

TRIBUNALE DI TARANTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

- LACAITA PIETRO srl -

(N.R.G. 38/2024)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE -

-Giudice Delegato:

[REDACTED]

- Curatore: Dott. Antonio PASTORE

- C.T.U. : Ing. Orazio SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Orazio Sette nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, nella Liquidazione Giudiziale “Lacaita Pietro srl” (Sentenza n.49 del 24/04/2024 - N.R.G. 38/2024).

Premesse

Il sottoscritto Ing. Orazio Sette, per incarico del Curatore Fallimentare Dott. Antonio Pastore, ha ricevuto mandato di effettuare tutti i rilievi e gli accertamenti necessari al fine di aggiornare la stima del valore di mercato dei beni immobili oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe, ubicati nel Comune di Torricella (TA).

Operazioni del consulente

Accettato il mandato lo scrivente ha provveduto a contattare il Curatore Fallimentare Dott. Antonio Pastore, per dare inizio alle operazioni finalizzate all'aggiornamento della perizia, richiedere la documentazione utile in suo possesso, nonché accedere ai luoghi oggetto di stima.

In data 26/05/2025, alle ore 9.00, il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili siti nel Comune di Torricella (TA), Strada Provinciale n.50 per Taranto, Contrada Forche, in Catasto Fabbricati al Fg. 2 P.lla 256 e P.lla 476.

Il sopralluogo avveniva alla presenza di un delegato dell'Istituto di Vigilanza incaricato alla sorveglianza degli immobili. Si procedeva alla ispezione degli immobili consistenti in due opifici industriali e annessi uffici e servizi, posti a breve distanza tra loro, lungo la S.P. 128 Torricella-Lizzano, rilevandone la medesima consistenza dimensionale già rilevata nei precedenti sopralluoghi effettuati in fase di procedura di concordato preventivo. Si ispezionavano dettagliatamente i due opifici e si eseguiva opportuna documentazione fotografica per documentare lo stato dei luoghi.

Oltre ai sopralluoghi presso gli opifici sopra citati, lo scrivente ha effettuato visure e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto al fine di verificare la situazione catastale ed accertare eventuali recenti variazioni.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto lo scrivente eseguiva le necessarie visure delle unità immobiliari e richiedeva copia degli

stralci di mappa catastale, nonché delle planimetrie catastali dei fabbricati. La documentazione raccolta presso gli uffici del Catasto di Taranto è allegata alla presente relazione.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella il sottoscritto ha verificato la situazione tecnico-amministrativa degli immobili, prendendo visione ed effettuando copia degli atti abilitativi rilasciati ed altra documentazione utile, in seguito richiamata.

Noti la tipologia e le caratteristiche degli immobili, lo stato di conservazione dei fabbricati, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, le urbanizzazioni presenti, la situazione tecnico-amministrativa, lo scrivente ha effettuato ampie indagini di mercato presso imprenditori e tecnici locali, agenzie immobiliari, studi notarili, al fine di risalire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia.

Le fotografie effettuate nell'ultimo sopralluogo del 26/05/2025, più significative, vengono allegate alla presente relazione.

Dall'analisi ed elaborazione degli elementi raccolti scaturisce la sotto riportata relazione di perizia.

Per comodità di esposizione nella presente relazione segue la formazione dei Lotti e la relativa analisi, comprendente l'identificazione del bene, i confini e i dati catastali, la descrizione sommaria del bene, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la stima degli immobili.

Formazione dei Lotti

Gli immobili sono stati individuati sulla base della documentazione fornita allo scrivente dal Commissario Giudiziale ed in base alle risultanze delle visure catastali eseguite. In considerazione della effettiva consistenza dei beni oggetto di stima, il sottoscritto C.T.U. individua i seguenti due Lotti:

Lotto N.1: Piena proprietà di un opificio industriale sito in Torricella (TA), strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, contrada Forche, in prossimità dell'Area PIP del Comune di Torricella. L'opificio industriale è composto da capannone prefabbricato realizzato in c.a.p. con adiacente palazzina uffici e servizi su due livelli, oltre a pertinenze esterne: tettoie, casa custode ed area esterna recintata (sul lato sud-ovest la recinzione non rispecchia il confine catastale del lotto).

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Torricella al Fg. 2 P.lla 256, categoria D/1, rendita € 8.294,30.

L'immobile confina a nord-est con strada provinciale 128, a sud-est con le particelle 152 e 276, a sud-ovest con particelle 274, 668, 669 e 670, a nord-ovest con complesso immobiliare particella 255.

Lotto N.2: Piena proprietà di un opificio industriale sito in Torricella (TA), strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, contrada Forche – località Cicella, zona industriale Area PIP – Lotto n.6. L'opificio industriale è composto da un capannone prefabbricato realizzato in c.a.p. con adiacente palazzina uffici su due livelli, oltre ad un locale deposito interrato e area esterna completamente recintata.

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Torricella al Fg. 2 P.lla 476, categoria D/1, rendita € 15.946,00.

L'immobile confina con strada di piano su tre lati, a sud-ovest con particella 477 di proprietà comunale e a nord-ovest con la particella 369.

Catasto Urbano								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Torricella								
Lotto 1	2	256	-	D/1	-	-	-	€ 8.294,30
Lotto 2	2	476	-	D/1	-	-	-	€ 15.946,00
In ditta: Lacaita Pietro srl con sede [REDACTED]								

Lotto N. 1

Piena proprietà di un opificio industriale sito in Torricella (TA), strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, contrada Forche, in prossimità dell'Area PIP del Comune di Torricella. L'opificio industriale è composto da capannone prefabbricato realizzato in c.a.p. con adiacente palazzina uffici e servizi su due livelli, oltre a pertinenze esterne: tettoie, casa custode ed area esterna recintata (sul lato sud-ovest la recinzione non rispecchia il confine catastale del lotto).

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Torricella al Fig. 2 P.lla 256, categoria D/1, rendita € 8.294,30.

L'immobile confina a nord-est con strada provinciale 128, a sud-est con le particelle 152 e 276, a sud-ovest con particelle 274, 668, 669 e 670, a nord-ovest con complesso immobiliare particella 255.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare è sito in Torricella, strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, Contrada Forche, nelle immediate vicinanze dell'area P.I.P. (lato opposto rispetto alla strada). E' situato a nord dell'abitato di Torricella, a circa 2 km dalla periferia dello stesso Comune. L'unità immobiliare è costituita da un opificio industriale attualmente non in uso, utilizzato fino a pochi anni fa per lavorazioni di carpenteria metallica ed è composto da un capannone prefabbricato con adiacente palazzina uffici e servizi su due livelli, oltre ad alcune pertinenze esterne che consistono in due tettoie attigue al capannone, casa custode e piazzale esterno asfaltato e recintato.

E' accessibile mediante cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale.

Nella zona d'ingresso, lungo il confine a nord-ovest e nord-est è presente un'aiuola di larghezza variabile.

In Allegato n.1 è riportata la visura catastale storica in catasto fabbricati. In Allegato n.2 è riportata la visura storica in catasto terreni, da cui si evince che la superficie catastale del lotto è pari a 8022 mq, compresa l'area di sedime dei fabbricati.

In Allegato n.3 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il lotto corrispondente all'immobile oggetto di stima.

In Allegato n.4 una vista aerea in cui è evidenziata la particella componente il lotto.

In Allegato n.5 la planimetria catastale del fabbricato. In Allegato n.6 la planimetria generale rilevata dal sottoscritto CTU durante i sopralluoghi effettuati; negli allegati

nn. 7-8-9 sono riportati le planimetrie dei fabbricati nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU.

Il territorio su cui sorge l'immobile e la zona limitrofa è di tipo pianeggiante; sono presenti nelle immediate vicinanze altri complessi immobiliari simili, considerato che dall'altra parte rispetto alla S.P. 128 è collocata l'area P.I.P. del Comune di Torricella. La zona è sufficientemente urbanizzata ma attualmente l'immobile non è ancora allacciato alla rete di acquedotto.

L'intero lotto nella attuale consistenza recintata ha una estensione di circa 7.100 mq, superficie calcolata in base ai rilievi eseguiti in loco in fase di sopralluogo e comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati. La superficie catastale del lotto è di 8.022 mq (cfr. visura in Allegato n.2).

In Allegato n.6 è riportata la planimetria generale del capannone e relativa area esterna in conformità ai confini della recinzione esistente. Si evidenzia che il confine sud-ovest del lotto non è ben materializzato, in quanto la recinzione non rispecchia i confini catastali ed è stata creata una comunicazione con il fondo adiacente appartenente ad altra ditta, varco di comunicazione che dovrà essere chiuso a cura e spese dell'acquirente del presente Lotto.

La Foto n.1 riprende la zona di accesso con l'unico cancello di ingresso.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella l'unità immobiliare è stata edificata con concessione edilizia del 1998 e successivi interventi di ampliamento.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'opificio consiste in un capannone prefabbricato a pianta rettangolare, larghezza esterna 19,70 mt e interna di 19,40 mt, lunghezza esterna di mt. 49,85 e interna di 49,70, oltre alla palazzina uffici e servizi su due piani della larghezza esterna pari a 28 mt.

Il capannone ha una superficie lorda pari a 982 mq ed una superficie utile di 964 mq.

Le foto nn. 2-3 offrono una vista del capannone e della adiacente palazzina uffici e servizi.

In aderenza al capannone sono state realizzate due tettoie simmetriche ognuna della dimensione di circa 7,30 x 29,0 mt, con struttura in ferro, di cui una con copertura e chiusura laterale in lamiera zincata (Foto n.4), l'altra con copertura e chiusura laterale

in pannelli sandwich (Foto n.3), per una superficie coperta complessiva delle due tettoie di circa 420 mq.

E' presente nella zona d'ingresso l'alloggio custode, realizzato con struttura prefabbricata (Foto n.5); dimensioni esterne pari a 5,10x6,30 mt oltre alla verandina d'ingresso di dimensione 2,50x2,50 mt, per una superficie coperta complessiva pari a 38 mq.

L'area esterna pertinenziale intorno ai fabbricati (Foto nn. 6-7-8-9) è interamente asfaltata ad eccezione di alcune aiuole poste in aderenza al muro di recinzione. All'esterno è presente una rete di idranti. La recinzione su tre lati è realizzata con muro alto circa 2 mt; sul fronte strada la recinzione è in muratura e sovrastante ringhiera metallica tipo orso-grill, portone carrabile scorrevole su binario largo 8,00 mt e cancello pedonale, apertura motorizzata ed ingresso dotato di impianto citofonico; sul confine a sud-ovest la recinzione non rispecchia il confine della particella catastale, in quanto è stato aperto un varco di comunicazione con l'immobile confinante di altra ditta, varco che dovrà essere chiuso a cura e spese dell'acquirente del Lotto. Illuminazione esterna con fari collocati sui prospetti laterali del capannone.

L'area esterna recintata scoperta circostante il fabbricato ha una estensione di circa 5400 mq.

In Allegato n.6 è riportata la planimetria generale del lotto. In Allegato n.7 la planimetria del capannone al piano terra, secondo i rilievi planimetrici fatti dal sottoscritto CTU. In Allegato n.8 la planimetria del piano terra zona servizi e in Allegato n.9 la planimetria degli uffici al primo piano.

Il capannone è realizzato con travi e pilastri prefabbricati in c.a.p., copertura a campata unica a doppia falda, tamponature esterne verticali realizzate con pannelli in calcestruzzo prefabbricati dello spessore di 15 cm. Dimensioni interne del capannone 49,70x19,40 mt. Altezza massima pari a 11,70 mt, altezza minima pari 10,58 mt e altezza sotto trave pari a 10,00 mt.

Le foto nn. 10-11 sono rappresentative dell'interno del capannone.

Il capannone ha due accessi carrabili larghi 6,00 mt oltre a tre porte di emergenza e una di comunicazione con il vano scala. La superficie lorda del capannone è di circa 982 mq. La superficie utile è pari a 964 mq.

La palazzina uffici e servizi adiacente e comunicante con il capannone si sviluppa al

piano terra e primo piano. Il piano terra (Planimetria in Allegato n.8) è composto da un ufficio e servizi per il personale (Foto nn. 12-13-14-15): spogliatoio, bagni, wc e un magazzino. Inoltre al piano terra con accesso dall'esterno sono presenti una sala mensa, un locale caldaia e un deposito.

Il vano scala (Foto n.16) è delimitato da una struttura metallica con pannelli in vetro; da esso si accede sia al piano superiore che al capannone.

La superficie lorda della palazzina uffici/servizi al piano terra è pari a 218 mq circa. La superficie utile è pari a 190 mq compreso il vano scala. L'altezza utile interna è di 2,93 mt.

Il primo piano (Planimetria in Allegato n.9) è composto da corridoio di disimpegno, n.7 uffici e due bagni ognuno con antibagno e wc (Foto nn. 17-18-19-20). Nel corridoio sono presenti due finestre che si affacciano all'interno del capannone. La superficie lorda del primo piano è di circa 197 mq, superficie comprensiva del vano scala. La superficie utile è pari a 158 mq. L'altezza utile interna al primo piano è di 2,88 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Il capannone è realizzato con travi e pilastri prefabbricati in c.a.p., copertura a campata unica a doppia falda, tamponature esterne verticali realizzate con pannelli lisci in calcestruzzo prefabbricati dello spessore di 15 cm. Pavimento in battuto di cemento industriale. Finestre alte a nastro. Portoni scorrevoli in ferro. Porte tagliafuoco di accesso ai servizi. L'impianto elettrico, originariamente presente in canalina esterna, è stato oggetto di furti con asportazione della maggior parte dei cavi e componenti. Necessita di totale rifacimento. Illuminazione con n.15 corpi a campana. Impianto con tubazione per la distribuzione dell'area compressa, del gas e dell'ossigeno.

Le tettoie adiacenti al capannone sono realizzate con struttura in ferro, la tettoia collocata sul lato ovest è chiusa da pannelli laterali in lamiera grecata mentre la tettoia ubicata sul prospetto est del capannone è chiusa con chiusure laterali e copertura con pannelli sandwich.

La zona uffici ha muratura esterna dello spessore di 30 cm. Chiusura esterna del vano scala con struttura metallica e pannelli in vetro. La zona servizi al piano terra è composta da: spogliatoio, bagno completo di n.8 lavatoi e nel vano successivo sono presenti n.4 box wc, n.4 box doccia. Pavimenti con mattoni in gres formato 30x30 cm.

Radiatori in ghisa alimentati da impianto di riscaldamento con caldaia a gpl ubicata nell'apposito locale tecnico, il quale è provvisto anche di bollitore, porta d'ingresso in ferro.

Il primo piano è rifinito con muri rivestiti di intonaco con alcune pareti pittate di diversa colorazione. Pavimento con mattoni in gres ceramico formato 30x30 cm. Infissi in lega di alluminio e vetrocamera. Porte in legno verniciate. Impianto di climatizzazione con ventilconvettori presenti negli uffici, alimentati da pompa di calore collocata sul terrazzo di copertura (Foto n.21). Impianto elettrico in canalina esterna in parte a battiscopa. Anche l'impianto elettrico della zona uffici è stato oggetto di furti con asportazione della maggior parte dei cavi e componenti.

I due bagni sono pavimentati e rivestiti di piastrelle, composti ognuno da antibagno con lavabo e wc provvisto di vaso, bidet e box doccia.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di pubblica fognatura. L'immobile non è allacciato alla rete di acquedotto, presente nelle immediate vicinanze. Attualmente la rete idrica attinge da pozzo artesiano. E' presente un bombolone esterno di gpl ubicato nella zona a sud ovest del lotto. Sulla copertura del capannone è presente un impianto fotovoltaico da 98,23 kW di potenza nominale (Foto n.22). Come visibile nella stessa foto il tetto del capannone è coperto con lastre in fibrocemento. Non è possibile individuare con certezza l'assenza di amianto nelle stesse lastre con un semplice esame visivo (solo con analisi in laboratori autorizzati). Tuttavia considerata l'epoca di costruzione del capannone (1998) e tenuto conto che con la legge 27/3/1992 n.257 è stato introdotto il divieto di commercializzazione di prodotti contenenti amianto, si può ritenere che le lastre siano state prodotte e commercializzate successivamente alla entrata in vigore della legge 257/92 e pertanto non dovrebbe essere contenuto amianto. In ogni caso il solo esame visivo non è sufficiente per accertarlo, cosa possibile solo con opportuni esami da parte di laboratori autorizzati.

-STATO MANUTENTIVO

Il complesso immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione generale sia all'interno che all'esterno. La pavimentazione del capannone si presenta in più parti usurata. Si ribadisce che all'interno del complesso immobiliare risultano asportati la maggior parte dei cavi e componenti elettrici, nonché danneggiati i bagni.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo su cui sorge il capannone (in catasto terreni di Torricella Fg. 2 p.la 256 di are 80.22) è pervenuto alla società "Lacaita Pietro srl" con atto per notar [REDACTED] di S. Stefano del 09/09/1999 Rep. n.60682. Copia dell'atto di compravendita è riportata in Allegato n. 10.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'opificio è stato costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- a) Concessione Edilizia n. 48/1998 del 24/09/1998 rilasciato alla ditta Lacaita Pietro srl per la realizzazione di un capannone industriale con annessi uffici e servizi (Allegato n. 11);
- b) Concessione Edilizia n. 6/2000 del 31/01/2000 rilasciato alla ditta Lacaita Pietro srl per la realizzazione di una tettoia (Allegato n. 12);
- c) Concessione Edilizia n. 66/2000 del 14/09/2000 rilasciato alla ditta Lacaita Pietro srl per l'ampliamento della palazzina uffici-servizi (Allegato n. 13);
- d) Concessione Edilizia n. 17/2003 del 21/03/2003 rilasciato alla ditta Lacaita Pietro srl per l'ampliamento di una tettoia (Allegato n. 14);
- e) SCIA prot. n. 6997/2012 del 07/09/2012 per l'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto del capannone (Allegato n.15);
- f) SCIA prot. n. 2541/2014 del 21/03/2014 per la costruzione di una tettoia in elementi prefabbricati in acciaio (Allegato n.16);

- AGIBILITA'

Agli atti del Comune di Torricella risulta rilasciato Certificato di Agibilità prot. n.5523 del 10/02/2000 (Allegato n.17).

Per l'attività precedentemente svolta (attività 9/C e 4/A), inoltre, l'immobile era provvisto di Attestazione di Rinnovo periodico di Conformità Antincendio prot. VV.F. n.5469 del 18/04/2017, pratica n.37635 (Allegato n.18), già scaduto nel 2022.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto (planimetrie in Allegati nn. 6-7-8-9) e gli elaborati progettuali dei titoli abilitativi sopra richiamati, si riscontrano le seguenti difformità:

- Esistenza della casa custode non assentita (Foto n.5);
- Modeste variazioni nelle divisioni interne;
- Realizzazione di un vano in lamiera al primo piano sovrastante il locale mensa, con accesso da scaletta esterna metallica;
- modeste variazioni prospettiche.

Nella stima dell'immobile non vengono prese in considerazione la casa custode e il locale sovrastante la mensa, ritenendo la difformità non sanabile.

Le altre difformità (variazioni interne e prospettiche) sono sanabili.

Si segnala inoltre che la planimetria catastale (Allegato n.5) riporta la conformazione originaria del capannone, essendo stata redatta e presentata nel 1999 prima dei successivi ampliamenti. Pertanto è necessario effettuare l'aggiornamento della stessa planimetria.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare in esame, per la sua tipologia, ha un carattere di singolarità che rende difficile qualsiasi raffronto con atti di compravendita di immobili simili o prezzi di mercato medi di unità immobiliari aventi confrontabile destinazione, caratteristiche costruttive e ubicazione, anche a causa dell'assenza di un significativo mercato immobiliare di immobili simili per tipologia ed estensione.

La mancanza di un mercato in regime di libera concorrenza di immobili confrontabili con quello da valutare per posizione rispetto al centro urbano, consistenza, vetustà, stato di manutenzione, possibile utilizzo, pone l'estimatore di fronte all'impossibilità di determinare il valore venale effettuando una semplice indagine di mercato. Pertanto si impone la necessità di utilizzare un metodo di stima che prescindendo dalla ricerca di un valore di mercato del bene nella sua interezza, per comparazione con altri beni simili. Occorre individuare il più probabile valore di mercato utilizzando un procedimento di stima largamente riconosciuto da vari Autori e studiosi di dottrine estimative, noto come "valore di costo deprezzato".

Tale metodo consiste nel riconoscere la seguente uguaglianza:

Valore venale = Costo ricostruzione - Deprezzamento.

In tal caso per costo di ricostruzione si deve intendere la somma del valore venale dell'area non costruita e di quel quantum che costerebbe oggi la costruzione degli immobili, strutture ed impianti esistenti.

Il costo di ricostruzione così determinato va deprezzato, cioè diminuito a mezzo di un coefficiente che tenga conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile.

In questo caso si applicare un deprezzamento maggiore rispetto al successivo Lotto n.2 per la maggiore vetustà, considerato che il capannone in questione è stato costruito nel 1998-1999, a differenza del capannone di cui al successivo Lotto n.2 completato nel 2010.

Tenuto conto della posizione rispetto all'abitato di Torricella, delle urbanizzazioni presenti, il valore del suolo in corrispondenza del quale è stato realizzato l'opificio si può assumere pari a 7,00 €/mq.

Esaminando il costo di ricostruzione dei fabbricati della stessa tipologia di quello in esame, si determina un valore già deprezzato per tener conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile. Il deprezzamento è operato in considerazione dell'epoca di costruzione (1998/1999), del discreto stato di manutenzione generale, della vetustà fisica ed economica del bene, considerato che l'opificio è stato realizzato da circa 20 anni, dello stato generale riscontrato nell'ultimo sopralluogo con asportazione diffusa dei cavi elettrici e altri componenti, sia nel capannone che nella zona uffici.

Con le considerazioni di cui sopra, in base ai correnti costi di costruzione, considerato lo scadente stato di manutenzione delle varie parti dell'opificio, l'assenza di un concreto interesse del mercato immobiliare attuale verso fabbricati produttivi del tipo in esame, il sottoscritto C.T.U. ritiene congrui i seguenti valori unitari per unità di superficie lorda:

- Piano terra (capannone): 200,00 €/mq;
- Piano terra (zona uffici e servizi): 300,00 €/mq;
- Piano primo (uffici): 300,00 €/mq;
- Tettoie: 60,00 €/mq;
- Sistemazione area esterna asfaltata: 10,00 €/mq;
- Recinzione: 40,00 €/ml
- Impianto fotovoltaico su tetto da 98,23 kW, tenuto conto della durata residua della convenzione con il GSE avente decorrenza in data 24/06/2013 e scadenza in data 23/06/2033: a corpo 44.000,00 €.

Si precisa che l'impianto fotovoltaico installato sul tetto del capannone è regolato con convenzione con il ■■■ n.1002179 con decorrenza dal 24/06/2013 e scadenza

23/06/2033. Copia della convenzione è riportata in Allegato n.19. L'impianto è stato realizzato con n.525 moduli First Solar FS-385 85W e n.230 moduli Conergy Ecopro 240 w. Per la realizzazione dell'impianto è stato effettuato un contratto di locazione finanziaria con [REDACTED] (in copia in Allegato n.20) per un costo base dell'impianto di € 180.000,00 + iva, durata della locazione finanziaria di 108 mesi, un corrispettivo di 36.000,00 € come prima rata pagata ad aprile 2013, successive n.107 canoni mensili variabili di € 1.760,75 + iva, prezzo di acquisto finale € 1.800,00 + iva. L'impianto risulta interamente riscattato dalla Curatela Fallimentare, come da fattura in Allegato n.21.

In base alle suddette condizioni contrattuali, valutata la scadenza della convenzione con [REDACTED] il sottoscritto CTU stima in 44.000,00 € il valore attuale dell'impianto fotovoltaico.

Moltiplicando i valori unitari sopra indicati per le superfici lorde rilevate, si ottengono i valori complessivi indicati nella tabella rappresentata a pagina seguente:

Tipologia	Valore unitario	Estensione	Valore Totale (Euro)
Suolo	7,00 €/mq	7.100 mq	49.700,00
Capannone	200,00 €/mq	982 mq	196.400,00
Uffici e servizi P.T.	300,00 €/mq	218 mq	65.400,00
Uffici 1° P.	300,00 €/mq	197 mq	59.100,00
Tettoie	60,00 €/mq	420 mq	25.200,00
Sistemazioni esterne	10,00 €/mq	5900 mq	59.000,00
Recinzioni	40,00 €/ml	260 ml	10.400,00
Impianto Fotovoltaico	a corpo		44.000,00
		TOTALE COMPLESSIVO	509.200,00 Euro

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un opificio industriale sito in Torricella (TA), strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, contrada Forche, in prossimità dell'Area PIP del Comune di

Torricella. L'opificio industriale è composto da capannone prefabbricato realizzato in c.a.p. con adiacente palazzina uffici e servizi su due livelli, oltre a pertinenze esterne: tettoie, casa custode ed area esterna recintata (sul lato sud-ovest la recinzione non rispecchia il confine catastale del lotto).

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Torricella al Fg. 2 P.la 256, categoria D/1, rendita € 8.294,30.

L'immobile confina a nord-est con strada provinciale 128, a sud-est con le particelle 152 e 276, a sud-ovest con particelle 274, 668, 669 e 670, a nord-ovest con complesso immobiliare particella 255.

Valore di mercato: 509.200,00 euro

(euro cinquecentonovemiladuecento/00)

Lotto N. 2

Piena proprietà di un opificio industriale sito in Torricella (TA), strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, contrada Forche – località Cicella, zona industriale Area PIP – Lotto n.6. L'opificio industriale è composto da un capannone prefabbricato realizzato in c.a.p. con adiacente palazzina uffici su due livelli, oltre ad un locale deposito interrato e area esterna completamente recintata.

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Torricella al Fg. 2 P.lla 476, categoria D/1, rendita € 15.946,00.

L'immobile confina con strada di piano su tre lati, a sud-ovest con particella 477 di proprietà comunale e a nord-ovest con la particella 369.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare è sito in Torricella, strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, Contrada Forche – località Cicella, zona industriale area PIP Lotto n.6. E' situato a nord dell'abitato di Torricella, a circa 2 km dalla periferia dello stesso Comune. L'unità immobiliare è costituita da un opificio industriale attualmente non in uso, utilizzato fino a pochi anni fa per lavorazioni di carpenteria metallica ed è composto da un capannone prefabbricato con adiacente palazzina uffici su due livelli, un deposito interrato in corpo staccato ed area esterna pertinenziale asfaltata e recintata.

E' accessibile mediante tre ingressi carrabili con cancelli scorrevoli ed un portoncino pedonale con citofono.

In Allegato n.22 è riportata la visura catastale storica in catasto fabbricati. In Allegato n.23 è riportata la visura storica in catasto terreni, da cui si evince che la superficie catastale del lotto è pari a 4186 mq, compresa l'area di sedime dei fabbricati.

In Allegato n.24 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il lotto corrispondente all'immobile oggetto di stima.

In Allegato n.25 una vista aerea in cui è evidenziata la particella componente il lotto.

In Allegato n.26 la planimetria catastale del fabbricato. In Allegato n.27 la planimetria generale rilevata dal sottoscritto CTU durante i sopralluoghi effettuati; negli allegati nn. 28-29-30-31 sono riportati le planimetrie dei fabbricati nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto CTU.

Il territorio su cui sorge l'immobile e la zona limitrofa è di tipo pianeggiante, sono presenti nelle immediate vicinanze altri complessi immobiliari simili trattandosi di

zona PIP. La zona risulta dotata delle opere di urbanizzazione.

L'intero lotto si estende per 4186 mq (superficie catastale comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati). In Allegato n.27 è rappresentata la planimetria generale con la sagoma del lotto e dei fabbricati.

Le Foto n.23 contiene una vista d'insieme ripresa dall'esterno della recinzione. Le Foto nn. 24-25-26-27 riprendono i prospetti dell'immobile. Nelle Foto nn. 28-29-30-31 sono visibili le aree esterne di pertinenza.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella l'unità immobiliare è stata edificata con Permesso a Costruire del 2006 e Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 2010, dichiarata agibile con certificazione del 14/12/2012.

-DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è di forma pressoché rettangolare, con il lato sud è più ampio (presenta due appendici laterali).

Sul suolo è edificato un solo corpo di fabbrica che comprende capannone e adiacente palazzini uffici, oltre ad una cabina elettrica di trasformazione (Foto n.32) ubicata lungo la recinzione sul confine posto a nord. E' presente un deposito/garage interrato in corpo staccato al fabbricato principale; il deposito si sviluppa in adiacenza e lungo la recinzione a sud del lotto ed è accessibile mediante rampa carrabile e dalla parte opposta mediante scala (Foto n.33 e 34). Il deposito interrato non è previsto nel progetto assentito.

Il capannone prefabbricato è a pianta rettangolare, con dimensioni esterne: 20,00 mt x 49,95 mt (interne 19,70x49,80 mt), oltre l'adiacente zona uffici e servizi a pianta di forma irregolare con dimensioni esterne massime pari a 23,25 mt x 10,50 mt. La superficie coperta è di complessivi 1237 mq, di cui 999 mq la superficie del capannone, 238 mq la superficie relativa alla zona uffici e servizi.

La palazzina uffici ha muri esterni curvilinei. La porta d'entrata centrale sul prospetto sud della palazzina con vano ascensore a pianta circolare; davanti all'entrata è presente un marciapiede con faretti illuminanti a pavimento.

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, anche se è stato oggetto di furti di cavi elettrici, componenti di bagni ed altri accessori.

L'area esterna pertinenziale si sviluppa intorno al fabbricato, il piazzale è interamente

asfaltato; all'esterno è presente una rete di idranti. Illuminazione esterna con fari collocati sui prospetti laterali del capannone. La recinzione è realizzata con muretto in cemento dello spessore di 20 cm, alto circa 1 mt e sovrastante ringhiera metallica zincata tipo orso-grill. L'area esterna recintata scoperta circostante il fabbricato ha una estensione di circa 2900 mq.

In Allegato n.27 è riportata la planimetria generale del lotto. In Allegato n.28 la planimetria del piano terra, secondo i rilievi planimetrici fatti dal sottoscritto CTU. In Allegato n.29 la planimetria di dettaglio del piano terra corrispondente alla zona uffici e servizi; in Allegato n.30 la planimetria del primo piano destinato ad uffici e in Allegato n.31 la planimetria del deposito interrato.

Il capannone (planimetria in Allegato n.28) è realizzato con travi e pilastri prefabbricati in c.a.p., copertura a campata unica a doppia falda, tamponature esterne verticali realizzate con pannelli in calcestruzzo prefabbricati dello spessore di 15 cm. Dimensioni interne del capannone 19,70x49,80mt. Altezza massima pari a 11,70 mt, altezza minima pari 10,60 mt e altezza sotto trave pari a 10,00 mt. Il capannone ha tre accessi carrabili, di cui due portoni larghi 8,00 mt e alti 6,00 mt e uno della larghezza di 6,00 mt, oltre a due porte di uscita di emergenza e una di comunicazione con la zona uffici. La superficie lorda del capannone è di circa 999 mq. La superficie utile è pari a 976 mq.

Le foto n.35 e n.36 sono rappresentative dell'interno del capannone.

La palazzina uffici e servizi adiacente e comunicante col capannone, si sviluppa al piano terra e primo piano.

Il piano terra è suddiviso in zona uffici e zona servizi (planimetria in Allegato n.29).

La porzione adibita ad uffici comprende un ambiente unico con zona ricezione e disimpegno, vano scala, un ufficio e servizi igienici. Nell'ufficio si sono riscontrati fenomeni di umidità ascendente in corrispondenza dei muri esterni. Tra l'ufficio e la zona di ricezione è presente un locale tecnico con ingresso dal capannone.

La zona servizi è composta da disimpegno, accessibile sia dal capannone che dall'esterno, un unico bagno per il personale che comprende spogliatoio, due box wc e quattro box doccia, oltre all'adiacente sala mensa con ingresso dal capannone.

Le Foto nn. 37-38-39-40-41 sono rappresentative degli ambienti della palazzina uffici e servizi al piano terra.

La superficie lorda della palazzina uffici al piano terra è pari a circa 238 mq circa comprensiva del vano scala e del vano ascensore. La superficie utile complessiva è di circa 203 mq, di cui 113 mq la zona ricezione-ufficio e 72 mq la superficie relativa alla zona servizi, oltre a circa 18 mq la superficie del locale tecnico. L'altezza utile interna è di 2,70 mt sino alla controsoffittatura, 3,00 mt l'altezza totale fino al solaio.

Il primo piano (planimetria in Allegato n.30) è composto da corridoio-disimpegno, n.6 uffici e tre bagni, ciascuno con antibagno e wc. La superficie lorda della zona uffici al primo piano è di circa 238 mq; la superficie utile è pari a 198 mq circa. L'altezza utile interna è di 2,70 mt sino alla controsoffittatura, 3,00 mt l'altezza totale.

Le Foto nn. 42-43-44-45-46 sono rappresentative degli ambienti della palazzina uffici al primo piano.

Il terrazzo di copertura della zona uffici è raggiungibile esclusivamente tramite ascensore.

Il deposito interrato (planimetria in Allegato n.31) all'interno si presenta al grezzo ed è composto da un ambiente principale, un locale archivio e un locale tecnico con le pompe antincendio. In adiacenza ai due vani si sviluppa la riserva idrica. Altezza utile pari a 2,85 mt. Superficie lorda del deposito interrato 220 mq circa. Superficie utile di circa 205 mq. Le Foto nn. 47-48 sono rappresentative del piano interrato.

- MATERIALI ED IMPIANTI

Il capannone è realizzato, come detto in precedenza, con travi e pilastri prefabbricati in c.a.p., copertura a campata unica a doppia falda, struttura di copertura con lastre in c.a.p., tamponature esterne verticali realizzate con pannelli in calcestruzzo prefabbricati dello spessore di 15 cm rivestiti all'esterno con graniglia di pietrisco. Pavimento in battuto di cemento industriale. Finestre a nastro nella parte alta del capannone. In corrispondenza dei pilastri e delle finestre ci sono evidenti segni di infiltrazione sia dal tetto che dalle finestre. Portoni con struttura in ferro e pannelli coibentati. Porte tagliafuoco di accesso ai servizi con maniglione antipanico.

L'impianto elettrico, originariamente presente in canalina esterna, è stato oggetto di furti con asportazione della maggior parte dei cavi e componenti. Necessita di totale rifacimento. Impianto di illuminazione con n.12 corpi a campana più due riflettori rettangolari.

I muri esterni della zona uffici sono rivestiti in parte con lastre di tufo tipo carparo e in parte con pannellatura metallica. Marciapiede esterno pavimentato in mattoni di gres formato 30x30 cm e faretti illuminanti incassati a pavimento.

Il piano terra e il primo piano sono rifiniti in ugual modo: muri rivestiti di intonaco, alcune pareti pittate di colore diverso. Controsoffittatura all'interno della quale è canalizzato l'impianto di condizionamento, illuminazione con faretti incassati. Pavimento in gres formato 50x50 cm. Infissi esterni con telaio in lega di alluminio e vetrocamera. Porte interne con telaio in alluminio e pannelli in vetro. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto videocitofonico. Ascensore della portata di 250 kg.

Copertura zona uffici con pavimentazione in chianche di Maglie. Non è stato possibile verificare la tipologia del manto di copertura del capannone in quanto il tetto non è raggiungibile.

Servizi igienici al piano terra, compresa la sala mensa: pavimenti e rivestimenti con mattoni in gres ceramico. Bagni zona uffici entrambi completi di vaso, bidet, radiatore, lavabo nell'antibagno, oltre ad un boiler che fornisce acqua calda sanitaria ad entrambi i servizi. Il bagno per il personale è provvisto di quattro box doccia, due box wc, due orinatoiri, un boiler elettrico e radiatori.

Servizi igienici al primo piano: pavimenti e rivestiti con mattoni in gres ceramico. Bagno ufficio direzione completo di lavabo, vaso, bidet e termoarredo, con predisposizione per la doccia. Bagni di servizio entrambi provvisti di lavabo nell'antibagno, vaso e bidet; un bagno è provvisto di boiler.

Il locale interrato in corpo staccato si presenta al grezzo, pavimento in battuto di cemento, pareti laterali in calcestruzzo, solaio di copertura latero cementizio. Ingresso carrabile con rampa chiuso da portone scorrevole in ferro zincato. Ingresso pedonale da scala con portone a doppia anta in ferro zincato. Impianto elettrico in tubazione esterna. Impianto di illuminazione con plafoniere a neon.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di acquedotto e di pubblica fognatura sia nera che bianca.

-STATO MANUTENTIVO

Il complesso immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione generale sia all'interno che all'esterno. Si ribadisce che all'interno del complesso immobiliare risultano asportati la maggior parte dei cavi e componenti elettrici.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo su cui sorge il capannone (p.la 476) è pervenuto alla società "Lacaita Pietro srl" con i seguenti titoli di compravendita:

- Contratto di cessione in diritto di proprietà di area per insediamenti produttivi a rogito del Segretario Generale del Comune di Torricella del 28/11/2006, Rep. n.5/2006, trascritto il 13/12/2006, con cui il Comune di Torricella ha ceduto e venduto alla società "Lacaita Pietro srl" la piena proprietà dell'area di mq. 3.362 (lotto 6 del Piano per Insediamenti Produttivi) in catasto Fg. 2 P.la 370 di are 33.62. Copia del contratto di cessione è riportata in Allegato n.32.
- Contratto di compravendita del Segretario Generale del Comune di Torricella del 04/03/2008, Rep. n.40, trascritto a Taranto il 20/03/2008 al n.9012, con cui il Comune di Torricella ha venduto alla società "Lacaita Pietro srl" la piena proprietà dell'area di mq. 824 (area per attrezzature d'interesse comune del Piano per Insediamenti Produttivi) in catasto Fg. 2 P.la 476 di are 08.24. Copia del contratto di compravendita è riportata in Allegato n.33.

Le due particelle oggetto di compravendita sono state unite nella attuale consistenza complessiva della particella 476 di are 41.86 (cfr. visura storica in catasto terreni della p.la 476, riportata in Allegato n.23).

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione del capannone industriale è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi:

- a) Permesso di Costruire N. 41/2006 del 20/11/2006 (Pratica 3696/2006) rilasciato alla ditta Lacaita Pietro srl per la realizzazione di un capannone con annessi uffici (Allegato n.34).
- b) Permesso di Costruire in Variante N. 41/2006 del 20/05/2008 (Pratica 1106/2007) rilasciato alla ditta Lacaita Pietro srl (Allegato n.35). La Variante veniva richiesta per maggiore altezza del capannone.
- c) D.I.A. prot. n.1077/2010 del 05/02/2010 per modifiche interne (Allegato n.36).

- AGIBILITA'

Agli atti risulta rilasciato Certificato di Agibilità prot. n.9903/2010 del 14/12/2012 (Allegato n.37) rilasciato a al sig. XXXXXXXXXX

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto (planimetrie in Allegato nn. 28-29-30-31) e gli elaborati dei titoli assentiti (Allegato n.35 e n.36) si riscontrano le seguenti difformità:

- realizzazione della cabina elettrica di trasformazione non riportata in progetto;
- realizzazione del deposito interrato in corrispondenza del confine sud-ovest del lotto, la cui planimetria è riportata in Allegato n.31.

A parere dello scrivente CTU la cabina elettrica è sanabile in quanto rientra tra i volumi tecnici necessari alla attività; il deposito interrato non è sanabile sia perché posto a confine e sia perché ricade in area per attrezzature d'interesse comune del P.I.P.. Pertanto in considerazione della non conformità al progetto e non sanabilità, nella successiva fase di stima il locale deposito interrato non sarà considerato.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.6354/23009 del 02/08/2007 (ipoteca volontaria) a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la somma di € 2.000.000,00.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare in esame, per la sua tipologia, ha un carattere di singolarità che rende difficile qualsiasi raffronto con atti di compravendita recenti di immobili simili o prezzi di mercato medi di unità immobiliari aventi confrontabile destinazione, caratteristiche costruttive e ubicazione, anche a causa dell'assenza di un significativo mercato immobiliare di immobili simili per tipologia ed estensione.

La mancanza di un mercato in regime di libera concorrenza di immobili confrontabili con quello da valutare per posizione rispetto al centro urbano, consistenza, vetustà, stato di manutenzione, possibile utilizzo, pone l'estimatore di fronte all'impossibilità di determinare il valore venale effettuando una semplice indagine di mercato. Pertanto si impone la necessità di utilizzare un metodo di stima che prescinda dalla ricerca di un valore di mercato del bene nella sua interezza, per comparazione con altri beni simili. Occorre individuare il più probabile valore di mercato utilizzando un procedimento di stima largamente riconosciuto da vari Autori e studiosi di dottrine estimative, noto come "valore di costo deprezzato".

Tale metodo consiste nel riconoscere la seguente uguaglianza:

Valore venale = Costo ricostruzione - Deprezzamento.

In tal caso per costo di ricostruzione si deve intendere la somma del valore venale dell'area non costruita e di quel quantum che costerebbe oggi la costruzione degli immobili, strutture ed impianti esistenti.

Il costo di ricostruzione così determinato va deprezzato, cioè diminuito a mezzo di un coefficiente che tenga conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile.

Tenuto conto della posizione rispetto all'abitato di Torricella, della destinazione dell'area su cui sorge l'opificio (zona P.I.P.), il valore del suolo in corrispondenza del quale è stato realizzato l'opificio si può assumere pari a 15,00 €/mq (coerente con il prezzo di acquisizione delle aree da parte della società).

Esaminando il costo di ricostruzione dei fabbricati della stessa tipologia di quello in esame, si determina un valore già deprezzato per tener conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile. Il deprezzamento si individua in considerazione dell'epoca di costruzione (2010), del discreto stato di manutenzione generale, della vetustà fisica ed economica del bene e dello stato generale riscontrato nell'ultimo sopralluogo, rilevata l'asportazione diffusa dei cavi elettrici e altri componenti.

Con le considerazioni di cui sopra, in base ai correnti costi di costruzione, considerato il discreto stato di manutenzione delle varie parti dell'opificio, il sottoscritto C.T.U. ritiene congrui i seguenti valori unitari per unità di superficie lorda comprensivi dell'incidenza degli impianti nello stato di fatto attuale, già deprezzati in base alla vetustà fisica ed economica delle singole parti e in base al livello di completezza delle varie parti della costruzione:

- Piano terra (capannone): 280,00 €/mq;
- Piano terra (zona uffici e servizi): 400,00 €/mq;
- Piano primo (uffici): 400,00 €/mq;
- Sistemazione area esterna asfaltata: 12,00 €/mq;
- Recinzione : 50,00 €/ml;

Moltiplicando i valori unitari sopra indicati per le superfici lorde rilevate, si ottengono i valori complessivi indicati nella tabella rappresentata a pagina seguente:

Tipologia	Valore unitario	Estensione	Valore Totale (Euro)
Suolo	15,00 €/mq	4.186 mq	62.790,00
Capannone	280,00 €/mq	999 mq	279.720,00
Uffici e servizi	400,00 €/mq	476 mq	190.400,00
Sistemazioni esterne	12,00 €/mq	2930 mq	35.160,00
Recinzioni	50,00 €/ml	290 ml	14.500,00
		TOTALE COMPLESSIVO	582.570,00 Euro

Arrotondato a **582.500,00 Euro**.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un opificio industriale sito in Torricella (TA), strada provinciale 128 Torricella-Lizzano, contrada Forche – località Cicella, zona industriale Area PIP – Lotto n.6. L’opificio industriale è composto da un capannone prefabbricato realizzato in c.a.p. con adiacente palazzina uffici su due livelli, oltre ad un locale deposito interrato e area esterna completamente recintata.

L’immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Torricella al Fg. 2 P.lla 476, categoria D/1, rendita € 15.946,00.

L’immobile confina con strada di piano su tre lati, a sud-ovest con particella 477 di proprietà comunale e a nord-ovest con la particella 369.

Valore di mercato: 582.500,00 euro

(euro cinquecentoottantaduemilacinquecento/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 28/04/2026

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette