

FALLIMENTO [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] – **TRIBUNALE DI TARANTO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE IN TARANTO ALLA VIA SALINELLA 12 PIANO TERRA

TECNICO INCARICATO

Ing. Luca Iacobellis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Tecnico incaricato: Ing. Luca Iacobellis
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TARANTO
con studio in VIA DI PALMA 40 - 74123 TARANTO
e-mail: luca.iacobellis63@gmail.com
PEC: luca.iacobellis@ingpec.eu*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

Lo scrivente, ing. Luca Iacobellis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n. 1201, con comunicazione a mezzo mail del 19/10/2020 e successiva comunicazione trasmessa a mezzo pec del 13 novembre 2020, viene incaricato dal Dott. Antonello Presta, Curatore del fallimento [REDACTED] n. 5462/2000-2011, di effettuare la stima dell'immobile posto in via Salinella 12 al piano terra in Taranto, individuato al catasto di Taranto al Foglio 244 particella 885 sub 6, intestato a [REDACTED].

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto luogo il giorno 12 novembre 2020, presenti il Curatore del Fallimento, dott. Antonello Presta, e il Sig. [REDACTED].

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Piena proprietà per la **quota (1/1)** di immobile sito in TARANTO come riportato nell'atto di cessione dell'immobile:

- *abitazione in Taranto al fg. 244 p.lla 885 sub. 6, zona cens. 1, via Salinella n. 12 piano T, A/3 di classe 3, vani 4, RCE 413,17.*

L'immobile è pervenuto al [REDACTED] con atto di "cessione di bene ai creditori" del Notaio Dr. Giandomenico Cito, Notaio in Taranto, del 27.05.2016 N. 107306 Rep.. Il suddetto documento, unitamente alla planimetria catastale, è stato trasmesso al sottoscritto, a mezzo mail, dal Curatore Fallimentare.

3. VALUTAZIONI PRELIMINARI

3.1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Comune di TARANTO

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 (1/1)** di immobile sito in Taranto alla via Salinella 12.

Breve descrizione: il cespite è costituito da appartamento ad uso ufficio di 3 vani e accessori posto al piano terra con accesso da cortile condominiale dello stabile di Via Salinella 12 in Taranto.

Dati catastali attuali che individuano il cespite

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Urbano Comune di Taranto Provincia di Taranto al:

Foglio 244 particella 885, subalterno 6, zona cens. 1, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 78, totale escluse le aree scoperte 78 mq, rendita €413,17. Indirizzo VIA SALINELLA N.12 PIANO T.

Intestato a: [REDACTED] con sede in TARANTO.

L'UNITÀ IMMOBILIARE

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da piano terra e ulteriori sei piani superiori destinati prevalentemente a civili abitazioni.

Il fabbricato, risulta avere fronte principale su Via Salinella n.12, con accesso mediante androne, vano scale condominiale, corte interna, su cui insistono gli ulteriori affacci delle unità immobiliari. L'intero fabbricato confina, lato ovest, con via Salinella, lato nord, con altro stabile stessa via; lato sud, con altro stabile stessa via; lato est con cortile interno.

Il fabbricato è risalente intorno alla metà del 1960. Le facciate sono parzialmente intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle.

Il fabbricato è posto in prossimità della zona Bestat, zona densamente popolata. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da strade asfaltate e parcheggi a pagamento e liberi. E' nelle vicinanze di uffici pubblici, banche, scuole, palestre. E' facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici.

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'immobile, costituito da tre vani, un bagno con antibagno, un ripostiglio, è confinante con cortile, altre proprietà. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava ingombro di materiali e arredi che rendevano difficoltoso l'accertamento dei luoghi e il rilievo.

Gli infissi esterni sono completi di avvolgibili e protetti da inferriate. L'ingresso al predetto immobile, direttamente dal cortile, è con porta in ferro. Gli infissi interni sono in pvc.

I pavimenti sono in cemento con scaglie di marmo e, nella stanza posta a destra entrando, in ceramica, mentre l'unico servizio igienico, provvisto di antibagno, ha pavimento in piastrelle e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e presentano, per quanto è stato possibile accertare, a causa della presenza del materiale accatastato, alcune macchie di umidità. All'intradosso del solaio del bagno si evidenziano fenomeni più significativi di umidità con, in alcuni punti, esposizione dei ferri di armatura del solaio a vista a seguito della caduta dell'intonaco e del copriferro. E' comunque necessario provvedere a interventi di messa in sicurezza del suddetto solaio.

La parte di solaio relativa alla stanza posta a destra entrando risulta essere non ispezionabile in quanto vi è una controsoffittatura in doghe lamellari.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte entro tubazioni rigide a vista. L'impianto elettrico è in cattive condizioni di manutenzione e necessita di complessivo intervento di manutenzione straordinaria e acquisizione della dichiarazione di conformità. Non è presente l'allaccio al gas di città, né impianto a elementi radianti. E' presente split di cui non è stato possibile accertare la funzionalità.

TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI NETTE

Destinazione	Parametro	Valore (mq)
Stanza 1	Superficie netta	20,8
Stanza 2	Superficie netta	20,7
Stanza 3	Superficie netta	15,4
Bagno /antibagno	Superficie netta	4,7
Ripostiglio	Superficie netta	4,4
totale	Superficie netta	66,0

3.2 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dall'Ufficio tecnico del Comune di Taranto sono stati reperiti ed estratti in copia i seguenti documenti:

- Dichiarazione di abitabilità del piano cantinato, piano terreno e sei piani superiori dello stabile in via Salinella 12 registrato al N. 1080 del 21 ottobre 1967.
- Nulla osta per esecuzione lavori edili per l'autorizzazione a costruire un fabbricato per civili abitazioni in Taranto alla Via Salinella registrato al N. 1332 Pratica n. 44 del 16 dicembre 1964.
- Stralcio del progetto per edificio in cemento armato per civili abitazioni in Taranto al Vico Salinella 12 relativo alla planimetria del piano terra.

Dalla documentazione estratta risulta pertanto che l'edificio, in cui ricade l'immobile, risulta essere stato edificato mediante Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, pratica n. 44/1964, rilasciato il 16.12.1964 e successiva abitabilità n.1080 del 21.10.1967.

A seguito anche di ulteriori contatti telefonici con gli Uffici di competenza (ufficio urbanistica e ufficio Condoni) non è stato possibile rintracciare altra documentazione riferita all'immobile di che trattasi. Si segnala che, a seguito dell'emergenza sanitaria, non è stato possibile accedere direttamente presso gli Uffici Tecnici competenti per poter visionare di persona la pratica.

Dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione agli atti, è emerso che l'appartamento risulta difforme rispetto il predetto nulla osta per esecuzione lavori edili almeno per le seguenti evidenze:

1. Differente sagoma della unità immobiliare con un aumento di superficie oltre la sagoma autorizzata, quindi con maggiori volumetrie realizzate;
2. Modifiche interne, inerenti una diversa disposizione delle tramezzature che conformano gli ambienti interni e frazionamento dei locali originari assentiti;
3. Differente realizzazione dei vani finestra, con apertura di porta di accesso, posti sul prospetto sul cortile interno.

L'immobile è pertanto da ritenersi non conforme al progetto approvato.

3.3 CONDIZIONI DI SANABILITÀ

Premesso che non si ritiene sussistano le condizioni circa la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, aspetto fondamentale, nella fattispecie, è accertare se le procedure della presente vendita fallimentare siano da considerarsi equiparabili alle vendite delle procedure esecutive.

Al riguardo lo scrivente non è in grado di esprimere un parere competente, e, pertanto, sentito il Curatore, provvede a effettuare la valutazione nell'ipotesi che la procedura della presente vendita fallimentare rientri nella fattispecie delle vendite esecutive (circostanza da accertare in altra sede).

In tale ipotesi, il divieto di trasferire immobili che si presentano in tutto o in parte abusivi non è applicabile, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Pertanto le valutazioni da effettuare sono le seguenti.

Punto 1

- Verificare la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a mente del quale *"... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*. (Quindi, una prima ipotesi di sanatoria deriva dalla sussistenza del requisito della così detta "doppia conformità").

Al riguardo non si ritiene sussistano le condizioni circa la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Punto 2

- Ove non ricorra la situazione sopra richiamata (ovvero la possibilità di sanatoria ordinaria), si deve accertare l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando, secondo quanto previsto dal citato art. 173 bis, comma primo, n. 7), disp. att. c.p.c.:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono è stata presentata;
 - lo stato del procedimento;
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o ancora da versare.

Come precedentemente riportato non è stata rintracciata, da parte degli uffici competenti, presentazione di istanze di condono.

Punto 3

- Verificare inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, l. 28.2.1985, n. 47 o dall'art. 46, comma quinto, d.P.R. 380/2001, cit. (già art. 17, comma quinto, l. 47/1985, cit.).

Al riguardo si chiarisce quanto segue. La prima delle due norme richiamate prevede, in particolare, che *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

A questo proposito va ricordato che ai sensi dell'art. 31, comma primo, l. 47/1985 potevano essere sanate le opere abusive che fossero state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983. L'art. 35 della citata legge prevede poi che la domanda in sanatoria doveva essere presentata al comune entro il termine perentorio del 30 novembre 1985.

Qualora l'immobile abusivo sia oggetto di un trasferimento coattivo, la possibilità di richiedere la sanatoria in parola viene riconosciuta anche all'aggiudicatario dal citato art. 40 comma sesto, il quale può chiederla, come si è visto, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge.

Pertanto, al fine di comprendere se sia possibile o meno per l'aggiudicatario ricorrere alla sanatoria prevista dal capo IV della l. 28.2.1985, n. 47 (artt. 31 e ss), occorre accertare:

- che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriori all'entrata in vigore della predetta legge 47/1985;
- che l'abuso sia stato realizzato entro il primo ottobre 1983.

Le suddette condizioni non sussistono.

Un'altra ipotesi di condono è prevista dall'art. 39 l. 23.12.1994, n. 724, che estende la sanatoria di cui alla legge n. 47/1985 alle opere abusive (che rispettino i requisiti del citato art. 39) che:

- risultino ultimate entro il 31.12.1993;
- a condizione che le ragioni di credito siano anteriori al 01.1.1995 (data di entrata in vigore di detta legge, ai sensi dell'art. 47 della medesima).

Le suddette condizioni non sussistono.

Infine, va poi considerata l'ulteriore ipotesi prevista dall'art. 32, d.l. 30.9.2003 n. 269, convertito in l. 24.11.2003, n. 326, il cui comma 25 consente il condono (alle condizioni previste da questa disposizione) alle opere abusive che:

- risultino ultimate entro il 31 marzo 2003;
- sempre che le ragioni di credito per cui si procede o si interviene nella procedura siano sorte anteriormente al 2.10.2003 (data di entrata in vigore della norma) come si ricava dalla lettura del comma 28 del medesimo art. 32.

Nella fattispecie risulta che:

- si presume che le opere siano state ultimate prima del 31 marzo 2003 facendo fede la planimetria catastale avente data di presentazione 29/11/1985;
- le ragioni del credito, per quanto riferito dal Curatore, sono antecedenti al 02.10.2003.

Pertanto, per quanto posto in premessa, ovvero se sussistano le condizioni di una vendita esecutiva, l'immobile sarebbe regolarizzabile mediante:

- richiesta di condono ai sensi della Legge n. 326 del 24 novembre 2003 (conversione in legge del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269) e successivo cambio d'uso da abitazione ad ufficio;
- variazione catastale per il cambio d'uso;
- richiesta del certificato di agibilità dell'immobile.

Nota bene: Si precisa che la certezza del buon esito della suddetta procedura, laddove ne sussistessero le condizioni per quanto posto in premessa, è comunque accertabile solo all'esito della medesima. Inoltre si precisa che nell'istanza di condono devono essere prodotti i documenti attestanti le condizioni sopra richiamate, ovvero la data di ultimazione delle opere da condonarsi e la data delle ragioni del credito.

4. VALORE DELL'IMMOBILE

4.1 CRITERIO DI STIMA

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si ritiene che la destinazione d'uso idonea per l'immobile sia quella uso ufficio e studio privato.

Si è ritenuto opportuno, adottare il criterio di stima comparativo parametrico sintetico.

Si riepilogano di seguito le principali caratteristiche particolari e generali dell'immobile.

a) Caratteristiche della zona

La Località del Comune di Taranto dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva pur essendo una zona semi periferica, poco lontana dal centro storico principale (il borgo), è una zona ove sono presenti numerosi servizi in quanto è prossima alla commerciale via Dante e al Centro Direzionale Bestat. Servito da urbanizzazioni primarie e secondarie, è in prossimità di linea bus cittadino.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame sembrano rispondere adeguatamente all'utilizzazione prevista.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni simili è alquanto statica.

Pur tuttavia l'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, possiede un'appetibilità per la sua posizione.

d) Stato di manutenzione

Il fabbricato in cui si trova il lotto è piuttosto datato, si tratta di un fabbricato che ha circa 60 anni, pur tuttavia è in condizioni di manutenzione discreta. Gli ambienti interni del cespite, per quanto potuto accertare per la presenza del materiale presente, sono in condizioni manutentive carenti. Al riguardo si segnala la necessità di provvedere, tra l'altro, a opere di messa in sicurezza e ripristino del solaio del bagno che presenta, in alcune porzioni, distacco del copriferro con esposizione a vista dei ferri di armatura delle travi.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. I dati di mercato, indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio – Periodo: 1° Semestre 2020 – Provincia: Taranto; Comune: Taranto, forniscono i valori relativi alla tipologia Abitazioni uso ufficio, compresi tra €/mq 780,00 e €/mq 1.100,00. Sono stati inoltre valutati immobili ad uso ufficio sui siti delle Agenzie immobiliari nelle zone limitrofe dove risulta un valore compresa tra circa €/mq 900,00 e €/mq 1.100,00.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile (immobile senza affaccio su strada), in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, si ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario pari €/mq 950,00 riferito alla superficie commerciale lorda.

Le condizioni manutentive dell'immobile sono tali da rendere necessario effettuare una valutazione delle minime spese necessarie per la normale funzionalità dell'immobile.

Per quanto attiene i costi manutentivi dell'immobile, lo scrivente ha effettuato una stima sommaria utilizzando sia alcune voci di elenco prezzi oo.pp. regione Puglia, sia indicatori parametrici di costo a metro quadro. Sono state prese in considerazione le seguenti tipologie di attività: pulizia superfici murarie, ripristini, ritinteggiatura, di pareti e soffitti con idropittura a tempera con carteggiatura finale, pulizia pavimenti e del battiscopa previa riparazione delle parti danneggiate, manutenzione infissi esterni ed interni, realizzazione impianto elettrico conforme alle norme CEI 64-8, impianto di riscaldamento, interventi manutentivi del bagno, revisione parti in ferro, riparazione e messa in sicurezza intradosso solai dove danneggiati.

Si stima il relativo costo in circa €5.200,00 che corrispondono a un'incidenza a metro quadro di circa €/mq 66,50 (€5.200,00/mq78,20).

(Nota: si precisa che il costo stimato è da considerarsi un valore sommario e indicativo reso ai soli fini della corretta valutazione del cespite riferendosi ai soli interventi minimi necessari per garantire la funzionalità dell'immobile).

Avremo pertanto un valore a metro quadro dell'immobile stimato €/mq 950,00 - €/mq 66,50 (costi relativi alle opere) = €/mq 883,50.

4.2 STIMA DELL'IMMOBILE

Appartamento ad uso ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo è riferito alla superficie lorda così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI. La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, come di seguito.

tipologia	metri quadri	coefficiente	Superficie comm.
vani	mq 78,20	100%	mq 78,20
totali			mq 78,20

Per cui avremo €/mq 883,50 x mq 78,30 = €69.089,70.

Detto valore è riferito al cespite come individuato escludendo i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinente al netto dei costi per gli interventi minimi necessari per la funzionalità dell'immobile.

Inoltre è necessario ulteriormente detrarre gli ulteriori costi individuati.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: Pratica condono, cambio d'uso e agibilità (comprensiva di certificazione energetica, collaudo statico, spese tecnici), sanzioni/oblazioni, ape, accatastamento:	€ 11.000,00
Totale adeguamenti e correzioni della stima:	€ 11.000,00

Per quanto riferito dal Curatore Fallimentare non ci sono insoluti nei confronti del Condominio.

Nota: Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistiche sono indicative in quanto, tra l'altro, comprendono i costi delle spese tecniche non precisamente quantificabili.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (valore arrotondato):

= €58.090,00

5 ALLEGATI

Sono riportati i seguenti allegati:

1. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE;
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
3. TITOLI ABILITATIVI;
4. L'ATTO NOTARILE E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico

ricevuto. Taranto, 20 gennaio 2021

In fede

Il Tecnico incaricato

Ing. Luca Iacobellis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1.PREMESSA	2
2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	2
3.VALUTAZIONI PRELIMINARI	2
3.1 individuazione e descrizione dell'immobile.....	2
3.2 Giudizio di conformità urbanistica	3
3.3 Condizioni di sanabilità.....	3
4.VALORE DELL'IMMOBILE	5
5.ALLEGATI	7

