strada a notevole transito veicolare e con discreta attitudine commerciale, si assume un *valore di stima unitario* pari a €/mq. 700.

- **Valore di stima**

**Mq. 64,30 x €/mq 700 = € 45.010 arr. € 45.000 (Quarantacinquemila)**



Taranto, 20 settembre 2018

Allegati:

- Planimetria catastale

Il Perito  
Arch. De Nichilo Paolo

