

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 9/2011

Immobili siti nel Comune di Taranto, al v.le Unità d'Italia 601 - Distinti al N.C.E.U. del Comune di Taranto al fg. 270, p.lla 266, sub. 1, 2 e 3; e distinto al N.C.T. del Comune di Taranto al fg. 270, p.lle 120, 155, 156, 158, 267, 268, 269, 376 e 377.

Giudice delegato

D.ssa Anna De Simone

Commissari

Prof.ssa Anna Lucia Muserra / Avv. Emma Castellaneta

C.T.U.

Ing. Francesco Giuseppe Lorusso



ALLEGATO N°0

TAVOLA

— RELAZIONE TECNICA

RAPP.

DATA
NOVEMBRE 2011

REVISIONI

1)
2)
3)
4)

TRIBUNALE DI BARI – IV SEZIONE FALLIMENTI

Procedimento di concordato preventivo

N.9/2011

RELAZIONE PERITALE

Indice:

a) Dati del Procedimento	pag. 2
b) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima	pag. 2
c) Quesiti	pag. 2
d) Svolgimento della perizia:	pag. 3
d ₁) Identificazione dei beni oggetto della stima	pag. 3
d ₂) Dati Catastali	pag. 3
e) Accertamento della proprietà - Atti pregiudizievoli	pag. 4
f) Descrizioni dei beni	pag. 4
f ₁) Informazioni estrinseche	pag. 4
f ₂) Informazioni intrinseche	pag. 5
g) Vincoli ed oneri giuridici	pag. 8
h) Configurazione del bene	pag. 10
i) Misurazione	pag. 12
l) Stima e valutazione del lotto	pag. 13
l ₁) Calcolo delle superfici	pag. 13
l ₂) Coefficienti	pag. 15
l ₃) Informazioni utili per la stima	pag. 16
l ₄) Valore totale	pag. 21
l ₅) Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 21
l ₆) Valore finale	pag. 21
m) Elenco Allegati	pag. 23

RELAZIONE PERITALE

a) Dati del Procedimento

Oggetto: Procedimento di Concordato Preventivo N.9/2011 della _____, corrente in Bari, via Bruno Buozzi, _____ cod. fisc.

b) Ubicazione e natura dei beni oggetti della stima

Si indicano:

- 1) Compendio immobiliare per la vendita di autoveicoli in Taranto, v.le Unità d'Italia n°601, piano S1,T,1° e 2°, Fg. 270p.lla266 sub. 1 e 3 proprietà 1/1
- 2) Abitazione in Taranto, v.le Unità d'Italia n°601, piano S1,T e 1°, Fg. 270p.lla266 sub. 2 proprietà 1/1
- 3) Terreni in Taranto, v.le Unità d'Italia, Fg.270p.lle 120,155,156,158,267,268,269,376,377 proprietà 1/1

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato.

Il Giudice delegato **Dott.ssa Anna De Simone** nella procedura di concordato preventivo sopra evidenziata, il giorno 03.10.2011 ha affidato al sottoscritto CTU ing. Francesco Giuseppe Lorusso l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili oggetto della cessione in favore dei creditori.

c) Quesito

Valutare le caratteristiche ed il valore dei cespiti oggetto della proposta concordataria.

Premesso

- CHE, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- CHE, più volte si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;
- CHE, acquisiti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- CHE, ha proceduto alla valutazione dei beni.

Tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna le seguenti considerazioni e conclusioni tecnico estimative.

ACCESSO

In esecuzione del mandato ricevuto, il sottoscritto consulente con posta certificata del 04.11.2011, comunicava alle parti che avrebbe proceduto al sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare il giorno 09.11.2011. Successivamente, tramite precedenti accordi telefonici, alla data del 21.11.2011 riconvocava le parti per il sopralluogo. Infine in data 30.11.2011 si recava presso il Comune di Taranto per richiedere il rilascio di documentazione integrativa.

d) Svolgimento della perizia

Il percorso procedurale per l'ottenimento delle risposte al quesito del Giudice del Procedimento è di seguito così esposto:

Alle operazioni suddette erano presenti oltre al sottoscritto CTU e il suo assistente tecnico geom. Piero Albanese, il Dott. Vincenzo Musolino, in qualità di rappresentante legale della società e la sua assistente, sig.ra Gabriella De Bartolomeo

d1) Identificazione dei beni oggetto della stima

DESCRIZIONE DEL BENE; UBICAZIONE DEL BENE; DATI CATASTALI

Compendio immobiliare per la vendita di autoveicoli in Taranto, v.le Unità d'Italia n°601, piano S1,T,1 e 2, Fg. 270 p.lla 266 sub. 1 e 3

Abitazione in Taranto, v.le Unità d'Italia n°601, piano S1,T e 1, Fg. 270 p.lla 266 sub. 2

Terreni in Taranto, v.le Unità d'Italia, Fg. 270 p.lle 120,155,156,158,267,268,269,376,377

- Atto di provenienza p.lla 266 sub. 1,2 e 3: COSTITUZIONE del 20/03/2006 n. 575.1/2006 in atti dal 20/03/2006 (protocollo n. TA0047435) COSTITUZIONE.
- Atto di provenienza p.lle 267,268,269: FRAZIONAMENTO del 19/05/2003 n. 1106.1/2003 in atti dal 19/05/2003 (protocollo n. 88570).
- Atto di provenienza p.lle 120,155,156,158: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/01/1996 Voltura n. 364 .1/1996 in atti dal 23/01/1996 Repertorio n. : 131650 Rogante: NOT .FRASCOLLA Sede:TARANTO Registrazione: UR Sede: TARANTO n: 53 del 03/01/1996.
- Atto di provenienza p.lle 376,377: FRAZIONAMENTO del 26/11/2010 n. 201452 .1/2010 in atti dal 26/11/2010 (protocollo n. TA0201452) presentato il 26/11/2010.

d2) Dati catastali

Durante le operazioni il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei cespiti oggetto della valutazione, verificando la conformità tra i beni e la titolarità in capo alla società:

Compendio immobiliare per la vendita di autoveicoli in Taranto, v.le Unità d'Italia n°601, piano S1,T,1 e 2, Fg. 270 p.lla 266 sub. 1,3

Abitazione, Taranto, v.le Unità d'Italia n°601, piano S1,T e 1, Fg. 270 p.lla 266 sub. 2

Situazione degli intestatari dal 20/03/2006 (data di costituzione dell'immobile) a oggi:

- CON SEDE IN BARI, c.f. Proprietà per 1/1.

Terreni, Taranto, v.le Unità d'Italia, Fg. 270 p.lle 267,268,269

Tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla apertura del Procedimento concorsuale sono:

Situazione degli intestatari dal 02/12/1980 al 02/01/1996:

- CON SEDE IN TARANTO Proprietà per 1/1.

Situazione degli intestatari dal 02/01/1996 a oggi:

- SOCIETA' CON SEDE IN BARI, Proprietà per 1/1.

Terreni, Taranto, v.le Unità d'Italia, Fg. 270 p.lle 155,156

Tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla apertura del Procedimento concorsuale sono:

Situazione degli intestatari dal 14/07/1980 al 02/01/1996:

- CON SEDE IN TARANTO 00158750737, Proprietà per 1/1.

Situazione degli intestatari dal 02/01/1996 a oggi:

- CON SEDE IN BARI, Proprietà per 1/1.

Terreni, Taranto, v.le Unità d'Italia, Fg. 270 p.lle120,158

Tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla apertura del Procedimento concorsuale sono:

Situazione degli intestatari dal 15/06/1981 al 02/01/1996:

- CON SEDE IN TARANTO Proprietà per 1/1.

Situazione degli intestatari dal 02/01/1996 a oggi:

- CON SEDE IN BARI, Proprietà per 1/1.

Terreni, Taranto, v.le Unità d'Italia, Fg. 270 p.lle376,377

Tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla apertura del Procedimento concorsuale sono:

Situazione degli intestatari dal 21/11/1988 al 23/09/1999:

- Proprietà per 2/9;

- Proprietà per 2/9;

- Proprietà per 2/9;

- Proprietà per 3/9.

Situazione degli intestatari dal 23/09/1999 al 03/07/2006:

- Proprietà per 5/18;

- Proprietà per 5/18;

- Proprietà per 8/18.

Situazione degli intestatari dal 03/07/2006 al 05/10/2006:

- Proprietà per 1/1.

Situazione degli intestatari dal 05/10/2006 a oggi:

- CON SEDE IN BARI, c.f. Proprietà per 1/1.

Confini

I beni oggetto di stima confinano con le seguenti proprietà:

- Fg. 270, p.la 82,
- Fg. 270, p.la 55,
- Fg. 270, p.la 193
- Fg. 270, p.la 87,
- Fg. 270, p.la 179
- Fg. 270, p.la 88,
- Fg. 270, p.la 89,
- Fg. 270, p.la 90,
- Fg. 270, p.la 305
- Fg. 270, p.la 142,
- V.le Unità d'Italia, S.P. 101

e) Accertamento della proprietà – Atti pregiudizievoli

Dagli aggiornamenti richiesti dal sottoscritto C.T.U. in data 27/10/2011, ampliata per omocodice in pari data, si rileva la seguente situazione: a seguito della ricerca effettuata nel ventennio sugli archivi informatizzati dal 02/01/1974 al 26/10/2011 a nome della società si è accertato che gli immobili oggetto

di stima si appartengano alla società in quota percentuale pari a: 1/1.

Si allega alla presente perizia il certificato ipocatastale relativo alle iscrizioni e trascrizioni sopracitato (allegato 4), rilasciato dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio.

f) Descrizione del bene

f1) Informazioni estrinseche

- MACROINTORNO
- TIPOLOGIA RESIENZIALE PREVALENTE - FASCIA
- o Periferica/agricola
- DESTINAZIONE PREVALENTE

- Agricola
- Industriale/lavorativa/commerciale

- MICROINTORNO

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

- Normale

PROSSIMITÀ MEZZI PUBBLICI

- Passaggio costante di linee pubbliche sulla strada provinciale (v.le Unità d'Italia)

PROSSIMITÀ AI PARCHEGGI PUBBLICI - PROSSIMITÀ AL VERDE PUBBLICO/PRIVATO

- Carente

PROSSIMITÀ AI SERVIZI COMMERCIALI/PUBBLICI

- Carente

f2) Informazioni intrinseche

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia sono tra loro contigui e facilmente accessibili da strada provinciale (v.le Unità d'Italia n°601). La posizione geografica dell'ingresso alla strada è Latitudine N 40° 25' 27,11" Longitudine E 17° 15' 34,38" a una distanza (in linea d'aria) di 5,5 km dal centro del Comune di Taranto.

a) *Compendio immobiliare per la vendita di autoveicoli*

- Ubicato a piano interrato, terra, primo/soppalco e secondo/lastrico solare
- Accesso da area pertinenziale esterna, da v.le Unità d'Italia 601
- Esposizione prevalente a ovest
- Ingresso da n°2 cancellate automatizzate in metallo ad anta scorrevole su binario
- Fabbricato in struttura in cemento armato prefabbricato e acciaio, di 3 piani fuori terra e 1 piano entro terra, con accesso da v.le Unità d'Italia 601
- Presenza dell'allaccio alle utenze pubbliche (Enel, Acquedotto)
- Presenza dell'impianto di allarme sonoro
- Presenza dell'impianto elettrico
- Presenza dell'impianto idrico
- Presenza dell'impianto termico a induzione, posizionato nel controsoffitto, con pompe di calore e bruciatore a gas
- Presenza dell'impianto antincendio a sprinkler, con l'ausilio di estintori e lance
- Allacciato alla fogna pubblica
- Lastrico di copertura rivestito da guaina ardesiata
- Le condizioni di manutenzione sono ottime
- Dotato di impianto di ascensore a collegamento dei piani S1, T e 1°
- Dotato di 1 vano scale a collegamento dei piani S1, T, 1° e 2° e 1 vano scale a collegamento dei piani T e 1°
- Si è rilevata la presenza di tutte le certificazioni propedeutiche alla agibilità del fabbricato:
 - certificato dei vigili del fuoco
 - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati
 - certificato di collaudo statico
 - la dichiarazione di conformità delle opere realizzate con normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (*) è citata come prodotta nel certificato di agibilità. Non è stato prodotto al CTU il documento originale

(*) **N.B.** si consiglia di creare rampe e/o di piani inclinati utili al superamento del dislivello tra il piano asfaltato del cortile e il marciapiede antistante l'ingresso principale;

- è suddiviso in una zona esposizione, zone servizi igienici, zona officina e depositi, zona uffici, soppalco inaccessibile, zona autorimessa, fabbricati di pertinenza e aree esterne di pertinenza

a.1) Zona esposizione (showroom)

- Altezza interna utile 5,75 m e 2,95 m (parte sottostante il piano primo/soppalco)

- *Ubicato a piano terra*
- *Infissi interni in legno noce chiaro e in anticorodal e vetro*
- *Infissi esterni in anticorodal e vetro camera*
- *Porte d'ingresso in anticorodal e vetro automatizzate*
- *Tramazzature in pannelli prefabbricati e mattoni forati*
- *Pareti e tramezzature interne finite ad intonaco liscio*
- *Pavimentazione in gres lucido 40x40 e parquet*

a.2) Zona servizi igienici

- *Altezza interna utile 2,95 m (servizi a piano terra), 2,65 m (servizi a piano primo)*
- *Ubicati a piano terra e primo*
- *Infissi interni in legno noce chiaro*
- *Infissi esterni in anticorodal e vetro camera*
- *Porte d'ingresso in legno noce chiaro*
- *Tramazzature in mattoni forati da 10 cm*
- *Pareti e tramezzature interne finite ad intonaco liscio con gres 15x15 a tutta altezza (piano primo) e ad altezza 2,65 m (piano terra)*
- *Pavimentazione in gres lucido 40x40 e gres 15x15*

a.3) Zona officina, depositi, accettazione e parcheggio coperto

- *Altezza interna utile 5,75 m*
- *Ubicato a piano terra*
- *Infissi interni in metallo e in anticorodal e vetro*
- *Infissi esterni in anticorodal e vetro camera*
- *Porte d'ingresso in anticorodal e vetro, in metallo e serrande metalliche automatizzate*
- *Tramazzature in pannelli prefabbricati con infissi in vetro, metallo e vetro e mattoni forati*
- *Pareti e tramezzature interne finite ad intonaco liscio*
- *Pavimentazione gres lucido 40x40 (accettazione e parcheggio coperto), gres 15x15 (zona officina e magazzini)*
- *Magazzino principale dotato di struttura multipiano per lo stoccaggio di attrezzi e pezzi di ricambio*
- *Impianti per la riparazione di autoveicoli (zona officina) quali: n°6 ponti di sollevamento su 2 colonne, n°2 ponti di sollevamento su 4 colonne, n°6 ponti a scomparsa e n°2 fosse d'ispezione*

a.4) Zona uffici

- *Altezza interna utile 2,65 m*
- *Ubicato a piano primo*
- *Infissi interni in legno noce chiaro e in vetro (sala d'attesa)*
- *Infissi esterni in anticorodal e vetro camera*
- *Porte d'ingresso in legno noce chiaro e in vetro*
- *Tramazzature in pannelli prefabbricati con infissi in vetro camera e rivestiti con legno noce chiaro, mattoni forati da 10 cm*
- *Pareti e tramezzature interne finite ad intonaco liscio e verniciate con idro pittura in colore chiaro*
- *Pavimentazione gres lucido 40x40*
- *Illuminazione naturale permessa nella maggior parte degli uffici da lucernari opacizzati*

a.5) Soppalco inaccessibile

- *Altezza interna utile 2,90 m (circa)*
- *Ubicato a piano primo*
- *Infissi interni ND*
- *Infissi esterni in anticorodal e vetro camera*
- *Porte d'ingresso ND*
- *Tramazzature in pannelli prefabbricati con infissi in vetrocamera*

- *Pareti interne finite ad intonaco liscio*
- *Pavimentazione ND*
- *Presenza di impianti ND*

N.B. Tale struttura attualmente ha la funzione di controsoffittatura alla zona accettazione autoveicoli e annessi servizi.

a.6) Zona autorimessa

- *Altezza interna utile 4,00 m*
- *Ubicato a piano interrato*
- *Infissi interni in metallo*
- *Infissi esterni in anticorodal e vetro camera*
- *Porte d'ingresso serrande metalliche automatizzate*
- *Pareti interne finite ad intonaco liscio*
- *Impianto di lavaggio auto*
- *Parete zona lavaggio auto rivestita con ceramica 15x15 per h. 3,00*
- *Pavimentazione in gres 25x25 e battuto di cls (zone esterne a piano interrato e rampa)*

a.7) Fabbricati di pertinenza

- *Cabina elettrica, con altezza di 2,50 e struttura in c.a.*
- *Vano gruppo elettrogeno con struttura in metallo*
- *Vano pompe di sollevamento per lo smaltimento delle acque con struttura in metallo*
- *Guardiola e servizi igienici annessi, con altezza di 3,00 e struttura in c.a.*

a.8) Aree esterne di pertinenza

- *Intero suolo delle p.lle 266 e 267 (esclusa l'area di sedime) adibite a:*
 - *Viabilità interne per il collegamento delle varie zone del vendita di autoveicoli*
 - *Ampi parcheggi (prospicienti la zona esposizione la zona officina)*
 - *Aree a verde costituite da aiuole e giardini con piante di ulivi e pini*
 - *Rampa di accesso al piano interrato*
 - *Spazio di manovra scoperto a piano interrato*
 - *Cortile scoperto a piano interrato*
- *Impianto di videosorveglianza*
- *Impianto di illuminazione perimetrale, su pali con messa a terra*
- *Recinzione in con muretto in c.a. e maglie metalliche tipo "orsogrill" lungo tutto il perimetro delle p.lle 266 e 267*
- *Pavimentazione in asfalto (nel cortile e zona parcheggi) e marciapiedi con piastrelle in cemento preconfezionato contornati da cordoni retti e curvi in pietra naturale (perimetro del vendita di autoveicoli)*

b) Abitazione

- *Fabbricato di pregio storico, ma non dotato di atto di notifica della Sovrintendenza dei Beni Culturali*
- *Struttura in muratura portante, di 2 piani fuori terra e 1 piano entro terra, con accesso da v.le Unità d'Italia 601*
- *Altezza interna utile di 2,95 m, negli ambienti con volte a crociera da un minimo di 2,00 ad un massimo di 3.65/3.95 m*
- *Piano interrato, terra e primo.*
- *E' dotato di ampio terrazzo a primo piano*
- *Accesso da area pertinenziale esterna, da v.le Unità d'Italia 601*
- *Esposizione prevalente a nord-est*
- *Presenza dell'allaccio alle utenze pubbliche (Enel, Acquedotto)*
- *Presenza dell'impianto elettrico*
- *Presenza dell'impianto idrico*

- Presenza dell'impianto termico costituito da pompe di calore e ventilconvettori interni
- Presenza di n°2 camini con rispettive canne fumarie
- Allacciato alla fogna pubblica
- Le condizioni di manutenzione sono buone
- Dotato di 1 vano scale a collegamento dei piani T e 1°
- Dotato di botola con scaletta in legno a collegamento dei piani S1 e T
- Infissi interni in legno noce scuro
- Infissi esterni in legno e vetro semplice
- Porte d'ingresso in legno e legno e vetro
- Tramezzature in pietra e mattoni forati da 10 cm
- Pareti e tramezzature interne con pietra a faccia vista e finite ad intonaco liscio
- Pareti del bagno e della cucina rivestite in parte con intonaco e in parte con ceramica 10x10
- Pavimentazione in pietra naturale 30x30 e 15x15

c) Terreni:

c.1) terreni agricoli asseverati p.lle 120-155-156-158-268-269

c.2) terreni agricoli non asseverati p.lle 376-377

- Presentano contiguità e un confine esterno con una poligonale irregolare
- L'altitudine è di 20 m sul livello del mare (circa).
- I terreni sono destinati ad uso agricolo
- La manutenzione dei suoli è pressoché assente, si evince infatti uno stato di abbandono
- Su tutta la superficie delle p.lle 120-158-268-269 non insiste alcun tipo di arbusto o piantagione
- Su tutta la superficie delle p.lle 155-156-376-377 si denota una rara presenza di alberi di ulivo
- Il suolo è di medio impasto, con strato arabile poco profondo e permeabile.
- Nel complesso il terreno è dotato di una bassa fertilità.
- Per quanto riguarda le caratteristiche idrogeologiche, il podere non dispone di acqua potabile.
- Non esiste su detti suoli alcun sistema irriguo né attingimento meccanico da falda nel sottosuolo.
- Non si è stati in grado di ottenere indicazioni sulla posizione della falda freatica.
- L'accesso è garantito dalla strada provinciale asfaltata.
- L'allontanamento delle acque in eccesso non è garantito da scoline.
- Dotazioni proprie del fondo: non esistono fabbricati rurali, non esistono fabbricati aziendali
- Il terreno oggetto di stima non ha suscettibilità edificatoria per fabbricati, se non per quelli connesse alle attività agricole (vedi certificato urbanistico allegato)
- Condizioni climatiche: buone e tipiche della zona marittima
- Non vi sono barriere o recinzioni a protezione del fondo
- Il fondo non beneficia di erogazioni all'Agricoltura
- Il Comune di Taranto è inquadrato nella Regione Agraria n.4

g) Vincoli - oneri giuridici – tecnico-amministrativi

Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura:

- 1) iscrizioni ipotecarie e trascrizioni risultanti dalla documentazione ipotecaria ricavata dal sottoscritto CTU e allegata alla presente relazione (vedi allegato 4);
- 2) regolarizzazione della titolarità: si consiglia la correzione della titolarità sulle visure catastali, la quale riporta la dicitura erronea di "sovietà" al posto di "società";
- 3) difformità edilizie: presenza in loco di opere non previste nella variante in corso d'opera pratica edilizia n°26 del 2005, documento rilasciato dal Comune di Taranto in data 16/11/2011 (cfr. allegati):
 - 3.a) il prolungamento del vano scale fino al piano secondo–lastrico solare, è attualmente esistente con una doppia rampa che parte dal primo piano fino al lastrico solare: viene reso di conseguenza praticabile il suddetto piano; la rappresentazione grafica di tale rampa non è conforme allo stato di fatto.
 - 3.b) pur se nel progetto di variante viene indicata la presenza di un piano soppalco al di sopra della zona di accettazione prospiciente il parcheggio coperto, detto soppalco allo stato dei luoghi è inaccessibile e impraticabile. Non risulta essere stato accatastato.
- 4) difformità Catastali: in presenza delle difformità edilizie sopra descritte al punto 3) è necessario, produrre una variante al progetto approvato e accatastare l'immobile con pari variazioni, con causali di ampliamento del vano scale e del piano secondo–lastrico solare e del piano soppalcato inaccessibile, il quale anche se impraticabile deve essere comunque individuato catastalmente a meno che non voglia continuare a conservare le caratteristiche intrinseche sopradescritte (p.es. controsoffittatura).

I costi presuntivi per la sistemazione della difformità possono essere così definiti:

- N°1 ACCATASTAMENTO, per ampliamento del piano soppalcato e del lastrico solare con vano scale:

1.1 Oneri Catastali € 50,00

1.2 Onorario del tecnico € 1.000,00

5) incongruenze rilevate tra gli Atti di Asservimento e le indicazioni di cui alle perizie trasmesse al sottoscritto CTU dai Commissari:

Cronologia degli atti tecnico amministrativi

5.a) a seguito della sottoscrizione dell'atto di asservimento n°56958 in data 08/06/2004 relativo al permesso di costruire n°205 del 2003, le p.lle 83-84-85-21-266-267-268-269-155-156-120-158, per una estensione complessiva di mq. 46.775,00, venivano asservite alla edificazione del fabbricato per uso vendita di autoveicoli ed alle sue pertinenze. Da tale area venivano detratte, come da normativa tecnica vigente, le superfici della strada e le fasce di rispetto a verde per complessivi 8.731,00 mq. I rimanenti 38.044,00 mq. vennero adibiti, per quanto si rileva anche nelle perizie a "tutta la restante superficie dei suoli, di mq. 38.044 è asservita alla costruzione del punto organizzativo della Vendita di autoveicoli la cui superficie è di mq. 5.300,00 con volumetria di mc. 38.044 con $lf = 1,00 mc/mq$ ".

5.b) in conseguenza della presentazione della variante in corso d'opera n°26 del 2005, anche l'atto di asservimento viene sostituito con la presentazione dell'atto n°59345 del 13/01/2006, all'interno del quale vengono confermate le particelle, le superfici e i vincoli del precedente atto con un semplice riposizionamento nell'ambito del perimetro esterno delle zone asservite a verde e a parcheggi.

5.c) in data 05/10/2006 la società acquista la retrostante p.lla 303 (ad est del compendio), successivamente frazionata nelle p.lle 376 e 377

5.d) nella prima perizia del 2009, a proposito dei "presunti" suoli asserviti si legge che "i suoli asserviti alla realizzazione del manufatto edilizio (terreno di sedime) sono costituiti dalle particelle catastali 266, 267, 158, 269, 156, 303 (mq. 3.418 dell'intera consistenza di mq. 6.032), per la complessiva superficie occorsa di mq. 38.044"

5.e) nella seconda perizia del 2011, a proposito dei "presunti" suoli asseverati si legge che "Tali suoli, asserviti alla predetta costruzione (terreno di sedime), sono costituite dalle particelle catastali 266, 267, 158, 269, 156, 377 (mq. 3.418) per la superficie complessiva occorsa di mq. 38.044"

6) tra gli oneri tecnico-amministrativi da espletare nella ipotesi di una successiva modificazione amministrativa e tecnico-urbanistica che possa interessare anche eventuali terzi, dovrà essere considerato anche quello di rilasciare l'attestato di Qualificazione Energetica ai sensi e per gli effetti del D.Ls. 19.08.2005 N. 192, così come modificato dal D.ls. 29.12.2006 N. 311, d'obbligo a far tempo dal 01/07/2010.

Commenti:

1) Devesi rilevare che:

- dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo, risulterebbe una volumetria effettivamente realizzata sui terreni sopra citati di mc. 38.468,68 (cfr. tabella dei volumi al punto I1), con un'eccedenza di mc. 424,68 rispetto ai 38.044 indicati nelle perizie ed approvati dal Comune di Taranto.

- per la verifica dell'area di ingombro del solo sedime del fabbricato principale, si è eseguito il seguente conteggio: considerando i suoli utilizzati per ottenere la cubatura, risultano essere stati vincolati mq. 33.171, così esposti:

- area asservita a parcheggio pubblico: mq. 15.217,00

- area asservita a verde: mq. 11.413,00

- area asservita a parcheggio privato: mq. 3.805,00

- area da cedere al Comune: mq. 2.736,00

Detraendo tali superfici dalla superficie complessiva impegnata di 38.044 mq, risulterebbero come area di sedime di tutti i fabbricati attualmente esistenti, mq. 4.873,00 inferiori ai mq. 5.405,89 effettivamente rilevati.

Si vuol dire, in buona sostanza che, non essendo state fornite dalla Società le tavole con i dati numerici e volumetrici, si potrebbe configurare sia un aumento di area di sedime dei fabbricati, che un aumento di cubatura rispetto all'approvato ⁽¹⁾. Viene evitato, nella presente relazione, di tracciare una tabella comparativa tra tutte le altre superfici indicate nella perizia del 2011 con quelle misurate, poichè ne deriverebbe una differenza in eccesso rispetto a quelli della perizia stessa. Tali aumenti dei valori della perizia potrebbero dipendere o da misurazioni poco accurate effettuate in loco o dalla semplice trasposizione dei dati numerici esposti nel progetto approvato. Naturalmente tale circostanza, se confermata, laddove non dovesse configurarsi nell'ambito di tollerabilità delle misurazioni effettuate dal sottoscritto CTU e/o

⁽¹⁾ N.B. La circostanza relativa ad una presunta variazione in eccesso di cubatura, se confermata, potrebbe far ridurre ulteriormente il valore del compendio immobiliare per la impossibilità di attribuire cubatura ai suoli agricoli delle particelle 376 e 377 per complessivi Mc. 180,96 secondo i calcoli elaborati a pag.19

consentibili e assentibili in eventuale sanatoria da parte del Comune di Taranto, non solo potrà essere giustificata ma sicuramente potrà/dovrà essere sanata nelle forme di legge previste.

In ogni caso, nella valutazione dell'immobile i dati che vengono presi in considerazione sono quelli risultanti dal sopralluogo e/o dalla verifica effettuata per la stesura della presente relazione.

2) Ai fini della valutazione che si andrà a esprimere, il sottoscritto CTU si sente impegnato nella collocazione temporale e nella individuazione delle particelle, superfici e vincoli in epoche cronologicamente corrette e consequenziali.

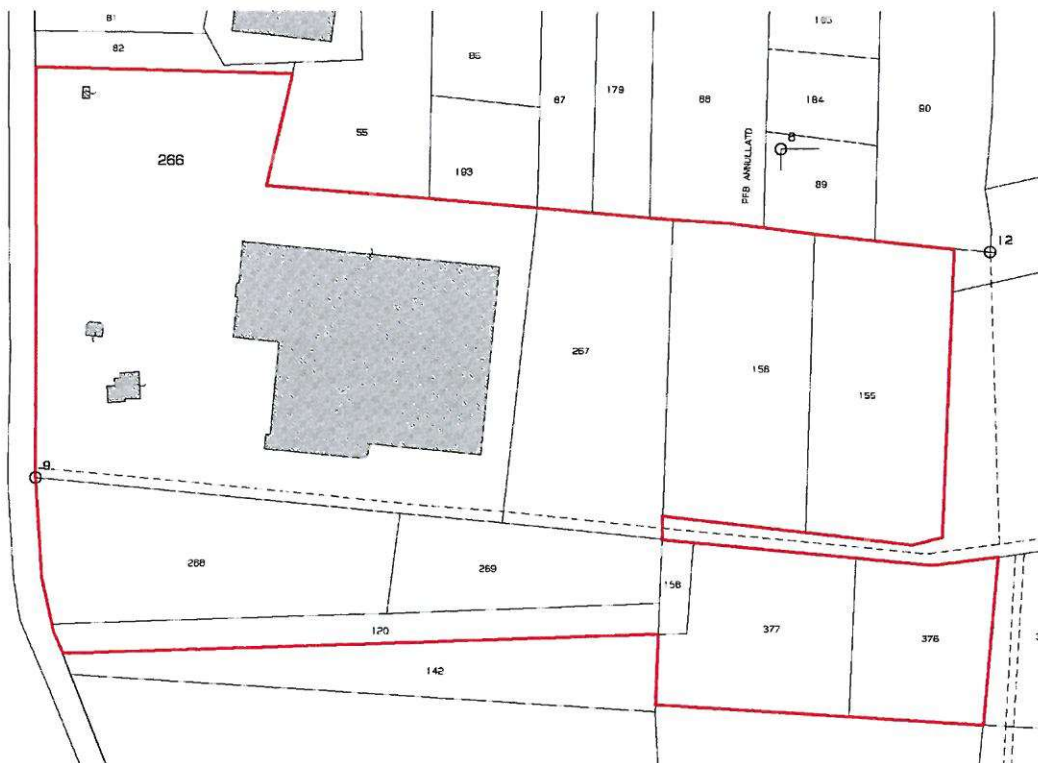
2.a) La p.lla 303 nella relazione del 2009 era di mq. 6.032. L'uso di detta p.lla ai fini dei conteggi ivi indicati, avveniva in maniera parziale per soli 3.418 mq. non individuati concretamente. L'impressione che ne ricava il sottoscritto CTU è che, più che essere asservite, fossero "servite" a giustificare una sommatoria di superfici che dessero come risultato quello di cui al valore del regolare atto di asservimento. Vero è che successivamente, ma prima della relazione del 2011, venne eseguito il frazionamento della p.lla 303 per poter citare, questa volta con esattezza la "novella" p.lla 377 destinandole 3.418 mq. dell'intera consistenza. In buona sostanza viene, nella relazione di parte, eseguita un'ipotesi di "futuro" asservimento che avrebbe "svincolato" le p.lle 268 e 120. Probabilmente perché sulla p.lla 268 venne fatta una richiesta di autorizzazione per costruire una stazione di servizio.

2.b) Nella prima relazione tali particelle varrebbero, benché non giustificato, un prezzo a mq. di € 38,50 "Tenuto conto che sulle p.lle 268 e 120 vi è un progetto autorizzato dalla Provincia di Taranto per la realizzazione di un Impianto di Distribuzione Carburanti, tale produttività incrementa il prezzo di mercato di €20,00 per terreni agricoli per cui si può attribuire ai suoli non asserviti alla costruzione del manufatto edilizio non residenziale il valore di € 38,50/mq".

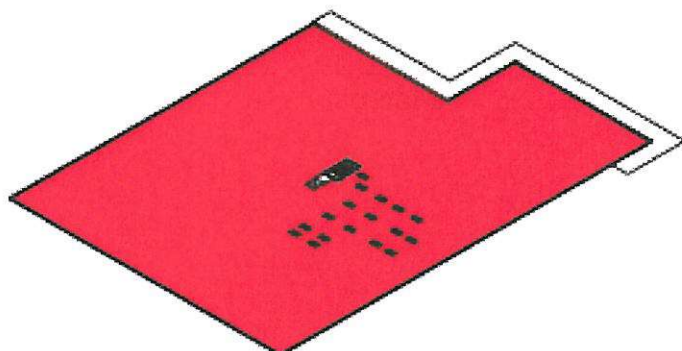
Dalla verifica della documentazione agli atti, non esiste detta autorizzazione, che invece afferisce solo per gli accessi su strada provinciale, invece l'iter per la richiesta di poter realizzare tale impianto è bloccato dal Comune di Taranto. In realtà allo stato, dette p.lle sono vincolate vuoi a verde pubblico, vuoi a parcheggio pubblico. Hanno già espresso il massimo della volumetria e, il Comune di Taranto o eventuali terzi che potrebbero in seguito aver interesse, dovranno propedeuticamente tener conto di tale circostanza nella ipotesi del perfezionamento dell'iter concessorio per la costruzione della stazione di servizio, acquistando altre particelle per aggiungere la volumetria necessaria, oltre a dover sanare eventuali difformità come richiamate al punto 1).

h) Configurazione del bene

Stralcio catastale dei cespiti oggetto di valutazione

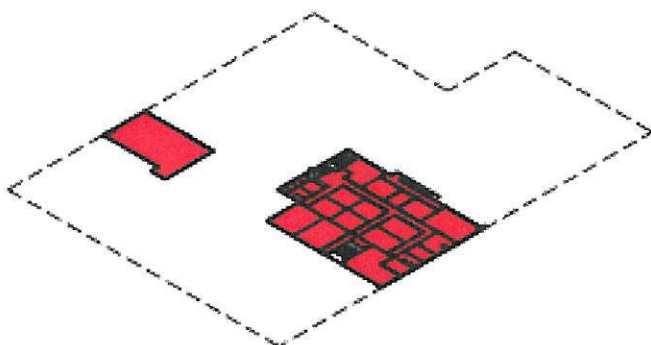


**Fabbricato principale adibito a vendita di autoveicoli: schematizzazione
assonometrica delle singole piante, con individuazione delle principali zone**



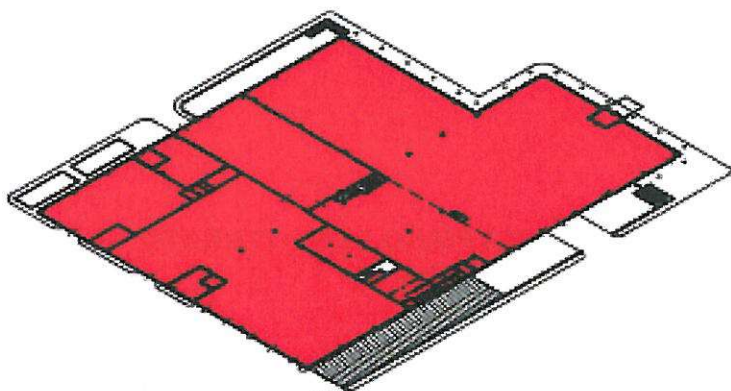
PIANTA PIANO SECONDO

- Lastrico solare



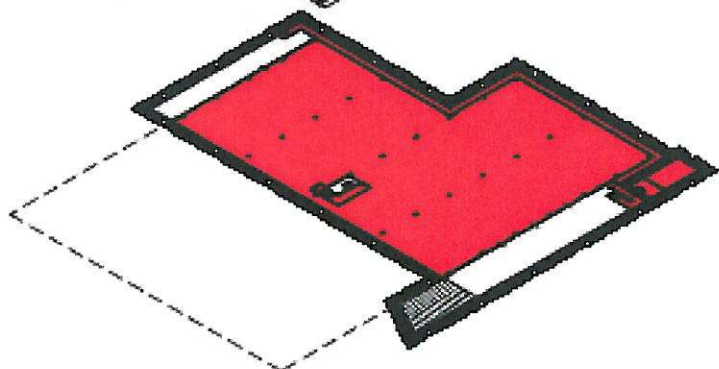
PIANTA PIANO PRIMO

- Zona uffici e servizi annessi
- Soppalco inaccessibile



PIANTA PIANO TERRA

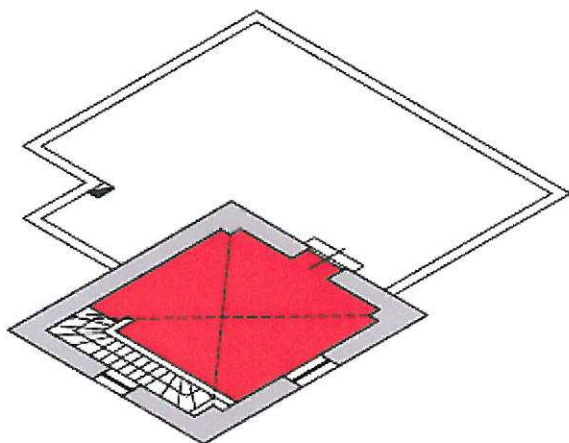
- Zona esposizione
- Zona servizi
- Zona officina e depositi
- Accettazione e parcheggio coperto



PIANTA PIANO INTERRATO

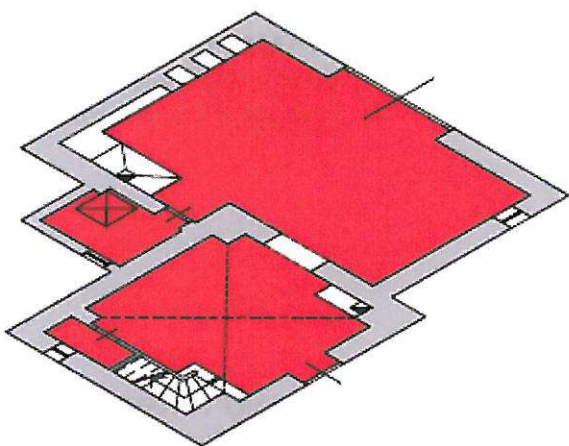
- Zona autorimessa

Fabbricato ad uso abitazione: schematizzazione assonometrica delle singole piante, con individuazione delle principali zone



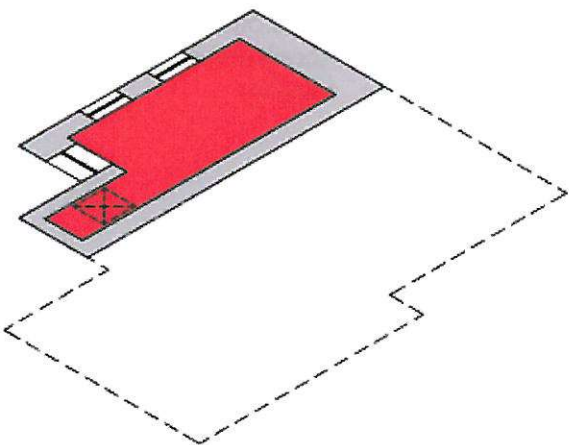
PIANTA PIANO PRIMO

- Camera
- Terrazzo



PIANTA PIANO TERRA

- Soggiorno
- Cucina
- W.C.
- Ingresso



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

- Cantina

i) Misurazione

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni in procedura con l'ausilio di assistente tecnico nella figura del geom. Piero Albanese e con i seguenti strumenti:

- Misuratore laser Leica disto DXT
- Rondella metrica tradizionale da 5 m e 20 m

Si è proceduti alla restituzione grafica, come da disegni allegati, nelle scale opportune con il software AutoCAD LT2009 verificando la congruenza dei dati del rilievo con il file dwg della variante in corso d'opera N. 26/2005, fornito dalla Società.

I) Stima e valutazione del lotto

Calcolo delle superfici e eventuali coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie netta

I1) Calcolo delle superfici

Calcolo delle superfici significative del fabbricato adibito a vendita di autoveicoli:

N° D'ORDINE	DESTINAZIONE (PIANO INTERRATO)	SUP. Mq.
1	Autorimessa	2666.70
2	Connettivi e intercapedini	162.28
3	Ripostiglio	2.51
4	Locale pompe e vasca antincendio	53.68
5	Superficie netta calpestabile	2885.17
6	Murature	163.78
7	Superficie lorda fabbricato a piano interrato	3048.95
	DESTINAZIONE (PIANO TERRA)	
8	Showroom (zona esposizione)	2511.17
9	Servizi igienici (showroom)	24.12
10	Officina	1280.20
11	Servizi igienici (officina)	79.21
12	Magazzini	487.04
13	Parcheggio coperto	520.31
14	Accettazione	147.48
15	Uffici	46.22
16	Connettivi	19.79
17	Superficie netta calpestabile	5115.54
18	Murature	149.52
19	Superficie lorda fabbricato a piano terra	5265.06
	DESTINAZIONE (PIANO PRIMO)	
20	Uffici	478.22
21	Servizi igienici	38.09
22	Connettivi	135.88
23	Ripostiglio	5.39
24	Superficie netta calpestabile	657.58
25	Murature	100.90
26	Superficie lorda fabbricato a piano primo	758.48
	DESTINAZIONE (P. SOPPALCO INACCESSIBILE)	
27	Soppalco inaccessibile	162.12
28	Murature	10.11
29	Superficie lorda fabbricato a piano soppalco inacc.	172.23
	DESTINAZIONE (PIANO SECONDO)	
30	Lastrico solare	5140.79
31	Murature	119.25
32	Superficie lorda fabbricato a piano secondo	5260.04

Calcolo delle superfici significative delle pertinenze del fabbricato adibito a vendita di autoveicoli:

N° D'ORDINE	DESTINAZIONE (GUARDIOLA)	SUP. Mq.
1	Guardiola	16.59
2	w.c.	2.40
3	Superficie netta calpestabile	18.99
4	Murature	5.82
5	Superficie lorda guardiola	24.81
	DESTINAZIONE (CABINE IMPIANTI)	
6	Cabina elettrica	8.66
7	Vano gruppo elettrogeno	8.54
8	Vano pompe di sollevamento	2.80
9	Superficie netta calpestabile	20.00
10	Murature	2.02
11	Superficie lorda cabine impianti	22.02
	DESTINAZIONE (AREE DI PERTINENZA ESTERNE)	
12	Estensione totale p.lle 266 e 267	26771.00
13	A detrarre superficie delle aree di sedime dei fabbricati	5405.89
14	A detrarre superficie area di pertinenza dell'abitazione	1498.11
15	A detrarre superficie da cedere al Comune di Taranto come scritto nell'atto di asservimento n°59345 del 2006	2736.00
16	Superficie totale aree di pertinenza esterne	17131.00

Calcolo delle superfici significative dell'abitazione:

N° D'ORDINE	DESTINAZIONE (PIANO SEMINTERRATO)	SUP. Mq.
1	Cantina	16.21
2	Murature	12.69
3	Superficie lorda fabbricato a piano interrato	28.90
	DESTINAZIONE (PIANO TERRA)	
4	Soggiorno	38.32
5	Cucina	4.27
6	w.c.	1.45
7	Ingresso	18.62
8	Superficie netta calpestabile	62.66
9	Murature	31.34
10	Superficie lorda fabbricato a piano terra	94.00
	DESTINAZIONE (PIANO PRIMO)	
11	Camera	19.75
12	Murature	16.52
13	Superficie lorda fabbricato a piano primo	36.27
14	Terrazzo	50.11
15	Parapetti	7.62
16	Superficie lorda terrazzo	57.73
	DESTINAZIONE (AREE DI PERTINENZA ESTERNE)	
17	Superficie totale aree di pertinenza esterne	1498.11

Calcolo delle cubature sviluppate sui fondi edificati:

DESTINAZIONE FABBRICATO	SUPERFICIE mq.	ALTEZZA ml.	VOLUME mc.
Vendita di autoveicoli	5260.04	7.20	37872.29
Guardiola	24.81	3.30	81.87
Cabina elettrica	9.91	2.50	24.78
Abitazione (p. terra)	57.73	3.30	190.51
Abitazione (p. terra)	36.27	3.95	143.27
Abitazione (p. primo)	36.27	4.30	155.96
Totale			38.468.68

Dati rilevati sui certificati visure catastali delle superfici significative delle particelle interessate:

Fg	p.la	Regione agraria	Codice Catastale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito (€)	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
270	120	4	L049A	Uliveto	3		21	52	6,67	5,00
270	155	4	L049A	Uliveto	3		50	00	15,49	11,62
270	156	4	L049A	Uliveto	3		50	00	15,49	11,62
270	158	4	L049A	Uliveto	3		03	39	1,05	0,79
270	268	4	L049A	Uliveto	3		49	97	15,48	11,61
270	269	4	L049A	Uliveto	3		25	16	7,80	5,85
270	376	4	L049A	Uliveto	3		26	14	8,10	6,08
270	377	4	L049A	Uliveto	3		34	18	10,59	7,94
Totali						02	60	36	80,67	60,51

l2) Coefficienti

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni.

Coefficienti utilizzati per la valutazione della superficie commerciale vendibile:

- Superficie lorda locali vendita di autoveicoli, uffici e abitazione = 1,00
- Superficie lorda lastrici e terrazzi praticabili = 0,33

Superfici commerciali dei lotti individuati:

a) Vendita di autoveicoli e sue pertinenze:

a.1) Piano interrato

-Zona autorimessa: **mq. 3.048,95**

a.2) Piano terra

- Zona esposizione con servizi igienici annessi: **mq. 2.633,61**

- Parcheggio coperto, accettazione, zona officina, depositi e servizi annessi: **mq. 2.631,45**

- Fabbricati esterni (guardiola e cabine impianti): **mq. 46,83**

- Aree esterne (parcheggi, aree a verde, viabilità, rampa e spazi di manovra): **mq. 17.131,00**

- a.3) Piano primo
- Zona uffici con servizi annessi: **mq. 758,48**
- Soppalco inaccessibile: **mq. 172,23**

b) Abitazione:

- b.1) Piano interrato
- Cantina: **mq. 28.90**

- b.2) Piano terra
- Zona giorno: **mq. 94.00**
- Aree esterne (giardino): **mq. 1.498,11**

- b.3) Piano primo
- Zona notte: **mq. 36.27**
- Terrazzo: **mq. 57.73 x 0,33 = mq. 19,24**

c) Terreni agricoli: mq. 26.036,00

l3) Informazioni utili per la stima

Metodologie di stima

Metodo di stima analitico

Poiché la stima analitica presuppone la verifica della capacità del bene di produrre reddito, l'unico elemento utile in questo caso è la rendita catastale indicata dall'Agenzia del Territorio (vedi più avanti pag.22 punto b). Non sono stati agli atti rilevati né dichiarati contratti di fitto poiché il bene è direttamente occupato dalla società

Metodo di stima sintetico-comparativa

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore commerciale è stato quello del metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili da omogeneizzare virtualmente con opportuni aggiustamenti a quello in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni. (vedi punti a e b).

La ricerca ha riguardato quindi immobili, che, presumibilmente, avessero le seguenti caratteristiche:

- essere correlati all'attività dell'impresa;
- essere catastalmente individuati con le indicazioni degli estremi (mappe, fogli ecc)
- essere in regola sotto il profilo urbanistico, quindi rispetto ai parametri fissati dai piani regolatori e dalle leggi in materia urbanistica emanate da Stato, Regioni, o Comuni.
- essere in regola perciò con eventuali condoni edilizi e/o in grado di regolarizzare, contro il pagamento di un ammenda, le eventuali variazioni abusive successivamente prodotte, rispetto ai progetti depositati ed autorizzati dagli organi competenti, nella fase precedente la costruzione;
- essere immobili "costruiti" per i quali è già stata data dalla autorità competente la c.d. "dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile";

Considerazioni intorno alla definizione dei "prezzi"

La media dei prezzi dei beni comparabili determinata è stata, infine, temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima. Sono state tenute in buon conto, ove offerte, anche come regole ufficiali di indirizzo e orientamento, le quotazioni immobiliari della Provincia di Taranto pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. (vedi punto c)

Fabbricati

a) www.astegiudiziarie.it; www.asteanunci.it (immobili comparabili)

b) Agenzie Immobiliari (immobili comparabili)

Sembra, allo scrivente, corretto poter affermare che, per le informazioni assunte in loco, anche per i sotto elencati immobili, il mercato è attualmente fermo per quanto concerne sia l'acquisto che la locazione. La ricerca dei comparabili, pertanto, diventa maggiormente attendibile, se integrata (vedi appresso) con adeguati coefficienti di aggiustamento e/ normalizzazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Di seguito si elencano una serie di immobili cosiddetti "comparabili". La pubblicazione degli annunci di vendita, ancora in essere, sono datate tutte al di sotto del 2° semestre 2010. Verranno inoltre adottati dei coefficienti di aggiustamento poiché detto immobile non trova analoghe situazioni per la sua destinazione commerciale nella zona in cui è ubicato:

DATI IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA alla DATA della STIMA								
	COMUNE	INDIRIZZO	piano		note sullo stato d'uso			
	Taranto (TA)	v.le Unità d'Italia 601	p.T, 1°,2°		ottimo			
dati immobili PARAGONABILI alla DATA della STIMA:								
all.	COMUNE	INDIRIZZO	PIANO	mq.	note sullo stato d'uso	prezzo base/richiesto	fonte	costo a mq
A	S.Giorgio Ionico (TA)	Zona industriale	ND	1800 (coperti) 9000 (esterni)	da ristrutturare	€ 700.000	www.trovacasa.net et URL indicato nell'allegato	€ 388,90
B	Taranto (TA)	Via Delle Stacchie	ND	400 (coperti) 800 (esterni)	normali	€ 275.000	www.trovacasa.net et URL indicato nell'allegato	€ 687,50
C	Palagianò (TA)	Lama d'Erchie	p.T.	498 (coperti) 80000 (esterni)	da ristrutturare	€ 350.000	Perizia esecuzione immobiliare n°139/2009	€ 702,80
D	Palagianò (TA)	Località Lenne		2485 (coperti) 53122 (esterni)	ND	€ 1.050.000	Perizia esecuzione immobiliare n°794/97 aggiornata al 2009	€ 422,50
E	S.Giorgio Ionico (TA)	Via Sandro Pertini	p.T, 1°	2000 (coperti) 6000 (esterni)	ottimo	€ 1.850.000	www.living-immobiliare.com URL indicato nell'allegato	€ 925,00
F	Taranto (TA)	Zona industriale	p.T, 1°	1483 (coperti) 242 (uffici) Pert. esterne	ottimo	€1.500.000	www.living-immobiliare.com URL indicato nell'allegato	€ 870,57
COSTO MEDIO A MQ.								€ 666,21

N.B. Come da valutazione effettuata non sono stati considerati nel prezzo i valori unitari di apporto delle pertinenze (aree esterne, viabilità interna, accessi, cortili, strade interne, ecc.) la cui valutazione avrebbe, nei casi sopra elencati, fatto ulteriormente abbassare il valore unitario finale.

c.1) Agenzia del Territorio (fabbricati):

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1 Provincia: **Taranto**- Comune: **Taranto**

Fascia/zona: Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITA: SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)

Codice di zona: E2- **Microzona catastale n.:** 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Commerciale, terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Centri commerciali	NORMALE	750	900	4,9	6
Negozi	NORMALE	750	1050	5,1	7,5
Uffici	NORMALE	950	1250	5,6	7,3

Persino l'Agenzia del Territorio non fornisce indicazioni sensibili per valutare tale immobile. Il valore più vicino alla tipologia che interessa la stima in esame è certamente quello dei Centri Commerciali i quali però, rispetto al nostro caso, hanno capacità reddituali, cash-flow, fatturato, in alcuni con attività correnti con produzione di reddito anche locativo, etc.... notevolmente diversi. (vedi coeff. di aggiustamento più avanti)

c.2) Agenzia del Territorio (terreni):

Risultato interrogazione: Anno 2009 Provincia: **TARANTO**- Comune: **TARANTO**

Comuni	CAROSINO, FAGGIANO, GROTTAGLIE, LEPORANO, MONTEIASI, MONTEPARANO, PULSANO, ROCCA FORZATA, SAN GIORGIO IONICO, TARANTO, STATTE
TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA 4
	VALORE €/Ha
ULIVETO	5.843,00
INCOLTO PRODUTTIVO	803,00

Un aumento del valore catastale di 0,0803 €/mq da utilizzare come base di partenza può, ad avviso dello scrivente, essere ulteriormente rivisto, ma solo se vengono effettuate e verificate opportune considerazioni. I valori indicati nella perizia di parte non trovano concorde il sottoscritto CTU.

Infatti, pur se, come già detto, il mercato locale, non tiene in gran conto di tutto il coacervo delle pertinenze di cui l'immobile in vendita viene dotato, lo scrivente ritiene che, l'unicità del cespite in esame deve comunque indurre ad un approfondimento rigoroso e responsabile, stante la finalità della stima. Si vuol dire che detti suoli andrebbero, sì correttamente elencati, ma valutati a seconda della tipologia d'uso attualmente in essere e del loro *status* amministrativo e patrimoniale in

1. suoli a diretto servizio del fabbricato come area di sedime (asfaltati, recintati e con zone a verde ben curate);
2. suoli agricoli asseverati e con destinazione a verde pubblico;
3. suoli agricoli asseverati e con destinazione a parcheggio pubblico;
4. suoli agricoli sopravvenuti agli atti di asservimento in essi non presenti.

Per quanto riguarda i suoli agricoli non asserviti, si ritiene, prima di indicarne una qualsivoglia valutazione, di indicare i costi necessari per una "potenzialità di trasformazione degli stessi (manifestamente incolti, vedi dossier fotografico), in suoli che possano raggiungere un maggior grado di appetibilità (vedi più avanti), previo **verifica di compatibilità con le norme N.T.A. del Comune di Taranto**.

Si coglie l'occasione per evidenziare che, in difformità con gli strumenti urbanistici del Comune di Taranto, venne concessa la possibilità edificatoria solo a seguito di una conferenza dei Servizi (agli atti). Deroghe potranno quindi essere consentite solo con, una riproposizione ad esito positivo dello stesso strumento.

Comunque, in via prudenziale, quindi, si ritiene di attribuire i suddetti valori richiamati anche dalle indagini in loco e da prezzi in uso all'Agenzia del Territorio:

- **suoli a diretto servizio del fabbricato = 25,00 €/mq**
- **suoli agricoli asserviti = 5,00 €/mq**
- **suoli agricoli = 10,00 €/mq**

Così giustificati:

N.B. 1. Per i suoli a diretto servizio del fabbricato

Per la stima di fabbricati con pertinenze, deve essere tenuto conto anche delle raccomandazioni dell'AdT:

- *Stima a valore venale pieno del fabbricato comprese l'area di sedime e le aree funzionalmente non separabili dal fabbricato stesso (come accessi, cortili interni, rampe di servizio, ecc).*
- *Stima dei terreni a valore venale pieno, anche se pertinenti a fabbricati, solo se aventi sotto il profilo urbanistico, autonoma potenzialità edificatoria.*
- *Stima a valore agricolo, dei terreni pertinenti a fabbricati agricoli o ubicati in zone agricole, non edificabili sotto il profilo urbanistico, da ritenersi esauriti sotto l'aspetto dell'utilizzo di eventuali cubature.*

L'area di sedime non risulta essere come affermato nella perizia di 38.044,00 mq. Della superficie lorda di 26.771,00 mq., calcolata dai certificati catastali, l'area di sedime effettivamente realizzata è stata dal sottoscritto attribuita per 17.131,00 mq. al fabbricato principale e 1.498,11 al fabbricato-abitazione. V'è evidenziato altresì che, ai fini fiscali, l'AdT, laddove ci fossero i presupposti, consente una valutazione diversa dal valore agricolo al massimo per una superficie non superiore al doppio dell'area di sedime **dei fabbricati** e quindi, nel nostro caso, da considerare per un massimo di 10.811,78 mq.

Sposando la *ratio* dell'AdT, rispetto al valore di 0,0803 €/mq, vengono pertanto positivamente considerati i costi resisi necessari per la loro trasformazione a servizio pertinenziale del fabbricato principale, comprendendo anche le opere di recinzione, pavimentazione, accessi, marciapiedi, illuminazione, ecc., per cui, eseguendo uno strappo alla regola fiscale del doppio dell'area del fabbricato principale, il sottoscritto CTU ritiene comunque, vista la intrinsecità delle aree esterne sulle quali è stato effettuato un qualche intervento qualificante di quelli previsti dall'AdT, di superare la soglia dei 10.811,78 mq. e di attribuire a detti suoli per un totale sopra indicato di 18.629,00 mq. il valore non superiore a **25,00 €/mq.**

N.B. 2. Per i suoli agricoli asserviti

Per quanto sostenuto in dottrina e giurisprudenza, *"costituisce pertinenza urbanistica un'area preordinata a un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente posta a servizio e/o ornamento dello stesso e sfornita di un autonomo valore di mercato tale da non più consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede soprattutto qualora sia stata, tale pertinenza intesa come superficie, asseverata al predetto edificio."*

Si ritiene di attribuire ai suoli che hanno contribuito alla volumetria edificata, quindi non in grado di dare ulteriori apporti volumetrici, un maggior valore rispetto al valore agricolo di 0,0803 €/mq, tenendo anche in debito conto oltre che dei valori rilevati in loco anche delle raccomandazioni dell'Agenzia del Territorio, il valore di **5,00 €/mq.**

N.B. 3. Per i suoli agricoli non asserviti sembra corretto fare, con le riserve di cui alle note (1) e (2), il seguente ragionamento ai fini della valutazione: atteso che la cubatura ipotizzata assentibile come suolo agricolo possa essere di $I_f = 0,03 \text{ mc/mq.}$, ne deriverebbe che per una superficie di mq. 6.032, otterremmo una volumetria possibile di mc. 180,96 ⁽²⁾ e, che per un'altezza lorda di $h = 3,00 \text{ m.}$ verrebbe assentita l'eventuale edificazione di mq. 60,32 (sempre compatibilmente nel rispetto delle norme del N.T.A. del Comune di Taranto. Ne deriverebbe che per una valutazione di un prezzo di 1.000,00 €/mq per il costruito, il valore del terreno sarebbe quindi di 60.320,00 € e quindi il terreno agricolo viene valutato in **10,00 €.**

Laddove dovesse concretizzarsi la circostanza di non poter più utilizzare tale cubatura che in parte concorrerebbe a sanare parte della cubatura in eccesso precedentemente citata, il suolo varrebbe **5,00 €/mq** qualora fosse inserito nei suoli asserviti (da asservire). Vedi note (1) e (2).

Considerazioni

Il più probabile valore di mercato.

Poiché il più probabile valore di mercato è definito dal valore di stima che si assegna ad un bene in relazione ad una possibile presenza dello stesso sul mercato, esso identifica quindi il più probabile valore che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Naturalmente e, soprattutto nel caso in specie, tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato più o meno attivo del bene da stimare. Mentre il giudizio di stima risulterà tanto più obiettivo e statisticamente significativo quanto più ampio e attivo sarà il mercato di quel bene. In definitiva, il più probabile valore di mercato di un bene si può definire quel valore

⁽²⁾ **N.B.** La circostanza relativa ad una presunta variazione in eccesso di cubatura, sarà meritevole di approfondimenti per le implicazioni che potranno derivarne. Se confermata, potrebbe far ridurre ulteriormente il valore del compendio immobiliare per la impossibilità di attribuire cubatura per edificazione ai suoli agricoli delle particelle 376 e 377 per complessivi Mc. 180,96 secondo i calcoli sopra elaborati (vedi tab. nota N.B. 3 a pag. 19).

che con ogni probabilità si realizzerebbe in un mercato specifico e in quel dato momento.

Questa premessa, ancorché sia una ripetizione, considerata la finalità della presente stima, è indispensabile per poter proseguire in maniera rigorosa e potrebbe apparire ad alcuni che sia stata espressa una banalità.

Ma, tale "ovvietà", è di notevole significato nel nostro caso per giungere ad un risultato che debba essere giudicato oggettivamente attendibile. Come innanzi accennato, stante la sua peculiarità, non si trovano immobili in vendita con pari caratteristiche, soprattutto se riferite alla sua attuale destinazione commerciale.

L'obiettivo della stima è, lo si ripete, proprio nel tenere comportamenti indagistici forse pedissequi e finanche accademici per giungere alla definizione del più probabile Valore di mercato: quello di prevedere cioè con il massimo della ragionevolezza e delle esperienze, tale valore nella ipotesi di una eventuale immissione sul mercato dello stesso, finanche nell'eventualità che possa trasformarsi in un opificio con destinazione commerciale d'uso diversa da quelle attuale. L'eventuale appetibilità di detto bene, quindi, ad avviso dello scrivente, dipenderà, non solo dalle caratteristiche intrinseche del manufatto che sono certamente di buona qualità (vedi coeff.ti di seguito indicati), ma soprattutto dalle caratteristiche estrinseche.

Un eventuale acquirente, potrebbe essere interessato a valutare positivamente la struttura sotto il profilo della sua posizione logistica sul territorio, o quello di una continuità aziendale, ma potrebbe non essere interessato, per esempio, se nel settore vi fossero elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili (nuove normative di settore, variazioni fiscali, management non in linea con gli indirizzi aziendali dell'acquirente o, al mantenimento del salone di esposizione che ha tra l'altro dei costi di manutenzione e ricadute sui consumi energetici presumibilmente molto rilevanti.

Potrebbe, in verità, anche presentarsi l'auspicabile opportunità di trovare acquirenti interessati all'attuale destinazione commerciale del compendio immobiliare, ma non essere interessati, per esempio, alle coloriture e/o segnali esteriori che potrebbero dare indicazioni aziendali diverse dalle proprie, indirizzando il cliente verso altri concorrenti e facendo sorgere la necessità di affrontare notevoli costi di riconversione o situazioni c.d. immateriali da valutare sia in termini negativi, (sia in termini positivi). Ed è proprio per questo che la stima è stata assolutamente rigorosa, approfondita e maggiormente investigata ricorrendo alla normalizzazione dei risultati storici e apportando alcune doverose modifiche nella eliminazione di elementi assolutamente estranei o straordinari.

Dalle ricerche effettuate in zona, risulta che la disponibilità a pagare un prezzo a metro quadro "allettante" per chi acquista (questa è l'espressione più in uso nelle interviste nelle agenzie locali), dipende molto dalla presenza di pertinenze e utility che richiedano scarsa manutenzione e bassi costi nei consumi, mentre vengono opposte difficoltà laddove i valori delle superfici sono rilevanti.

Il taglio medio, sempre nella ipotesi che il mercato fosse vivo e fluido, è comunque proposto sul mercato in lotti da 1.000,00 ÷ 2.000,00 Mq.

Considerazioni sul mercato attuale

Il Mercato immobiliare è in stallo soprattutto per immobili/opifici analoghi a quello oggetto di stima. Dai dati ISTAT si rileva in generale che nel primo trimestre 2011 le compravendite di unità immobiliari si sono ridotte del 2,4% rispetto al primo trimestre del 2010.

Lo comunica l'Istat, evidenziando che *"si conferma l'andamento negativo rilevato anche nel terzo e quarto trimestre del 2010". Il calo è più marcato nel Sud (-6,9%) e nelle Isole (-3,7%).*

Elementi utili ai fini della stima

Coefficienti utilizzati dello stato manutentivo rapportato alla vetustà e allo stato conservativo:

- Zona per la vendita di autoveicoli = 0,90
- Abitazione = 0,75
- Terreni = 1,00 (per i terreni il valore del nuovo è identico al valore dell'usato)

N.B. Ai fini della valutazione, la superficie del piano soppalcato inaccessibile, viene abbattuta con un coefficiente di 0,50, per detrarre i costi per la realizzazione, vuoi per un'opera di collegamento con il piano terra, vuoi per tutti i costi necessari per renderlo agibile.

Se ne ricava la seguente TABELLA

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di manutenzione	Superficie ragguagliata	Valore unitario (€/mq)	Valore stimato (€)
Zona autorimessa, intercapedini	3.048,95	0,90	3.048,95	500,00	1.372.027,50
Zona esposizione e servizi	2.633,61	0,90	2.633,61	1.000,00	2.370.249,00
Zona officina, depositi e servizi	2.631,45	0,90	2.631,45	650,00	1.539.398,25
Zona uffici e servizi	758,48	0,90	758,48	1.500,00	1.023.948,00
Soppalco inaccessibile	172,23	0,50	86,12	750,00	32.295,00
Fabbricati esterni di pertinenza	46,83	0,90	46,83	300,00	12.644,10
Aree esterne di pertinenza (asfaltate e recintate a servizio esclusivo del fabbricato)	17.131,00	1,00	17.131,00	25,00	428.275,00
Totale vendita di autoveicoli	26.422,55		26.422,55		6.778.836,85
Cantina	28,90	0,75	21,68	250,00	5.420,00
Zona giorno	94,00	0,75	70,50	800,00	56.400,00
Zona notte	36,27	0,75	27,20	800,00	21.760,00
Terrazzo	19,24	0,75	14,43	800,00	11.544,00
Giardino di pertinenza	1.498,11	1,00	1.498,11	25,00	37.452,75
Totale abitazione	1.676,52		1.631,92		132.576,75
Terreni agricoli asseverati	20.004,00	1,00	20.004,00	5,00	10.002,00
Terreni agricoli	6.032,00	1,00	6.032,00	10,00	(*)60.320,00
Totale terreni	26.036,00		26.036,00		70.322,00
				TOTALE	7.071.753,60

(*) con le riserve di cui alle note (1) e (2)

14) Valore totale

Si stima un valore totale del compendio immobiliare di **€ 7.071.753,60**

15) Adeguamenti e correzioni della stima

Nel presupposto che i valori elementari indicati in tabelle siano stati analizzati sullo stato di regolarità amministrativa rispetto a quanto dettato dalle N.T.A. del Comune di Taranto, dagli atti di asseveramento e dall'avverarsi delle opportune modificazioni che si renderanno necessarie per effetto delle imprecisioni individuate nelle relazioni peritali, **Va** (valore dell'abbattimento) sta ad indicare l'abbattimento forfettario (pari al 1,2%, ricavato dalle analisi di prezziari e/o tariffari professionali) che debbano tener conto dei costi necessari per la regolarizzazione edilizio-catastale, riproposizione di varianti, oneri di progettazione, direzione lavori, ecc.

a detrarre Va ove Va è pari al 1,2% del valore totale si ottiene:

$$Vt = 7.071.753,60 \times 0,988 = 6.986.893,00 \text{ €}$$

16) Vf il valore finale del bene

Il valore finale del compendio immobiliare, pertanto, è pari a 6.986.893,00 € arr. 6.987.000,00 € (seimilioninovecentoottasmtasettemila/00 Euro)

Ulteriori considerazioni di carattere generale

Al sottoscritto CTU è stata richiesta una stima sintetica. Detta stima, per tutte le implicazioni e le finalità a cui viene destinata, ad avviso dello scrivente CTU è abbisognevole di ulteriori approfondimenti e di verifiche sull'attendibilità del valore come sopra ricavato.

In buona sostanza la determinazione del valore "potenziale" dell'immobile oggetto di stima riferito al quadro esterno di riferimento, ha cercato di essere il più aderente possibile ai requisiti di razionalità e obiettività.

Quanto segue, proprio per la delicatezza richiesta all'incarico affidato allo scrivente, non è pertanto un mero esercizio, ma un doveroso approfondimento.

a) Confronto del valore sintetico, ottenuto in maniera dettagliata e analitica sulle singole voci come precedentemente esposte, con il valore di mercato come eccepito nel mercato immobiliare riferito alla zona in esame:

Dalle indagini effettuate, il valore (sicuramente trattabile al ribasso) che in genere viene manifestato negli annunci di vendita è un valore a mq. di superficie commerciale intesa come superficie lorda degli immobili: la richiesta tiene conto, oltre al fabbricato principale, di tutte le pertinenze, le caratteristiche intrinseche e le utility proprie dell'immobile stesso. Tale valore, così come rilevasi dai paragonabili precedentemente elencati, per tutte le condizioni di mercato già esposto, non supera i 700÷900 €/mq.. Il massimo della valutazione o addirittura ulteriori incrementi, sono ipotizzabili solo se il bene contiene in re ipsa delle caratteristiche aggiuntive che afferiscono necessità e/o richieste particolari in funzione della utilizzazione del bene stesso (cosa normale nel mercato residenziale abitativo).

Parametrando quanto sopra con i dati dal sottoscritto determinati, si può quindi affermare che il valore di 6.987.000,00 € diviso la superficie commerciale di mq. 9.072,49, di cui alle tabelle, relativamente alle parti così come esposte, considerando tutte le altre superfici come pertinenze e/o accessorie al bene stesso,

Destinazione	Superficie (mq)
Zona esposizione e servizi	2.633,61
Zona officina, depositi e servizi	2.631,45
Zona uffici e servizi	758,48
Zona autorimessa	3.048,95
Totale	9.072,49

porta ad un valore unitario di: 6.987.000,00 € / 9.072,49 mq = **770,17 €/mq.**

Certamente superiore a quello di mercato (calcolato in € 666,21).

Ma, in coerenza con quanto precedente affermato nelle ipotesi iniziali, tale prezzo al Mq. dovrà essere adeguato e raggugliato all'immobile in esame e alla sua potenzialità produttiva e del proprio mercato.

Se consideriamo, infatti, gli aggiustamenti da effettuare sui comparabili utilizzando i sotto elencati coefficienti di aggiustamento:

- sfera d'influenza: 1,2
- bacino di utenza: 0,5
- reddito dei possibili utenti: 1,5
- capacità di spesa degli utenti: 1,7
- abitudini d'acquisto degli utenti: 0,5
- fatturato annuo: N.D pari a 1
- ubicazione: 1,5
- facilità d'accesso dalla rete stradale: 1,3
- consistenza dell'area di sedime (appetibilità commerciale per modeste superfici): 0,7
- visibilità dall'esterno: 1,2
- altezza dei locali, in relazione ai consumi energetici: 0,6
- ed in genere delle caratteristiche positive e negative dell'immobile commerciale: 1,7

si ottiene una media tra i coefficienti di 1,116667, che moltiplicata al precedente valore unitario medio di € 666,21 conduce al:

Valore adeguato dei comparabili = 1,116667 x €/mq 666,21 = €/mq **743,93**

Si evince che il prezzo unitario raggugliato si avvicina al valore ricavato dal sottoscritto CTU per la valutazione dell'immobile in esame.

b) Un'ulteriore verifica del dato viene effettuata attraverso una semplice riflessione analitica: la società potrebbe considerare l'ipotesi di immettere sul mercato l'immobile ai fini di ricavarne un reddito da fitto.

Il valore locativo di mercato è di € 6,00/mq/mensili. Tale dato trova conferma in una fonte ufficiale che è quella dell'Agenzia del Territorio utilizzando il massimo da quest'ultima indicato ma per i centri commerciali. Ed è confermato dalle indagini in zona con agenzie locali.

La determinazione del più probabile valore di mercato avviene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti futuri (ordinari, costanti, continuativi e medi) valutati come sotto riportato, partendo da presunti canoni annui di 382.137,34 € (come di seguito ricavato), e capitalizzati con opportuno saggio secondo la formula:

$V_m = R_n / S_c$

V_m = Valore di mercato

R_n = Reddito netto annuo

Sc = Saggio di capitalizzazione

N.B. E' doveroso precisare che i **dati e gli indici** economici sotto riportati in rosso sono riferiti ad un periodo di normale andamento economico, superiori quindi a quelli che sono in corso per il periodo recessivo che sta attraversando il paese.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo annuo "RI" (affitto di libero mercato), detratto delle spese "Sp" a carico della proprietà: $R_n = RI - Sp$.

- Determinazione del reddito lordo RI

Tenendo conto che le rate d'affitto hanno forma anticipata con periodicità mensile e considerando un interesse annuo "r" pari al **6%**, il capitale che si accumula nell'arco di un anno "RI" è pari a:

$$RI = (M \times 12) \times (1+c)$$

M = rata di affitto mensile

$$c = r(k+1) / 2k$$

r = interesse annuo **2,5%**

k = numero delle rate anticipate = 12

La rata di affitto mensile "M" viene stimata, per l'intero immobile, in 36.141,24 €arr. 36.200,00 € al mese.

$$c = 6\%(12+1) / 2 \times 12 = 3,25\%$$

$$RI = (36.200,00 \times 12) \times (1 + 0.0325) = 448.518,00 \text{ €/annui}$$

- Determinazione delle spese "So"

Le spese vengono calcolate in percentuale sul reddito lordo "RI", nel caso in oggetto sono state stimate come segue:

Spese di manutenzione **2.00%**

Spese per servizi e amministrazione **0.10%**

Spese per assicurazioni **0.20%**

Spese per ammortamento **0.30%**

Spese per imposte e tasse **11.00%**

Sfitti ed inesigibilità **1.20%**

Totale **14.80%**

Quindi:

$$Sp = RI \times 14.80\% = 448.518,00 \times 0.1480 = 66.380,66 \text{ €}$$

Determinazione del reddito netto "Rn"

$$R_n = RI - Sp = 448.518,00 - 66.380,66 = 382.137,34 \text{ €}$$

Saggio di capitalizzazione

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione " Sc"

La definizione del Saggio di Capitalizzazione è funzione delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali; interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazione periferiche, qualificazione dell'ambiente esterno, presenza di infrastrutture, grado di finitura interna ed esterna delle costruzioni la loro età, il livello tecnologico, la tipologia dell'attività esercitata, i rischi non assicurabili, la sicurezza del beneficio fondiario, ecc.*, e viene costantemente aggiornato nelle sedi economiche competenti.

Tornado a considerare le finalità della presente stima, debesi considerare, peraltro, che i recenti interventi economici strutturali del governo italiano hanno colpito anche il settore auto e, soprattutto, quelle di lusso. Inoltre, anche se è una situazione del momento, laddove il tasso di interesse fissato dalle autorità economiche europee aumentasse, salirebbe anche il saggio di capitalizzazione e il valore di mercato dei beni con le stesse caratteristiche dell'immobile in stima, sarebbe inevitabilmente destinato ad abbassarsi.

Nel caso di studio di estimo in esame, il sottoscritto CTU stima il Saggio di Capitalizzazione, in virtù delle indicazioni attualmente in uso, (per *immobili centrali il 5% e per immobili periferici il 6 %* vedasi il Sole Ventiquattrore).

Nel caso in esame tenendo conto della posizione logistica e delle caratteristiche commerciali dell'immobile si può prudenzialmente indicare un saggio di capitalizzazione pari a $Sc = 5,5\%$

Determinazione del Valore di mercato "Vm" = R_n / Sc

$$Vm = R_n / 0,055 = 382.137,34 / 0.055 = 6.947.951,64 \text{ arr. pari a } 6.950.000,00 \text{ €}$$

Che conferma il valore stimato dal sottoscritto CTU in **6.987.000,00 €**

Considerazioni conclusive

Le considerazioni a cui si perviene sono le seguenti:

1) Oltre alla convergenza dei valori fin qui ottenuti, questa prima considerazione ha solo un carattere di orientamento e serve a dare una indicazione generale sullo sviluppo della procedura. L'ipotesi di valore del compendio immobiliare indicato nella relazione di parte è di 9.977.855,50 € ovvero, laddove quand'anche fosse stato ritenuto attendibile, il valore locativo dell'immobile, precedentemente calcolato con valori ufficiali e quindi attendibile "tecnicamente" sotto ogni profilo (anche in caso di riconversione) di 382.137,34 €, tale valore attualizzato sarebbe raggiunto in circa 26 anni.

Con il valore di 6.987.000,00 € si otterrebbe un periodo meno lungo pari a ca. 18 anni. (Potrebbe essere interessante dare un'occhiata a quanto recitano le nuove normative o Testi Unici dell'AdE che, per la deduzione dei beni in leasing, tenendo conto di un'aliquota ordinaria di ammortamento, indicano la durata minima di un contratto).

Naturalmente, a questo punto tutto quanto sopra è stato utile per giungere alla 2^a considerazione.

2) Si può ritenere verificato e attendibile il valore di stima in 6.987.000,00 €

m) Allegati

Alla presente perizia depositata in originale, si accludono i sotto elencati allegati:

- Copia della documentazione attestante l'avvenuta comunicazione di inizio operazioni peritali;
- planimetrie in formato cartaceo:

- 1) – Tav. 1: Individuazione del lotto – Mappa catastale e stralcio aerofotogrammetrico
- 2) – Tav. 2: Planimetria generale – Rilievo dei singoli fabbricati – Quotatura e calcolo delle superfici
- 3) – Tav. 3: Fotografie esterne ed interne

- copia delle concessione o licenza edilizia,
- atti di asservimento,
- certificazione ipocatastale,
- copia parcella,

All.to: Documenti vari

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato, rimane a disposizione del Ill.mo Giudice e dei Commissari della procedura per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento. In fede

Bari, 15 dicembre 2011

Il C.T.U. Ing. Francesco Giuseppe Lorusso

