

# TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

## Sezione FALLIMENTARE

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

**N. 5462 R.G.**

**"FALLIMENTO** [REDACTED]

**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.:

“Fallimento [REDACTED]”

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.

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. [REDACTED], 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 10/A***



## ***Lotto n°10/A***

Il lotto è formato da due unità immobiliari posti sullo stesso piano.

- Unità immobiliare sita in Taranto in Via Plinio n.89, piano quinto, iscritta al N.C.E.U. al foglio n.244, p.lla n.1735, sub.61, cat.A/2, classe 4, vani 8, rendita €.1.177,52 ([all. n.10](#)). intestata alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 28.03.1985, registrato presso l'Ufficio Registro di Taranto in data 17.04.1985 al n.5485 ([all. n.10/a](#)). Mq 148
- Unità immobiliare al foglio n.244, p.lla n.1735, sub.62, cat.A/2, classe 1, vani 1, rendita €.92,96 ([all. n.10/b](#)) intestata alla [REDACTED] e non ancora volturata alla Sig.ra [REDACTED], che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 28.03.1985, registrato presso l'Ufficio Registro di Taranto in data 17.04.1985 al n.5485. Mq 19

### ***Note sulla situazione catastale***

Le unità immobiliari risultano accatastate singolarmente.

#### ***Pratica edilizia***

Come risulta dalla dichiarazione di abitabilità, quivi allegata, l'immobile in questione è stato realizzato in virtù della Licenza Comunale del 13/01/1970 ([all. n. 10/e](#)).

#### ***Agibilità***

L'immobile è provvisto di agibilità.

#### ***Difformità***

Si segnalano difformità rispetto alla licenza comunale consistenti nella fusione di tre unità immobiliari in un'unica unità immobiliare a mezzo di demolizione tramezzature interne. Le tre unità immobiliari sono costituite dalle due del presente lotto e da quella del successivo lotto 10/B.

#### ***Sanabilità***

La difformità è sanabile. Bisogna procedere alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria e variazione catastale, con un costo complessivo di €. 6.000,00

## *Sopralluogo e descrizione dei luoghi*

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

L'immobile confina a nord con distacchi su altro fabbricato, ad est con appartamento di proprietà di [REDACTED] e con il vano scala, a sud sulla corte dello stabile e ad ovest con distacchi su altro fabbricato. Al momento del sopralluogo il locale è risultato occupato dalla famiglia [REDACTED]. L'immobile occupa il quinto piano di un edificio, con accesso dalla Via Plinio n.89, la cui costruzione risale al 1975. L'edificio è costituito da piano terra e quattordici piani superiori adibiti a civili abitazioni con quattro appartamenti per piano. L'edificio è dotato di impianto di ascensore e montacarichi, impianto citofonico ed è in discrete condizioni generali di pulizia e manutenzione sia all'interno che sulla facciata esterna. L'immobile è costituito da sei vani ed accessori e due balconi di cui uno chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ben illuminata e ventilata. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione della cucina e dei servizi, rivestite con ceramica a tutt'altezza. I servizi sono costituiti da lavabo, vaso, bidet e vasca, il bagno principale, e da vaso e bucataio, quello secondario.

Gli infissi esterni sono in legno douglas, protetti da un infisso in alluminio e le porte sono in legno tamburato laccato bianco. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa. Nel complesso l'intero immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture buone.

La superficie utile totale commerciale è di 167 mq. c.a., computando i balconi per  $\frac{1}{4}$ . e la veranda per  $\frac{1}{2}$ . Esso sorge in zona semiperiferica.

### *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 € 800,00 corrispondenti ad un reddito lordo annuale di € 9.600,00

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 così decurtato, capitalizzato al suddetto saggio, esprime il valore commerciale della consistenza in questione stimabile in € 268.800,00.

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 € 1.500,00, per cui si avrà che il valore commerciale della consistenza immobiliare è:

mq. 167,00 (sup. commerciale)

$$167,00 \times € 1.500,00/\text{mq} = € 250.500,00.$$

Per cui il valore medio tra le suddette stime è di € 259.650,00, sottraendo i costi tecnici per la regolarizzazione amministrativa (€ 6.000,00) e la quota parte dei costi per la chiusura del vano di comunicazione al terzo appartamento, stimati in € 3.000,00, e arrotondando:

***Valore di mercato: 250.500,00***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Iacobellis – Fallimento

54

## LOTTO 10/B

## ***Lotto n°10/b***

- Unità immobiliare al foglio n.244, p.lla n.1735, sub.63, cat.A/2, classe 4, vani 6, rendita €.883,14 ([all. n.10/c](#)) intestata alla Società [REDACTED] e non ancora volturata e non ancora volturata alla Sig.ra [REDACTED], che risulta proprietario in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio di Taranto in data 16.01.1987, registrato presso l'Ufficio Registro di Taranto in data 27.01.1987 al n.1554 ([all. n.10/d](#)).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ***Note sulla situazione catastale***

La unità immobiliare risulta accatastata singolarmente.

### ***Pratica edilizia***

Come risulta dalla dichiarazione di abitabilità, quivi allegata, l'immobile in questione è stato realizzato in virtù della Licenza Comunale del 13/01/1970 ([all. n. 10/e](#)).

### ***Agibilità***

L'immobile è provvisto di agibilità.

### ***Difformità***

Si segnalano difformità rispetto alla licenza comunale consistenti nella fusione delle tre unità immobiliari costituite dalle due che formano il lotto 10/A e da quella del presente lotto, in un'unica unità immobiliare a mezzo di demolizione tramezzature interne.

### ***Sanabilità***

La difformità è sanabile. Bisogna procedere alla chiusura del vano di accesso agli altri due immobile con un costo complessivo di €. 5.000,00 compresi i costi tecnici.

### ***Sopralluogo e descrizione dei luoghi***

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

L'immobile confina a nord con appartamento di proprietà di [REDACTED], ad est con via Solito, a sud con appartamento di proprietà [REDACTED] e ad ovest con appartamento di proprietà di [REDACTED] e con il vano scala.

Al momento del sopralluogo il locale è risultato occupato dalla famiglia [REDACTED].

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile occupa il quinto piano di un edificio, con accesso dalla Via Plinio n.89, la cui costruzione risale al 1975.

L'edificio è costituito da piano terra e quattordici piani superiori adibiti a civili abitazioni con quattro appartamenti per piano. L'edificio è dotato di impianto di ascensore e montacarichi, impianto citofonico ed è in discrete condizioni generali di pulizia e manutenzione sia all'interno che sulla facciata esterna.

L'immobile è costituito da sei vani ed accessori e due balconi di cui uno chiuso a veranda. L'unità immobiliare è ben illuminata e ventilata. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione della cucina e dei servizi, rivestite con ceramica a tutt'altezza. I servizi sono costituiti da lavabo, vaso, bidet e vasca, il bagno principale, e da vaso e bucataio, quello secondario.

Gli infissi esterni sono in legno douglas, protetti da un infisso in alluminio e le porte sono in legno tamburato laccato bianco. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa. Nel complesso l'intero immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture buone. La superficie utile totale commerciale è di 113 mq c.a., computando i balconi per  $\frac{1}{4}$ . e la veranda per  $\frac{1}{2}$ . Esso sorge in zona semiperiferica.

### *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 € 660,00 corrispondenti ad un reddito lordo annuale di € 7.920,00

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 così decurtato, capitalizzato al suddetto saggio, esprime il valore commerciale della consistenza in questione stimabile in € 221.760,00.

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 € 1.500,00, per cui si avrà che il valore commerciale della consistenza immobiliare

è:



mq. 113,00 (sup. commerciale)

$113,00 \times € 1.500,00/\text{mq} = € 169.500,00.$

Per cui il valore medio tra le suddette stime è di € 195.630,00, sottraendo la quota parte dei costi per la chiusura del vano e arrotondando, avremo:

**Valore di mercato: 190.500,00**

