



# TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

**FALLIMENTARE**

**12/2012**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

[REDACTED]

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 05/12/2019

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

**ANDREA CALDERARI**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - FALLIMENTARE 12/2012

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **capannone industriale** a OSTUNI via delle Comunicazioni 14, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **3.122,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto di vendita comprende diversi immobili costituenti l'intero edificio; al blocco principale del capannone industriale si aggiungono un'abitazione, un ufficio e alcuni box per automezzi. A completamento vi è l'area esterna identificata come bene comune non censibile, composta da piazzali e rampe per l'accesso al piano interrato.

Il capannone industriale è la porzione più grande del lotto di vendita ed è composto da un piano interrato, dal piano terra e da un primo piano.

L'accesso carrabile al piano interrato è garantito da due rampe esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 23.075,50 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019) Coerenze: A sud con [REDACTED], a ovest con via delle Comunicazioni, a nord con [REDACTED] e altri, a est con [REDACTED].
- foglio 74 particella 588 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 59,24 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)
- foglio 74 particella 588 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 70,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)
- foglio 74 particella 588 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 32,49 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** **terreno industriale**, composto da Piazzali esterni, sviluppa una superficie commerciale di **226,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 2266,5 mq, piano: S1-T

**B** **appartamento** a OSTUNI via delle Comunicazioni 14, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **165,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al secondo piano dell'edificio è situato un appartamento di circa 130 mq. oltre accessori identificato con il sub.13, con ingresso indipendente ed esclusivo mediante un vano scala identificato con il sub. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 639,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo snc, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**C** ufficio a OSTUNI via delle Comunicazioni 14, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **169,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al secondo piano dell'edificio, oltre all'abitazione, è situato un ufficio che sviluppa una superficie commerciale di 133 mq. oltre accessori e che è contraddistinto con il sub.10. A questo si accede attraverso un vano scala contraddistinto con il sub.7, e che è utilizzato inoltre per collegare l'area di vendita con quella espositiva del capannone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.197,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo snc, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.457,22 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>226,65 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.622.319,11</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.573.649,54</b>
Data della valutazione:	<b>05/12/2019</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta essere in custodia del Sig. XXXXXXXXXX

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune OSTUNI identificata al Foglio 74 p.lle 316-317-318 (attuali 588) della superficie di 3968, stipulato il 22/07/2003 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 04/08/2003 a Ostuni ai nn. 345, trascritto il 04/08/2003 a Brindisi ai nn. 12727-9768, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a Inedificabilità

atto di asservimento dell'area sita nel comune OSTUNI identificata al Foglio 74 p.la 318 della superficie di 1011,12, stipulato il 22/07/2003 a firma di Notaio [REDACTED], registrato il 04/08/2003 a Ostuni ai nn. 345, trascritto il 04/08/2003 a Brindisi ai nn. 12728-9769, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a Vincolo a parcheggio

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Sentenza di nullità di vendita immobiliare, trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611.

A seguito del mancato pagamento di alcune rate del leasing, la [REDACTED] pretese di diventare proprietaria dell'immobile, divenendolo di fatto nel 2006 con l'atto trascritto il 21/02/2006 con il numero BR0019450. A seguito di controversia, il tribunale ha annullato la vendita immobiliare con sentenza n.6855.1/2019, facendo così tornare di fatto l'immobile nella proprietà del Sig. [REDACTED] e.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 21/02/2006 fino al 09/03/2015), con atto stipulato il 21/02/2006, trascritto il 21/02/2006 ai nn. BR0019450

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per maggiori informazioni consultare gli allegati 2 e 4

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **246/99** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di Capannone industriale con annessi ufficio e abitazione, presentata il 19/10/2000, agibilità del 27/04/2006.

La pratica n.246/99 è il rinnovo di altra concessione edilizia n. 161/82 rilasciata in data 31/08/1983. Successivamente sono state presentate due varianti, una del 28/08/2003 e l'altra del 17/08/2005.

Permesso di Costruire N. **38/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di una cabina elettrica prefabbricata, presentata il 22/05/2007 con il n. 38 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante a P.R.T. degli agglomerati periferici vigente, in forza di delibera Commissariale n.37 del 17/04/2002, l'immobile ricade in zona ASI

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per maggiori informazioni consultare gli allegati 2, 3 e 4

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta essere stato accatastato come il progetto approvato e quindi risulta anch'esso difforme rispetto allo stato dei luoghi. Più precisamente l'immobile presenta alcune difformità sia all'interno che all'esterno. Per quanto riguarda le difformità interne, la più rilevante è la divisione in due ambienti della superficie di capannone posta la piano terra e la mancanza di separazione al piano interrato tra una superficie destinata a box e la restante parte destinata a opificio. Per quel che riguarda le difformità esterne, si rileva la mancata chiusura di un balcone al primo piano in corrispondenza dell'area espositiva così come previsto dal progetto in variante. Si è rilevata la presenza di una serranda di collegamento con altra proprietà confinante, e più precisamente con il sub.31 della particella 247 del foglio 74. Le altre variazioni riscontrate sono facilmente ripristinabili senza che le stesse comportino particolari lavorazioni. Il tutto come meglio evidenziato negli allegati "Documentazione catastale" e "Rilievi planimetrici"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta alcune difformità sia all'interno che all'esterno. Per quanto riguarda le difformità interne, la più rilevante è la divisione in due ambienti della superficie di capannone posta la piano terra e la mancanza di separazione al piano interrato tra una superficie destinata a box e la restante parte destinata a opificio. Per quel che riguarda le difformità esterne, si rileva la mancata chiusura di un balcone al primo piano in corrispondenza dell'area espositiva così come previsto dal progetto in variante. Si è rilevata la presenza di una serranda di collegamento con altra proprietà confinante, e più precisamente con il sub.31 della particella 247 del foglio 74. Le altre variazioni riscontrate sono facilmente ripristinabili senza che le stesse comportino particolari lavorazioni. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato "Rilievi

Planimetrici" (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria allo sportello unico: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN OSTUNI VIA DELLE COMUNICAZIONI 14, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a OSTUNI via delle Comunicazioni 14, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **3.122,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto di vendita comprende diversi immobili costituenti l'intero edificio; al blocco principale del capannone industriale si aggiungono un'abitazione, un ufficio e alcuni box per automezzi. A completamento vi è l'area esterna identificata come bene comune non censibile, composta da piazzali e rampe per l'accesso al piano interrato.

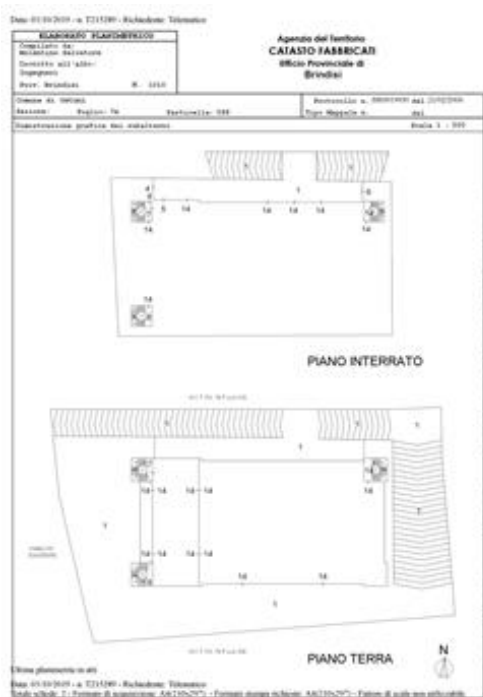
Il capannone industriale è la porzione più grande del lotto di vendita ed è composto da un piano interrato, dal piano terra e da un primo piano.

L'accesso carrabile al piano interrato è garantito da due rampe esterne.

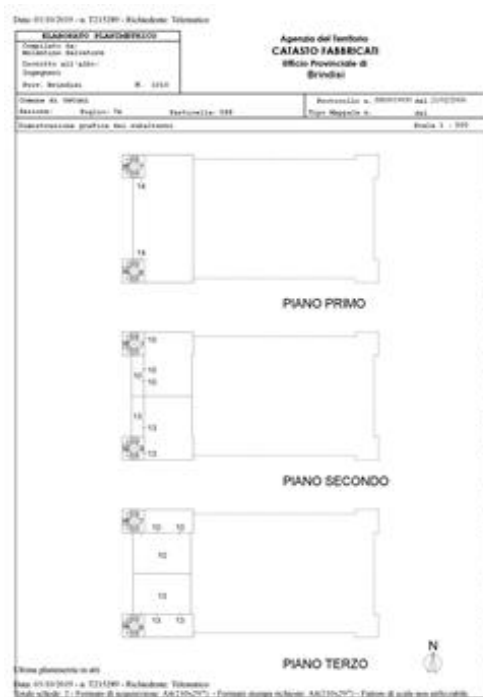
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 23.075,50 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)  
Coerenze: A sud con [REDACTED], a ovest con via delle Comunicazioni, a nord con [REDACTED] e altri, a est con [REDACTED].
- foglio 74 particella 588 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 59,24 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)
- foglio 74 particella 588 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 70,70 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)
- foglio 74 particella 588 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 32,49 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo Snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



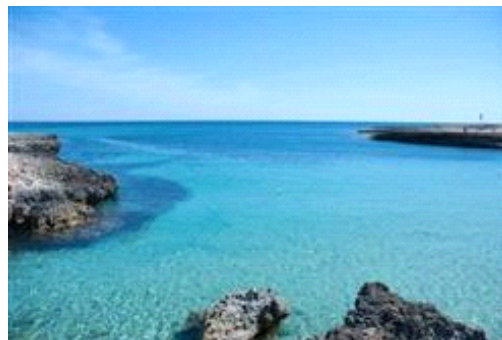
Elaborato planimetrico Piano interrato e Piano terra



Elaborato planimetrico Piani primo, secondo e terzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi e valle D'Itria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle d'Itria e località balneari.



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 40 km
- superstrada distante 6 km
- ferrovia distante 600 m

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

eccellente ★★☆☆☆☆

luminosità:	eccellente	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come accennato in precedenza, il capannone è costituito da un piano interrato, un piano terra ed un primo piano.

Al piano interrato troviamo un'area di stoccaggio materiali, precedentemente utilizzata per la produzione di pavimentazione in pietra; l'area, rispetto a quanto approvato, presenta alcune divisioni realizzate con pannelli in cartongesso che non arrivano fino al solaio di interpiano e che sono facilmente amovibili.

Al piano interrato sono presenti due box e non 3 così come riportato nella variante di progetto approvato.

Al piano terra, nella parte retrostante all'area di vendita, si sviluppa un'ulteriore superficie adibita ad uso deposito e che, rispetto al progetto approvato, presenta una divisione dello spazio effettuato con pareti in cartongesso a tutta altezza.

Nell'area di vendita si trovano anche n.2 stanze per l'Amministrazione nonché i servizi igienici e un locale riposo.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in alluminio. Gli infissi risultano essere del tipo a giunto aperto e quindi sprovvisti del taglio termico

buono

*infissi interni:* scorrevole e a battente realizzati in legno tamburato

buono

*pavimentazione interna:* realizzata in pavimentazione industriale in cemento. Nelle aree adibite a deposito

buono

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato. Area di vendita e zona espositiva

buono

*rivestimento esterno:* realizzato in marmo. Prospetto esterno prospiciente su viale delle Comunicazioni

buono

## Degli Impianti:

*ascensore:* conformità: conforme. Per gli impianti sarebbe necessario un certificato di rispondenza in quanto i certificati sono stati rilasciati in data antecedente al DM 37/08.

buono

*elettrico:* conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

buono

*condizionamento:* conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in

nella media



vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

*idrico*: conformità: Sì. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

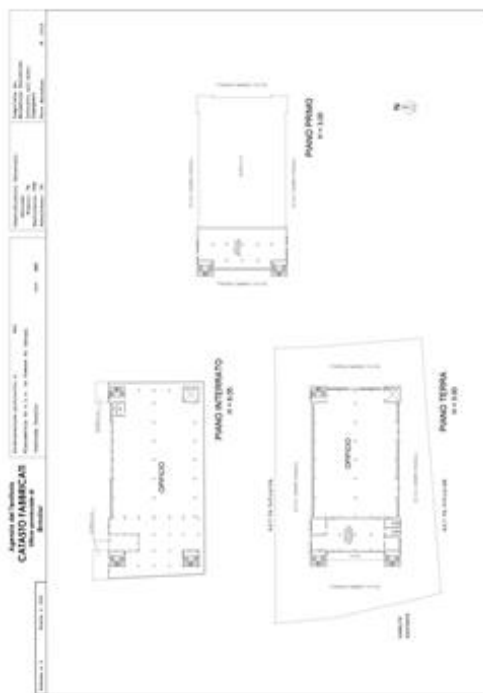
nella media 

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato	1.629,24	x	100 %	=	1.629,24
Piano terra - Deposito	975,93	x	100 %	=	975,93
Piano terra - area di vendita comprensiva di area esterna di pertinenza valutata al 10%	248,97	x	100 %	=	248,97
Piano primo - area espositiva comprensiva di balcone di pertinenza considerato al 10%	267,88	x	100 %	=	267,88
<b>Totale:</b>	<b>3.122,02</b>				<b>3.122,02</b>



#### ACCESSORI:

**terreno industriale**, composto da Piazzali esterni, sviluppa una superficie commerciale di **226,65**

Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 2266,5 mq, piano: S1-T

### **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (31/12/2018)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

Note: Per la locazione il prezzo massimo è 2,3 €/mq al mese e quello minimo di €1,8 €/mq al mese.

Agenzia Gabetti (10/10/2019)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 700,00

Note: Il valore di locazione è stato attribuito all'intero edificio comprensivo di abitazione e ufficio, per un prezzo di 5 €/mq. al mese, con una valutazione finale a corpo di €7/8.000,00 al mese.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'opificio industriale, così come individuato dal sub.14, è composto da aree di deposito, area vendita e area espositiva.

Nella valutazione estimativa relativa al capannone, al suddetto sub.14 si è voluta aggiungere la quota del 10% relativa ai piazzali esterni, individuati con il sub.1 come bene non censibile, in quanto si è ritenuto che tali superfici siano al completo servizio del piano terra e del piano interrato.

Inoltre i locali adibiti ad autorimesse, contraddistinti con i sub.4,5 e 6,, non potendoli dare una valutazione separata, sono stati considerati facenti parte dell'intero piano interrato e quindi paragonati ad un deposito.

Per determinare il più probabile valore di mercato, si è proceduto con una valutazione secondo tre diversi metodi di stima, quella per capitalizzazione dei redditi ottenuta secondo i valori OMI per il secondo semestre 2018, quella in base ai parametri tecnici ottenuta secondo i prezzi di mercato e quella in base alla rendita catastale moltiplicando la stessa, rivalutata del 5%, per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dell'immobile.

### **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

#### **Area deposito**

Locazione minima mensile 1,80 €/mq.

Locazione massima mensile 2,30 €/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene corretto considerare il prezzo massimo di locazione per cui avremo:

Superficie commerciale mq. 2831,82 (mq. 2605,17 edificio + 10% superficie piazzali di mq. 2266,5)

Locazione mensile: 2,30 €/mq. x 2831,82 mq. = €6.513,18

Locazione annua 6.513,18 €/mese x 12 mesi = €78.158,23

Dividendo per il tasso di capitalizzazione, che per il caso specifico risulta essere il 6,3% si ottiene:

€78.158,23 : 0,063 = **€1.240.606,82**

#### **Area vendita e area espositiva**

Locazione minima mensile 1,20 €/mq.

Locazione massima mensile 2,00 €/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene corretto considerare il prezzo massimo di locazione per cui avremo:

Superficie commerciale mq. 516,85

Locazione mensile: 2,00 €/mq. x 516,85 mq. = €1.033,70

Locazione annua 1.033,70 €/mese x 12 mesi = €12.404,40

Dividendo per il tasso di capitalizzazione, che per il caso specifico risulta essere il 5,0% si ottiene:

€12.404,40 : 0,05 = **€248.088,00**

**Totale stima per capitalizzazione dei redditi capannone industriale (area deposito + area vendita + area espositiva + piazzali esterni) = €1.488.694,82**

#### STIMA PER PARAMETRI TECNICI

##### Area deposito

Prezzo di vendita €/mq. 300,00

Superficie commerciale mq. 2831,82 (mq. 2605,17 edificio + 10% superficie piazzali di mq. 2266,5)

Valore area deposito = mq. 2831,82 x €/mq. 300,00 = **€849.546,00**

##### Area vendita e area espositiva

Prezzo di vendita €/mq. 650,00

Superficie commerciale mq. 516,85

Valore area vendita ed espositiva = mq. 516,85 x €/mq. 650,00 = **€335.952,50**

**Totale stima per parametri tecnici capannone industriale (area deposito + area vendita + area espositiva + piazzali esterni) = €1.185.498,50**

#### STIMA PER RENDITA CATASTALE

Rendita catastale €23.075,50

Rendita catastale rivalutata del 5% = €24.229,27

Coefficiente di moltiplicazione per la categoria D/1 = 63

Valore Opificio comprensivo di area vendita, area espositiva e piazzali esterni = €24.229,27 x 63 = **€1.526.444,01**

**Totale stima per rendita catastale capannone industriale (area deposito + area vendita + area espositiva + piazzali esterni) = €1.526.444,01**

##### Valore medio in funzione delle valutazioni ottenute

(Stima per capitalizzazione dei redditi + Stima per parametri tecnici + Stima per rendita catastale)/3

(€1.488.694,82 + €1.185.498,50 + €1.526.444,01)/3 = **€1.400.212,44**

Considerando che le superfici oggetto di stima corrispondono a mq. 3348,67, avremo un prezzo medio al mq. pari a:

€1.400.212,44 : mq. 3348,67 = **€/mq 418,14**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.122,02	x	418,14	=	<b>1.305.441,44</b>
Valore superficie accessori:	226,65	x	418,14	=	<b>94.771,43</b>
					<b>1.400.212,87</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.400.212,87</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.400.212,87</b>

BENI IN OSTUNI VIA DELLE COMUNICAZIONI 14, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a OSTUNI via delle Comunicazioni 14, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **165,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al secondo piano dell'edificio è situato un appartamento di circa 130 mq. oltre accessori identificato con il sub.13, con ingresso indipendente ed esclusivo mediante un vano scala identificato con il sub. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 639,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo snc, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)

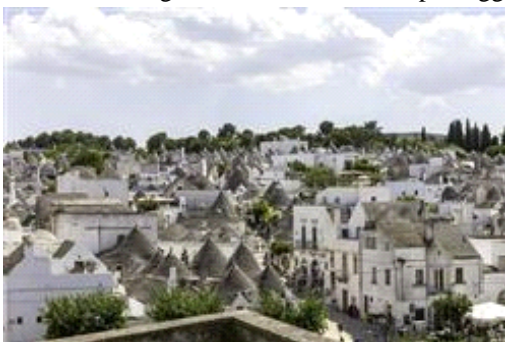
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano

in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi e valle D'Itria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle d'Itria e località balneari.



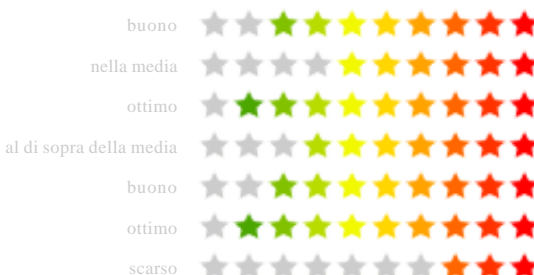
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km  
 superstrada distante 6 km  
 ferrovia distante 600 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, che sviluppa una superficie commerciale al netto degli accessori pari a mq.133, è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e due bagni, di cui uno con accesso diretto da una delle due camere.

Le finiture sono di buona qualità e gli impianti risultano essere efficienti rispetto alla destinazione d'uso corrente.

A completamento dell'appartamento vi è un balcone di circa 20 mq. e un vano tecnico posto al piano copertura che sviluppa circa 50 mq..

L'accesso, come accennato in precedenza, è garantito attraverso un vano scala fornito di ascensore funzionante.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in alluminio. Gli infissi risultano essere del tipo a giunto aperto e quindi provvisti del taglio termico



*infissi interni:* scorrevole e a battente realizzati in legno tamburato



*pavimentazione interna:* realizzata in pavimentazione industriale in cemento. Nelle aree



adibite a deposito

*rivestimento esterno*: realizzato in marmo. Prospetto esterno prospiciente su viale delle Comunicazioni

buono 

Degli Impianti:

*ascensore*: conformità: conforme. Per gli impianti sarebbe necessario un certificato di rispondenza in quanto i certificati sono stati rilasciati in data antecedente al DM 37/08.

buono 

*elettrico*: conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

buono 

*condizionamento*: conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

nella media 

*idrico*: conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	133,08	x	100 %	=	133,08
Balcone	20,95	x	30 %	=	6,29
Vano tecnico fino a 25 mq.	25,00	x	15 %	=	3,75
Vano tecnico oltre i 25 mq	24,74	x	5 %	=	1,24
Scala conteggiata una volta come proiezione orizzontale	21,62	x	100 %	=	21,62
<b>Totale:</b>	<b>225,39</b>				<b>165,97</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (31/12/2018)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 950,00

Note: Il valore per la locazione varia da un minimo di 2,8 €/mq. a 3,1 €/mq. al mese.

Agenzia Gabetti (10/10/2019)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

Note: Il valore di locazione è stato attribuito all'intero edificio comprensivo di abitazione e ufficio, per un prezzo di 5 €/mq. al mese, con una valutazione finale a corpo di €7/8.000,00 al mese.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'abitazione, così come individuata dal sub.13, comprende un balcone e un vano tecnico al piano di copertura.

Nella valutazione estimativa relativa all'appartamento, al suddetto sub.13 si è voluta aggiungere la quota del vano scala, identificato con il sub.8 come bene non censibile, e calcolato per la sua proiezione orizzontale.

Per determinare il più probabile valore di mercato, si è proceduto con una valutazione secondo tre diversi metodi di stima, quella per capitalizzazione dei redditi ottenuta secondo i valori OMI per il secondo semestre 2018, quella in base ai parametri tecnici ottenuta secondo i prezzi di mercato e quella in base alla rendita catastale moltiplicando la stessa, rivalutata del 5%, per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dell'immobile.

#### **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Locazione minima mensile 2,80 €/mq.

Locazione massima mensile 3,10 €/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene corretto considerare il prezzo massimo di locazione per cui avremo:

Superficie commerciale mq. 165,97

Locazione mensile: 3,10 €/mq. x 165,97 mq. = €514,51

Locazione annua 514,51 €/mese x 12 mesi = €6.174,12

Dividendo per il tasso di capitalizzazione, che per il caso specifico risulta essere il 3,9% si ottiene:

€6.174,12 : 0,039 = **€158.310,77**

**Totale stima per capitalizzazione dei redditi abitazione = €158.310,77**

#### **STIMA PER PARAMETRI TECNICI**

Prezzo di vendita €/mq. 500,00

Superficie commerciale mq. 165,97

Valore abitazione= mq. 165,97 x €/mq. 500,00 = **€82.985,00**

**Totale stima per parametri tecnici abitazione = €82.985,00**

#### **STIMA PER RENDITA CATASTALE**

Rendita catastale €639,89

Rendita catastale rivalutata del 5% = €671,88

Coefficiente di moltiplicazione per la categoria A/3 = 126

Valore abitazione = €671,88 x 126 = **€84.656,88**

**Totale stima per rendita catastale abitazione = €84.656,88**

Valore medio in funzione delle valutazioni ottenute

(Stima per capitalizzazione dei redditi + Stima per parametri tecnici + Stima per rendita catastale)/3

(€158.310,77 + €82.985,00 + €84.656,88)/3 = €108.650,88

Considerando che le superfici oggetto di stima corrispondono a mq. 165,97, avremo un prezzo medio al mq. pari a:

€108.650,88 : mq. 165,97 = **€/mq 654,64**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,97 x 654,64 = **108.651,91**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.651,91**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 108.651,91**

BENI IN OSTUNI VIA DELLE COMUNICAZIONI 14, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO C

**ufficio** a OSTUNI via delle Comunicazioni 14, quartiere Zona Industriale, della superficie commerciale di **169,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al secondo piano dell'edificio, oltre all'abitazione, è situato un ufficio che sviluppa una superficie commerciale di 133 mq. oltre accessori e che è contraddistinto con il sub.10. A questo si accede attraverso un vano scala contraddistinto con il sub.7, e che è utilizzato inoltre per collegare l'area di vendita con quella espositiva del capannone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 588 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.197,01 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cavallo snc, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto trascritto il 23/09/2005 a Brindisi ai nn. 21316/13611 e a seguito di SENTENZA DI NULLITA' DI VENDITA IMM (n. 6855.1/2019)

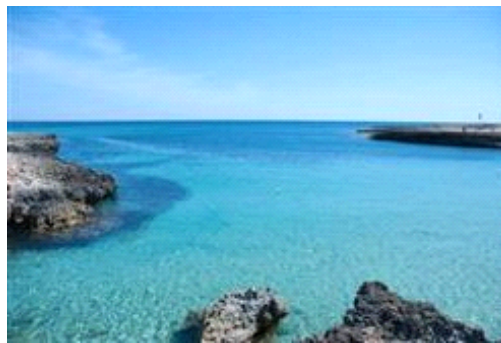
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi e valle D'Itria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle d'Itria e località balneari.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km  
 superstrada distante 6 km  
 ferrovia distante 600 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:



luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio, che sviluppa una superficie commerciale al netto degli accessori pari a mq.133, è composto da quattro stanze e due bagni, di cui uno con accesso diretto da una di queste.

Le finiture sono di buona qualità e gli impianti risultano essere efficienti in relazione alla destinazione d'uso corrente.

A completamento dell'ufficio vi è un balcone di circa 20 mq. e un vano tecnico posto al piano copertura che sviluppa circa 50 mq..

L'accesso, come accennato in precedenza, è garantito attraverso un vano scala fornito di ascensore funzionante.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in alluminio. Gli infissi risultano essere del tipo a giunto aperto e quindi sprovvisti del taglio termico

buono

*infissi interni:* scorrevole e a battente realizzati in legno tamburato

buono

*pavimentazione interna:* realizzata in pavimentazione industriale in cemento. Nelle aree adibite a deposito

buono

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato. Area di vendita e zona espositiva

buono

*rivestimento esterno:* realizzato in marmo. Prospetto esterno prospiciente su viale delle Comunicazioni

buono

## Degli Impianti:

*ascensore:* conformità: conforme. Per gli impianti sarebbe necessario un certificato di rispondenza in quanto i certificati sono stati rilasciati in data antecedente al DM 37/08.

buono

*elettrico:* conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

buono

*condizionamento:* conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

nella media

*idrico:* conformità: Si. L'impianto, essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, necessiterebbe di un certificato di rispondenza.

nella media

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	133,08	x	100 %	=	133,08
Balcone	20,95	x	10 %	=	2,10
Vano tecnico	49,74	x	25 %	=	12,44
Scala conteggiata una volta come proiezione orizzontale	21,62	x	100 %	=	21,62
<b>Totale:</b>	<b>225,39</b>				<b>169,23</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (31/12/2018)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 950,00

Note: Il valore per la locazione varia da un minimo di 2,8 €/mq. a 3,1 €/mq. al mese.

Agenzia Gabetti (10/10/2019)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

Note: Il valore di locazione è stato attribuito all'intero edificio comprensivo di abitazione e ufficio, per un prezzo di 5 €/mq. al mese, con una valutazione finale a corpo di €7/8.000,00 al mese.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'ufficio, così come individuato dal sub.10, comprende un balcone e un vano tecnico al piano di copertura.

Nella valutazione estimativa relativa all'ufficio, al suddetto sub.10 si è voluta aggiungere la quota del vano scala, identificato con il sub.7 come bene non censibile, e calcolato per la sua proiezione orizzontale.

Per determinare il più probabile valore di mercato, si è proceduto con una valutazione secondo tre diversi metodi di stima, quella per capitalizzazione dei redditi ottenuta secondo i valori OMI per il secondo semestre 2018, quella in base ai parametri tecnici ottenuta secondo i prezzi di mercato e quella in base alla rendita catastale moltiplicando la stessa, rivalutata del 5%, per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dell'immobile.

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Locazione minima mensile 2,80 €/mq.

Locazione massima mensile 3,10 €/mq.

Dato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene corretto considerare il prezzo massimo di locazione per cui avremo:

Superficie commerciale mq. 169,23

Locazione mensile: 3,10 €/mq. x 169,23 mq. = €524,61

Locazione annua 524,61 €/mese x 12 mesi = €6.295,32

Dividendo per il tasso di capitalizzazione, che per il caso specifico risulta essere il 3,9% si ottiene:

$$€6.295,32 : 0,039 = €158.310,77$$

Totale stima per capitalizzazione dei redditi ufficio= **€161.418,46**

#### STIMA PER PARAMETRI TECNICI

Prezzo di vendita €/mq. 500,00

Superficie commerciale mq. 169,23

Valore abitazione= mq. 169,23 x €/mq. 500,00 = €84.615,00

Totale stima per parametri tecnici abitazione = **€84.615,00**

#### STIMA PER RENDITA CATASTALE

Rendita catastale €2.197,01

Rendita catastale rivalutata del 5% = €2.306,86

Coefficiente di moltiplicazione per la categoria A/10 = 63

Valore abitazione = €2.306,86 x 63 = €145.332,18

Totale stima per rendita catastale ufficio = **€145.332,18**

Valore medio in funzione delle valutazioni ottenute

(Stima per capitalizzazione dei redditi + Stima per parametri tecnici + Stima per rendita catastale)/3

$$(€161.418,46 + €84.615,00 + €145.332,18)/3 = €130.455,21$$

Considerando che le superfici oggetto di stima corrispondono a mq. 169,23, avremo un prezzo medio al mq. pari a:

$$€130.455,21 : \text{mq. } 169,23 = \text{€/mq } 770,87$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,23	x	770,87	=	<b>130.454,33</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.454,33**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.454,33**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato, si è proceduto con una valutazione secondo tre diversi metodi di stima, quella per capitalizzazione dei redditi ottenuta secondo i valori OMI per il secondo semestre 2018, quella in base ai parametri tecnici ottenuta secondo i prezzi di mercato e quella in base alla rendita catastale moltiplicando la stessa, rivalutata del 5%, per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dell'immobile.

Per quanto riguarda il quesito relativo al valore di locazione degli immobili stimati, lo stesso è stato calcolato attraverso i valori OMI e successivamente confrontato con il valore attribuito dalle agenzie immobiliari per immobili della stessa tipologia; il più probabile valore di locazione mensile ammonta a €7.500,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, ufficio tecnico di Ostuni, agenzie: Gabetti di Brindisi, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 2

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	3.122,02	226,65	1.400.212,87	1.400.212,87
B	appartamento	165,97	0,00	108.651,91	108.651,91
C	ufficio	169,23	0,00	130.454,33	130.454,33
				<b>1.639.319,11 €</b>	<b>1.639.319,11 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Lavori di manutenzione ordinaria	-10.000,00
	<b>10.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.622.319,11**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 48.669,57**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.573.649,54**

data 05/12/2019

il tecnico incaricato  
ANDREA CALDERARI

Costituiscono parte integrante i seguenti Allegati:

- All.1\_Localizzazione dei beni
- All.2\_Documentazione urbanistica
- All.3\_Documentazione catastale
- All.4\_Rilievi planimetrici
- All.5\_Rilievo fotografico

**TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI  
FALLIMENTARE 12/2012**



ELABORATO

**AII.1 LOCALIZZAZIONE DEI BENI**

DEBITORE

[REDACTED]

GIUDICE

[REDACTED]

CURATORE

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO

**arch. Andrea Calderari**



