

Ing. Giovanni Losasso
Via Lago di Como 3 - 74100 Taranto
Tel./Fax. 099 37 58 27 Cell. 333 56 20 001
e-mail giovannilosasso@libero.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: ***Ill.ma Dott. Francesca ZANNA***
Curatore: ***Dott. Anna Maria ALTAVILLA***
Fallimento: **N° Reg. Fall. 49/2012**
[REDACTED]

**VALUTAZIONE
DI BENI IMMOBILI DELL'ATTIVO**

RELAZIONE DI PERIZIA

Perito estimatore: ***ing. Giovanni LOSASSO***
Prov. di nomina del 26.09.2012 cron. 3309)

Taranto, 19 giugno 2013


(Ing. G. Losasso)

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: [REDACTED] - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato: dott. Francesca ZANNA

C.T.U.: Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

1. PREMESSA. Su richiesta del dott. Anna Maria Altavilla, Curatore del Fallimento [REDACTED], n° 49/2012 del registro dei fallimenti, l'illustrissimo Giudice delegato, dott. Francesca Zanna, con provvedimento del 26 settembre 2012, n° cron. 3309, conferiva a me, ing. Giovanni Losasso, incarico di:

Procedere alla stima dei seguenti immobili nell'attivo acquisito alla massa fallimentare, tutti in agro di Palagiano (Ta), e riportati in Catasto come segue:

- ✓ *NCT foglio 13 particella 279;*
- ✓ *NCT foglio 13 particella 280;*
- ✓ *NCEU foglio 24 particella 503 sub. 7.*

2. OPERAZIONI PERITALI.

Accettato l'incarico ed eseguiti:

- la ricognizione ed i necessari rilievi, anche fotografici, alla presenza del [REDACTED] Amministratore unico della fallita [REDACTED], il quale mi ha fornito anche idonea documentazione tecnico-amministrativa,
- le opportune indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Palagiano, ove ho acquisito ulteriore documentazione tecnico-amministrativa,
- le opportune indagini catastali, con acquisizione della necessaria documentazione,
- le opportune indagini di mercato,

sono in grado di riferire quanto segue e portare a termine l'incarico affidatomi.

3. DESCRIZIONE IMMOBILI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Immobili in Palagiano su lotti di terreno identificati in NCT al Foglio 13 particelle 279 e 280.

Tra la Regione Puglia ed il Comune di Palagiano venne stipulato un *Accordo di Programma per la realizzazione del Comprensorio di insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale sul territorio comunale di Palagiano da parte del Consorzio "Città Impresa"*, giusto Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n° 678 del 01.08.2005, pubblicato sul B.U.R.P. n° 101 dell'11.08.2005. (Allegato N° 1)

L'Accordo di programma prevedeva che, nell'area localizzata in prossimità dello svincolo di immissione della SS. "Appia" con la SS. 106 ter, (località Contrada "Lupini") venissero realizzati, oltre ad una serie di capannoni destinati ad insediamenti produttivi, anche le opere di urbanizzazione primaria e

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva
Fallimento: ██████████ - N° reg. fall. 49/2012
Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA
C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso
Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

secondaria, nonché edifici destinati a servizi per il Consorzio stesso.
La ██████████ acquistò, rispettivamente, dal ██████████
██████████” **la particella 279** e dalla ██████████ **la particella**
280, evidenziate nell’Estratto di Mappa attinto dagli Uffici dell’Agenzia del
Territorio (Allegato N° 2) e che passo a descrivere in dettaglio.

3.1 Immobile in Palagiano identificato in NCT al Foglio 13 particella 279.

Trattasi di un lotto di terreno ricompreso nel Piano di Sviluppo dell’Area “Città
Impresa”, edificabile con destinazione d’uso “Zona destinata a Centro Servizi,
una parte del quale (150 mq. circa) dovrà essere ceduta al Comune di
Palagiano per la realizzazione di Uffici Comunali e di un primo presidio
medico”, come da Certificato di Destinazione urbanistica. (Allegato N° 3)

L’immobile è pervenuto alla società fallita per compravendita dal ██████████
██████████, giusto Atto del Notaio M. Monti del 06/10/2010, Repertorio
n°43507 raccolta n°20485, registrato a Taranto il 18/10/2010 al n° 16196.

Il lotto è identificato al Catasto dei TERRENI al foglio n° 13 del comune di
Palagiano, come particella 279, di are 11 e ca 22. (vedere Visura Allegato N° 4)

Esso consta di un’area di forma rettangolare, i cui lati misurano
m. 34,80 x m. 32,24, per una superficie effettiva pari a mq. 1122. Come si
evince dalle seguenti riprese fotografiche n° 1 e n° 2, è munito di una recinzione
provvisoria in paletti e tiranti di acciaio zincato, con applicata, su tre lati, una
rete in polietilene da cantiere ad elevata visibilità; la rete è in alcuni tratti caduta.
È evidente, su tutta la sua estensione, uno scavo di profondità media pari a
m. 2,50 circa.

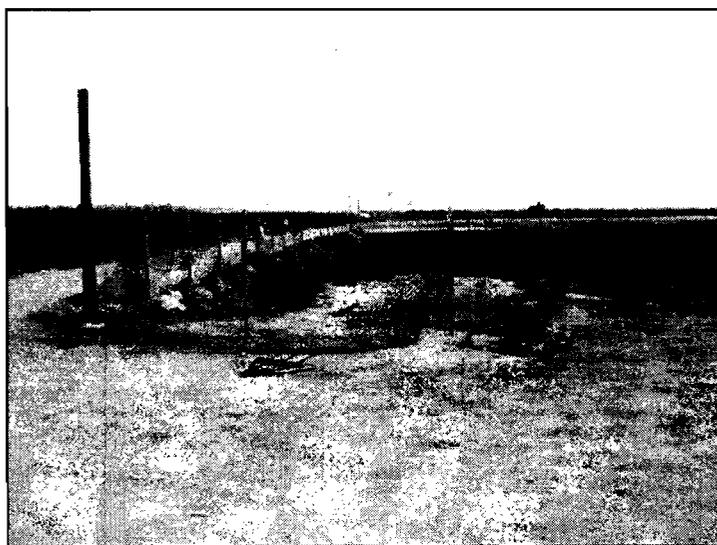


FOTO N° 1

P.lla 279

Vista verso Est

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva
Fallimento: ██████████. - N° reg. fall. 49/2012
Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA
C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso
Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

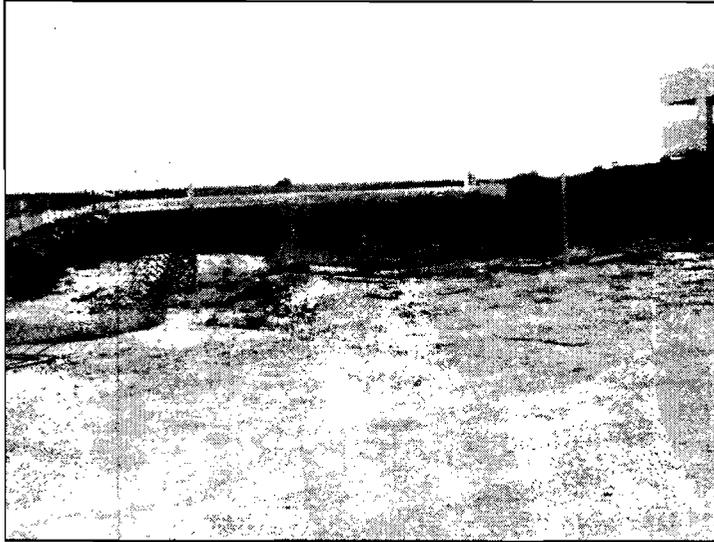


FOTO N° 2
P.lla 279
Vista verso Est

Per detto immobile, è stata rilasciato, intestato al legale rappresentante del ██████████, il Permesso di Costruire n° 210 del 27/12/2006, Prot. 19147, per la “Realizzazione di un edificio adibito a Centro dei Servizi alle imprese e alle persone, all’interno del Consorzio “Città Impresa” di Palagiano ai sensi dell’accordo di programma approvato con D.G.R. N° 273 del 07/03/2005”. (Allegato N° 5)

Il lotto, all’interno del citato Accordo di programma, è destinato ad accogliere un edificio a piano interrato (mq. 1040), piano terra (mq. 330 e tre piani superiori (mq. 330 ciascuno), per una cubatura totale (vuoto per pieno) di mc. 8186. L’edificio è destinato ad ospitare Parcheggi coperti interrati, Uffici, Sala mensa, Bar e relativi servizi, nonché spazi (da cedere al comune a scomputo degli Oneri di rilascio di Permesso) per Uffici Comunali e presidio medico pari a circa mq. 150. Lo scavo è l’unica opera edilizia iniziata ed è pari a circa:

$$\text{Scavo} = (\text{mq. } 1122 \times \text{m. } 2,50) = \text{mc. } 2805$$

3.2 Immobile in Palagiano identificato in NCT al Foglio 13 particella 280.

L’immobile, come si evince dalle seguenti riprese fotografiche, è costituito da un edificio incompleto, da utilizzare quale Capannone per attività produttive, Uffici

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: ██████████ - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA

C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

e relativi servizi. Esso sorge su lotto di terreno, ricompreso nel Piano di Sviluppo dell'Area "Città Impresa", con destinazione d'uso "Zona destinata ai lotti edificabili da destinare ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale.", come da Certificato di Destinazione urbanistica. (Allegato N° 3)

L'immobile è pervenuto alla società fallita per compravendita dalla ██████████, giusto Atto del Notaio M. Monti del 10/05/2010, Repertorio n°42393 raccolta n°19612, registrato a Taranto il 11/05/2010 al n° 1660.

Non risulta denunciato al Catasto fabbricati, in quanto è allo stato grezzo ed incompleto, pertanto non accatastabile. Il lotto su cui sorge è identificato al Catasto dei TERRENI al foglio n° 13 del comune di Palagiano, come particella 280, di are 33 e ca 99. (vedere Visura Allegato N° 6)

Il lotto consta di un'area di forma rettangolare, i cui lati misurano circa m. 65,35 x m. 52,00 e quindi la sua superficie risulta di circa mq. 3398. Esso è confinante verso Nord con il lotto descritto al precedente punto 3.1.

Come si evince dalle seguenti riprese fotografiche n° 3, n° 4, n° 5 e n° 6, è munito di una recinzione in pannelli prefabbricati in calcestruzzo presso vibrato, di altezza pari a circa m. 1,20, con i cantonali di spigolo alti il doppio. La recinzione è priva di cancelli ed ancora da completare nella sua parte superiore.

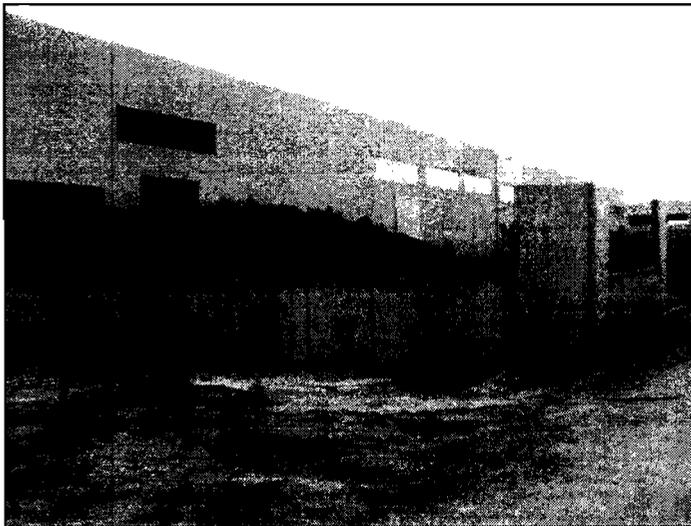


FOTO N° 3

P.lla 280

Recinzione:

Spigolo Nord-Ovest

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: ██████████ - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA

C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

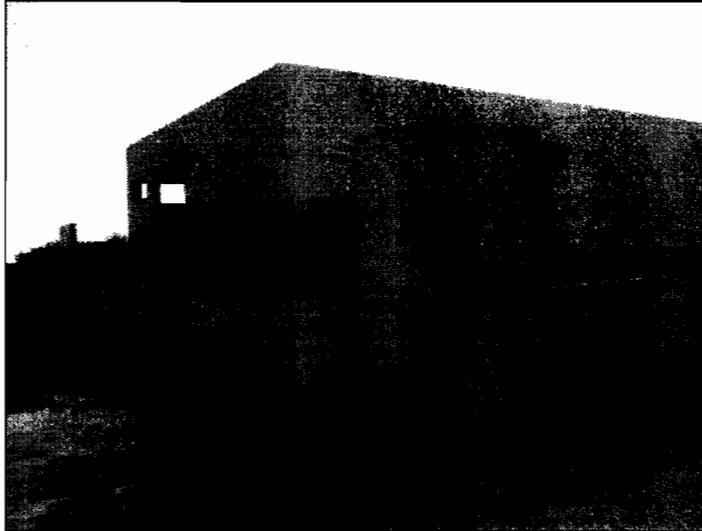


FOTO N° 4

P.lla 280

Recinzione:

spigolo Nord-
Ovest

FOTO N° 5

P.lla 280

Recinzione:

spigolo Nord-Est

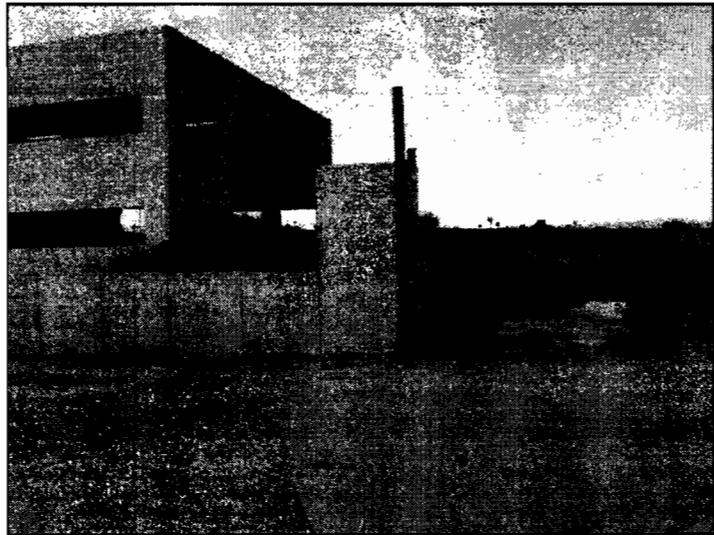
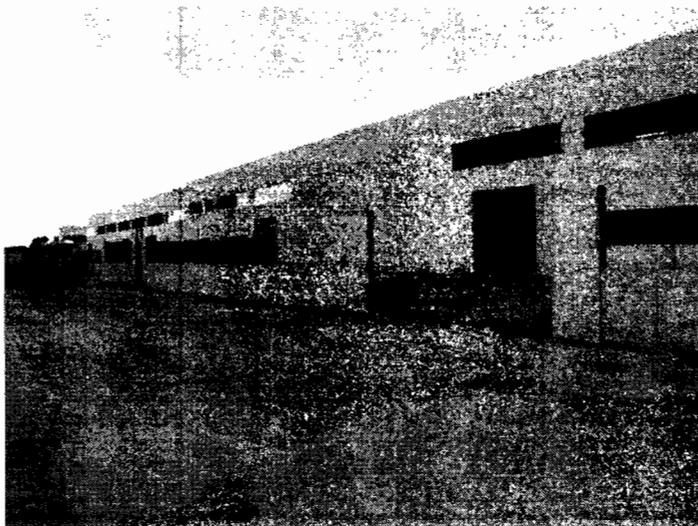


FOTO N° 6

P.lla 280

Recinzione:

Lato Est



Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: ██████████. - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA

C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 *cron.* 3309

Il capannone, come si evince dalle seguenti riprese fotografiche dal n° 7 al n° 13, è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo ad elementi prefabbricati, con pilastri e pannelli presso vibrati e copertura con travi a doppia pendenza in cemento armato precompresso. La finitura esterna dei pannelli è in graniglia calcarea chiara su fondo di cemento bianco. Non risultano montati gli infissi dei

finestroni, né quelli dei portoni di ingresso e manca qualsiasi opera di finitura ed impiantistica, comprese quelle dei piazzali esterni.

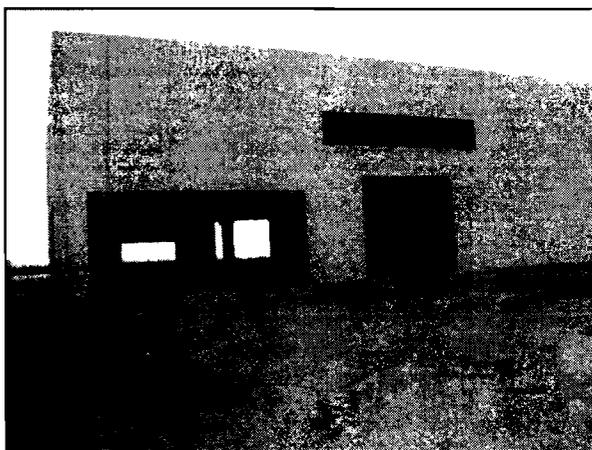


FOTO N° 7

Capannone: Prospetto Ovest

FOTO N° 8

Capannone: Lato Est

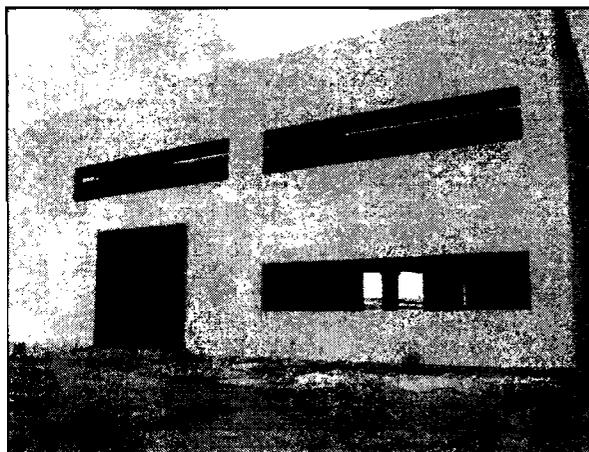
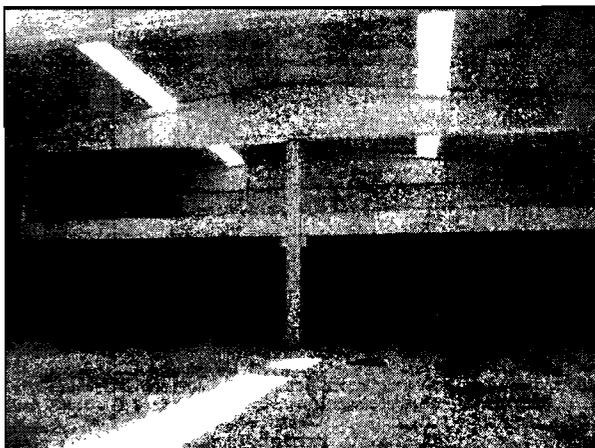


FOTO N° 9

Capannone:

Interno Lato Sud



Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva
Fallimento: ██████████ - N° reg. fall. 49/2012
Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA
C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso
Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

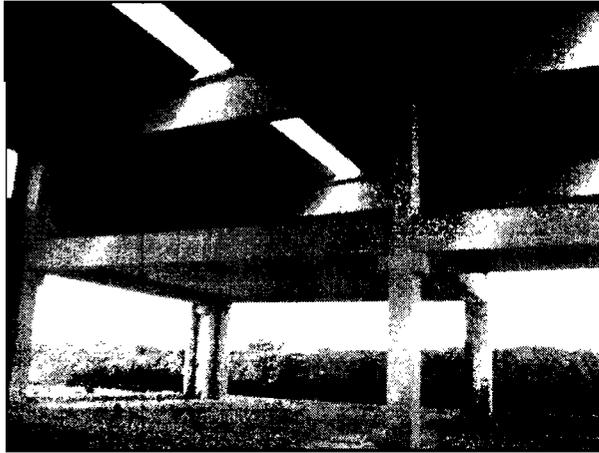


FOTO N° 10

Capannone:

Interno Lato Nord

FOTO N° 11

Capannone:

Prospetti Nord e Est

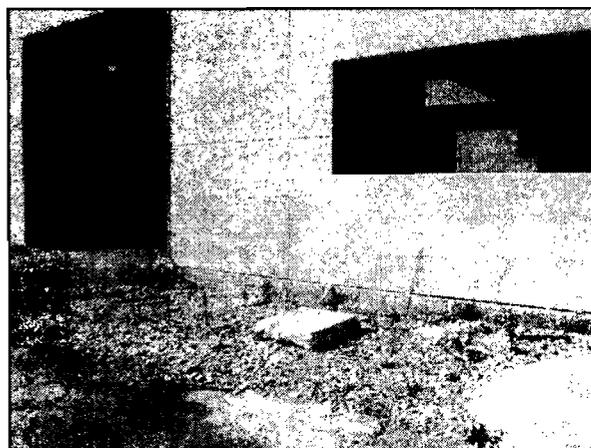
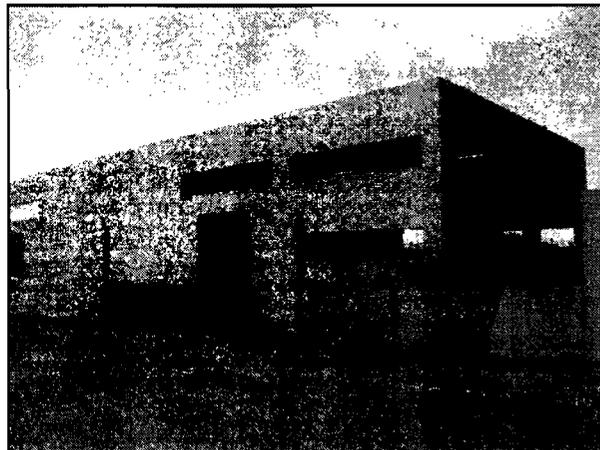


FOTO N° 12

Capannone:

Particolare finitura pannelli

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: ██████████ - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA

C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309



FOTO N° 13

Capannone:

Piazzale lato Est

Le dimensioni esterne del manufatto, di pianta rettangolare, sono pari a circa m. 40,50 (per i lati ad Est ed Ovest) e circa m. 25,00 (per i lati a Sud e Nord). La sua altezza interna (al netto delle travi) è pari a m. 7,50. La suddivisione interna del capannone prevede una zona centrale, larga m. 20,00 e profonda m. 23,90, a tutt'altezza, mentre le due zone laterali, ciascuna larga m. 10 e profonda m. 23,90, presentano una zona soppalcata, con l'altezza della parte inferiore pari a m. 4,20 e quella della parte superiore pari a m. 2,85. Solo nella zona soppalcata verso Nord, vi è una struttura di fondazione in calcestruzzo armato, con le armature di attesa per la realizzazione della scala di salita al livello soprastante (V. foto n° 14).

In definitiva, la superficie utile a tutt'altezza risulta di mq. 478, mentre le due zone ad altezza più bassa occupano ciascuna una superficie di mq. 239 al piano terra e mq. 239 al primo piano. La superficie complessiva calpestabile risulta dunque di mq. 1434.

Allo stato attuale è del tutto inutilizzabile.



FOTO N° 14

Capannone:

Fondazioni scala

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: [REDACTED] - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato: dott. Francesca ZANNA

C.T.U.: Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

Per detto immobile, è stato rilasciato, intestato al legale rappresentante della [REDACTED], il Permesso di Costruire n° 33 del 11/05/2007, Prot. 7206, avente ad oggetto “Edificio per le attività produttive ubicato all'interno del Consorzio “Città Impresa” di Palagiano ai sensi dell'accordo di programma approvato con D.G.R. N° 273 del 07/03/2005” (Allegato N° 7).

In seguito, per effetto dell'acquisto da parte della [REDACTED], il Responsabile del Settore tecnico del comune di Palagiano rilasciò, a quest'ultima Società, regolare Voltura del citato permesso, con atto n° 35 del 15.06.2010, Prot. 11826 (Allegato N° 8).

3.3 Immobile in NCEU Foglio 24 particella 503 sub. 7.

L'immobile in questione è un locale destinato ad uso “garage” ed ubicato al piano indicato come seminterrato (in realtà a livello strada) di un fabbricato per civili abitazioni in Palagiano (Ta), alla Via privata - traversa di viale Chiatona n° 131, edificato in forza di Permesso di Costruire n° 8 del 16.01.2004, prot. n° 790 e di successiva D.I.A. del 22.05.2006 prot. n° 8330, munito infine di Certificato di agibilità n° 06/2008 del 12/02/2008 rilasciato dal Comune di Palagiano (Allegato N° 9). Il fabbricato è composto di piano seminterrato adibito a garage, piano rialzato e piano primo adibiti ad abitazioni, (V. foto n° 15).

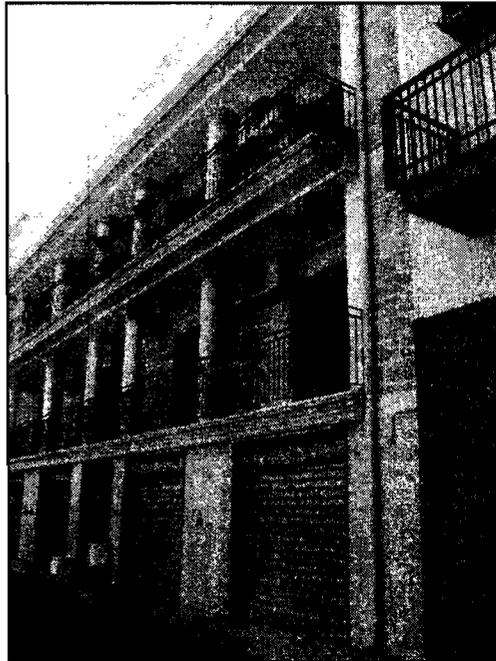


FOTO N° 15

Edificio via Chiatona s.n.c.

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: ██████████ S.p.A. - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato: dott. Francesca ZANNA

C.T.U.: Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

Il locale, di cui trattasi, ha accesso dalla Via privata - traversa di viale Chiatona n° 131 (V. foto n° 16) ed è pervenuto alla società fallita per compravendita, giusto Atto di compravendita del Notaio Marco Monti di Laterza, Rep. N° 36776 raccolta n° 15302, registrato a Taranto il 22/07/2008 al n° 7444, tra il sig ██████████ (Parte venditrice) e l'Amministratore unico dell'██████████ (Parte acquirente), ██████████.

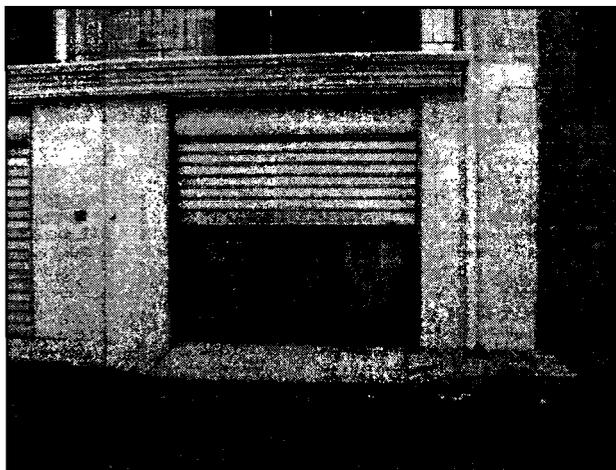


FOTO N° 16

Locale: _____

Ingresso da via Chiatona

Come si rileva dalla visura catastale (Allegato N° 10), è identificato al Catasto dei FABBRICATI al foglio n° 24 del comune di Palagiano, come particella 503, sub. 7 piano S1, categoria C/6 classe 1[^], consistenza 43 m², Rendita € 91,05.

Dalla Planimetria catastale (Allegato N° 11), risulta che l'immobile è costituito da un unico locale indipendente, con affaccio sia sulla Via privata - traversa di viale Chiatona n° 131, che su cortile interno condominiale.

Dall'esito del sopralluogo, invece, è risultato che il locale è in comunicazione, attraverso una porta interna, con altri locali, facenti parti dell'edificio confinante, di proprietà della ██████████, ed adibiti ad uffici della fallita ██████████.

Nella ripresa fotografica n° 17, si nota, sulla destra, il vano di passaggio, contornato da imbotto in legno color noce chiaro.

Ho rilevato che il locale, di forma rettangolare, ha i lati paralleli alla strada di m. 3,77 e quelli ad essa perpendicolari di m. 11,40. La superficie netta risulta di circa mq. 43, mentre, considerando i muri perimetrali, quella lorda risulta di circa mq. 50. Il locale ha un'altezza netta interna di mt. 2,60.

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva
Fallimento: ██████████, - N° reg. fall. 49/2012
Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA
C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso
Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309



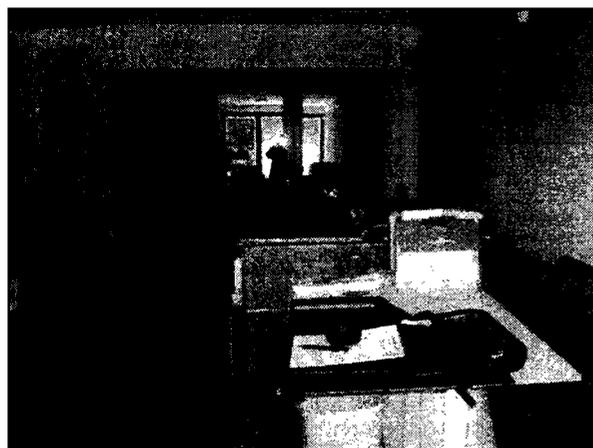
FOTO N° 17

Locale: Vista dell'interno
dall'ingresso
(a destra il vano di passaggio)

Il locale è pavimentato con piastrelle di ceramica del formato di cm. 40 x cm. 40, le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura lavabile; è munito di un punto acqua ed un pozzetto di fogna, ma non sono presenti servizi igienici. È anche dotato di impianto elettrico in canalina di PVC esterna ed ispezionabile, di cablaggio per rete dati ed impianto telefonico; tali utenze sono collegate ai locali con cui è in comunicazione diretta.

FOTO N° 18

Locale: Vista dell'interno
verso l'ingresso



Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva
Fallimento: ██████████ - N° reg. fall. 49/2012
Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA
C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso
Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

Gli ingressi al locale, sia quello su strada che quello sul cortile, sono realizzati con strutture in profili di alluminio e vetro, come da foto n° 18 e n° 19.

All'atto dei sopralluoghi risultava in buone condizioni d'uso.



FOTO N° 19

Locale: Vista dell'interno
dall'ingresso verso il cortile

4. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

4.1. Immobile in NCT Foglio 13 particella 279:

Lotto di terreno località "Lupini" - Area "Città Impresa"

Per questo immobile ho adottato un criterio di stima "*analitico*", stimando i costi necessari, all'attualità, per l'acquisto del medesimo bene (Lotto di terreno all'interno del P.d.S. "Città Impresa"), sommati ai costi generali e a quelli necessari per realizzare lo scavo (mc. 2805), agli oneri di urbanizzazione gravanti su quella particella, per effetto dell'Accordo di Programma cui è soggetta. Ho ricavato le informazioni da opportune indagini, da atti pubblici e dai listini per Opere Edili Regione Puglia. Ho stimato pertanto:

Costo acquisto	€ 175.000,00
Costo scavo	€ 18.500,00
Oneri urbanizz.	€ 44.000,00
Spese generali	€ 5.000,00
Valore totale stimato	€ 242.500,00

(Euro duecentoquarantaduemilacinquecento/00)

Stima degli immobili acquisiti alla massa attiva

Fallimento: ██████████ - N° reg. fall. 49/2012

Giudice Delegato : dott. Francesca ZANNA

C.T.U. : Ing. Giovanni Losasso

Prov. di nomina: 26.09.2012 cron. 3309

$$V_3 = V_u \times S_c = \text{€/mq. } 610,00 \times \text{mq. } 50 = \text{€ } 30.500,00$$

(Euro trentamilacinquecento/00)

5. RIEPILOGO E CONCLUSIONI.

A conclusione del lavoro svolto, riporto di seguito il riepilogo della stima dei valori degli immobili nell'attivo acquisito alla massa fallimentare.

RIEPILOGO VALORI STIMATI

N°	Immobili in Palagianò	Valore
1	Fg. 13 p. 279 Terreno "Città Impresa"	€ 242.500,00
2	Fg. 13 p. 280 Capannone Città Impresa	€ 585.500,00
3	Fg. 24 p. 503 sub. 7 Locale trav. v Chiatona,	€ 30.500,00
TOTALE STIMA		<u>€ 858.500,00</u>
(Euro ottocentocinquantottomilacinquecento/00)		

Ritenendo di aver portato a termine compiutamente l'incarico ricevuto, nella certezza di aver operato con serena obiettività e con il solo fine di giustizia, rassegno la presente, composta di n° 15 (quindici) pagine e di n° 11 (undici) allegati.

Taranto, 19 giugno 2013

Il C.T.U.


(Ing. Giovanni Losasso)