

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N.

11/2020 - [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO

COMMISSARIO GIUDIZIALE



ESPERTO STIMATORE

Ing. Giuseppe SEMERARO

RELAZIONE DI STIMA

SETTEMBRE 2021



INDICE

INDICE.....	1
1. PREMessa E OGGETTO DELL'INCARICO	2
2. OPERAZIONI PERITALI	2
3. TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEI BENI RINVENUTI	3
4. A) COMPLESSO IMMOBILIARE	3
4.1. Identificativi catastali degli immobili.....	3
4.2. Caratteristiche della zona	4
4.3. L'opificio e le sue caratteristiche costruttive	5
4.4. Stato manutentivo	6
4.5. Metodo di stima.....	6
4.6. Consistenza	7
4.7. Stato di possesso.....	7
4.8. Pratica edilizia	8
4.9. Difformità-sanabilità	8
4.10. Agibilità	9
4.11. Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona.....	9
4.12. Rapporto di valutazione	9
5. B) COMPENDIO DEI BENI MOBILI (PRODUZIONE E ARREDO).....	9
5.1. Metodo di stima.....	9
5.2. Rapporto di valutazione	12
6. ABACO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI STIMA.....	13
7. ELENCO ALLEGATI:	13



TRIBUNALE DI TARANTO
Relazione di consulenza estimativa
Concordato preventivo R.G. n. 11/2020
Giudice delegato: [REDACTED]

1. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Io sottoscritto ing. Giuseppe Semeraro ho ricevuto incarico da parte dell'ill.mo sig. Giudice dott. [REDACTED] allo scopo di elaborare la stima dei beni che rientrano nel concordato preventivo n.11/2020 come sopra individuato, afferente alla società [REDACTED]

I suddetti beni consistono in un compendio immobiliare a destinazione produttiva ed uno mobiliare costituito essenzialmente da attrezzature per la produzione di capi d'abbigliamento ed in parte da beni da arredo e diversi automezzi aziendali.

2. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati ho condotto, in qualità di esperto, le seguenti attività:

- affidamento incarico in data 24.07.2021;
- data accettazione incarico a mezzo pec: 26.07.2021;
- esame degli atti del procedimento;
- inizio delle operazioni peritali in data 29.07.2021;
- verifica e identificazione urbanistica e catastale degli immobili avvenuti attraverso accessi presso i competenti uffici comunali di Martina Franca al fine di visionare ed estrarre copia di licenze e/o concessioni edilizie, certificati di destinazione urbanistica, convenzioni urbanistiche, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria; acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata all'inquadramento territoriale ed urbanistico; acquisizione dei dati catastali attuali e storici degli immobili e delle correlate planimetrie;
- ricognizione sugli immobili; acquisizione di relativi rilievi fotografici; accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo catastale ed urbanistico eseguendo la verifica di conformità tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia (art.12 D.M. 30.05.2002) anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici; verifica sullo stato di possesso dei beni;
- ho contestualmente proceduto ad una tempestiva ed accurata catalogazione del compendio mobiliare da stimare (attrezzature strumentali alla produzione, arredi, automezzi) in reiterate sessioni nelle date 29/07/2021; 03/08/2021; 06/08/2021; 06/09/2021 che ha comportato altresì una complessa verifica dei beni, all'accertamento della integrità ed ove possibile, alla funzionalità degli stessi ed all'acquisizione dei relativi rilievi fotografici;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, listini macchine operatrici, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);



- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

3. TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEI BENI RINVENUTI

L'insieme della massa attiva è stato classificato così come di seguito elencato in tre categorie.

CAT.	Descrizione
A (immobili)	<p>Complesso immobiliare sito in Martina Franca nel locale comprensorio industriale lungo la Via Mottola, costituito da un corpo principale (opificio) e da una cabina elettrica aventi accesso dalla strada denominata Giuseppe Marraffa.</p> <p>Immobile 1) articolato su tre livelli destinato ad attività di confezionamento e commercio di abiti da uomo con annessi uffici e servizi igienico-assistenziali per circa mq 12.100 di superficie lorda ragguagliata nonché mq 11.450 di piazzale esterno recintato.</p> <p>Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Martina Fr. al Foglio 107, Particella 1052, sub. 7-9-10-11 ed al N.C.T. al Foglio 107, Particella 1052, qual. E.Urb.</p> <p>Immobile 2) cabina elettrica riportata nel N.C.E.U. del Comune di Martina Fr. al Foglio 107, Particella 1165 sub.11 ed al N.C.T. al Foglio 107, Particella 1165, qual. E.Urb.</p>
	<p>in ditta [REDACTED] [REDACTED] - piena proprietà -</p>
B (attrezzature e arredi)	
C (autoveicoli)	

4. A) COMPLESSO IMMOBILIARE

L'analisi estimativa considera un immobile ad uso industriale in Martina Franca (TA), ubicato nel comparto per insediamenti produttivi del locale strumento urbanistico posto ad ovest dell'abitato.

Il cespite sorge a margine della via G. Marraffa svoltando da via Mottola al km 2,20 e si articola su tre livelli (piano terra, primo e secondo piano dal prospetto di via Marraffa).

Sul fronte opposto della suddetta via insiste il fabbricato destinato a cabina elettrica a servizio dell'azienda.

Entrambe le unità immobiliari suddette rientrano nella piena proprietà dell'azienda [REDACTED]

4.1. Identificativi catastali degli immobili

Identificativi catastali registrati allo stato (desunti da visure attuali)								
Comune di Martina Franca N.C.E.U.								
n.prog.	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Vani.	Sup. cat.	Rendita
1	107	1052	7	D1				12.400,00
Indirizzo: Via Mottola sn - piano: T;								



2	107	1052	9	D1				5.300,00
	Indirizzo: Via Mottola sn - piano: T;							
3	107	1052	10	D1				23.860,76
	Indirizzo: Via Mottola sn - piano: S1-T-1							
4	107	1052	11	D1				7630,56
	Indirizzo: Via Mottola sn - piano: S1;							
5	107	1165	1	D1				468,00
	Indirizzo: Via Mottola sn - piano: T							

Comune di Martina Franca - Catasto Terreni								
	Foglio	P.IIa	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
							Dominic.	Agrario
6	107	1052			Ente Urbano	1 40 61		
7	107	1165			Ente Urbano	0 02 30		

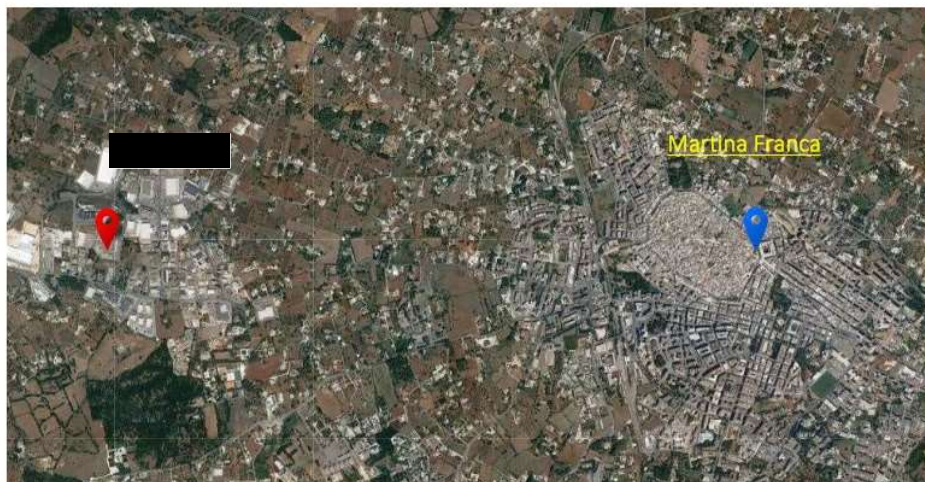
Si precisa che le unità ai nn. 6 e 7 costituiscono i terreni di sedime rispettivamente dell'opificio e della pertinente cabina elettrica.

in ditta	[REDACTED]
----------	------------

4.2. Caratteristiche della zona

I cespiti in esame ricadono in un ambito urbanistico destinato ad insediamenti produttivi (P.I.P.), c.da Cicerone, in posizione periferica rispetto all'abitato di Martina Franca e posta ad ovest di quest'ultimo a margine della via Mottola.

Il comparto, nel quale fino a circa un decennio orsono si concentrava una fervida attività artigianale, presenta una dotazione di servizi (rete idrico-fognaria; elettrica, pubblica illuminazione, rete viaria e parcheggi) senz'altro adeguati al contesto ed agli scopi.



Ubicazione urbana





Planimetria di contesto

4.3. L'opificio e le sue caratteristiche costruttive

L'edificio, la cui realizzazione è stata originariamente autorizzata con provvedimento comunale dell'anno 2000 sorge in corrispondenza di un ampio lotto di suolo della zona P.I.P. esteso per circa 11.315 mq. Quest'ultimo ha una giacitura sensibilmente acclive verso l'ingresso principale (fronte est) tanto da rendere i locali del piano terra completamente interrati sul fronte posteriore.

Il compendio immobiliare è dotato di recinzione in c.a. sormontato da ringhiera metallica a pannelli metallici tipo orso grill e tre ampi ingressi carrabili con cancelli scorrevoli motorizzati.

L'edificio è ubicato in posizione centrale rispetto all'ampio piazzale pertinenziale e dunque presenta idonei spazi di circolazione veicolare perimetrali. Gli spazi aperti lungo i quattro prospetti consentono all'edificio di essere munito di ampie prese di luce continue sul perimetro.

Lungo i due fronti laterali (nord e sud) dell'opificio si sviluppano due rampe carrabili che raccordano il dislivello di circa 4m fra il fronte est (accesso dalla rete viaria pubblica) e quello ovest (piazzale interno); la seconda delle due conduce ad uno dei tre cancelli carrabili di accesso alla proprietà.

Nella superficie esterna è ubicata la cabina elettrica, la centrale di produzione del vapore e la centrale antincendio con capiente cisterna di riserva idrica da 30mc; il piazzale è pavimentato in parte con finitura cementizia ed in parte bituminosa ma sempre di robustezza adeguata a carichi rilevanti ed è illuminato con un sistema di proiettori ad intervento crepuscolare e installati in parte a palo ed in parte fissati alla sommità dell'edificio nonché monitorato da un capillare apparato di videosorveglianza a registrazione h24.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia multipiano, con strutture portanti ad intelaiature prefabbricate ed orizzontamenti a tegoloni a pi greco a grandi campate in conglomerato cementizio precompresso con altezza libera sotto trave diversificata per i vari piani (m 4.60 al PT, 3.60 al 1°P e m 3.00 al 2°P) e copertura piana.

Sotto il profilo architettonico l'edificio si caratterizza per le ampie campate aperte e prive di pareti divisorie e per gli evidenti corpi scala a struttura tradizionale gettata in opera posizionati ai quattro angoli della pianta.

Il primo dei livelli (posto a quota stradale) è destinato alla logistica, al carico e scarico merci, ai locali tecnici a servizio degli apparati produttivi e ad un piccolo store per commercio al dettaglio dei capi d'abbigliamento; il secondo livello è adibito essenzialmente allo stoccaggio temporaneo del



prodotto finito già confezionato e pronto per le spedizioni; il terzo è destinato all'attività di produzione vera e propria di confezionamento di abiti da uomo con gli annessi uffici tecnici, commerciali, amministrativi, direzionali ed i necessari servizi igienico-assistenziali.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera e appaiono in buona efficienza di tenuta; quelli interni in legno o mdf quando non è richiesta la tenuta all'incendio laddove trovano impiego le porte metalliche tagliafuoco a norma munite di maniglioni antipánico. Gli ambienti di lavoro al secondo piano sono muniti anche di lucernari a soffitto con apertura elettrica manuale/automatica in caso di incendio che garantiscono un buon illuminamento sul piano di lavoro.

L'edificio, all'atto del sopralluogo, è dotato in ogni suo settore degli impianti necessari alle attività ivi previste. Nei locali produttivi impianto elettrico fuori traccia con idonei apparati di sezionamento e protezione negli appositi quadri generali; impianto antincendio con tubazioni a vista e idonea dotazione di estintori razionalmente distribuiti; aria compressa; illuminazione; distribuzione del vapore ed aspirazione polveri. Tutti, per quanto possibile verificare, appaiono in condizioni di efficienza ed accompagnati da certificazioni di conformità al DM 37/08.

Gli ambienti destinati ad uffici direzionali sono adeguatamente strutturati per la funzione con impianti speciali dedicati e con livello di finitura di livello medio-alto che può definirsi di classe A secondo gli standards internazionali. Sono tutti adeguatamente climatizzati caldo/freddo e dotati di controsoffitto mentre le pareti divisorie sono realizzate con pareti mobili di tipo modulare o in muratura ove viene richiesta la resistenza all'incendio. I pavimenti sono di tipo vinilico anche negli spazi produttivi mentre nei bagni trovano impiego rivestimenti ceramici.

In ciascuno dei cinque blocchi scala trovano allocazione dei capienti impianti elevatori di notevole portata (fino a 2000 kg o 25 persone)

4.4. Stato manutentivo

L'immobile in esame presenta, oltre che un buon livello di finiture, un ottimo stato manutentivo ed appare (salvo gli eventuali adeguamenti necessari per un'attività diversa e le indispensabili autorizzazioni comunali e degli Enti di prevenzione) immediatamente fruibile.

4.5. Metodo di stima

Per la determinazione del valore di mercato si adotta il "metodo del confronto di mercato" fondato su criteri di analogia con altri beni simili posti nella stessa zona.

Al suddetto valore saranno detratte le somme per spese da effettuare per lavori, ove necessari, a rendere il bene funzionale o per adeguamenti di conformità urbanistica e/o catastale ed aggiunte le somme per miglioramenti apportati in epoca recente onde pervenire infine al valore di stima.

Si rimarca che l'attribuzione dei valori unitari come pure l'individuazione delle potenzialità reddituali del bene sono stati correlati anche al diverso peso dei seguenti fattori:

- ubicazione nel centro abitato e posizione rispetto alla rete stradale;
- dotazione di servizi di quartiere (parcheggi, servizi ed infrastrutture);
- caratteristiche tecnologiche della costruzione (tipologia strutturale);
- livelli di confort e sicurezza in linea con gli standards più recenti;
- vetustà del bene;
- stato di conservazione e manutenzione;



- condizioni di contesto (unica proprietà o condominio, comproprietà, etc.);
- aree di pertinenza esclusive o condominiali (giardini, spazi tecnici, parcheggi, terrazze e simili)
- flessibilità fisica e d'uso del bene;
- panoramicità ed esposizione;
- dinamicità del mercato generale e locale della zona.

4.6. Consistenza¹

L'immobile in esame sorge su un lotto di area industriale che, a partire da una superficie catastale nominale di 14061 mq, a seguito della edificazione, dei manufatti accessori, nonché della vendita di una porzione dell'originaria consistenza a favore della ██████████ con atto in data 24.10.2013 presenta allo stato un'area fruibile (al netto dell'area di ingombro dell'edificio) pari a 7.116 mq.

TABELLA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
piano	settore	sup. lorda	coeff. di ragguglio %	
terra	AREA LAVORAZIONE E STOCCAGGIO	4387	100	4387,00
	SCALE E ZONE FILTRO	294	100	294,00
	LOCALI TECNICI	318	25	79,50
	PORTICO ANTERIORE	241	30	72,30
	PIAZZALE ESTERNO	7116	10	711,60
primo	AREA LAVORAZIONE E STOCCAGGIO	3876	100	3876,00
	SCALE E ZONE FILTRO	272	0	0,00
	PORTICO POSTERIORE	55	30	16,50
	BALCONE (TOT. 241 mq)	25	30	7,50
		216	10	21,60
secondo	AREA LAVORAZIONE E STOCCAGGIO	2858	100	2858,00
	UFFICI DIREZIONALI	752	125	940,00
	SCALE E ZONE FILTRO	275	0	0,00
	BALCONE (TOT. 266 mq)	25	30	7,50
		241	10	24,10
CABINA ELETTRICA	fabbricato	59	50	29,50
	Suolo pertinenziale	146	10	14,60
superficie totale				13.339,70

4.7. Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta nella gran parte perfettamente attrezzato di macchine e strumentazioni produttive nonché arredato di mobili ed apparecchiature d'ufficio sebbene quasi totalmente privo del personale operativo.

Diverse aliquote di superficie (vedasi apposito elaborato) sono utilizzate in forza di contratti di locazione immobiliare da altre società artigianali/commerciali in attività come di seguito elencato.

¹ Le superfici verranno computate adottando il criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* che si attiene agli indirizzi tracciati dal DPR 138/98.



Società conduttrice	Oggetto di locazione	contratto
[REDACTED]	Porzione di piazzale da 1000 mq posto a nord del compendio (p.lla 1052)	In data 26.06.2014 registr. a Taranto in data 09.07.2014
[REDACTED]	Porzione di capannone posto al piano primo del compendio (p.lla 1052 sub 7)	In data 13.09.2016 registr. a Ostuni in data 28.09.2016
[REDACTED]	Porzione di capannone posto al piano primo del compendio (p.lla 1052 sub 9)	In data 01.12.2016 registr. a Taranto in data 03.12.2016
[REDACTED]	Porzione di capannone posto al piano terra del compendio [porzione della p.lla 1052 sub 10]	In data 09.12.2018 registr. a Taranto in data 23.01.2019
[REDACTED]	Porzione di capannone posto al piano terra del compendio (p.lla 1052 sub 11)	In data 01.11.2019 registr. a Taranto in data 27.11.2019

4.8. Pratica edilizia

Da indagini effettuate presso gli archivi della ripartizione edilizia e urbanistica del Comune di Martina Franca è stato verificato che l'edificio in esame è stato assentito con Concessione Edilizia n.115 del 03.04.2000 unitamente al fabbricato ubicato a sud di esso in seguito alienato alla società [REDACTED] nel corso del 2013.

Successivamente sono state apportate modifiche autorizzate attraverso i seguenti titoli:

- D.I.A. del 22.02.2001 per diversa distribuzione spazi interni;
- Autorizzazione di agibilità in data 28.01.2005;
- P.di C. n.57 del 20.04.2010 per la parziale chiusura a vetri del terrazzo al piano secondo, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di portico nell'area posteriore del primo piano;
- C.I.L.A. del 11.08.2016 per opere di manutenzione e frazionamento in corrispondenza della zona al primo piano ceduta in locazione alla [REDACTED] [fg.107, p.lla 1052, sub.7];
- C.I.L.A. del 01.12.2016 per opere di manutenzione e frazionamento in corrispondenza della zona al primo piano ceduta in locazione alla [REDACTED] [fg.107, p.lla 1052, sub.9165]

4.9. Difformità-sanabilità

Lo stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Fa eccezione il manufatto relativo alla cabina elettrica che risulta difforme da quanto assentito con autorizzazione edilizia prot.13544 del 30.04.1984.

La verifica di conformità catastale ha portato alle medesime conclusioni precedenti: l'opificio è sostanzialmente conforme salvo piccole difformità di scarsa rilevanza; la cabina elettrica risulta non conforme.

Le suddette difformità sono sanabili attraverso un'istanza di P.di C. ai sensi del DPR 380/01 ad un costo stimato di € 6000 per oneri istruttori ed oblazioni oltre ad una spesa di elaborazione pratica da parte di tecnico abilitato pari ad € 4500.

Analogamente va effettuata una pratica di aggiornamento catastale per una somma complessiva pari a € 3000.



4.10. Agibilità

Il fabbricato dispone di una certificazione di agibilità antecedente ai lavori di modifiche più recenti; considerata la modesta incidenza di queste ultime opere è tuttavia possibile produrla mediante incarico a professionista competente in materia.

Si rende dunque necessario presentare nuova istanza di agibilità per l'immobile nella sua interezza per una spesa stimabile in complessivi 5000 euro.

4.11. Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona

A seguito di indagini condotte fra agenzie immobiliari, studi notarili, tenuto conto altresì dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate si è concluso che le compravendite di immobili e fabbricati nella zona, per costruzioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quelle riscontrate nell'immobile in esame (in particolare del livello di finitura e delle dotazioni impiantistiche, e d'altro canto dei requisiti antisismici e di prestazioni energetiche richiesti dalle vigenti normative alle nuove costruzioni cui l'edificio in esame non può, per ovvie ragioni di datazione, essere conforme, di una commerciabilità complessivamente contenuta allo stato) rilevano prezzi che si attestano sui 400÷500 €/m² di superficie commerciale.

4.12. Rapporto di valutazione

In coerenza a quanto innanzi illustrato e tenuto conto di ciascun fattore di valutazione, della completa dotazione impiantistica, della finalità della presente perizia di stima si assume il valore medio ricavando, con riferimento al corrente mese di settembre del 2021, il valore sotto calcolato:

Superf commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	totale
13.340	450	6.003.000,00

Nella fattispecie occorre detrarre le somme seguenti:

1. € 10.500 per spese di sanatoria cabina elettrica;
2. € 5.000 per una nuova pratica di agibilità;
3. € 3.000 per spese di rettifica catastale;

Per un totale da detrarre paria € 18.500

Dunque

$$Vt = € (6.003.000 - 18.500) = \text{in c.t. } \underline{\underline{€ 5.985.000}}$$

(cinquemilioninovecentoottantacinquemila)

5. B) COMPENDIO DEI BENI MOBILI (PRODUZIONE E ARREDO)









6. ABACO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DI STIMA

SEZ	denominazione	Valore di stima in c.t.
1	Opificio industriale sito in Martina F.ca alla via Mottola km 2	5.985.000
2		
3		
4		
5		
	SOMMANO €	

A conclusione dell'analisi estimativa depositato in forma telematica la presente relazione composta da 13 (tredici) pagine e da 6 (sei) allegati sottoelencati e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Taranto, _10.09.2021_

l'esperto
Ing. Giuseppe Semeraro

7. ELENCO ALLEGATI:

- ELABORATI GRAFICI;
- TABULATI ESTIMATIVI ANALITICI;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
 - Capannone;
 - Attrezzature;
 - Arredi;
 - Automezzi;
- DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA;
 - visure catastali storiche e planimetrie;
 - atti di provenienza ed alienazioni;
 - titoli edilizi;
 - libretti di circolazione automezzi.

