

TRIBUNALE DI ROMA

LEUCCI COSTRUZIONI SPA

FALLIMENTO N°778/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO MICCIO

CURATORE: DOTT.SSA MARINA SCANDURRA

ING. VINCENZO GAROFALO
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MESSINA AL N. 1247
STUDIO IN VIA DUCEZIO RESIDENCE ACQUA DEL CONTE N.22 – 98124 MESSINA

VINCENZO@GAROFALO.EMAIL
VINCENZO.GAROFALO3@INGPEC.EU

INDICE

1. Premessa	1
2. Oggetto della valutazione	3
3. Valutazione dei beni immobili.....	4
3.1 Descrizione dell’area e inquadramento urbanistico dei Lotti 1, 2 e 3	5
3.2 Lotto 2 (L2) - Titolarità.....	7
3.2.1 Lotto 2 (L2) – Consistenza	7
3.2.2 Lotto 2 (L2) - Dati catastali	8
3.2.3 Lotto 2 (L2) - Descrizione e stato conservativo	8
3.2.4 Lotto 2 (L2) - Destinazione urbanistica.....	16
3.2.5 Lotto 2 (L2) - Regolarità edilizia.....	17
3.2.6 Lotto 2 (L2) - Conformità e funzionamento impianti	17
3.2.7 Lotto 2 (L2) - Provenienze ventennali e continuità delle trascrizioni nel ventennio	17
3.2.8 Lotto 2 (L2) - Formalità pregiudizievoli	19
3.3 Lotto 3 (L3) - Titolarità.....	21
3.3.1 Lotto 3 (L3) - Consistenza	21
3.3.2 Lotto 3 (L3) - Dati catastali	22
3.3.3 Lotto 3 (L3) - Descrizione e stato conservativo	22
3.3.4 Lotto 3 (L3) - Destinazione urbanistica.....	24
3.3.5 Lotto 3 (L3) - Provenienze ventennali e continuità delle trascrizioni nel ventennio	25
3.3.6 Lotto 3 (L3) - Formalità pregiudizievoli	25
4. Stima dei beni immobili.....	26
5. Conclusioni	29
Indice allegati	31

1. Premessa

Con sentenza dell’ 8 novembre 2019 il Tribunale di Roma ha dichiarato il fallimento della Società Leucci Costruzioni S.p.a., P. IVA 01725360745, con sede in Roma e sede operativa a Brindisi in Via Enrico Fermi 120, nominando Giudice Delegato il Dott. Fabio De Palo e Curatore la Dott.ssa Marina Scandurra.

Nel corso della procedura la Curatela ha ritenuto necessario avvalersi di un consulente tecnico per la stima degli immobili presenti in un elenco messo a disposizione dalla società alla Curatela e per i

quali è necessaria una stima ai fini dell'acquisizione alla massa fallimentare e per raccogliere tutto quanto necessario ad una vendita competitiva.

Per questo motivo il sottoscritto ha formulato la propria proposta a seguito di invito tramite pec del 22 novembre 2019.

In data 29 novembre 2019 la Curatela ha richiesto la nomina del sottoscritto al Tribunale considerando l'elevato livello tecnologico delle attività svolte dalla Leucci Costruzioni S.p.a. e la specificità cespiti acquisiti all'attivo fallimentare.

2. Oggetto della valutazione

In data 3 dicembre 2019 il Giudice Delegato Dott. Fabio De Palo, su richiesta del Curatore del Fallimento Leucci Costruzioni Spa, Dott.ssa Marina Scandurra, autorizza la nomina del sottoscritto Ing. Vincenzo Garofalo, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Messina con studio in Via Ducezio Residence Acqua del Conte 22, Messina (**All. 1**).

L'oggetto della nomina è la stima dei beni immobili ubicati a Brindisi in via E. Fermi 120, in via E. Majorana angolo via G. B. Amici oltre a tutti i beni mobili e attrezzature possedute dalla stessa società nelle sopra indicate sedi e presso il cantiere all'interno della Centrale Enel Federico II di Brindisi.

Si precisa che il presente elaborato costituisce l'aggregazione delle preliminari relazioni di stima redatte e trasmesse alla Curatela dal 2019 ad oggi con riferimento esclusivo a una parte dei beni immobili, ai fini della pubblicazione unitamente all'annuncio di vendita.

3. Valutazione dei beni immobili

La valutazione dei beni immobili, di proprietà della Leucci Costruzioni S.p.a. (già Leucci Costruzioni S.r.l., già L.M. Costruzioni S.r.l.) è stata sviluppata effettuando dei sopralluoghi tecnici in loco in data 5/12/2019 e nei giorni 15/1, 25/2, 16/7, 10/9 e 23/9 del 2020 come mostrato nei verbali allegati (**All. 2**), con l'ausilio di rilievi fotografici e mediante la documentazione tecnica reperita presso gli enti competenti anch'essi allegati alla presente perizia.

Gli immobili oggetto di stima vengono suddivisi in tre lotti:

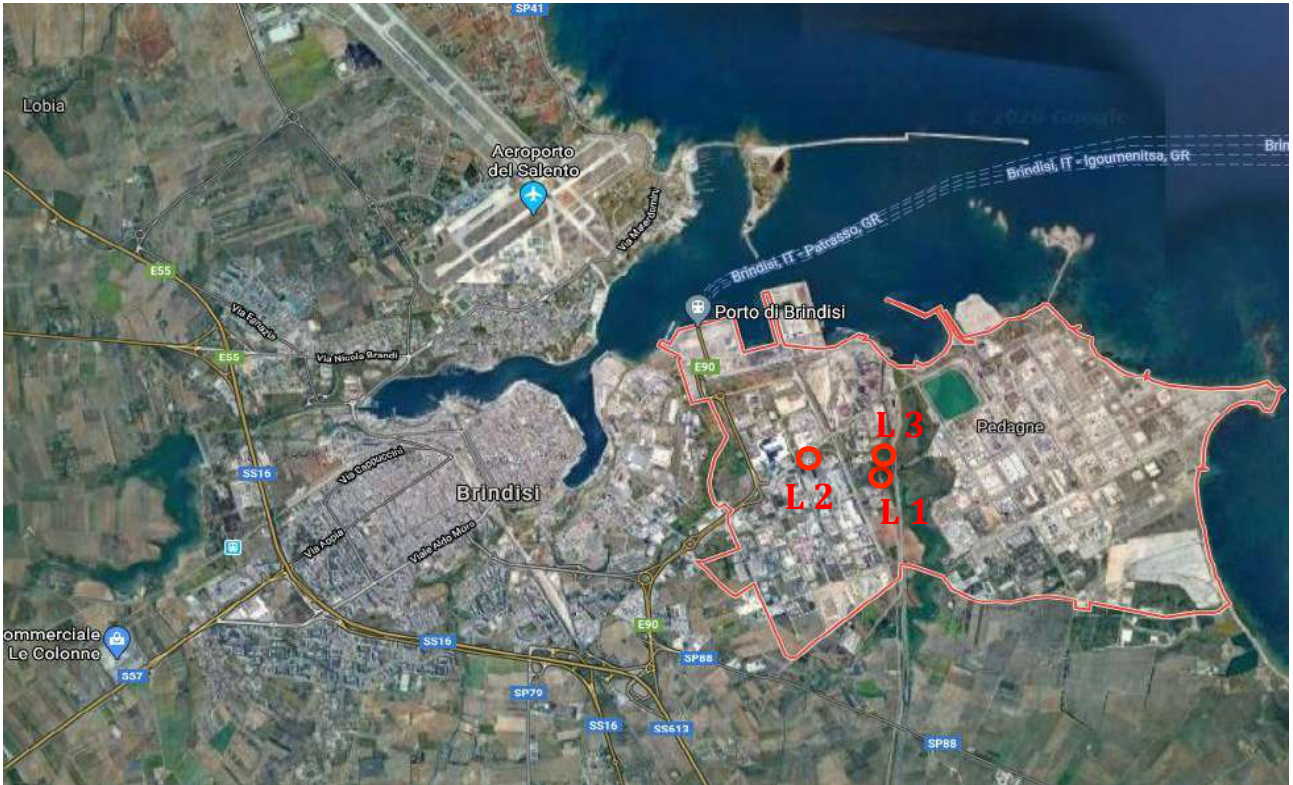
- **Lotto 1 (L1)**: compendio immobiliare ubicato in via E. Fermi, 120;
- **Lotto 2 (L2)**: fabbricati con aree esterne di pertinenza ubicati in via via E. Majorana angolo via G.B. Amici;
- **Lotto 3 (L3)**: terreno edificabile ubicato in via E. Fermi snc, in prossimità del lotto 1;

Tali denominazioni (*i.e.* L1, L2 e L3) verranno utilizzate, da ora in avanti, nell'esposizione della relazione peritale.

Nella presente relazione di stima verranno esaminati solamente i Lotti 2 e 3.

3.1 Descrizione dell'area e inquadramento urbanistico dei Lotti 1, 2 e 3

I lotti constano di terreni, diversi corpi di fabbrica e relative aree di pertinenza ubicate in località Pedagne come mostrato nelle figure sottostanti che forniscono un primo inquadramento delle sedi in oggetto.



Tutti i lotti, con le rispettive aree di pertinenza, ricadono all'interno della zona industriale del Comune di Brindisi che risulta completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi industriali anche di notevoli dimensioni.

La zona è caratterizzata anche dalla presenza di un'ottima rete viaria di collegamento con il centro del Comune e con i centri vicini grazie alla vicinanza con la E 90 , con la SS 613 e con la SS 16.

E' presente inoltre, oltre a tutti i servizi essenziali, anche l'area portuale con collegamento interno alla zona P.I.P. (Piano per gli Insedimenti Produttivi).

I lotti sono inseriti, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Brindisi, in Zona D3 Produttiva Industriale – normata dall'Art. 47 delle NTA (Norme Tecniche Attuative).

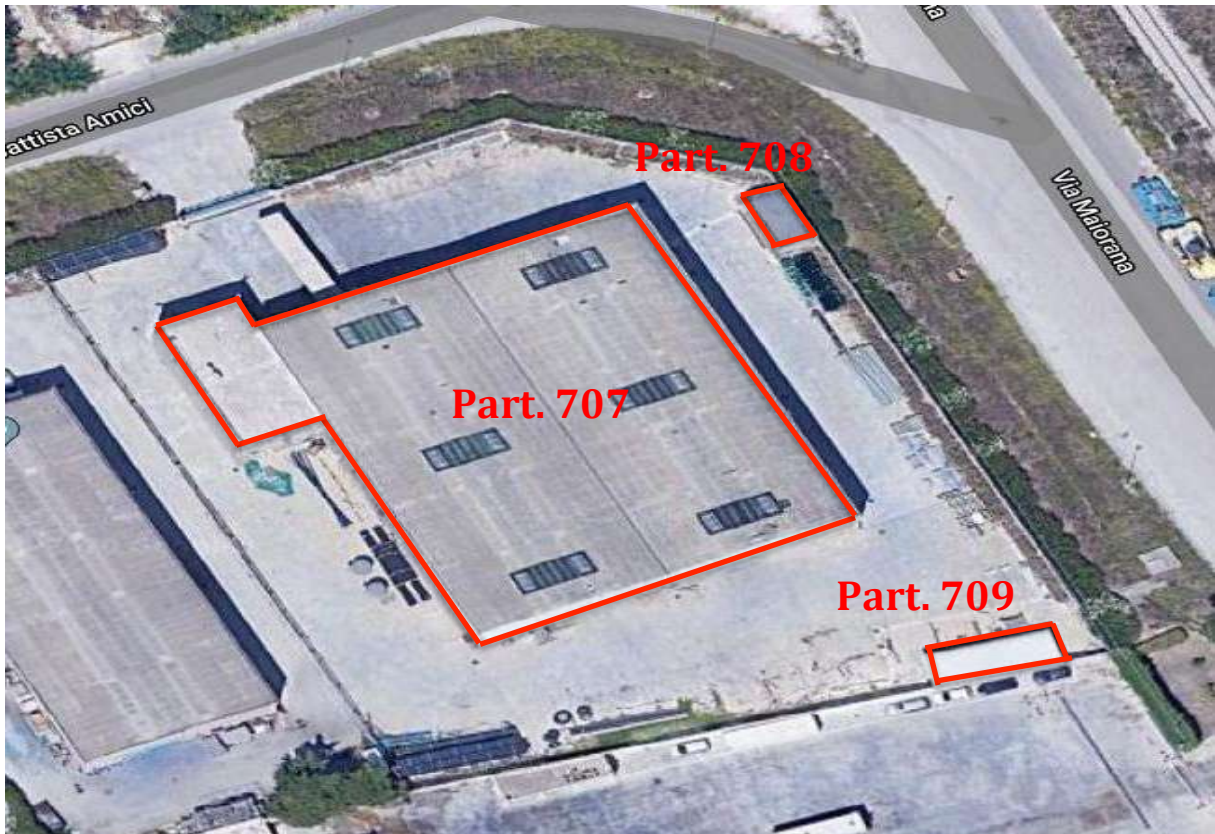
Inoltre, essi si trovano nella zona in cui opera il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (ASI) – Agglomerati Industriali di Brindisi, Fasano, Francavilla Fontana ed Ostuni, ricadente, secondo il PRG del Consorzio, in Zona A1 – Zona Produttiva, normata dall'art. 16 delle N.T.A.

Nel prosieguo del presente paragrafo, gli aspetti tecnici rilevanti ai fini delle valutazioni richieste, verranno trattati separatamente per i tre beni immobili al fine di agevolare la lettura della perizia estimativa.

La stima dei lotti 2 e 3 è stata sviluppata nel capitolo successivo.

3.2 Lotto 2 (L2) - Titolarità

L'immobile di cui all'aerofotogrammetria sottostante:



ubicato in via E. Majorana angolo via G.B. Amici è di proprietà della Leucci Costruzioni S.p.a. e viene posto in vendita per il 100/100 del diritto di proprietà.

3.2.1 Lotto 2 (L2) - Consistenza

La determinazione della consistenza dei corpi di fabbrica e delle aree di pertinenza, ricavata direttamente ed indirettamente dai dati catastali (Cfr. All. 3) e verificata durante i sopralluoghi tecnici in loco è riassunta nella seguente tabella.

CORPO	DESTINAZIONE	PIANO	FOGLIO	PART.	SUB	SUPERFICIE LORDA (mq)
1	AREE ESTERNE E PARCHEGGI		58	707		3.433
2	PALAZZINA UFFICI	T	58	707		170
2	PALAZZINA UFFICI	1	58	707		170
3	CAPANNONE INDUSTRIALE	T	58	707		2.035
4	VANO TECNICO	T	58	709		57
5	CABINA ELETTRICA	T	58	708		32

Pertanto, il Lotto 2 (L2) vanta una superficie lorda complessiva pari a 5808 mq. (Le superfici del vano tecnico e della cabina elettrica sono incluse nel computo delle aree esterne)

3.2.2 Lotto 2 (L2) - Dati catastali

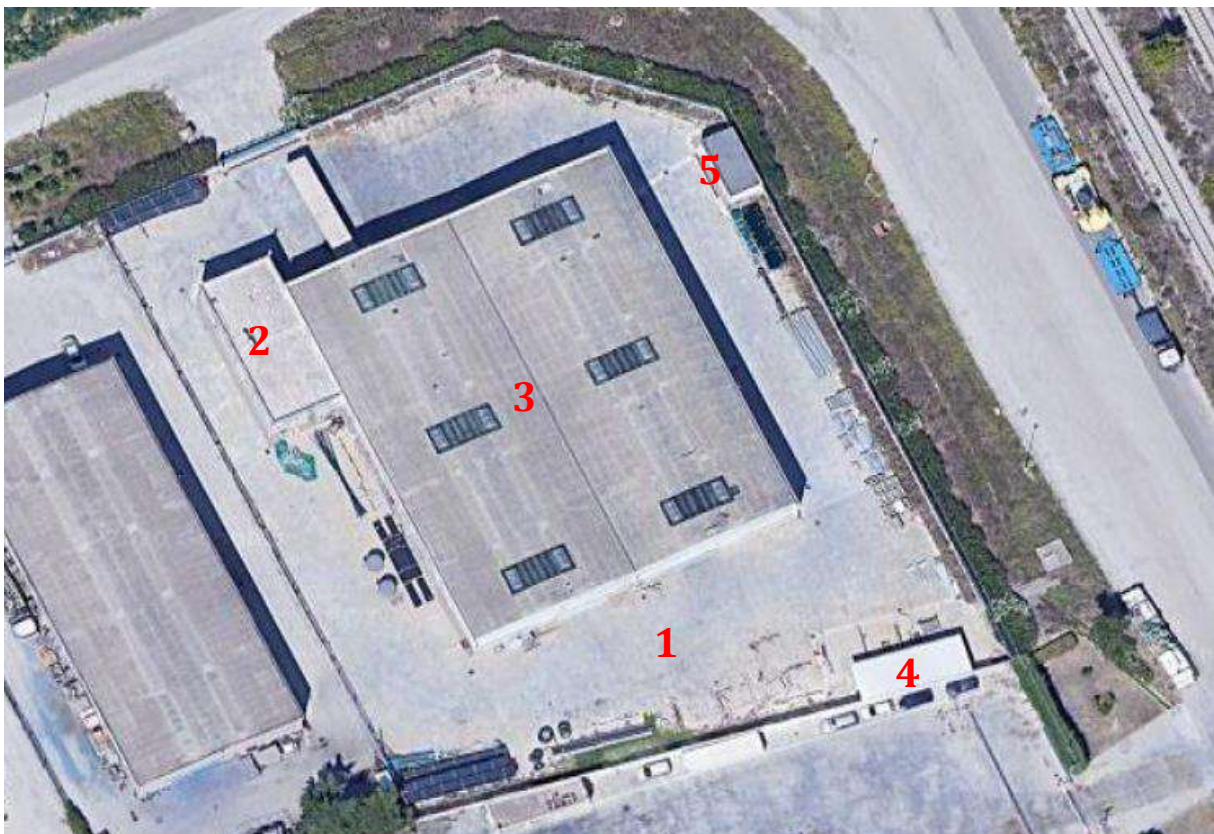
Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione reperita ed allegata alla presente perizia (Cfr. All. 3), gli immobili oggetto del lotto in questione risultano censiti presso N.C.E.U. di Brindisi al fg. 58 part. 707, part. 708 e part. 709 come indicato nella tabella seguente:

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Mq	Rendita
58	707	-	D/1	-	1	-	Euro: 9.384,00
58	708	-	D/1	-	1	-	Euro: 109,95
58	709	-	D/7	-	1	-	Euro: 1.171,15

3.2.3 Lotto 2 (L2) - Descrizione e stato conservativo

Fanno parte del compendio L2 i corpi di fabbrica e le aree identificate e contrassegnate nella seguente figura:



1. Aree esterne e parcheggi;
2. Palazzina uffici;
3. Capannone;
4. Vano tecnico;

5. Cabina elettrica.

L'accesso al complesso avviene, mediante cancello pedonale e carrabile in ferro con apertura/chiusura automatizzata, direttamente dalla via G.B. Amici.

Di seguito si evidenziano le caratteristiche di ciascuno dei corpi di fabbrica e delle aree costituenti il complesso industriale seguendo l'ordine numerico precedentemente utilizzato.

1. Aree esterne e parcheggi

L'area esterna ha una superficie complessiva pari a 3433 mq.

Essa circonda l'intero complesso edilizio ed è rivestita con pavimento in cemento di tipo industriale ed interamente recintata e destinata a parcheggio, transito e deposito attrezzature, come mostrato nelle seguenti figure.





2. Palazzina uffici

La palazzina uffici è costituita da un edificio di due piani fuori terra, aventi ciascuno superficie lorda pari a circa 170 mq, per una superficie complessiva di 340 mq.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica;
- infissi esterni in alluminio e porte interne in legno.

Al piano terra sono presenti i seguenti locali:

- Direzione
- Direzione tecnica
- Segreteria
- Ufficio tecnico
- Portineria
- Spogliatoi
- Medicheria
- Wc

Al piano primo sono presenti i seguenti locali:

- Reception
- Archivio
- Amministrazione
- Direzione
- Sala riunioni
- Wc.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico FM e luci con canaline sottotraccia;
- impianto di illuminazione inserito nel controsoffitto;
- impianto d'illuminazione d'emergenza;
- impianto idrico sanitario di adduzione e scarico;
- impianto di climatizzazione caldo/freddo ;
- impianto di allarme antintrusione.

Per quanto desumibile dalla visita esterna ed interna, il corpo di fabbrica presenta tracce di usura negli intonaci con parecchie zone di copriferro deteriorate come riscontrabile nelle seguenti figure le quali danno un'idea dello stato conservativo del manufatto.

Di tale condizione si è tenuto conto in fase di stima del lotto.





3. Capannone

Il capannone industriale si sviluppa su un singolo piano per una superficie lorda complessiva pari a 2035 mq.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- realizzato con plinti in ca;
- struttura portante costituita da pilastri e travi in cap;
- copertura e muratura di tamponamento in cav;
- pavimentazione di tipo industriale;
- infissi esterni in ferro e 4 portoni in ferro.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto idrico sanitario di adduzione e scarico;
- impianto elettrico FM e luci fuori traccia;
- impianto antintrusione;
- impianto antincendio;



4. Vano tecnico

Il vano tecnico è costituito da un corpo di fabbrica in c.a., su un singolo piano f.t., di superficie lorda pari a 57 mq.

Essa presente le seguenti caratteristiche costruttive:

- Basamento di fondazione a vasca;
- Solette pavimento interno;
- pannelli parete(tamponamento laterale);
- solette di copertura.

Al suo interno è presente la centrale termica.

Per quanto desumibile dalla visita esterna ed interna, il corpo di fabbrica presenta uno stato conservativo discreto.

5. Cabina elettrica

La cabina elettrica , avente superficie lorda pari a circa 32 mq è costituita da struttura prefabbricata in cap secondo le specifiche tecniche di unificazione ENEL DG e secondo norme tecniche vigenti.

Essa presente le seguenti caratteristiche costruttive:

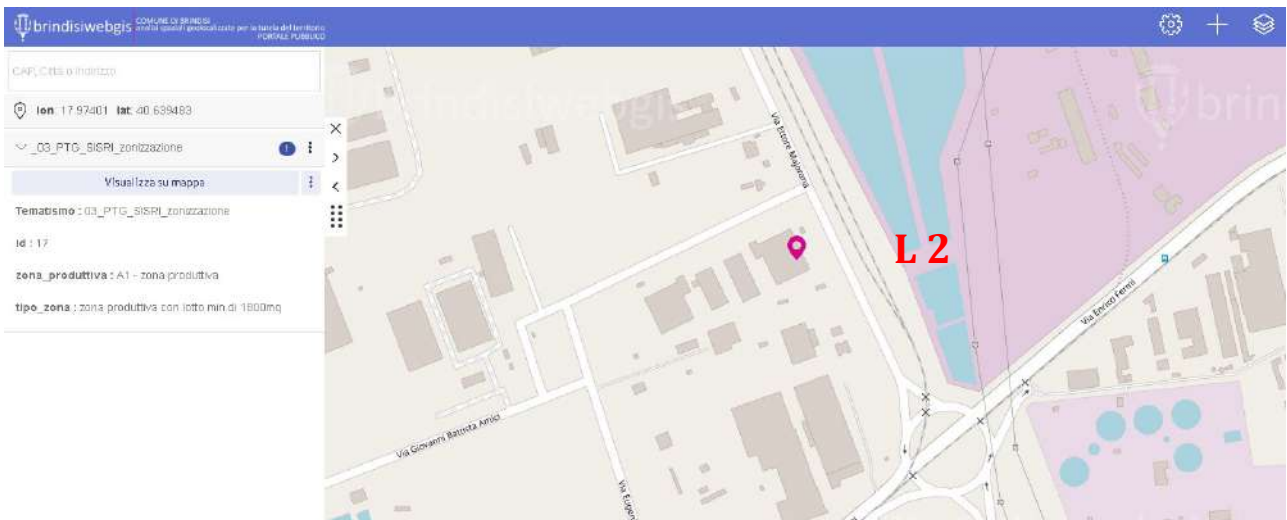
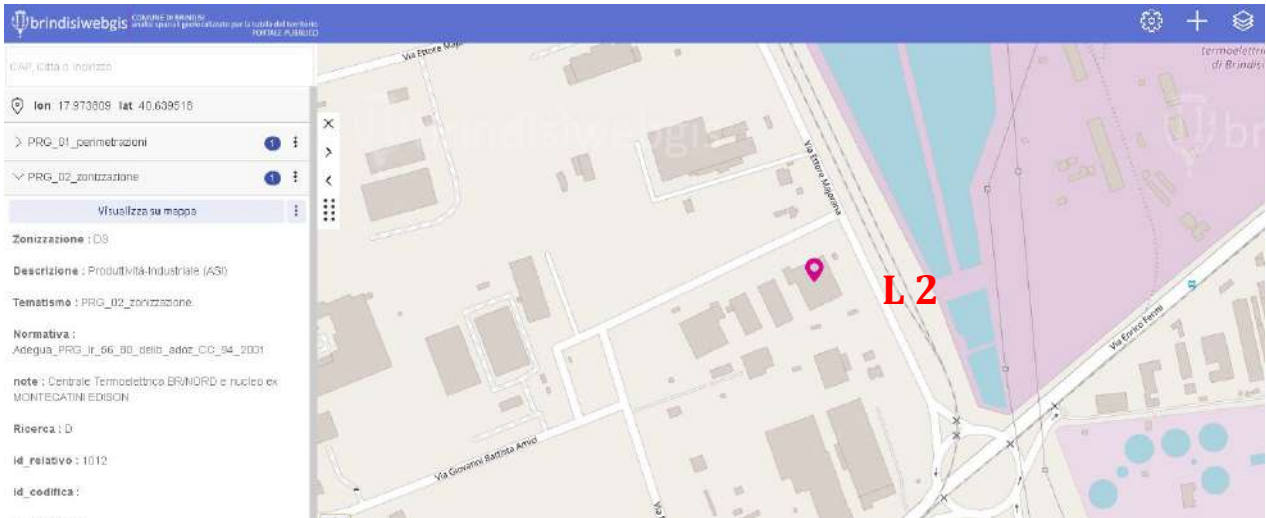
- Basamento di fondazione a vasca;
- Solette pavimento interno;
- pannelli parete(tamponamento laterale)
- pannelli divisori interni
- solette di copertura.

Per quanto desumibile dalla visita esterna ed interna, il corpo di fabbrica presenta un buono stato conservativo.



3.2.4 Lotto 2 (L2) - Destinazione urbanistica

Il complesso immobiliare ricade in zona D3 produttiva-industriale art. 47 NTA PRG ed è parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) – Agglomerato Industriale di Brindisi, Fasano, Francavilla Fontana e Ostuni, ricadente, secondo il PRG del consorzio, in zona produttiva A1 art. 16 NTA.



3.2.5 Lotto 2 (L2) - Regolarità edilizia

Il sottoscritto ha reperito presso gli uffici competenti del Comune di Brindisi la seguente documentazione edilizia:

- concessione per eseguire i lavori di costruzione dell'immobile rilasciata alla VALLAND spa (già IDECO IMMOBILIARE srl) in data 18 maggio 1990 con n°964/46 (**All. 6**);
- permesso di costruire n° 241/ 2010 rilasciato dal Comune di Brindisi in data 27/7/2010 per l'eliminazione dei pannelli posti sulle testate dei capannoni ed in sanatoria per modifiche interne e di prospetto nella palazzina uffici (**All. 7**);
- certificato di agibilità rilasciato il 26 settembre 1995 con prot. U.T.C./Rip. U.A.T. n°8361 relativo all'immobile sito in via G.B. Amici, iscritto al NCEU al foglio 58 part. 707, 708 e 709 (**All. 8**).

3.2.6 Lotto 2 (L2) - Conformità e funzionamento impianti

In base alla certificazione resa dal Geom. Serafino Frisullo, incaricato dall'esponente:

- l'immobile destinato a uffici (particella 707) *"è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento"* - APE n°7400122000251024 (**All. 9**); il sottoscritto dichiara che non è stato possibile verificare né la funzionalità degli impianti esistenti e neanche accertare la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza;
- l'immobile destinato a capannone (particella 707) *"non è dotato di impianto termico"* - APE n°7400122000251036 (**All. 10**); il sottoscritto dichiara che non è stato possibile verificare né la funzionalità degli impianti esistenti e neanche accertare la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza.

3.2.7 Lotto 2 (L2) - Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni nel ventennio

- Il Compendio immobiliare (particelle 707, 708 e 709) è pervenuto alla società fallita con la compravendita del 03.06.2009 (atto a rogito Notaio Bracci Roberto Rep./Racc. 19863/7709) stipulato tra gli Eredi del Sig. Enzo Carlucci (nato in Brindisi il 20.04.1927 e ivi deceduto il 20.04.2007 - Dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Brindisi in data 14.05.2007 e classificata al n. 632 vol. 2007, trascritta il 30/10/2007 - Registro Particolare 15632 Registro Generale 23665), i Sig.ri Maria Della Corte, Paola, Francesca e Luigi Carlucci, in persona del procuratore speciale Francesco Villani, e Leucci Costruzioni S.p.a., TRASCRIPTA l'08/06/2009 - Registro Particolare 7322 Registro Generale 10628 (**All. 11**);

Accettazione dell'eredità con atto a rogito Notaio Bruno Romano Cafaro di Brindisi del 15.05.2007 Rep./Racc. 70896/5740, registrato il 17.05.2007 al n. 2285/1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 21.05.2007 Registro Particolare 7278 Registro Generale 11285.

Precedentemente:

- con riferimento alla particella 708: il compendio immobiliare è pervenuto al Sig. Carlucci Enzo l'atto di provenienza precedente è stato individuato nella compravendita immobiliare a rogito Notaio Cafaro Bruno Romano a favore di Carlucci Enzo e contro Valland di Carmela Intini s.n.c. registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brindisi al repertorio n. 29297 del 29/10/1997 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi in data 31.10.1997 ai nn. 10115/12206 RP/RG (**All. 12**);
- con riferimento alle particelle 707-709: il compendio immobiliare è pervenuto al Sig. Carlucci Enzo prima del 13.11.1996

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di fallimento (*i.e.* 31.10.2019).

3.2.8 Lotto 2 (L2) - Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi aggiornate al 10.11.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (*i.e.* trascrizione e iscrizioni).

Con riferimento all'immobile di cui alle particelle 707 e 709 (All. 13):

1. ISCRIZIONE del 14/11/1996 - Registro Particolare 1350 Registro Generale 11544 Pubblico ufficiale CAFARO BRUNO ROMANO Repertorio 23521 del 13/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA (derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO); documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1242 del 18/05/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE);
2. ISCRIZIONE del 01/03/2002 - Registro Particolare 358 Registro Generale 3869 Pubblico ufficiale CAFARO BRUNO ROMANO Repertorio 56526 del 28/02/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

 - Comunicazione n. 15 del 03/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/08/2007.
 - Cancellazione totale eseguita in data 03/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
3. ISCRIZIONE del 19/07/2006 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 15681 Pubblico ufficiale CAFARO BRUNO ROMANO Repertorio 70441 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

 - Annotazione n. 2408 del 18/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE);
4. ISCRIZIONE del 05/07/2007 - Registro Particolare 3406 Registro Generale 14900 Pubblico ufficiale CAFARO BRUNO ROMANO Repertorio 71004/5809 del 04/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

 - Annotazione n. 2409 del 18/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE);
5. ISCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 1879 Registro Generale 10629 Pubblico ufficiale BRACCIO ROBERTO Repertorio 19864/7710 del 03/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA del valore complessivo di € 1.920.000,00, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro LEUCCI COSTRUZIONI S.P.A.;

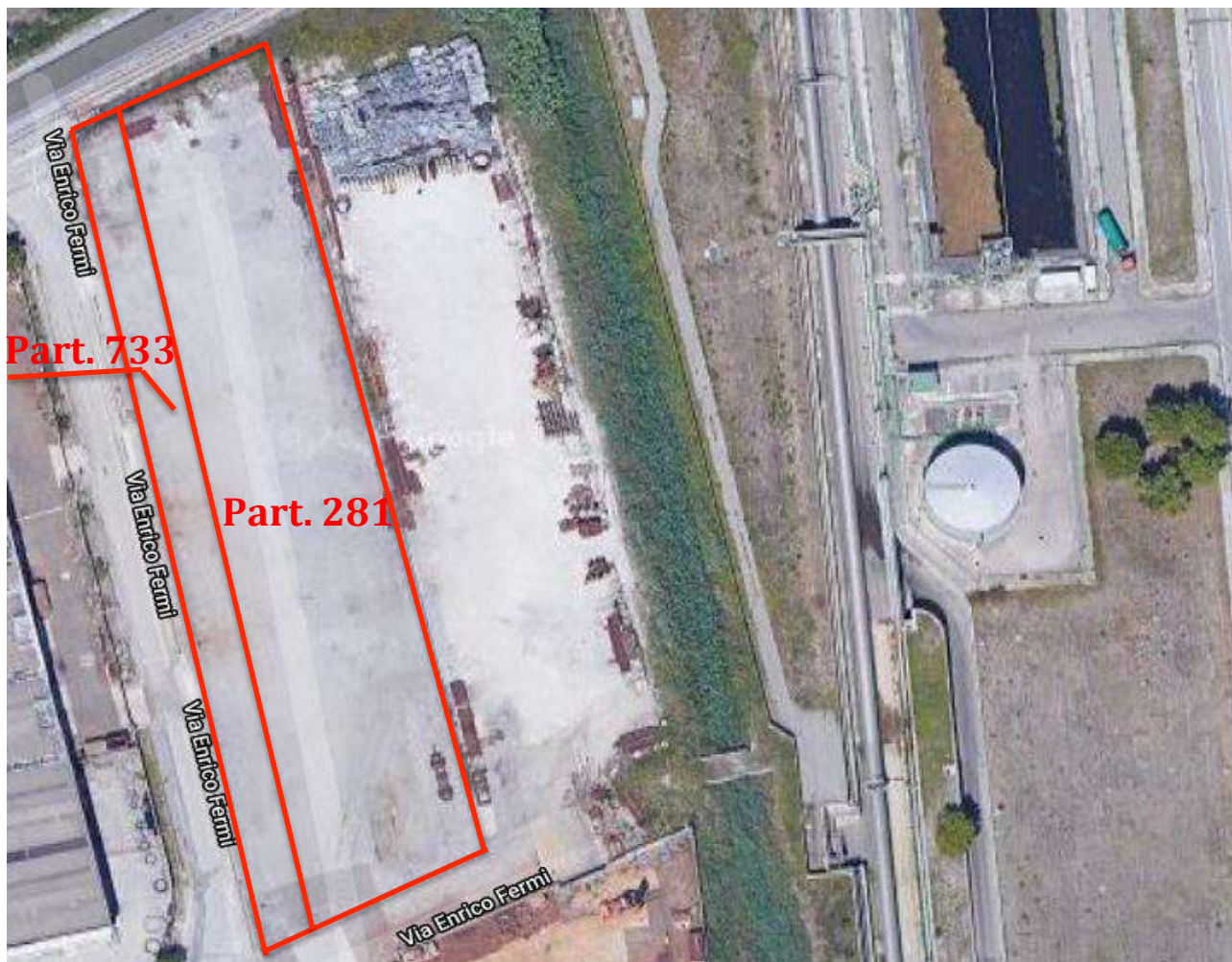
6. ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 12995 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22956/2019 del 19/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da DECRETO INGIUNTIVO) del valore complessivo di € 140.000,00 a favore di Linde Gas Italia S.r.l. (c.f. 11810230158) contro Leucci Costruzioni S.p.a.;
7. TRASCRIZIONE del 17/07/2019 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 13411 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 2005 del 24/06/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del valore di € 50.387,72, a favore di ESAB SALDATURA S.P.A. (C.F.: 00775990153) contro LEUCCI COSTRUZIONI S.P.A.;
8. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 - Registro Particolare 601 Registro Generale 666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZ. FALLIMENTARE Repertorio 814/2019 del 31/10/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (**All. 13**).

Con riferimento all'immobile di cui alla particella 708 (**All. 14**):

1. ISCRIZIONE del 05/07/2007 - Registro Particolare 3406 Registro Generale 14900 Pubblico ufficiale CAFARO BRUNO ROMANO Repertorio 71004/5809 del 04/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 2409 del 18/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE);
2. ISCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 1879 Registro Generale 10629 Pubblico ufficiale BRACCIO ROBERTO Repertorio 19864/7710 del 03/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA del valore complessivo di € 1.920.000,00, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro LEUCCI COSTRUZIONI S.P.A.;
3. ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 12995 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22956/2019 del 19/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da DECRETO INGIUNTIVO) del valore complessivo di € 140.000,00 a favore di Linde Gas Italia S.r.l. (c.f. 11810230158) contro Leucci Costruzioni S.p.a.;
4. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 - Registro Particolare 601 Registro Generale 666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZ. FALLIMENTARE Repertorio 814/2019 del 31/10/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

3.3 Lotto 3 (L3) - Titolarità

L'immobile di cui all'aerofotogrammetria sottostante:



ubicato in via E. Fermi (in prossimità del Lotto 1) è di proprietà della Leucci Costruzioni S.p.a. e viene posto in vendita per il 100/100 del diritto di proprietà.

3.3.1 Lotto 3 (L3) - Consistenza

La determinazione della consistenza dei corpi di fabbrica e delle aree di pertinenza, ricavata direttamente ed indirettamente dai dati catastali (Cfr. All. 3) e verificata durante i sopralluoghi tecnici in loco è riassunta nella seguente tabella.

Destinazione	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Superficie Lorda (mq)
Terreni	T – Terreno Seminativo – Classe 3	58	281	-	5.228
Terreni	T – Terreno Vigneto – Classe 3	58	733	-	1.596

3.3.2 Lotto 3 (L3) - Dati catastali

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione reperita ed allegata alla presente perizia (Cfr. All. 3), gli immobili oggetto di stima risultano censiti presso N.C.E.U. di Brindisi al fg. 58 part. 281 e part. 733 come indicato nella seguente tabella:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
58	281	SEMINATIVO	-	-	52	28	Euro:24,30	Euro:14,85
	733	VIGNETO	3	-	15	96	Euro:17,31	Euro:10,72

3.3.3 Lotto 3 (L3) - Descrizione e stato conservativo

In particolare, trattasi di un'ampia area edificabile piana di superficie catastale pari a circa 6.824 mq, caratterizzata da una forma rettangolare.

Per quanto desumibile dalla visita esterna, allo stato attuale, l'area in esame risulta essere completamente asfaltata e destinata a deposito e sosta dei materiali utilizzati per le lavorazioni metalmeccaniche svolte dalla società "Leucci Costruzioni S.p.A." come mostrato nella seguente figura.

L'area in esame ricade in zona *D3 – Produttiva Industriale* nel PRG del Comune di Brindisi e, per il PRG del Consorzio ASI di Brindisi, Fasano, Francavilla Fontana e Ostuni, la destinazione è *A1 – Zona Produttiva*.

In considerazione delle norme sopra citate, il terreno è edificabile con i seguenti indici:

- Superficie fondiaria minima 1.800 mq
- Rapporto di copertura 60%
- Indice fondiario di fabbricabilità 6 mc/mq

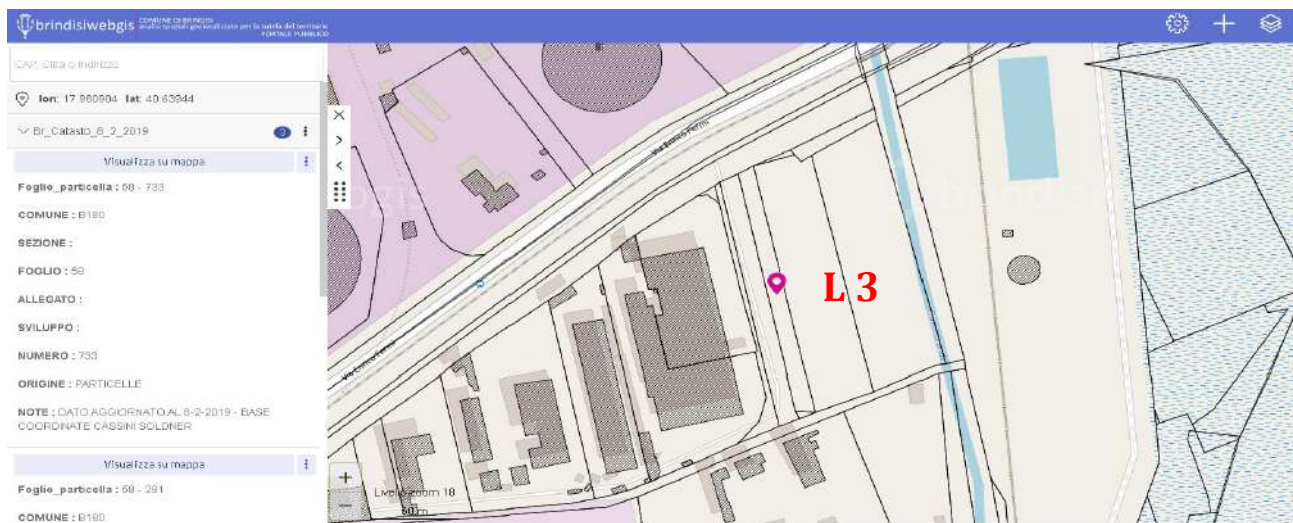


3.3.4 Lotto 3 (L3) - Destinazione urbanistica

Il certificato progressivo n° 26 del 27/1/2022, per la parte riguardante i terreni particelle 281 e 733 indica che ricadono in maggior parte in zona D3 produttiva-industriale A.S.I. art. 47 NTA PRG e in minor parte in fascia di rispetto stradale art. 50 NTA PRG (Cfr. All. 4).

I terreni sono parte del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) – Agglomerato Industriale di Brindisi, Fasano, Francavilla Fontana e Ostuni, ricadente, secondo il PRG del consorzio, in zona produttiva A1 art. 16 NTA. e ricadono all'interno del Sito di Interesse Nazionale di Brindisi e precisamente nel "Lotto 13".

L'ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e Ricerca Ambientale), con nota prot. 41852 del 5/10/2009, nel rispondere alla nota del Comune di Brindisi (Prot. 2132 del 24/9/2009) evidenziava che il "Lotto 13" non comporta rischi significativi derivanti dall'inalazione di vapori indoor e outdoor dichiarando che l'area è idonea all'utilizzo previsto dai vigenti strumenti urbanistici (Cfr. All. 5).



3.3.5 Lotto 3 (L3) - Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni nel ventennio

L'atto di provenienza è stato individuato nella compravendita del 22/12/1997- scrittura privata con firme autenticate a rogito Notaio Franchini rep. 9303 racc. 4577 (Cfr. All. 14), registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 2° ufficio Entrate il 12/1/1998 al n° 26, stipulata tra Leucci Industriale Spa in Amm.ne Straordinaria (con sede in Brindisi via Fermi,26 – CF. e Partita IVA 00060440740 iscritta al registro imprese di Brindisi al n°477) e L.M. Costruzioni Srl (ora Leucci Costruzioni S.p.A., con sede in Carovigno (BR) via Matteotti ,74 C.F. 01725360745, iscritta al Registro Imprese di Brindisi al n° 63587/1996), TRASCRITTA il 26/03/1998 - Registro Particolare 2522 Registro Generale 3054.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di fallimento (i.e. 31.10.2019).

3.3.6 Lotto 3 (L3) - Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi aggiornate al 10.11.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (i.e. trascrizione e iscrizioni) riferite a entrambe le particelle 281 e 733 (All. 15):

1. ISCRIZIONE del 26/03/1998 - Registro Particolare 344 Registro Generale 3055 Pubblico ufficiale FRANCHINI MARCO Repertorio 9303 del 22/12/1997 IPOTECA LEGALE (derivante da COMPRAVENDITA) del valore complessivo di Lire 570.000.000 a favore di Leucci Industriale S.p.a. contro L.M. Costruzioni S.r.l.; documenti successivi correlati:
 - Annotazione Registro Particolare 1404 Registro Generale 9968 del 26/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 12995 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22956/2019 del 19/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da DECRETO INGIUNTIVO) del valore complessivo di € 140.000,00 a favore di Linde Gas Italia S.r.l. (c.f. 11810230158) contro Leucci Costruzioni S.p.a.;
3. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 - Registro Particolare 601 Registro Generale 666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZ. FALLIMENTARE Repertorio 814/2019 del 31/10/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4. Stima dei beni immobili

Premessa.

Per la valutazione degli immobili e dei terreni della presente stima Immobiliare si è proceduto a mediare i dati raccolti tramite indagine immobiliare sui luoghi, i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), e dati raccolti tramite sito specializzato in valutazioni immobiliari (Borsino immobiliare.it).

- **Valori ricavati da indagine sui luoghi oggetto di perizia.**

Il valore dei nostri comprensori denominati nella presente perizia come L1, L2 ed L3 varia da 400,00 €/mq. a 320,00.

- **Valori ricavati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate).**

Il valore dei nostri comprensori denominati nella presente perizia come L1, L2 ed L3 varia da 520,00 €/mq. a 400,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BRINDISI
 Comune: BRINDISI
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE
 Codice di zona: E6
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	520	L	2	2,6	N

- **Valori ricavati dal sito Borsinoimmobiliare.it**

Il valore dei nostri comprensori denominati nella presente perizia come L1, L2 ed L3 varia da 340,00 €/mq. a 200,00.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > PUGLIA > BRINDISI (BR) > BRINDISI

Brindisi (BR)

ZONA ZONA INDUSTRIALE

Quotazioni Immobiliari di Zona

<p>Quotazioni Abitazioni & Ville</p>	<p>Quotazioni Uffici & Negozi</p>	<p>Quotazioni Box & Posti auto</p>	<p>Quotazioni Locali & Capannoni</p>
---	--	---	---

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo Euro 180,00	Valore medio Euro 259,20	Valore massimo Euro 338,40	Valuta questo immobile
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	--

borsino
immobiliare.it

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE

Capannoni tipici

Valore minimo Euro 201,60	Valore medio Euro 273,60	Valore massimo Euro 345,60	Valuta questo immobile
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	--

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 199,44	Valore medio Euro 270,72	Valore massimo Euro 342,00	Valuta questo immobile
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	--

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

- **Valore mediato**

Il valore mediato tra le precedenti valutazioni è stato calcolato come appresso riportato:

- Valori ricavati da indagine di mercato €/mq. $(400,00+320,00)/2 = 360,00$ €/mq.
- Valori ricavati dal bollettino dell’Agenzia delle Entrate €/mq. $(520,00+400,00)/2 = 460,00$ €/mq.
- Valori ricavati dal sito specializzato on-line Borsinoimmobiliare.it €/mq. $(340,00+200,00)/2 = 270,00$ €/mq.

VALORE MEDIATO DA APPLICARE = $(360+460+270)/3 = 363.33$ CHE SI ARROTONDA AD 360,00€/MQ.

Il valore medio, sopra determinato, pari ad €/mq. 360,00 (prezzo medio capannone), sarà applicato ai vari edifici e terreni oggetto della presente perizia, tenendo presente la loro tipologia e destinazione d’uso, lo stato di manutenzione, la conformità urbanistica e di tutti quegli elementi che concorrono alla formazione del prezzo.

Sulla base delle caratteristiche di ogni cespite (aree e fabbricati) riguardanti la tipologia costruttiva (materiali, coperture e impianti), le condizioni d’uso e le destinazioni oltre a tutte le considerazioni fin qui fatte (in particolare sullo stato conservativo, sui vincoli esistenti e sugli abusi da sanare), è stato applicato un **coefficiente di valutazione correttivo**:

Tipologia cespite	Coefficiente di valutazione correttivo
capannone in metallo	0,9
tettoia	0,2
magazzino	1
torneria	0,7
cabine elettriche e vani tecnici	0,4
portineria, uffici e servizi	1,1
direzione	1,4
capannone in c.a.p.	1
aree esterne scoperte di pertinenza e parcheggi	0,1
aree esterne edificabili	0,15

Stima L2.

Corpo	Descrizione	mq	€/mq	Coeff correttivo di valutazione	Valutazione €
1	AREA ESTERNA E PARCHEGGI	3.433	360	0,05	61.794
2	PALAZZINA UFFICI PIANO T e 1	340	360	1,1	134.640
3	CAPANNONE INDUSTRIALE	2.035	360	1	732.600
4	VANO TECNICO	57	360	0,4	8.208
5	CABINA ELETTRICA	32	360	0,4	4.608
	VALORE COMPLESSIVO L2				941.850

Stima L3.

Descrizione	mq	€/mq.	Coeff correttivo di valutazione	Valutazione €
AREA IN ZONA D3 (PROD. IND.)	6.824	360	0,15	368.496

Tabella di riepilogo.

LOTTO	RIEPILOGO	TOTALE VALUTAZIONE €
L2	Capannone in Via Ettore Majorana ang. Via G.B. Amici	941.850
L3	Area esterna via Enrico Fermi	368.496
	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI	€ 1.310.346

5. Conclusioni

A conclusione dell'incarico ricevuto, dopo aver svolto le analisi e gli accertamenti ritenuti necessari e possibili, con le considerazioni svolte in precedenza e qui integralmente richiamate, il sottoscritto attesta che il valore dei beni immobili aziendali sopra descritti della Società Leucci Costruzioni Spa, alla data di redazione del presente elaborato è pari alla somma di **Euro 1.310.346,00 (unmillionetrecentodiecimilatrecentoquarantasei/00)**.

I beni immobili saranno venduti in lotti singoli (Lotto 2 e Lotto 3) come descritto nel capitolo 3 ai seguenti valori di stima:

- Lotto 2: € 941.850;
- Lotto 3: € 368.496.

Il sottoscritto consulente ritiene di aver espletato in maniera esauriente l'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione si rendesse necessario.

La presente relazione consta di 30 pagine e 15 allegati.

Messina, 6 MARZO 2023

Il Consulente
(Ing. Vincenzo Garofalo)

