

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare



Relazione di stima dell'ing. Pasquale Catozzella nel fallimento n° 8/2016 della:

[REDACTED]

Giudice Delegato:

[REDACTED]

Curatore

[REDACTED]

[REDACTED]

Il dott. [REDACTED], Curatore del fallimento in epigrafe, nominava il sottoscritto, ing. Pasquale Catozzella, quale Esperto, per la valutazione dei beni immobili costituenti la massa attiva del fallimento e censiti in catasto terreni Taranto al:

<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.d. (€)</i>	<i>r.a. (€)</i>
249	313	ficheto	2 [^]	00.25.60	15,87	10,58
	314	pascolo	2 [^]	00.03.11	1,93	1,28
	315	pascolo	2 [^]	00.09.27	1,20	0,48
	318	pascolo	2 [^]	00.10.21	1,32	0,53
	319	pascolo	2 [^]	00.05.30	0,68	0,27
	320	pascolo	2 [^]	00.03.31	0,43	0,17
	321	uliveto	3 [^]	00.42.53	13,18	9,88
	322	uliveto	3 [^]	00.17	0,05	0,04
	323	seminativo	2	01.12.22	60,85	34,77
	324	uliveto	3 [^]	00.58.00	17,97	13,48
	326	uliveto	3 [^]	00.11.62	3,60	2,70
	328	uliveto	3 [^]	00.63.72	19,75	14,81
	329	uliveto	3 [^]	00.00.50	0,15	0,12
	771	ficheto	2 [^]	00.12.65	7,84	5,23
	772	ficheto	2 [^]	00.11.94	7,40	4,93

	774	pascolo	2^	00.08.48	1,09	0,44
	775	pascolo	2^	00.01.13	0,15	0,06
	776	pascolo	2^	00.05.80	0,75	0,30
	777	pascolo	2^	00.03.50	0,45	0,18
	778	uliveto	3^	00.03.60	1,12	11,36
	779	uliveto	3^	00.48.87	15,14	11,36
	780	uliveto	3^	00.00.02	0,01	0,01
	781	uliveto	3^	00.31.06	9,62	7,22
Totale				43.463		
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1;						

Limiti della Relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- a) non sono stati effettuati analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre che della consultazione dell' Osservatorio immobiliare;
- c) le unità sono state considerate nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- c) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e progettuale.

Operazioni Peritali

Il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante i beni pignorati.

Formazione del lotto

Lo scrivente, valutando lo stato dei luoghi e l'attuale mercato immobiliare, costituisce il seguente lotto:

diritto di proprietà sull'area di ha. 4.72.61 nominali, catastali, sita nel comune di Taranto, in località Cimino, a confine con la strada provinciale n. 7 ter (Taranto – San Giorgio), composta dalle particelle nn. 313, 314, 315, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 326, 328, 329, 771, 772, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, del foglio di mappa n. 249.

Ubicazione

Il terreno, in località Cimino¹, a poca distanza dalla periferia ovest della città, prospettante a sud con la provinciale 7 ter (Taranto - San Giorgio), è nelle immediate vicinanze di un piccolo insediamento per attività commerciali e/o artigianali sviluppato sul lato opposto della strada.

L'area

Il lotto, di forma irregolare, ha superficie nominale, catastale, di ha 4.72.61, non è coltivato ed è interessato da vegetazione scarsa e spontanea.

Individuazione catastale

Le particelle sono riportate nel

<i>catasto terreni del comune di Taranto</i>						
<i>fg.</i>	<i>p.lla</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>sup.</i>	<i>r.d. (€)</i>	<i>r.a. (€)</i>
249	313	ficheto	2^	00.25.60	15,87	10,58
	314	pascolo	2^	00.03.11	1,93	1,28
	315	pascolo	2^	00.09.27	1,20	0,48
	318	pascolo	2^	00.10.21	1,32	0,53
	319	pascolo	2^	00.05.30	0,68	0,27
	320	pascolo	2^	00.03.31	0,43	0,17
	321	uliveto	3^	00.42.53	13,18	9,88
	322	uliveto	3^	00.17	0,05	0,04
	323	seminativo	2	01.12.22	60,85	34,77

¹ Coordinate GPS 40°27'58.01" N, 17°18'26.01 E

	324	uliveto	3^	00.58.00	17,97	13,48
	326	uliveto	3^	00.11.62	3,60	2,70
	328	uliveto	3^	00.63.72	19,75	14,81
	329	uliveto	3^	00.00.50	0,15	0,12
	771	ficheto	2^	00.12.65	7,84	5,23
	772	ficheto	2^	00.11.94	7,40	4,93
	774	pascolo	2^	00.08.48	1,09	0,44
	775	pascolo	2^	00.01.13	0,15	0,06
	776	pascolo	2^	00.05.80	0,75	0,30
	777	pascolo	2^	00.03.50	0,45	0,18
	778	uliveto	3^	00.03.60	1,12	11,36
	779	uliveto	3^	00.48.87	15,14	11,36
	780	uliveto	3^	00.00.02	0,01	0,01
	781	uliveto	3^	00.31.06	9,62	7,22
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1.						

Confini

Il lotto, nella sua interezza, confina con la provinciale 7 ter e le particelle nn. 139, 744, 205, 387, 66, 783, 65 del foglio di mappa n. 249

<i>Diritto reale sul bene</i>					
<i>diritto</i>	<i>pervenuto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>registrato</i>
prop.	compravendita	[REDACTED]	22.6. 04	98.860	12.7.04 n. 2718

<i>Stato di possesso</i>
Il lotto è nella disponibilità del Fallimento.

Inserimento nello strumento urbanistico

L'area ricade nello strumento urbanistico in vigore in più zone omogenee e precisamente:

- ***in verde di rispetto "A1" (art. 13) e aree destinate alla viabilità (art. 54)***

All'interno delle zone di verde di rispetto, istituite per garantire la forma-

zione di distacchi a vario titolo, è vietata qualsiasi costruzione e qualsiasi installazione, anche modesta; le aree non sono computabili ai fini della applicazione di indici di fabbricabilità o della calcolazione del rapporto di copertura (art. 13 delle N.t.A.).

Nelle aree destinate a strade vi è il vincolo di inedificabilità assoluta.

La superficie ivi ricadente, determinata con misure grafiche dalle mappe, è di mq 9.250 ≈

➤ **in zona: per parchi giochi e sport di tipo “A10” (art. 22)**

All'interno di tali zone istituite, in particolare, per dare luogo agli adempimenti previsti dal D.M. 2 aprile 1968, sono consentiti edifici con applicazione di un indice fondiario di 1,00 mc/mq, altezza max di mt 5,50, indici di copertura 0,20 mq/mq, per palestre, piscine, campi da tennis, campi di calcio, aree attrezzate per il gioco dei più piccoli, ecc..., opportunamente circondati da aree di verde e alberate distribuite per almeno il 60% dell'area specifica disponibile.

La superficie dell'area ivi compresa, determinata con misure grafiche ricavate dalle mappe, è di mq 12.434 circa.

➤ **in zona di are di parcheggio di tipo “A14” (art. 26)**

Queste aree, istituite per dare luogo agli adempimenti previsti al D.M. 2 aprile 1968, sono in aggiunta alle superfici minime di parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765, e pertanto esse debbono rimanere a disposizione dei parcheggi a rotazione.

In casi speciali, decisi con Delibera di C.C., si può autorizzare la costruzione di autorimesse di uso pubblico; in ogni caso il volume fuori terra non potrà superare i 3 mc/mq.

La superficie dell'area ivi ricadente, determinata con misure grafiche ricavate dalle mappe, è di mq 7.299 circa.

➤ **in zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo C “D5” (art. 45)**

La zona è normata dall'art. 45 delle Norme tecniche di attuazione che

La superficie interessata da tale destinazione d'uso, determinata con misure ricavate dai grafici, ammonta a mq. 18.278 circa.

destinazione	area ² ≈ (mq)
verde di rispetto: “A1” + strade	9.250
parchi giochi e sport: “A10”	12.434
aree di parcheggio: “A14”	7.299
ricomposizione spaziale edilizia esistente tipo “C”: “D5”	18.278
Sommano	47.261

- P.d.C. proposto dalle imprese edilizie “[REDACTED]”
- piano di lottizzazione su istanza della società [REDACTED];
che, non hanno avuto accoglimento, ed inoltre, a seguito di diffida e ricorso al T.A.R. dalla [REDACTED] per tale risultato il consiglio comunale, con delibera n. 146 del 12 dicembre 2014, dava mandato al Dirigente della direzione Urbanistica-edilità di non procedere alla redazione del piano particolareggiato della località Cimino – sottozona n. 3/32 della tav. 5/3 del P.R.G.

Il persistere dei privati nella richiesta di sviluppi edificatori dell’area è però proseguito tanto che, a seguito della presentazione di un “profilo regolatore” (ex art. 10 del R.E.), riguardante aree comprese nel comparto, la Giunta Comunale, con delibera di G. C. n. 270/2018³, del 18 ottobre ultimo scorso, ha espresso parere favorevole ed ha dato indirizzo, alla Direzione Pianificazione Urbanistica Piano Mobilità di:

“...verificare la fattibilità del frazionamento del comparto o sottozona nelle forme previste dalle legge, previo analisi dello stato di fatto e di diritto relativo all’intero comparto anche sulla scorta dello studio preliminare del Piano particolareggiato del comparto in questione a suo tempo predisposto dalla Direzione Pianificazione Urbanistica...”.

Conseguenza di quanto sopra, in presenza di una visione politica che oggi è favorevole, appare possibile, sia pure non nell’immediato futuro, la possibilità di uno sviluppo edificatorio della zona.

Conclusioni

Si può quindi prevedere l’ utilizzazione delle aree edificatoria delle aree.

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente, nella determinazione del più probabile valore di mercato, non ha seguito il metodo diretto, per la mancanza di un mercato di aree aventi le medesime caratteristiche di quella in questione.

La determinazione del valore sarà, di conseguenza, ricavata tramite una sti-

³ allegata

ma indiretta del suolo attraverso i valori unitari delle costruzioni realizzate in zona e cioè attraverso la volumetria attribuibile al suolo in caso di edificazione.

In conclusione, lo scrivente individuerà il valore cercato tramite l'istituto della permuta, successivamente apporterà al risultato una opportuna riduzione considerando la non assunzione del rischio dell'investimento per l'immediato incasso della somma pattuita.

Determinazione del valore - Metodo indiretto

La percentuale di permuta per aree edificabili è compresa tra il 15% e il 25%, precisando che la permuta avviene al netto degli oneri fiscali e di urbanizzazione che vengono a gravare sul costruttore.

Per le aree in questione considerando il posizionamento in estrema periferia lo scrivente assume il 15%

Determinazione del realizzabile.

Al fine della utilizzazione fondiaria dell'area si prevede, cautelativamente, di utilizzare l'indice di fabbricabilità territoriale e di sviluppare una cubatura complessiva di mc. 27.417,00 (1,5 x 18.278); di questi, considerando che circa il 10% sarebbe utilizzato per portici, scale, ecc., resterebbero utili, per le unità, abitative mc 24.500 che permetterebbero la realizzazione di 80 appartamenti aventi ciascuno una volumetria complessiva di circa 310 mc ($\cong$ mq 100 coperti + balconi).

Valore dell'edificabile

Per la quantificazione del valore dell'edificabile si è determinato in 180.000 euro il valore di ogni singola abitazione.

Il valore sopra determinato consente di definire quello del complesso in euro 14.400.000,00.

Applicando la percentuale di permuta sopra indicata (15%) otterremo che il valore globale del suolo è:

$$V_{\text{dipermuta dell'area}} = 0,15 \times 14.400.000,00 = 2.160.000,00 \text{ €}.$$

Lo scrivente considerando che:

- *non vi sarà permuta ma vendita ciò comporta, in tale data, la corrispondenza della somma pattuita con conseguente mancanza, per il venditore, del rischio d'impresa elevato;*
- *valutando la situazione urbanistica che necessita di tempi non brevi per l'edificabilità effettiva;*

decrementa il valore dell'area a euro 1.000.000,00 (pari a $\approx$ € 55/mq)

Aree : a verde di rispetto e strade, a parchi giochi e sport, a parcheggi .

Il valore cercato è stato determinato in € 300.000,00 ($\approx$ € 10/mq), sulla scorta di:

- *indagini presso operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche);*
- *valutando le notevoli problematiche urbanistiche*

Valore del lotto

Il valore complessivo del comprensorio di suoli è stimato:

in € 1.300.000,00 (pari a $\approx$ € 27,50/mq).

Descrizione sintetica

Diritto di proprietà sull'area di ha. 4.72.61 nominali, catastali, sita nel comune di Taranto, in località Cimino, a confine con la strada provinciale n. 7 ter (Taranto – San Giorgio), composta dalle particelle nn. 313, 314, 315, 318, 320, 321, 322, 323, 324, 326, 328, 329, 771, 772, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, del foglio di mappa n. 249

L'area ricade nello strumento urbanistico in zone omogenee A1, strade, A10, A14, D5.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive apparenti e non.

Valore di mercato: € 1.300.000,00
--

In fede, Taranto, giugno 2019

(ing. Pasquale Catozzella)

Allegati:

1. documentazione fotografica;;
2. visura catastale
3. stralci di mappa;
4. certificato di destinazione urbanistica.