

O.d.G. del 08/06/2009

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N° 2

Deliberazione n° 47/2009

del 08/06/2009

OGGETTO DELLA PROPOSTA

VERIFICA DEL VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI CONFERITI IN SEDE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 15/12/2008 AD INCREMENTO DEL CAPITALE SOCIALE, AI SENSI DELL'ART. 2343 DEL CODICE CIVILE.

Ufficio proponente:

Direttore Amministrativo

ALLEGATI/NOTE (in copia):

- 1) Relazione giurata di stima dei beni conferiti all'AMAT S.p.A. in occasione dell'Assemblea Straordinaria del 15/12/2008, redatta dal Dott. Vito Montanaro ed asseverata in data 06/11/2008;
- 2) Nota AMAT del 31/12/2008, prot. n° 25468/P inviata al Dott. Vito Montanaro;
- 3) Nota AMAT del 02/04/2009, prot. n° 6306/P inviata al Dott. Vito Montanaro;
- 4) Nota a firma del Dott. Vito Montanaro indirizzata al Presidente del C.d.A. dell'AMAT e consegnata al protocollo AMAT in data 24/04/2008, prot. n° 7728 ;

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso che:

- Con deliberazione n° 48 del 19/03/2008 la Giunta Comunale prese atto del verificarsi, in capo all'AMAT S.p.A., della fattispecie prevista dall'art. 2447 del codice civile, vale a dire l'azzeramento del capitale per perdite (a seguito dell'accettazione della proposta di definizione transattiva dei crediti vantati verso il Comune di Taranto, nell'ambito della procedura di risanamento finanziario dell'Ente civico), oltre che della necessità ed indifferibilità di procedere, dopo l'azzeramento del capitale sociale, con conseguente parziale assorbimento delle perdite accertate, ad una congrua ricapitalizzazione della Società.
- Con il medesimo atto si individuarono i beni immobili da conferire, previa apposita deliberazione conforme da parte del Consiglio Comunale di Taranto, e si demandò al Consiglio di Amministrazione dell'AMAT lo svolgimento, in nome e per conto del Comune, di tutte le attività necessarie ad attuare il suddetto percorso, ivi compresa la richiesta al Presidente del Tribunale di Taranto della designazione di un esperto ai fini della elaborazione della relazione giurata prevista dall'art. 2343 del codice civile nei casi di conferimenti di beni in natura e di crediti.

- In ottemperanza a tale disposto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, in nome e per conto del Comune di Taranto, indirizzò al Presidente del Tribunale di Taranto apposito ricorso datato 23/04/2008, con il quale richiese la designazione di un esperto estimatore dei beni immobili costituenti oggetto del programmato conferimento, così come previsto dall'art. 2343 del codice civile.
- Tale richiesta fu riscontrata dal Presidente del Tribunale che, con proprio decreto del 27/05/2008, nominò il Dott. Vito Montanaro in qualità di esperto per la stima dei già citati beni immobili.
- In data 13 ottobre 2008 il Consiglio Comunale di Taranto, con propria deliberazione n° 127, confermando l'indirizzo assunto dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n° 48 del 19/03/2008, decise la ricapitalizzazione della Società attraverso il conferimento dei beni immobili già individuati dalla Giunta Comunale.
- L'esperto nominato dal Tribunale, Dott. Vito Montanaro, in ottemperanza dell'incarico ricevuto, in data 06/11/2008 depositò presso la sede dell'AMAT la propria relazione giurata di stima dei beni da conferire all'AMAT S.p.A..
- In sintesi, il valore di stima attribuito dal Dott. Montanaro ai beni conferiti è di seguito riportato:

N° ORDINE	DESCRIZIONE IMMOBILE	VALORE DI STIMA
1	Complesso immobiliare ubicato in Taranto, alla Via Cesare Battisti n° 657, ricadente catastalmente nella particella n. 217 del foglio di mappa n. 247 del Comune di Taranto, costituito da un'area estesa per circa 7'100 mq e da un blocco di fabbricati tra loro aderenti che comprendono la palazzina uffici, estesa per circa mq 1735, il capannone officina, esteso per circa mq 3240 ed alcuni servizi complementari, cioè piccoli fabbricati posti in aderenza a quelli principali con destinazione a servizi vari (postazioni guardanie, alloggi per impianti, magazzini, ecc.), per complessivi mq 115;	€ 2'932'000,00
2	Appartamento ubicato in Taranto, al Corso Umberto I n° 136, che occupa l'intero primo piano, censito in catasto al foglio 319, particella n. 3194, subalterno 7, categoria A/10 di classe 3ª, con consistenza di vani 8,5;	€ 8'264'000,00
3	Edificio sito alla Via Mazzini civici da 223 a 229, ad angolo con Via Temenide, da cielo a sottosuolo. Il suddetto immobile figura in catasto alla Partita 1053194, foglio 244, particella 277, Via Giuseppe Mazzini, P. 1S - I - II.	€ 248'832,00
T O T A L E		€ 11'444'832,00

- In data 15/12/2008 si tenne, in prima convocazione, l'Assemblea straordinaria della Società dell'AMAT, nel corso della quale fu deliberato:

- 1] l'approvazione della Situazione patrimoniale dell'AMAT riferita alla data del 30 settembre 2008 e redatta ai sensi dell'art. 2446 c.c.;
 - 2] l'azzeramento del capitale sociale per parziale copertura delle perdite degli esercizi pregressi, ulteriormente ridotte utilizzando l'avanzo utili degli esercizi pregressi e la riserva legale;
 - 3] l'aumento del capitale sociale attraverso i sopra elencati conferimenti in natura, del valore complessivo di € 11'444'832,00;
 - 4] la riduzione del capitale sociale per l'integrale copertura delle perdite residue, di importo pari a € 5'947'559,52;
 - 5] le conseguenti modificazioni statutarie, che portarono, tra l'altro, alla rideterminazione del capitale sociale in € 5'497'272,00;
 - 6] di dare mandato al Presidente pro-tempore del C.d.A. per l'esecuzione dei deliberati dell'Assemblea, eseguendo tutte le formalità richieste dalle disposizioni normative.
- In data 31/12/2008, con nota prot. n° 25468/P, il Presidente del C.d.A. rappresentò all'esperto estimatore dott. Vito Montanaro che le planimetrie catastali dell'immobile ex UPIM e, precisamente, quelle del piano seminterrato (pag. 49) e del piano terra (pag. 52) riportavano l'annotazione "PROPRIETÀ ARCES" su alcune aree indicate in tratteggio nell'angolo ubicato a sud-ovest del fabbricato tra Via Mazzini e Via Temenide, precisando che delle suddette aree era fatta menzione nell'atto di compravendita che ne individuava la superficie in mq 300 per il piano interrato e mq 160 per il piano terreno e chiedendo di conoscere se delle stesse si fosse tenuto debito conto nelle valutazioni effettuate.
 - A tale nota fece seguito, in assenza di riscontro della prima, una ulteriore nota datata 02/04/2009, prot. n° 6306/P, anch'essa a firma del Presidente del C.d.A. ed indirizzata al Dott. Vito Montanaro, nella quale si segnalò che da misurazioni effettuate in occasione di un sopralluogo e dalle planimetrie catastali allegate alla relazione redatta dallo stesso professionista, le superfici lorde assunte per il piano interrato e per il piano terra dell'immobile ex UPIM apparivano già conteggiate al netto delle superfici riportate come "PROPRIETÀ ARCES".
 - A tali richieste il Dott. Montanaro diede riscontro con propria nota registrata al protocollo AMAT al n° 7728 del 24/04/2009, confermando, dopo aver interpellato i propri consulenti tecnici ed aver effettuato un'ulteriore misurazione, che le superfici indicate in perizia erano da rilevare al netto delle aree tratteggiate, riportate sotto la voce "PROPRIETÀ ARCES" e che, pertanto, il valore economico dell'immobile, nel suo complesso, da cielo a sottosuolo, restava confermato in € 8'264'000,00, pari all'importo già esposto nella perizia depositata.
 - Relativamente ai criteri di valutazione delle superfici misurate ed accertate, nella relazione di stima del Dott. Montanaro si precisava che la stima dei complessi e delle unità oggetto di conferimento era stata sempre preceduta da accurate indagini di mercato, mediante le quali erano stati acquisiti i prezzi normalmente praticati nelle libere contrattazioni, al fine di attribuire agli stessi immobili un valore in armonia con i prezzi di mercato adottati per immobili delle analoghe caratteristiche. Una volta rilevato, pertanto, lo stato di conservazione delle strutture in occasione di appositi sopralluoghi, per la determinazione del più

probabile valore di mercato l'esperto si era avvalso delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari del mercato degli affitti e dei tassi di rendita, nonché delle notizie rilevate dalla pubblicazione di studi ed elaborazioni specializzate. Per quanto concerne poi la stima specifica dei cespiti il Dott. Montanaro precisò di essersi avvalso delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), individuando l'intervallo di valori minimo e massimo delle unità immobiliari aventi similari destinazioni d'uso e caratteristiche ordinarie ed applicandovi le decurtazioni in relazione allo stato d'uso e manutenzione dei singoli immobili o porzioni di essi.

Precisato:

- che dopo aver proceduto ad un'accurata verifica delle consistenze fisiche degli immobili ricevuti in apporto con riferimento alla data attuale, si è appurato che non si sono verificati apprezzabili mutamenti fisiologici degli stessi tra la data di perizia e quella odierna;

Ritenuto:

- di poter condividere i criteri di valutazioni adottati, descritti e dettagliatamente analizzati nella perizia;
- di giudicare, pertanto, congrue le valutazioni ivi contenute;

Esaminati:

- tutti gli atti e gli elaborati richiamati in delibera;

Visto:

- il codice civile;
- lo Statuto sociale;

A voti _____

DELIBERA

Corretto il processo di valutazione seguito dall'esperto dott. Vito Montanaro e congrue le ipotesi dallo stesso adottate

- Di ritenere congrua la valutazione degli immobili conferiti all'AMAT S.p.A. in occasione dell'Assemblea straordinaria dei Soci tenutasi lo scorso 15/12/2008, valutazione effettuata dal Dott. Vito Montanaro nell'ambito dell'incarico conferitogli, ex art. 2343 del c.c., dal Presidente del Tribunale di Taranto con proprio decreto del 27/05/2008 e resa con relazione di stima asseverata e depositata presso la Sede dell'AMAT in data 06/11/2008;
Di ritenere ragionevoli le determinazioni di valori cui il perito estimatore è pervenuto;
- Di confermare, pertanto, il valore degli immobili conferiti in € 2'932'000,00 per il complesso immobiliare sito alla Via Cesare Battisti n° 657, in € 8'264'000,00 il valore dell'immobile sito alla Via Mazzini civici da 223 a 229 ed in € 248'832,00 il valore dell'immobile ubicato in Taranto, al Corso Umberto I n° 136 (1° piano);
Confermando perciò

- Di ritenere i valori sopra indicati senza alcun dubbio prudenziali e non superiori ai valori intrinseci dei singoli immobili oggetto di conferimento;

NO

*di ritenere
ragionevoli
le determinazioni
sopra di
valore*

N° 47 del Registro

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

n° 47 del 08.06.2009

O G G E T T O

VERIFICA DEL VALORE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI CONFERITI IN SEDE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 15/12/2008 AD INCREMENTO DEL CAPITALE SOCIALE, AI SENSI DELL'ART. 2343 DEL CODICE CIVILE.

L'anno duemilanove, il giorno 08 (otto) del mese di Giugno, alle ore 09.30, in Taranto e nella sede della Società, si è riunito in seduta ordinaria, previo avviso di convocazione, il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

- | | | |
|------------------|---------------------|-----------------|
| 1) Ing. Giuseppe | CASATELLO | Presidente |
| 2) Dott. Vito | SANTORO | Vice Presidente |
| 3) Ing. Giovanni | MATICHECCHIA | Componente |

Svolge le funzioni di Segretario del Consiglio il Dott. Pietro Carallo.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara valida e aperta la seduta.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso che:

- ▶ Con deliberazione n° 48 del 19/03/2008 la Giunta Comunale prese atto del verificarsi, in capo all'AMAT S.p.A., della fattispecie prevista dall'art. 2447 del codice civile, vale a dire l'azzeramento del capitale per perdite (a seguito dell'accettazione della proposta di definizione transattiva dei crediti vantati verso il Comune di Taranto, nell'ambito della procedura di risanamento finanziario dell'Ente civico), oltre che della necessità ed indifferibilità di procedere, dopo l'azzeramento del capitale sociale, con conseguente parziale assorbimento delle perdite accertate, ad una congrua ricapitalizzazione della Società.
- ▶ Con il medesimo atto si individuarono i beni immobili da conferire, previa apposita deliberazione conforme da parte del Consiglio Comunale di Taranto, e si demandò al Consiglio di Amministrazione dell'AMAT lo svolgimento, in nome e per conto del Comune, di tutte le attività necessarie ad attuare il suddetto percorso, ivi compresa la richiesta al Presidente del Tribunale di Taranto della designazione di un esperto ai fini della elaborazione della relazione giurata prevista dall'art. 2343 del codice civile nei casi di conferimenti di beni in natura e di crediti.
- ▶ In ottemperanza a tale disposto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, in nome e per conto del Comune di Taranto, indirizzò al Presidente del Tribunale di Taranto apposito ricorso datato 23/04/2008, con il quale richiese la designazione di un esperto estimatore dei beni immobili costituenti oggetto del programmato conferimento, così come previsto dall'art. 2343 del codice civile.
- ▶ Tale richiesta fu riscontrata dal Presidente del Tribunale che, con proprio decreto del 27/05/2008, nominò il Dott. Vito Montanaro in qualità di esperto per la stima dei già citati beni immobili.
- ▶ In data 13 ottobre 2008 il Consiglio Comunale di Taranto, con propria deliberazione n° 127, confermando l'indirizzo assunto dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n° 48 del 19/03/2008, decise la ricapitalizzazione della Società attraverso il conferimento dei beni immobili già individuati dalla Giunta Comunale.
- ▶ L'esperto nominato dal Tribunale, Dott. Vito Montanaro, in ottemperanza dell'incarico ricevuto, in data 06/11/2008 depositò presso la sede dell'AMAT la propria relazione giurata di stima dei beni da conferire all'AMAT S.p.A..
- ▶ In sintesi, il valore di stima attribuito dal Dott. Montanaro ai beni conferiti è di seguito riportato:

N° ORDINE	DESCRIZIONE IMMOBILE	VALORE DI STIMA
1	Complesso immobiliare ubicato in Taranto, alla Via Cesare Battisti n° 657, ricadente catastalmente nella particella n. 217 del foglio di mappa n. 247 del Comune di Taranto, costituito da un'area estesa per circa 7'100 mq e da un blocco di fabbricati tra loro aderenti che comprendono la palazzina uffici, estesa per circa mq 1735, il capannone officina, esteso per circa mq 3240 ed alcuni servizi complementari, cioè piccoli fabbricati posti in aderenza a quelli principali con destinazione a servizi vari (postazioni guardanie, alloggi per impianti, magazzini, ecc.), per complessivi mq 115;	€ 2'932'000,00
2	Appartamento ubicato in Taranto, al Corso Umberto I n° 136, che occupa l'intero primo piano, censito in catasto al foglio 319, particella n. 3194, subalterno 7, categoria A/10 di classe 3ª, con consistenza di vani 8,5;	€ 248'832,00
3	Edificio sito alla Via Mazzini civici da 223 a 229, ad angolo con Via Temenide, da cielo a sottosuolo. Il suddetto immobile figura in catasto alla Partita 1053194, foglio 244, particella 277, Via Giuseppe Mazzini, P. 15 - I - II.	€ 8'264'000,00
T O T A L E		€ 1'444'832,00

- In data 15/12/2008 si tenne, in prima convocazione, l'Assemblea straordinaria della Soci dell'AMAT, nel corso della quale fu deliberato:
 - 1] l'approvazione della Situazione patrimoniale dell'AMAT riferita alla data del 30 settembre 2008 e redatta ai sensi dell'art. 2446 c.c.;
 - 2] l'azzeramento del capitale sociale per parziale copertura delle perdite degli esercizi pregressi, ulteriormente ridotte utilizzando l'avanzo utili degli esercizi pregressi e la riserva legale;
 - 3] l'aumento del capitale sociale attraverso i sopra elencati conferimenti in natura, del valore complessivo di € 11'444'832,00;
 - 4] la riduzione del capitale sociale per l'integrale copertura delle perdite residue, di importo pari a € 5'947'559,52;
 - 5] le conseguenti modificazioni statutarie, che portarono, tra l'altro, alla rideterminazione del capitale sociale in € 5'497'272,00;
 - 6] di dare mandato al Presidente pro-tempore del C.d.A. per l'esecuzione dei deliberati dell'Assemblea, eseguendo tutte le formalità richieste dalle disposizioni normative.
- In data 31/12/2008, con nota prot. n° 25468/P, il Presidente del C.d.A. rappresentò all'esperto estimatore dott. Vito Montanaro che le planimetrie catastali dell'immobile ex UPIM e, precisamente, quelle del piano seminterrato (pag. 49) e del piano terra (pag. 52) riportavano l'annotazione "PROPRIETÀ ARCES" su alcune aree indicate in tratteggio nell'angolo ubicato a sud-ovest del fabbricato tra Via Mazzini e Via Temenide, precisando che delle suddette aree era fatta menzione nell'atto di compravendita che ne individuava la superficie in mq 300 per il piano interrato e mq 160 per il piano terreno e chiedendo di conoscere se delle stesse si fosse tenuto debito conto nelle valutazioni effettuate.
- A tale nota fece seguito, in assenza di riscontro della prima, una ulteriore nota datata 02/04/2009, prot. n° 6306/P, anch'essa a firma del Presidente del C.d.A. ed indirizzata al Dott. Vito Montanaro, nella quale si segnalò che da misurazioni effettuate in occasione di un sopralluogo e dalle planimetrie catastali allegate alla relazione redatta dallo stesso professionista, le superfici lorde assunte per il piano interrato e per il piano terra dell'immobile ex UPIM apparivano già conteggiate al netto delle superfici riportate come "PROPRIETÀ ARCES".
- A tali richieste il Dott. Montanaro diede riscontro con propria nota registrata al protocollo AMAT al n° 7728 del 24/04/2009, confermando, dopo aver interpellato i propri consulenti tecnici ed aver effettuato un'ulteriore misurazione, che le superfici indicate in perizia erano da rilevare al netto delle aree tratteggiate, riportate sotto la voce "PROPRIETÀ ARCES" e che, pertanto, il valore economico dell'immobile, nel suo complesso, da cielo a sottosuolo, restava confermato in € 8'264'000,00, pari all'importo già esposto nella perizia depositata.
- Relativamente ai criteri di valutazione delle superfici misurate ed accertate, nella relazione di stima del Dott. Montanaro si precisava che la stima dei complessi e delle unità oggetto di conferimento era stata sempre preceduta da accurate indagini di mercato, mediante le quali erano stati acquisiti i prezzi normalmente praticati nelle libere contrattazioni, al fine di attribuire agli stessi immobili un valore in armonia con i prezzi di mercato adottati per immobili delle analoghe caratteristiche. Una volta rilevato, pertanto, lo stato di conservazione delle strutture in occasione di appositi sopralluoghi, per la determinazione del più probabile valore di mercato l'esperto si era avvalso delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari del mercato degli affitti e dei tassi di rendita, nonché delle notizie rilevate dalla pubblicazione di studi ed elaborazioni specializzate. Per quanto concerne poi la stima specifica dei cespiti il Dott. Montanaro precisò di essersi avvalso delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), individuando l'intervallo di valori minimo e massimo delle unità immobiliari aventi similari destinazioni d'uso e caratteristiche ordinarie ed applicandovi le decurtazioni in relazione allo stato d'uso e manutenzione dei singoli immobili o porzioni di essi.

Precisato:

- ▶ che dopo aver proceduto ad un'accurata verifica delle consistenze fisiche degli immobili ricevuti in apporto con riferimento alla data attuale, si è appurato che non si sono verificati apprezzabili mutamenti fisiologici degli stessi tra la data di perizia e quella odierna;

Ritenuto:

- ▶ di poter condividere i criteri di valutazioni adottati, descritti e dettagliatamente analizzati nella perizia;
- ▶ di giudicare, pertanto, congrue le valutazioni ivi contenute;

Esaminati:

- ▶ tutti gli atti e gli elaborati richiamati in delibera;

Visto:

- ▶ il codice civile;
- ▶ lo Statuto sociale;

A voti unanimi, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) Di ritenere congrua la valutazione degli immobili conferiti all'AMAT S.p.A. in occasione dell'Assemblea straordinaria dei Soci tenutasi lo scorso 15/12/2008, valutazione effettuata dal Dott. Vito Montanaro nell'ambito dell'incarico conferitogli, ex art. 2343 del c.c., dal Presidente del Tribunale di Taranto con proprio decreto del 27/05/2008 e resa con relazione di stima asseverata e depositata presso la Sede dell'AMAT in data 06/11/2008;
- 2) Di confermare, pertanto, il valore degli immobili conferiti in € 2'932'000,00 per il complesso immobiliare sito alla Via Cesare Battisti n° 657, in € 8'264'000,00 il valore dell'immobile sito alla Via Mazzini civici da 223 a 229 ed in € 248'832,00 il valore dell'immobile ubicato in Taranto, al Corso Umberto I n° 136 (1° piano);
- 3) Di ritenere i valori sopra indicati senza alcun dubbio prudenziali e non superiori ai valori intrinseci dei singoli immobili oggetto di conferimento;

l.c.s.

IL SEGRETARIO
(Dott. Pietro Carallo)

IL PRESIDENTE
(Ing. Giuseppe Casatello)



Prot. 25/68/P

Taranto, 31 DIC. 2008

Al Dott. VITO MONTANARO
c.so Umberto 150

74100

TARANTO

Oggetto: Stima ex art.2343 C.C. dei beni in natura conferiti all'AMAT S.p.A.

Nella relazione redatta dalla S.V. per le finalità di cui all'oggetto, si riscontra che le planimetrie catastali dell'immobile ex UPIM, e precisamente quelle del piano seminterrato (pag.49) e del piano terra (pag.52), riportano l'annotazione "PROPRIETA' ARCES" su alcune aree indicate in tratteggio nell'angolo ubicato a sud-ovest del fabbricato tra le vie Mazzini e Temenide. Delle suddette aree è fatta menzione nell'atto di compravendita a rogito Dott. Vincenzo Vinci Notaio in Taranto, Rep. N.44663 in data 31.1.1996, che ne individua la superficie in mq 300 per il piano interrato e mq 160 per il piano terreno.

Poiché tali aree non sono riportate nelle planimetrie rielaborate nelle pagine seguenti (che peraltro non rispecchiano fedelmente la situazione attuale), dove è annotata la superficie lorda presa a base per il calcolo del relativo valore, si chiede di conoscere se delle stesse sia stato tenuto debito conto nelle valutazioni effettuate.

Tanto ai fini degli adempimenti previsti dall'art.2343, c.3, del Codice Civile a carico degli amministratori di questa Società.

Distinti saluti

IL PRESIDENTE

(ing. Giuseppe Casatello)

LA PRESENTE È STATA CONSEGNAIA A TUTTI DAL SIG. COMITARIO
GIAMBERO



Prot.6306/P

Taranto, 2 aprile 2009

Al Dott. VITO MONTANARO
c.so Umberto 150

74100

TARANTO

(trasmessa al fax 099 4527644)

Oggetto: Stima ex art.2343 C.C. dei beni in natura conferiti all'AMAT S.p.A.

Si fa seguito alla nota prot. n.25468/P del 31.12.2008 per segnalare che, da misurazioni eseguite sopralluogo e dalle planimetrie catastali allegate alla relazione redatta dalla S.V. per le finalità in oggetto, le superfici lorde assunte dalla S.V. per il piano interrato e per il piano terra dell'immobile "ex UPIM" risulterebbero già conteggiate al netto delle superfici riportate come "PROPRIETA' ARCES".

Tanto si sottopone alle verifiche e valutazioni di competenza della S.V.

Distinti saluti

IL PRESIDENTE

(ing. Giuseppe Casatello)

2.4.09

MONTANARO VITO

C. Umberto 150 - 74100 Taranto

P.IVA 00166490730

tel. 099 4534034

fax 099 4527644



Ragioniere Commercialista



Revisore Ufficiale dei Conti



Dottore Commercialista

PARCHEGGIO AMAT SPA

EX UPIM

AMAT SPA

PRES. DEL CONS. DI AMM. ING. CASATELLO GIUSEPPE

AMAT s.p.a. - Protocollo in Arrivo

Prot. N° 7728Del 24 APR. 2009

P	PRESIDENTE	☒
DG	DIRETTORE GENERALE	☐
DA	DIRETTORE AMMINISTRATIVO	☒
DT	DIRETTORE TECNICO	☐
UE	ESERCIZIO MOVIMENTO	☐
UAG	AFFARI GEN./P.R./SINISTRI	☐
UA	ACQUISTI / CONTRATTI	☐
UC	CONTABILITA' / BILANCIO	☐
UI	INFORMATICA	☐
UP	PERSONALE / RETRIBUZIONI	☐
UT	TECNICO	☐
ut.PT	PRODOTTI TRAFFICO	☐
ut.RG	RAGIONERIA / ECONOMATO	☐
STO	STAFF QUALITA'	☐



RICHIESTA CHIARIMENTI

ESPERTO: DOTT. MONTANARO VITO

Il sottoscritto Vito Montanaro, Dottore Commercialista con studio in Taranto, C.so Umberto I N. 150, a seguito della richiesta avanzata dalla spa AMAT - Azienda per la Mobilità nell'area di Taranto - in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione ing. Casatello Giuseppe, veniva nominato, dal Presidente del Tribunale di Taranto, con provvedimento del 27/5/08, notificato in data 11/6/08, esperto al fine di determinare il valore economico degli immobili elencati nell'allegato all'atto di conferimento dell'incarico.

* * *

Lo scrivente, in data 7 novembre, in ottemperanza all'impegno assunto, depositava perizia asseverata, con cui determinava il valore economico degli immobili oggetto di stima.

*

Successivamente, in data 5/1/09, relativamente al piano seminterrato ed al primo piano dell'immobile ubicato alla via Mazzini, civici da 223 a 229, ad angolo con via Temenide, immobile ex Upim, veniva chiesto allo scrivente di verificare se il valore di stima fosse comprensivo anche delle aree evidenziate nella planimetria catastale da una linea tratteggiata, ed individuate dalla annotazione "proprietà Arces".

Con la stessa missiva, Codesta società, precisava che dette aree, meglio individuate come "proprietà Arces", erano indicate, tra gli altri confini, nell'atto di cessione, redatto dal notaio Vinci, rep. N. 44663, in data 31/1/1996, con cui l'immobile in argomento era stato trasferito al Comune di Taranto.

* * *

In data 2 aprile c.a., con altra missiva, il ctu veniva invitato ad una ulteriore verifica delle aree dinanzi richiamate, in quanto da successiva misurazione, effettuata a cura della proprietà, le superfici del piano interrato e del piano terra dell'immobile ex Upim, così come indicate dal ctu, "risulterebbero già conteggiate al netto delle superfici riportate come "proprietà Arces"

* * *

Il ctu, aderendo alla predetta richiesta, dopo aver interpellato i propri consulenti tecnici ed aver effettuato una ulteriore misurazione, conferma che le superfici indicate in perizia sono state rilevate al netto delle aree tratteggiate, riportate sotto la voce "proprietà Arces".

Tale determinazione è conseguente ai dati riportati nei certificati catastali, ove, relativamente al piano interrato ed al piano terra, è riportata la dicitura "proprietà Arces" all'interno di un'area rettangolare delimitata da una linea tratteggiata.

Tanto è ulteriormente avallato dall'atto di trasferimento redatto dal notaio, dr. Vinci Vincenzo, rep 44663 racc. 13984 - registrato il 4/6/1996 al n. 420, in cui sono stati indicati, tra gli altri confinanti, le aree dinanzi descritte e riportate come "proprietà Arces".

* * *

Si ritiene utile precisare, anche se potrebbe sembrare pleonastico, che la stima, in genere, è finalizzata al conseguimento di esigenze pratiche e logiche, ragion per cui l'esperto, attraverso l'utilizzo di principi enunciati, ma non codificati, deve tener conto, anche, del criterio della prudenza, potendo, così, esprimere,

notoriamente, un giudizio il più possibile rappresentativo della realtà, ma, mai assoluto.

* * *

Nella valutazione complessiva, lo scrivente, anche alla luce di altri orientamenti e risultati valutativi, relativi allo stesso immobile, ritiene, di dover confermare il valore economico del cespite, tanto perché, in sede di stima ha tenuto conto, nella valutazione globale, della possibile esistenza di fattori che, se pur eventuali, potevano, comunque, influenzarne il risultato.

*

Per tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ribadisce, che, in ogni caso, il valore economico dell'immobile, nel suo complesso, da cielo a sottosuolo, resta confermato in euro € 8.264.000,00 (ottomilioniduecentosessantaquattromila,00), pari all'importo già esposto nella perizia depositata.

Dott. Montanaro Vito

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'V. Montanaro', written over the typed name.