

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Iacobellis – Fallimento [REDACTED]

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)

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

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

