

**TRIBUNALE di BRINDISI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**



---

Sezione Fallimentare

**R.G. n. 6/2020**



Curatore Fallimentare Avv. Paolo Perrone

Il Perito Estimatore

Arch. Maria Giovanna Molfetta



TRIBUNALE di BRINDISI  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

**1 – Premessa**

In data 07.07.2020, il [REDAZIONE] autorizzava la nomina della scrivente Arch. Maria Giovanna Molfetta, con [REDAZIONE], giustamente richiesta da parte del Curatore Fallimentare Avv. Paolo Perrone, in riferimento alla procedura in epigrafe, a conferire incarico professionale a tecnico di fiducia per la redazione di un elaborato peritale nel quale rispondere ai seguenti quesiti:

“individuare e descrivere il perito, previo esame della documentazione allegata, dello stato dei luoghi e dei pubblici registri, gli immobili di proprietà della società fallita (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relative superfici in metri quadri e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione disponibile con lo stato dei luoghi;

accerti l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili, di cui innanzi, evidenziando, in particolare, l'esistenza di trascrizioni di eventuali domande giudiziali;

acquisisca dall'ufficio competente la certificazione ipocatastale prevista dall'art. 567 cpc, ossia l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili da valutare effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di fallimento;

proceda alla verifica della regolarità catastale degli immobili;

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

dica se è possibile vendere i beni, oggetto di valutazione, in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

indichi l'esistenza sui beni di proprietà della società fallita di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o serviti pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato.”



## **2 – Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Per quanto sopra, il sottoscritto Perito, previo giuramento dell'incarico, studiati preliminarmente gli atti in suo possesso ed effettuate le visure e gli stralci catastali degli immobili oggetto di procedura fallimentare, eseguiva nelle date del 14,15,17 luglio 2020 le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei predetti immobili congiuntamente al proprio collaboratore [REDACTED] ed al Curatore Avv. Paolo Perrone.

Allo stesso tempo, il Perito, effettuava in più riprese, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donaci, ogni ricerca necessaria all'individuazione della regolarità urbanistica degli immobili facenti parte della procedura nonché alla verifica della destinazione d'uso degli stessi.

Infine, si espletavano ulteriori indagini presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari e la Sezione del Catasto di Brindisi, per meglio individuare e stimare gli immobili oggetto di procedura fallimentare.

Al fine dell'ottenimento di ogni documentazione necessaria, vista la complessità ed estensione dei beni della società fallita ed in considerazione altresì delle incongruenze tra la situazione reale rilevata e quella urbanistica o catastale, il Perito chiedeva proroghe per il completamento dell'elaborato peritale.

## **3 – La descrizione degli immobili compresi nel fallimento con individuazione delle pratiche edilizie-catastali, degli strumenti urbanistici, delle eventuali difformità:**

### **LOTTO 1**

Catasto Fabbricati - Comune di San Donaci, Via Campi, piano T-1

**Fg 32 P.IIa 199 sub 7, cat. D/7, classe 3, rend. euro 29.388,00**

Intestato a:

[REDACTED]

proprietà 1/1

descrizione sintetica:

Si tratta di un opificio artigianale in agro di San Donaci alla Via Campi – SP 365, costituito da un fabbricato su due livelli destinato ad ufficio vendite-sala esposizione con annesso deposito e da due capannoni, uno antistante a due falde ed uno retrostante costituito da più campate; il tutto completamente recintato e destinato alla produzione e vendita di serramenti (ALLEGATO 2 – TAV. 1).



Si rileva che parte dell'Opificio e nello specifico il fabbricato destinato ad ufficio vendite-sala esposizione con annesso deposito e il capannone retrostante il compendio risultano occupati dal [REDACTED] con contratto di locazione transitoria per la durata di "12 mesi, tacitamente rinnovabili di un altro anno, a far data dal 09/12/2020 e sino al 09/12/2021 allorchè, salva disdetta espressa proveniente dal Curatore ovvero salvo i casi di risoluzione di diritto previsti al punto 2-3-4-5-6-21-22" (del medesimo contratto), "si rinnoverà automaticamente per un periodo di ulteriori dodici mesi". Si specifica altresì che "Il contratto si risolverà di diritto al momento dell'aggiudicazione definitiva o assegnazione del bene senza possibilità di rinnovazione tacita alcuna e senza alcuna pretesa da parte del conduttore e di chi ne fa le veci, che a semplice richiesta del Curatore, rilasceranno immediatamente l'immobile libero da persone e cose".

pratiche edilizie e situazione urbanistica:

L'intero compendio sito in agro di San Donaci alla Via Campi – SP 365, oggetto della procedura e sopra descritto, è un opificio artigianale destinato alla produzione e vendita di serramenti.

**pratiche edilizie** - L'opificio, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donaci, risulta assentito dai seguenti titoli abilitativi (ALLEGATO 4):

- Nulla Osta del 18.09.1969
- Concessione del 07.07.1977 - Pratica Edilizia N. 159/1974
- Concessione del 19.11.1987 – Pratica Edilizia N. 141/1986
- Concessione del 30.10.1989 - Pratica Edilizia N. 223/1987
- Concessione in sanatoria del 14.06.1989 – Pratica Edilizia N. 432
- Concessione del 30.10.1989 – Pratica Edilizia N. 71/1989
- Concessione del 30.10.1989 – Pratica Edilizia N. 223/1989
- Concessione del 17.09.1992 – Pratica Edilizia N. 116/1991
- Concessione del 21.12.1992 – Pratica Edilizia N. 138/1992
- Concessione del 21.12.1992 – Pratica Edilizia N. 139/1992
- Concessione in sanatoria del 17.07.1992 – Pratica Edilizia N. 42/2002

con rilascio di una Autorizzazione di Agibilità in data 11.02.1993 ma per la sola parte destinata ad Uffici (piano terra e primo) con annesso deposito; per la parte dei capannoni invece non sono stati rilevati certificati di agibilità.



**situazione urbanistica** - L'intero compendio ricade in zona D2 – Zona Insediamenti artigianali esistenti nel territorio extraurbano – secondo il Piano Regolatore approvato in forma definitiva con deliberazione n. 1421 del 30.09.2002 della Giunta Regionale ( art. 41 Norme Tecniche di Attuazione).

**conformità edilizia** - Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo la scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto all'ultimo titolo urbanistico (Pratica Edilizia N. 42/2002 - riepilogativa della storia degli ampliamenti del complesso) consistenti nella realizzazione di alcune modifiche interne, nella copertura con tettoie dei cortili del capannone retrostante e nella realizzazione di una porta di collegamento dell'Opificio con il terreno di cui al Lotto 3 (ALLEGATO 2 – TAV. 1/ ALLEGATO 4).

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di un progetto in sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 37 e 36 del DPR n. 380/2001 per le modifiche individuate e la rimozione delle tettoie.

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate presunte per diritti di segreteria e sanzione per il progetto di "accertamento di conformità" – (fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Donaci in sede di istruttoria): 1.000,00 euro;

- Spese stimate per la rimozione delle tettoie e chiusura della porta: 3.750,00 euro\*;

\*(spese computate considerando il Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia, Anno 2019)

- Spese stimate professionali del tecnico: 5.000,00 euro.

Si specifica inoltre che la campata centrale del Capannone B (ALLEGATO 2 – TAV. 1) presenta una copertura a botte ribassata con tralicci centinati in ferro sormontata da onduline in fibrocemento del tipo *eternit* che si presentano in un buono stato conservativo e non necessitano di interventi urgenti. Le onduline infatti paiono integre e non evidenziano disgregazioni né vuoti superficiali. Si evidenzia però che l'acquirente, nella scelta di mantenere le onduline allo stato attuale in caso di non rimozione, è tenuto ad un intervento di incapsulamento; quest'ultimo ha lo scopo di ottenere, mediante prodotti coprenti, un film che, aggrappandosi alla superficie delle onduline, crea una protezione continua contro il degrado della copertura e contiene l'eventuale dispersione delle fibre nell'aria che inalate possono costituire un pericolo per la salute delle persone:

- Spese stimate per l'intervento di incapsulamento comprensivo degli oneri relativi alle pratiche presso la competente ASL: 27.160,00 euro\*.

\*(spese computate considerando il Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia, Anno 2019)



**conformità catastale** - il Perito ha rilevato delle discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi il 20.09.1992; in particolare la planimetria in scala 1:500 non riporta:

il piano primo del prefabbricato destinato ad ufficio vendite-sala esposizione;

il w.c. del deposito annesso all'ufficio vendite-sala esposizione;

la tettoia sul fronte delle campate 1 e 2 del capannone retrostante;

alcune modifiche interne;

inoltre si è riscontrata la copertura con tettoie dei cortili del capannone retrostante.

(ALLEGATO 2 - TAV. 1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di procedura Docfa per l'introduzione della nuova planimetria previa redazione del Tipo Mappale per la diversa conformazione della sagoma; il tutto subordinato all'ottenimento della conformità edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate presunte per diritti Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Brindisi per Docfa e Tipo Mappale: 250,00 euro;

- Spese stimate professionali del tecnico: 2.500,00 euro.

---

## LOTTO 2



---

TRIBUNALE DI BRINDISI  
Sezione Fallimentare R.G. n. 6/2020  
Il Perito Estimatore Arch. Maria Giovanna Molfetta

Firmato Da: MOLFETTA MARIA GIOVANNA Emesso Da:  Serial#: 2a303d824867edacee5f4a4fdbb12c33



---

TRIBUNALE DI BRINDISI  
Sezione Fallimentare R.G. n. 6/2020  
Il Perito Estimatore Arch. Maria Giovanna Molfetta





LOTTO 3



---

TRIBUNALE DI BRINDISI  
Sezione Fallimentare R.G. n. 6/2020  
Il Perito Estimatore Arch. Maria Giovanna Molfetta

Firmato Da: MOLFETTA MARIA GIOVANNA Emesso Da:  Serial#: 2a303d824867edacee5f4a4fdbb12c33



## **LOTTO 4**

Catasto Terreni - Comune di San Donaci, Via Campi

**Fg 32 P.IIa 77**

**Seminativo classe 1, superficie 6327 m<sup>2</sup>, redd. dom. euro 32,68; redd. agr. 19,61**

**Fg 32 P.IIa 141**

**Seminativo classe 1, superficie 1598 m<sup>2</sup>, redd. dom. euro 8,25; redd. agr. 4,95**

Intestato a:

**[REDACTED] proprietà 1/1**



descrizione sintetica:

Si tratta di un terreno agricolo raggiungibile dalla strada vicinale posta al confine dell'opificio (Lotto 1) e prospiciente Via Campi – SP 365. L'appezzamento presenta una forma irregolare, una orografia pianeggiante ed una destinazione colturale a seminativo con alberi e viti sparse.

pratiche edilizie e situazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Donaci, il terreno risulta avere la destinazione di Zona Omogenea E1 – Zona Agricola E (ALLEGATO 5).

**conformità edilizia** – dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo e dalle indagini effettuate, l'appezzamento risulta conforme.

**conformità catastale** – dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo e dalle indagini effettuate in Catasto, l'appezzamento risulta conforme.

---

## LOTTO 5

Catasto Fabbricati - Comune di San Donaci, Via Francia, piano T-1

**Fg 26 P.IIIa 1731 sub 2, cat. D/7, rend. euro 20.945,00**

**Fg 26 P.IIIa 1731 sub 3, cat. A/7, classe U, cons. 8,5 vani, sup. cat. 226 m<sup>2</sup>, rend. euro 899,93**

Intestato a:

**██████████████████████████████** proprietà 1/1

descrizione sintetica:

Si tratta di un opificio, completamente recintato, in San Donaci alla Via Francia e costituito da un fabbricato su due livelli destinato a deposito ufficio-sala esposizione e da un capannone di falegnameria; il tutto annesso ad un immobile destinato ad ufficio vendite magazzino al piano terra e casa di abitazione al piano terra e primo (con seminterrato).

Si rileva altresì che l'unità immobiliare censita al Fg 26 p.IIIa 1731 sub 3 risulta concessa al **██████████** giusto contratto di locazione della durata di quattro anni con inizio dal 01.08.2017 al 31.07.2021, registrato telematicamente il 01.08.2017 al n. 002985 – serie 3T con codice identificativo TUH17T002985000ZH.



pratiche edilizie e situazione urbanistica:

L'intero compendio sito in San Donaci alla Via Francia, oggetto della procedura e sopra descritto, è un opificio destinato alla produzione e vendita di infissi.

**pratiche edilizie** - L'opificio, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donaci, risulta assentito dai seguenti titoli abilitativi (ALLEGATO 4):

- Concessione del 01.10.1999 – Pratica Edilizia N. 41/1998
- Concessione del 19.07.2001 – Pratica Edilizia N. 92/2000

**situazione urbanistica** - L'intero compendio ricade in zona D1 – Zona Insediamenti industriali e artigianali esistente – secondo il Piano Regolatore approvato in forma definitiva con deliberazione n. 1421 del 30.09.2002 della Giunta Regionale ( art. 40 Norme Tecniche di Attuazione).

**conformità edilizia** - Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo la scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto all'ultimo titolo urbanistico Pratica Edilizia N. 92/2000 consistenti in lievi ampliamenti volumetrici e di superficie coperta, nella mancata realizzazione della copertura della galleria adiacente la villetta ufficio-abitazione oltre ad alcune modifiche interne e di prospetto, a parziali cambi di destinazione d'uso, alla realizzazione di una recinzione di divisione del capannone con la villetta ufficio-abitazione; il Perito, infine, non ha riscontrato alcuna legittimità urbanistica per il vano seminterrato sottostante la villetta ufficio-abitazione (ALLEGATO 2 – TAV. 2).

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di un progetto in sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 37 e 36 del DPR n. 380/2001 per le modifiche interne e di prospetto, per il ripristino ed il cambio delle destinazione d'uso della villetta ufficio-abitazione, per la rimozione dell'ampliamento del capannone-falegnameria e infine per la chiusura del vano seminterrato con blocchi di tufo.

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate presunte per diritti di segreteria e sanzione per il progetto di "accertamento di conformità" – (fatti salvi migliori conteggi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Donaci in sede di istruttoria): 1.000,00 euro;
  - Spese stimate per la rimozione dell'ampliamento del capannone-falegnameria: 2.900,00 euro\*;
  - Spese stimate per la chiusura del piano seminterrato: 6.150,00 euro\*;
  - Spese stimate per montaggio lucernario cavedio: 5.850,00 euro\*;
- \*(spese determinate considerando il Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia, Anno 2019)
- Spese stimate professionali del tecnico: 4.500,00 euro.



**conformità catastale** - il Perito ha rilevato delle discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto depositato in planimetria presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi consistenti in modifiche interne e di prospetto e in parziali cambi di destinazione d'uso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di procedura Docfa per l'introduzione della nuova planimetria.

Costi di regolarizzazione:

- Spese amministrative stimate presunte per diritti Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Brindisi per Docfa e Tipo Mappale: 50,00 euro;
- Spese stimate professionali del tecnico: 2.000,00 euro.

---

#### **4 – Stima degli immobili compresi nel fallimento:**

##### **LOTTO 1**

Catasto Fabbricati - Comune di San Donaci, Via Campi, piano T-1

**Fg 32 P.IIa 199 sub 7, cat. D/7, classe 3, rend. euro 29.388,00**

Intestato a:

[REDACTED]

**proprietà 1/1**

descrizione dettagliata:

Si tratta di un opificio artigianale in agro di San Donaci alla Via Campi – SP 365, costituito da un fabbricato su due livelli destinato ad ufficio vendite-sala esposizione con annesso deposito e da due capannoni, uno antistante a due falde ed uno retrostante costituito da più campate; il tutto completamente recintato e destinato alla produzione e vendita di serramenti. All'intero complesso vi si accede per mezzo di due ingressi carrabili dalla SP 356 e da una strada interpodere laterale. Il blocco uffici, il portico e il deposito retrostante risultano a struttura prefabbricata in laterocemento; una scala in ferro rivestita con pedate in marmo funge da collegamento tra i due livelli con vetrate perimetrali su tre lati; gli uffici al primo piano inoltre sono tramezzati in cartongesso e vetro. Gli ambienti sono intonacati a civile e pavimentati in gres con esclusione del deposito in cemento industriale con rivestimenti dei bagni in ceramica. Il capannone A (ALLEGATO 2 - TAV. 1) è realizzato con struttura in ferro e pannelli perimetrali prefabbricati in cemento armato con copertura su travi in ferro e in pannelli sandwich di lamiera coibentata. L'intero capannone con pavimentazione in cemento industriale risulta diviso in due parti uguali con lamiere verticali al colmo della copertura a due falde e presenta due ingressi indipendenti con accesso dal piazzale interno dell'opificio



interamente asfaltato ed una finestratura perimetrale alta. Il capannone B (ALLEGATO 2 - TAV. 1) consta piu campate con accessi indipendenti dal piazzale interno dell'intero opificio per ogni campata. Lo stesso presenta una struttura mista a muratura e pilastri in cemento armato, prefabbricati e gettati in opera con copertura a struttura metallica ad una falda a due falde con copertura in pannelli sandwich di lamiera coibentata; la campata centrale presenta una copertura a botte ribassata con tralicci centinati in ferro sormontata da onduline in fibrocemento del tipo eternit.

All'interno del capannone con pavimentazione in cemento industriale si rileva un vano servizi suddiviso in deposito e wc con tramezzature in tufo da cm 10. Sulla parte retrostante si ritrova ubicata una cabina di trasformazione con adiante un piccolo vano utile a coprire un gruppo elettrogeno in disuso ed alcune tettoie non assentite da rimuovere. Sul fronte della campata 1 e 2 si rileva una tettoia con luci di 12,00 mt circa realizzata con struttura in ferro pesante e copertura in pannelli sandwich coibentata. Gli impianti esistenti appaiono a norma ma bisognosi di manutenzione ed idonea certificazione di verifica e collaudo (ALLEGATO 3).

consistenza: criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza mq	indice	commerciale mq
Ufficio PT+ P1	568,00	100%	<b>568,00</b>
Deposito	158,00	100%	<b>158,00</b>
Capannone antistante	790,00	100%	<b>790,00</b>
Capannone retrostante	2.700,00	100%	<b>2.700,00</b>
Tettoia/Portico	290,00+128,00	50%	<b>209,00</b>
Cortili	178,00	10%	<b>17,80</b>
Piazzali/Parcheggio	1.160,00+970,00	10%	<b>213,00</b>
<b>Totale:</b>			<b>4.655,80</b>



valutazione: procedimenti di stima a corpo

L'intero compendio, dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento, viene determinato attraverso una analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

Pertanto considerando:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero - d	Valore diritto (1/1)
<b>Opificio</b>	4.655,80 mq	2.000.000,00 euro – 39.660,00 euro = 1.960.340,00 euro	1.960.340,00 euro

d - Spese complessive di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (paragrafo 2):  
euro 39.660,00

**Valore di mercato dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

euro 1.960.340,00

fjv - Valore di vendita giudiziaria:

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

euro 1.666.289,00

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

**euro 1.666.289,00**

---

**LOTTO 2**





---

TRIBUNALE DI BRINDISI  
Sezione Fallimentare R.G. n. 6/2020  
Il Perito Estimatore Arch. Maria Giovanna Molfetta



**LOTTO 3**

---

TRIBUNALE DI BRINDISI  
Sezione Fallimentare R.G. n. 6/2020  
Il Perito Estimatore Arch. Maria Giovanna Molfetta

Serial#: 2a303d824867edacee5f4a4fdbb12c33

Firmato Da: MOLFETTA MARIA GIOVANNA Emesso Da: [REDACTED]



---

TRIBUNALE DI BRINDISI  
Sezione Fallimentare R.G. n. 6/2020  
Il Perito Estimatore Arch. Maria Giovanna Molfetta



---

TRIBUNALE DI BRINDISI  
Sezione Fallimentare R.G. n. 6/2020  
Il Perito Estimatore Arch. Maria Giovanna Molfetta







piazzale dell'ufficio deposito-abitazione, dal primo separato da una muratura di recinzione e porta in ferro di collegamento, anch'esso pavimentato ma in opus incertum con ceramica nel cavedio scoperto.

Il blocco deposito ufficio-sala esposizione risulta a struttura in cemento armato mista prefabbricata in laterocemento con divisori in tufo e cartongesso; le due scale in cemento armato rivestite in marmo fungono da collegamento alle due estremità tra i due livelli con vetrate perimetrali sui lati. Gli ambienti sono intonacati a civile e pavimentati e rivestiti in gres e ceramica. Il capannone-falegnameria è realizzato con struttura in ferro e pannelli perimetrali prefabbricati in cemento armato con copertura su travi in ferro e in pannelli sandwich di lamiera coibentata. L'intero capannone a due falde con pavimentazione in cemento industriale risulta ampliato di un vano al confine per cui non è stata riscontrata legittimità urbanistica e in difformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Il blocco deposito ufficio-sala esposizione e il capannone-falegnameria sono separati da un cavedio di circa 2,00 mt coperto per l'intera lunghezza da una voltina a botte in policarbonato e ferro. Gli impianti esistenti appaiono a norma con le vigenti direttive ma necessitano di manutenzione ed idonea certificazione di verifica e collaudo.

L'immobile con destinazione urbanistica e catastale di ufficio vendite magazzino al piano terra e di casa di abitazione al piano primo, è separato dal capannone-falegnameria da un cavedio scoperto largo circa 2,00 mt; risulta di fatto un'abitazione su due livelli con un garage e con un piano seminterrato destinato a cantinetta per la quale non è stata riscontrata legittimità urbanistica. Il tutto è realizzato in muratura portante con pilastri in c.a. e solai piani ed inclinati in laterocemento armato con tegole in cotto. All'immobile vi si accede da una veranda sui due prospetti principali in un soggiorno con doppia altezza; dall'ingresso soggiorno si rileva una scala rivestita in marmo di accesso alla zona notte al piano primo mentre una ulteriore rampa in marmo collega invece il piano seminterrato.

Si rileva altresì dal soggiorno una porta di collegamento con il garage che posto a quota piazzale si raggiunge per mezzo di una piccola rampa di scale.

Gli ambienti dei tre livelli sono intonacati a civile e presentano una pavimentazione in marmo e gres con rivestimenti in ceramica e gres ed infissi in legno. Gli impianti elettrici-idrico-termici sono apparsi funzionanti ed a norma con le vigenti direttive (ALLEGATO 3).



consistenza: criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

<b>descrizione</b>	<b>consistenza mq</b>	<b>indice</b>	<b>commerciale mq</b>
Deposito PT+ P1	730,00	100%	<b>730,00</b>
Cavedio	72,00	50%	<b>36,00</b>
Capannone	1520,00	100%	<b>1.520,00</b>
Ufficio/Magazzino/Garage PT	183,50	100%	<b>183,50</b>
Veranda	60,00	50%	<b>30,00</b>
Civile Abitazione PT-P1	218,00	100%	<b>218,00</b>
Terrazzini	17,00	30%	<b>5,10</b>
Cavedio scoperto	45,00	50,00	<b>22,50</b>
Piazzale/Parcheggio	2.635,00	10%	<b>263,50</b>
<b>Totale:</b>			<b>3.008,60</b>

valutazione: procedimenti di stima a corpo

L'intero compendio, dopo aver proceduto ad effettuare gli opportuni sopralluoghi, rilievi, ricerche ed indagini, viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con criterio sintetico, attribuendogli il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento, viene determinato attraverso una analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale sebbene di numero limitato e tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.





Pertanto:

Descrizione	Consistenza	Valore Intero - d	Valore diritto (1/1)
<b>Opificio</b>	3.008,60 mq	1.600.000,00 euro – 22.450,00 euro = 1.577.550,00 euro	1.577.550,00 euro

d - Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali (paragrafo 2):

euro 22.450,00

**Valore di mercato dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

euro 1.577.550,00

fjv - Valore di vendita giudiziaria:

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

euro 1.340.917,00

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

**euro 1.340.917,00**

#### **5 – Riepilogo di stima degli immobili compresi nel fallimento:**

	Valore Diritto Vendita Giudiziaria euro
<b>LOTTO 1</b>	<b>1.666.289,00 euro</b>
<b>LOTTO 2</b>	
<b>LOTTO 3</b>	
<b>LOTTO 4</b>	<b>16.830,00 euro</b>
<b>LOTTO 5</b>	<b>1.340.917,00 euro</b>



## **6 – Considerazioni sui valori unitari applicati ai fini della stima:**

Il Perito specifica che ai fine della valutazione ha tenuto conto di diversi parametri e coefficienti moltiplicativi in funzione di ogni singolo fabbricato e manufatto.

Nello specifico il tecnico estimatore ha valutato la consistenza dei fabbricati rilevati ai diversi sopralluoghi che si sono succeduti, lo stato di manutenzione, la tipologia costruttiva, la destinazione d'uso e in particolar modo ha tenuto conto della legittimità urbanistica e catastale di tutti gli immobili del compendio fallimentare in funzione altresì dell'ottenimento o meno della conformità urbanistica subordinata in taluni casi all'orientamento dell'Ufficio competente.

## **7 – Valutazioni sul frazionamento e divisibilità dei Lotti:**

In riferimento ai sopralluoghi e ad i rilievi espletati, nonché esaminati gli strumenti urbanistici vigenti, il Perito ritiene possibile effettuare alcune soluzioni di frazionamento al Lotto 1 in base alla sua conformazione tipologica e geometrica, mentre esclude per regolamento urbanistico, la possibilità alcuna di frazionamento del Lotto 6 che dovrà invece essere venduto in blocco e per intero.

Per quanto concerne Lotto 2,

Lotto 3.

## **8 – Ispezione ipotecaria degli immobili compresi nel fallimento:**

Per quanto concerne le indagini ipocastatali sugli immobili compresi nella procedura nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di fallimento, sia allega, per i Lotti 1-2-3-4-6, Certificazione notarile depositata nell'ambito della procedura esecutiva n. 198/19 RGe (in cui la scrivente era stata nominata CTU) e visura ipocastatali (ALLEGATO 1 e ALLEGATO 6).



## 9 – Conclusioni

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Mesagne, 22 gennaio 2021

Il Perito Estimatore  
Arch. Maria Giovanna Molfetta

