

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Geom. Gaetano SUMA)

### PREMESSE

Il Giudice Istruttore del Tribunale di Brindisi - Sezione Esecuzioni Immobiliari **Dott.ssa Paola LIACI**, con decreto del 15.03.2021, invitava il sottoscritto **Geom. Gaetano SUMA**, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia Brindisi con il n. 618, all'Albo dei C.T.U. della provincia di Brindisi con il n. 504 e con studio in Ceglie M.ca alla via San Rocco, n. 58, in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 195/2005 R.G. Es., promossa da **MEDIOCREDITO CENTRALE S.P.A. c/** .., a rispondere al seguente quesito: ***“Proceda il C.T.U. alla valutazione dell'immobile, tenendo conto di tutte le irregolarità evidenziate e del costo per sanarle o ove non possibile per riportare lo stato in ripristino”.***

Gli veniva fissato il termine di giorni sessanta per il deposito della relazione di consulenza attraverso il sistema telematico predisposto.

Su richiesta del C.T.U. tale termine veniva prorogato al 31.07.2021.

\*\*\*\*\*

Il 09.06.2021, mezzo fono, il C.T. comunicava alla delegata Rag. Anna Rita Muzzaci che il giorno 14.06.2021, alle ore 16,00, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Fasano, alla C.da “Borgo Canale”.

### ACCERTAMENTI

Alla data e all'ora stabilite, il sottoscritto si recava sul luogo indicato per effettuare gli opportuni accertamenti; era presente solo la delegata Rag. Anna Rita Muzzaci.

Eseguiva un'ispezione generale dello stato dei luoghi e un rilievo fotografico interno e esterno dell'intera struttura acquisendo nel contempo alcune informazioni utili.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERO STABILIMENTO SITO IN FASANO - Località Selva di Fasano - C.da Canale di Pirro, civico 23.**

Trattasi di un complesso industriale destinato alla vinificazione, ubicato in località “Selva di Fasano” alla Contrada Canale di Pirro, con accesso dalla Via Canale di Pirro, civico 23 **(foto in All. A).**





- **particella 46 - sub. 1** - categoria D/1 - R.C. Euro 12.972,11;
- **particella 46 - sub. 2** - categoria D/1 - R.C. 47,15 (cabina elettrica);
- **particella 1219 - sub. 1** - categoria C/2 - classe 5 - mq. 50 - R.C. € 121,37 - locale al piano terra destinato a deposito.

L'intero complesso appartiene alla "Società .",

**(planimetria e visure catastali in All. 8).**

### **Precisazioni**

Corre l'obbligo segnalare che dalle verifiche eseguite, nonché dai rilievi metrici operati, la distribuzione reale degli spazi dello stabilimento oggetto di pignoramento risulta differente da quella catastale (**planimetrie in All. 8 e 9**), per cui il C.T. sottoscritto dovrà provvedere, su disposizioni del Giudice, ad effettuare in catasto fabbricati le dovute correzioni.

### **ACCESSO**

L'immobile ha accesso dalla Via Canale di Pirro, 23.

### **CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI COMUNALI**

Il C.T.U. ha dovuto accedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano al fine di visionare sia i progetti che le autorizzazioni comunali che nel corso degli anni hanno interessato l'intero complesso industriale .

Le relative pratiche edilizie vengono di seguito singolarmente descritte:

- **pratica edilizia n. 70/1973** riguardante la realizzazione di alcuni locali al piano terra destinati a uffici, autorizzata dal Comune di Fasano con Nulla Osta del 27.07.1974 e successiva variante per cambio di intestazione da autorizzata in data 27.06.1977, seguita da Certificato di agibilità rilasciato dallo stesso Comune in data 15.04.1980 (**autorizzazione e certificato di agibilità in All.10**);
- **pratica edilizia n. 56/1985** riguardante la realizzazione dei locali interrati rispettivamente posti a quota mt. 5,00 e mt. 9,75, autorizzata dal Comune di Fasano con concessione edilizia n. 82/1986 (**concessione in All.11**);
- **pratica edilizia n. 56/1985 - Richiesta di sanatoria edilizia n. 31459 del 29.12.1986** per il vano laboratorio al piano terra di mq. 53,20 (**planimetria in All.**



**12)** e per le opere non valutabili in termine di superfici ma come aumento di volume quantificato in mq 36,54.

Si precisa che nelle pratiche di condono risulta versata l'intera oblazione dovuta, pari a £ 1.272.308, ma non risulta depositata tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio mezzo atto notificato in data 27.02.1990 all'interessata (**atto di notifica in All.13**);

- **pratica edilizia n. 70/1973 - Istanza del 06.06.1987, prot. n. 13922**, per rilascio autorizzazione alle modifiche di alcune tramezzature interne al fabbricato, per l'apertura di vani porte e finestre, per lo spostamento di un vano w.c. e l'esecuzione di una manutenzione ordinaria.

La Commissione Edilizia nella seduta del 03.08.1987 esprimeva parere favorevole a condizione che vi fosse la verifica sull'autorizzazione dell'esistente (**istanza in All.14**);

- **pratica edilizia n. 56/1985** - presentazione in data **22.04.1987, prot. n. 9641**, di una **variante in sanatoria** per la realizzazione di nuovi locali nei piani interrati, per lo spostamento e l'ampliamento della zona di lavorazione; il Comune di Fasano rilasciava concessione sanatoria in data 14.05.1987 con n. 258/87 e certificato di agibilità in data 10.07.1990 (**autorizzazione e certificato di agibilità in All.15**);
- **pratica edilizia n. 13920/1987 - Licenza edilizia rilasciata il 04.11.1988**, riguardante il **cambio di destinazione d'uso** da fabbricato rurale a locale commerciale (in catasto terreni al foglio 61, particella 47) e successivo certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Fasano in data 30.03.1989 (**autorizzazione e certificato di agibilità in All.16**);
- **pratica edilizia n. 56/1985 - Istanza n. 17181/1987** per la richiesta di autorizzazione alla sistemazione dei piazzali interni all'azienda e al collocamento della pesa in un punto diverso. Concessione edilizia n. 470/88 (**nulla osta in All.17**).

Il certificato di agibilità dell'intera azienda veniva rilasciato dal Comune di Fasano in via definitiva per tutte le pratiche di cui innanzi in



data 26.07.1999, a seguito dell'istanza del 28.05.1999, prot. 17309 presentata dalla società (**certificato di agibilità in All. 18**).

Le irregolarità rispetto alle autorizzazioni e alle risultanze delle planimetrie catastali riscontrate dal C.T.U. nel corso degli accertamenti si riassumono come segue:

- La porzione di stabilimento al piano terra coincidente con i locali indicati nell'elaborato peritale (**All. 19**) dalle lettere A, B e C ovvero il vano coperto in lamiera utilizzato come deposito (**lettera A - rilievo fotografico in All. A/21**), la veranda coperta in lamiera (**lettera B - rilievo fotografico in All. A/4**) e il locale utilizzato come deposito delle bottiglie (**lettera C - rilievo fotografico in All. A/5**), **risultano non sanabili e pertanto saranno oggetto di demolizione.**

La non sanabilità urbanistica discende dal fatto che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (L. 1497/39).

Va precisato che il locale indicato con la lettera C (fabbricato al piano terra destinato al deposito di bottiglie - foglio 61 - p.lla 1219 - sub. 1 - cat. C/2 - classe 5 - mq. 50 - R.C. € 121,37) è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate con l'attribuzione di "*rendita provvisoria da definire con una pratica catastale*".

- Per il locale indicato nell'elaborato peritale con la lettera **D (locale laboratorio/imbottigliamento - foto in All. A/5)**, sempre al piano terra del corpo centrale, oggetto di **condono edilizio** ai sensi della Legge n. 47/85 - **pratica n. 2520 R.C.**, manca il versamento degli oneri concessori e non è stata mai integrata l'istanza di condono con la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Per quanto riguarda i piani interrati si rilevano **difformità edilizie** relative alla differente distribuzione degli spazi interni e pertanto soggetti a sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.
- Infine, per il fabbricato rurale destinato a "punto vendita", autorizzato dal Comune per la commercializzazione dei vini, necessita l'**accatastamento** nel Catasto Fabbricati avendo perso i requisiti di ruralità.

Lo stato di fatto della distribuzione degli spazi interni di quest'ultimo, inoltre, è difforme dall'autorizzato (Pratica edilizia n. 13920/1987 - licenza edilizia



rilasciata il 04/11/1988) e quindi, anche per esso si rende necessaria la richiesta di sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (planimetrie in **All. 20**).

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene che la spesa occorrente per regolarizzare presso il Comune di Fasano le difformità rispetto a quanto autorizzato sia pari a € 25.000,00 (euro venticinquemila/00), compreso l'onorario del tecnico redattore delle pratiche edilizie e catastali.

Il costo da sostenere per la demolizione dei locali di cui ai alle lettere A, B e C invece, è di € 9.000,00 (euro novemila/00), compreso l'onere del trasporto presso una discarica autorizzata.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO VINICOLO**

#### **Criteri di stima utili**

Considerata la finalità della presente stima si è preferito determinare correttamente il più probabile valore di mercato applicando il metodo di confronto su specifiche rilevazioni di compravendita; ritenuto come il più idoneo a valutare le effettive tendenze del mercato immobiliare per zone, in sostanza consente di ottenere risultati estimativi basati su valori realisticamente attribuiti ai beni simili in una determinata area.

Per immobili simili si intendono quelli con analoghe caratteristiche intrinseche (superficie, epoca di costruzione, destinazione d'uso, ecc.) ed estrinseche (localizzazione urbanistica, tipologia edilizia, ecc.).

#### **Fonti delle informazioni utilizzate per la stima**

Le informazioni sono state assunte da Agenzie Immobiliari, da professionisti che operano nelle compravendite e da alcune imprese edili attive nei Comuni di Fasano e limitrofi.

#### **Calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore complessivo**

- Superficie del fabbricato rurale comprensiva dei muri perimetrali pari a **mq. 123,00** - area di pertinenza pari a **mq 37,00**;
- superficie del piano terra adibito a uffici e laboratori analisi, comprensiva dei muri perimetrali pari a **mq. 327,22** circa;



- superficie della veranda coperta al piano terra pari a **mq. 5,65**;
- superficie del primo piano sottostrada adibito a stabilimento vinicolo e deposito, comprensiva dei muri perimetrali pari a **mq. 1.170,75** circa;
- superficie del secondo piano sottostrada adibito a stabilimento vinicolo e deposito, comprensiva dei muri perimetrali pari a **mq. 466,00** circa;
- superficie del vano ascensore, del vano caldaia e del vano della cabina elettrica, comprensiva dei muri perimetrali pari a **mq. 74,00** circa;
- superficie dell'area di pertinenza pari a mq. **4.500,00** circa;
- superficie della particella 523 destinata a piazzale pari a mq. **1.466,00** circa;
- superficie della particella 522 destinata a piazzale pari a mq. **2.009,00** circa.
- superficie della particella 49 destinata a Pascolo cespugliato pari a mq. **1.720,00** circa.

#### **Attribuzione dei valori**

- Valore del fabbricato rurale comprensivo dei muri perimetrali e dell'area di pertinenza:                   mq. 123,00 x € 220,00 = €   **27.060,00.**
- Valore del piano terra adibito a uffici e laboratori analisi, comprensivo dei muri perimetrali:                   mq. 327,22 x € 300,00 = €   **98.166,00.**
- Valore della veranda coperta al piano terra:
 

mq. 5,65 x € 150,00 = €   **847,50.**
- Valore del primo piano sottostrada adibito a stabilimento vinicolo e deposito, comprensivo dei muri perimetrali:
 

mq. 1.170,75 x € 250,00 = € **292.687,50.**
- Valore del secondo piano sottostrada adibito a stabilimento vinicolo e deposito, comprensivo dei muri perimetrali:
 

mq. 466,00 x € 200,00 = €   **93.200,00.**
- Valore del vano ascensore, del vano caldaia e del vano della cabina elettrica, comprensivi dei muri perimetrali:
 

mq. 74,00 x € 150,00 = € **11.100,00.**
- Valore dell'area di pertinenza (mq. 4.500 + mq.1.466 + 2.009)
 

mq. 7.975 x € 8,00 = €   **63.800,00.**
- Valore del pascolo cespugliato mq. 1.720 x € 2,50 = € **4.300,00**



- Valore complessivo pari a € 591.161,00 (euro cinquecentonovantunomilacentosessantuno/00).

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Al valore stimato vengono sottratte le somme relative al:

- costo della rimozione dei locali deposito al piano terra, contraddistinti nell'elaborato planimetrico dalle lettere A e C, nonché della veranda coperta al piano terra, contraddistinta nello stesso elaborato planimetrico dalla lettera B, tutti realizzati abusivamente;
- versamento al Comune di Fasano degli oneri concessori per il locale laboratorio contraddistinto nell'elaborato planimetrico dalla lettera D.

L'ammontare complessivo, compreso l'onorario tecnico per le pratiche edilizie, è pari a € 11.161,00 (euro undicimilacentosessantuno/00).

Il valore definitivo della proprietà diventa pari a (€ 591.161,00 - € 11.161,00) = € 580.000,00 (euro cinquecentottantamila/00).

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ceglie Messapica, 29/06/2021

**Il C.T.U.**  
**(Geom. Gaetano SUMA)**

