

TRIBUNALE DI ROMA

LEUCCI COSTRUZIONI SPA

FALLIMENTO N°778/2019

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO MICCIO

CURATORE: DOTT.SSA MARINA SCANDURRA

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

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

INDICE

1. Premessa	1
2. Oggetto della valutazione	3
3. Valutazione dei beni immobili.....	4
3.1 Descrizione dell’area e inquadramento urbanistico dei Lotti 1, 2 e 3.....	5
3.2 Lotto 1 (L1) - Titolarità.....	7
3.2.1 Lotto 1 (L1) - Consistenza	8
3.2.2 Lotto 1 (L1) - Dati catastali	10
3.2.3 Lotto 1 (L1) - Descrizione e stato conservativo	10
3.2.4 Lotto 1 (L1) - Destinazione urbanistica.....	26
3.2.5 Lotto 1 (L1) - Regolarità edilizia.....	27
3.2.6 Lotto 1 (L1) - Conformità e funzionamento impianti	28
3.2.7 Lotto 1 (L1) – Provenienza ventennali e continuità delle trascrizioni nel ventennio	29
3.2.8 Lotto 1 (L1) - Formalità pregiudizievoli	30
4. Stima dei beni immobili.....	32
5. Conclusioni	36
Indice allegati	37

1. Premessa

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

Nel corso della procedura la Curatela ha ritenuto necessario avvalersi di un consulente tecnico per la stima degli immobili presenti in un elenco messo a disposizione dalla società alla Curatela e per i quali è necessaria una stima ai fini dell'acquisizione alla massa fallimentare e per raccogliere tutto quanto necessario ad una vendita competitiva.

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

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

2. Oggetto della valutazione

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

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

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

3. Valutazione dei beni immobili

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

Gli immobili oggetto di stima vengono suddivisi in tre lotti:

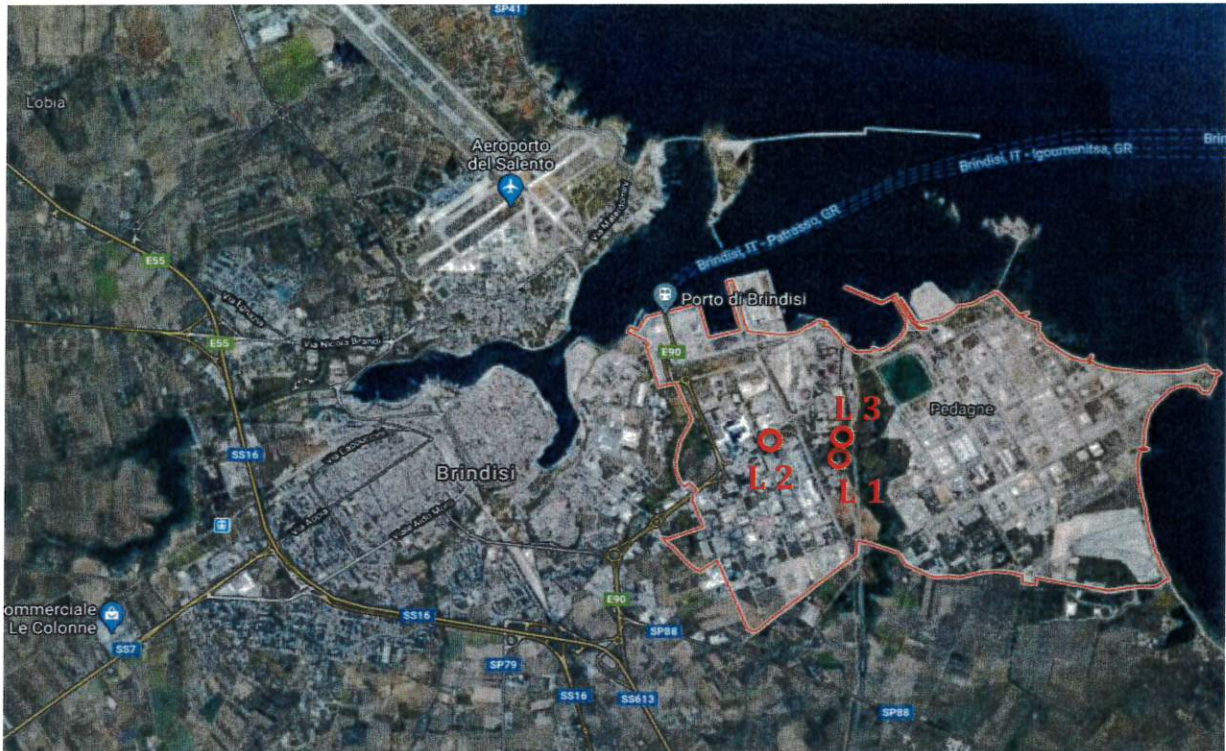
- **Lotto 1 (L1)**: compendio immobiliare ubicato in via E. Fermi, 120;
- **Lotto 2 (L2)**: fabbricati con aree esterne di pertinenza ubicati in via via E. Majorana angolo via G.B. Amici;
- **Lotto 3 (L3)**: terreno edificabile ubicato in via E. Fermi snc, in prossimità del lotto 1;

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

Nella presente relazione di stima verrà esaminato il Lotto 1.

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

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



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

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

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

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

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

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

La stima del lotto 1 è stata sviluppata nel capitolo successivo.

3.2 Lotto 1 (L1) - Titolarità

L'immobile di cui all'aerofotogrammetria sottostante:



ubicato in via E. Fermi, 120 è di proprietà della Leucci Costruzioni S.p.a. e viene posto in vendita per il 100/100 del diritto di proprietà.

3.2.1 Lotto 1 (L1) - Consistenza

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

CORPO	DESTINAZIONE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUPERFICIE LORDA (mq)
1	AREA ESTERNA SCOPERTA		58	232		13.525
2	CAPANNONE OFFICINA	T	58	232		2.575
2	TETTOIA	T	58	232		140
3	PORTINERIA – UFFICI – SERVIZI	T	58	232	1	190
4	DIREZIONE	T	58	232	1	180
4	DIREZIONE	1	58	232	1	155
5	MAGAZZINI	T	58	232	1	245
5	UFFICI	T	58	232	1	175
6	TORNERIA	T	58	232		620
6	TETTOIA	T	58	232		150
7	CABINE ELETTRICHE	T	58	232	1	60
8	AREA ESTERNA ADIACENTE		58	1114		5.612

RIEPILOGO PER DESTINAZIONE D'USO	MQ.
Uffici	700,00
Capannone	2.575,00
Torneria e Officina	620,00
Magazzino	245,00
Cabine elettriche	60,00
Tettoie	290,00
Aree esterne	13.525,00
Aree esterne adiacenti	5.612,00

Come si evince dalle suddette tabelle, il compendio immobiliare della Leucci Costruzioni Spa denominata nella presente perizia con la sigla "L1", vanta una superficie lorda complessiva all'interno della **particella n. 232** pari a **17.860 mq** (di cui **4.335 mq coperti**) oltre alla **particella n. 1114 (5.612 mq)** per un totale di **23.472 mq**.

A seguito dei decreti di espropriazione risalenti alla data del 26/6/85 (n°4064) e 17/6/85 (n°4065) sono stati presentati i seguenti atti di modifica catastale (**all. 4 e 5**):

- In data **6/10/2022** è stata presentata dalla società **Acquedotto Pugliese** una pratica di frazionamento con n°BR0066675 (prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.7048099.06/10/22 – N.66675.1/2022) e in data **13/10/2022** una pratica di costituzione di nuova particella n°BR0068908 (prot. NSD n. ENTRATE AGEV-ST.1 REGISTRO UFFICIALE.7193431 13/10/22 COSTITUZIONE n. 68908.1/2022).

Nel decreto 4065 viene citata la particella 151 del foglio 58 della quale viene allegata la visura storica con la quale si percorre la soppressione fino alla nuova part. 743 (all. 6) Con l'atto di frazionamento presentato sono state costituite le particelle 1114 e 1115. La particella 1115 di 113 mq. è la parte espropriata che è ancora in corso di trascrizione.

- In data **13/10/2022** è stata costituita la particella 1113 su iniziativa della società **Acquedotto Pugliese** con la pratica di frazionamento con n°BR0068908 in atti dal 14/10/22 prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.7193431. 13/10/22 (costituzione N.68908.1/2022).

Nel decreto 4064 viene citata la particella 150 del foglio 58 della quale viene allegata la visura storica con la quale si percorre la soppressione fino alla nuova part. 232. (all. 7) Con l'atto di frazionamento viene costituita la particella 1113 di 360 mq. ancora in corso di trascrizione.

3.2.2 Lotto 1 (L1) - Dati catastali

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

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito Dominicale	Reddito agrario
58	232	ENTE URBANO	3	1	78	60		
58	1114	SEMINATIVO	3		56	12	26,09	15,94

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
58	232	1	1	D/7	-	-	Euro: 36.122,00

3.2.3 Lotto 1 (L1) - Descrizione e stato conservativo

In particolare, fanno parte del compendio L1 i corpi di fabbrica e le aree identificate e contrassegnate nella seguente figura:



1. Area lavorazioni esterne, piazzali;
2. Officina meccanica e servizi;

3. Portineria, servizi igienici, amministrazione personale;
4. Direzione;
5. Magazzini, uffici;
6. Torneria;
7. Tettoie;
8. Cabina Elettrica e vani tecnici;
9. Area lavorazioni esterne e deposito scoperto.

L'accesso al complesso avviene, mediante cancello pedonale e carrabile in ferro con apertura/chiusura automatizzata, direttamente da Via Enrico Fermi, mediante viale di accesso in comune con altre proprietà.

E' altresì presente un ulteriore cancello carrabile automatico in corrispondenza dell'area esterna.

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

1. Piazzali

L'area coperta risulta essere pari a circa 4.335 mq mentre l'area esterna pertinenziale all'interno della recinzione, intesa come quota eccedente, è pari a 19.137 mq. per complessivi 23.472 mq.

Tutta l'area che include il complesso è recintata con muro in c.l.s., interamente pavimentata con manto in conglomerato bituminoso. Una parte dell'area scoperta risulta destinata a parcheggio perché vincolata ma non è specificatamente individuata, la differenza è dedicata a spazi di manovra, di carico/scarico e deposito come mostrato nella figura seguente.



2- Officina meccanica e servizi

Il fabbricato si sviluppa su un solo livello f.t., ed è costituito da due campate molto ampie destinato ad area lavorazione, depositi e servizi per complessivi 2.575 mq, con adiacente tettoia chiusa di 140 mq.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in acciaio;
- tamponamenti in pannelli di cemento e lamiera;
- copertura a doppia falda in pannelli di lamiera con lucernari di areazione;
- pavimenti in cemento industriale;
- serramenti esterni e porte di accesso in ferro e vetro.

La dotazione impiantistica comprende:

- n° 6 carriponte (3 per campata);
- impianto idrico sanitario di adduzione e scarico;
- impianto elettrico FM e luci fuori traccia;
- impianto antincendio con estintori;

Per quanto desumibile dalla visita esterna ed interna, il corpo di fabbrica presenta complessivamente uno stato conservativo che mostra l'usura dell'epoca costruttiva e dell'attività svolta.

Si evidenzia che in fase di sopralluogo sono state rilevate delle lievi difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale ovvero le tettoie adiacenti il corpo di fabbrica risultano essere chiuse su tutti i lati.

Tali difformità sono facilmente sanabili e i costi sono stati considerati nella stima del lotto.





3- Portineria, servizi igienici, amministrazione personale

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello f.t. ed è costituito da vari locali destinati ad uffici amministrativi, servizi, spogliatoio e reception per complessivi 190 mq.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in c.a.;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- copertura piana;
- pavimenti in ceramica;
- serramenti esterni e interni oltre alle porte di accesso in alluminio e vetro.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico FM e luci con canaline sottotraccia;
- impianto idrico sanitario di adduzione e scarico;
- impianto di riscaldamento con termosifoni;
- impianto di climatizzazione;

- pannelli fotovoltaici sul tetto;
- impianto antintrusione con allarme sonoro e videosorveglianza.

Per quanto desumibile dalla visita esterna ed interna, il corpo di fabbrica necessita di interventi di manutenzione nelle parti esterne dove si notano distacchi di copriferro e all'interno segni di umidità ascendente; in fase di stima del lotto si terrà conto dei costi dei relativi interventi.

Si fa presente che all'interno del fabbricato in fase di sopralluogo sono state rilevate delle lievi difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale ovvero vi è una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un nuovo vano destinato ad archivio.

Tale difformità è comunque sanabile e i costi sono stati considerati nella stima del lotto.





4. Direzione

Il fabbricato è formato da due livelli f.t., costituito da vari locali destinati ad uffici amministrativi e relativi servizi per complessivi 335 mq.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in c.a.;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- copertura piana;
- pavimenti in ceramica e in parquet in alcuni ambienti al piano primo;
- serramenti esterni e porte di accesso in alluminio e vetro.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico FM e luci con canaline sottotraccia;
- impianto wi-fi;
- impianto idrico sanitario di adduzione e scarico;
- impianto di climatizzazione split system a parete caldo/freddo;
- impianto antintrusione con allarme sonoro e videosorveglianza.

Per quanto desumibile dalla visita esterna il corpo di fabbrica presenta un buono stato conservativo mentre all'interno si notano parecchi segni di umidità ascendente di cui si è tenuto conto in fase di stima del lotto.





5. Magazzini, uffici

Trattasi di fabbricato, sviluppato su un unico livello f.t., costituito da vari locali destinati in parte a magazzini per complessivi 245 mq ed in parte ad uffici tecnici e medicheria con relativi servizi per complessivi 175 mq.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in c.a.;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- copertura piana;
- pavimenti in ceramica ed in alcuni ambienti pavimenti industriali e in gres;
- serramenti esterni e porte di accesso in alluminio e vetro e 2 serrande

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico FM e luci con canaline sottotraccia e a vista;
- impianto idrico sanitario di adduzione e scarico;
- impianto di climatizzazione split system a parete caldo/freddo ;
- impianto di deumidificazione nel magazzino materiali;
- impianto antintrusione con allarme sonoro e videosorveglianza.

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

Si fa presente che all'interno del fabbricato in fase di sopralluogo sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale ovvero vi è una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'eliminazione di un tramezzo nel vano destinato ad ufficio. Tali difformità sono facilmente sanabili e i costi sono stati considerati nella stima del lotto.





6. Torneria

Trattasi di fabbricato, sviluppato su un solo livello f.t., costituito da ampio vano destinato ad area lavorazione (torneria ed officina), per complessivi 620 mq.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura intelaiata in ferro e muratura;
- tamponamenti in pannelli di lamiera e una parete in muratura;
- copertura a una falda in lamiera con lucernari di aerazione;
- pavimenti in cemento industriale molto usurato;
- serramenti esterni e porte di accesso in ferro e vetro;

La dotazione impiantistica comprende:

- n°2 carriponte bitrave;
- impianto elettrico FM e luci fuori traccia;
- impianto antincendio con estintori;

Per quanto desumibile dalla visita esterna ed interna, il corpo di fabbrica presenta complessivamente uno stato conservativo usurato, anche alla luce dell'epoca costruttiva e dell'attività alla quale è stato destinato. Di tale condizione si è tenuto conto in fase di stima del lotto.



7. Tettoie

Adiacenti al corpo di fabbrica n. 6, sono presenti delle tettoie chiuse che si estendono complessivamente per una superficie pari a circa 150 mq.

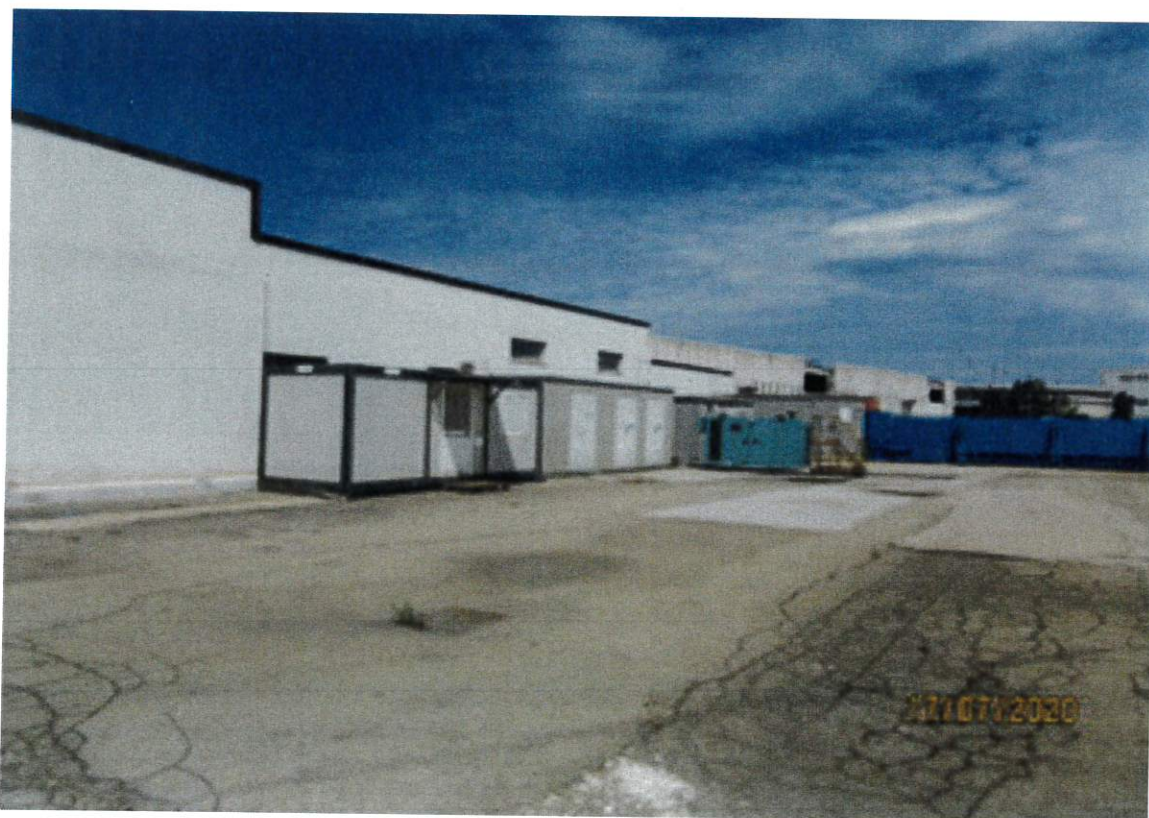
Si fa presente che in fase di sopralluogo sono state rilevate delle lievi difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale ovvero le tettoie risultano chiuse su tutti i lati come documentato nella figura seguente. Tale difformità è comunque sanabile e i costi sono stati considerati nella stima del lotto.





8. Cabine Elettriche

Trattasi di fabbricati, posti nella parte nord-est del fabbricato principale, sviluppati su un solo livello f.t., costituiti da locali cabine elettriche per complessivi 60 mq.

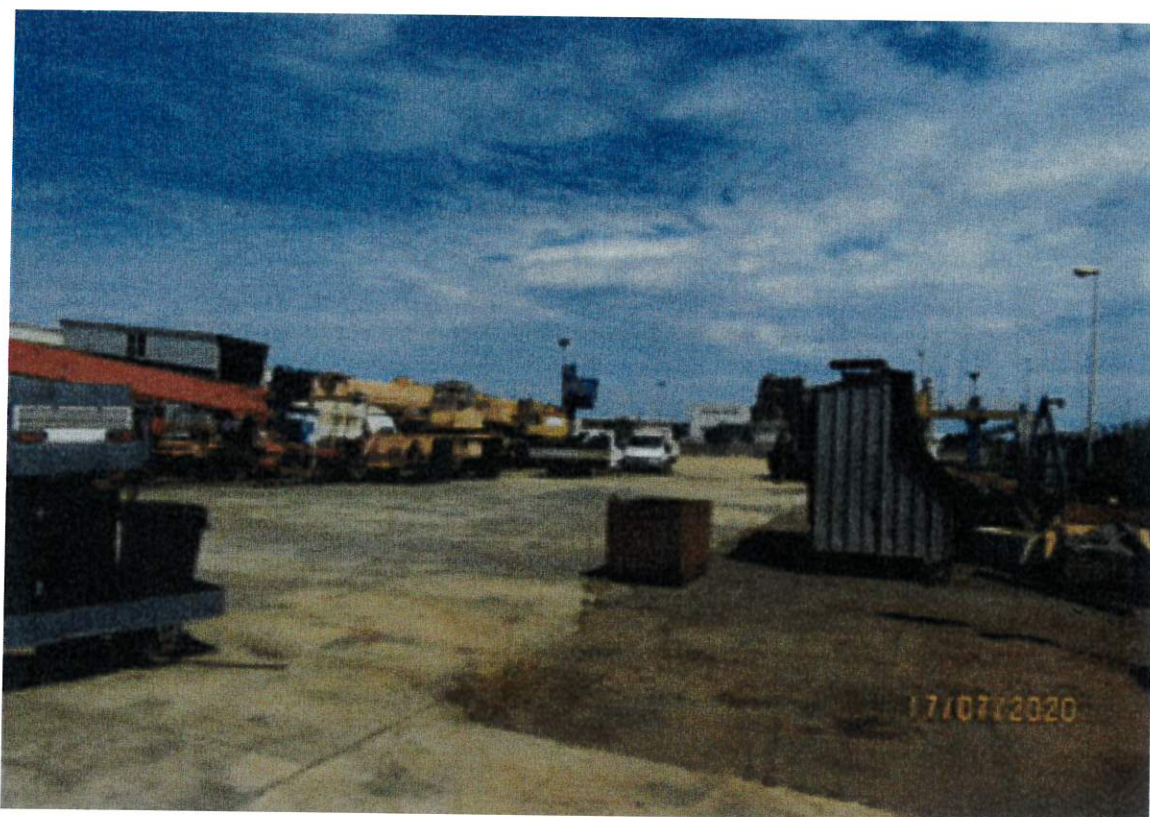


9. Area esterna adibita a deposito scoperto

Adiacente il complesso, dentro la recinzione, è presente un'ulteriore area scoperta, avente superficie pari a circa 5.612 mq completamente asfaltata e con diverse rotaie per movimentare le attrezzature presenti (part 1114) con potenzialità edificatoria come da certificato di destinazione urbanistica allegato (all.8)

Allo stato attuale, l'area della part. 1114 è adibita a deposito scoperto dei materiali e delle attrezzature utilizzate per le lavorazioni metalmeccaniche.





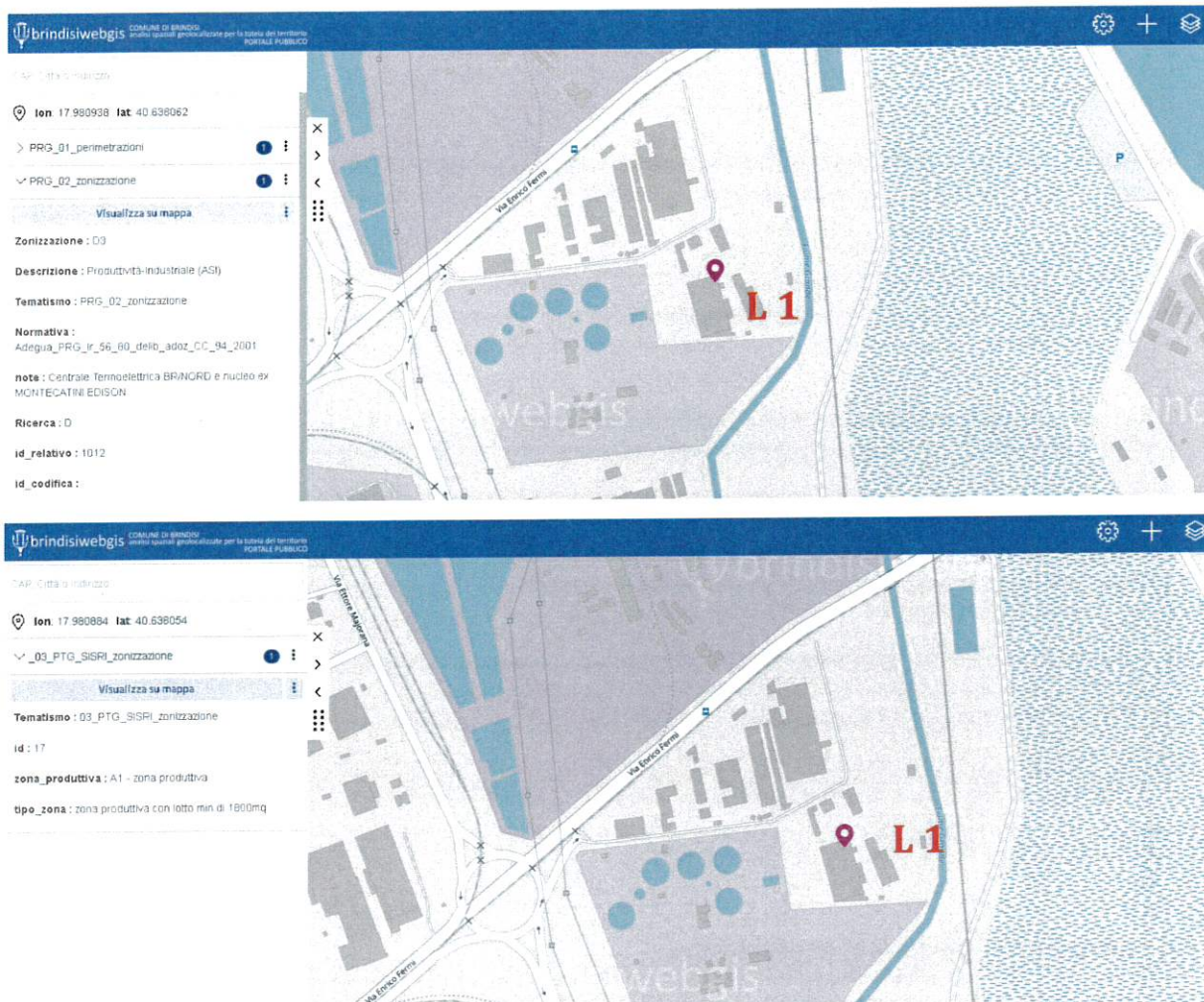
3.2.4 Lotto 1 (L1) - Destinazione urbanistica

In base al certificato progressivo n° 26 del 27/1/2022 il terreno censito alla part. 1114 (derivante dalla soppressione della part 743 citata nel cdu) ricade in zona D3 produttiva-industriale A.S.I. art. 47 NTA PRG (**All. 8**).

Il lotto in questione ricade nell'area in cui opera il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (A.S.I.) – Agglomerato Industriale di Brindisi, Fasano, Francavilla Fontana e Ostuni, ovvero, secondo il PRG del consorzio, in zona produttiva A1 art. 16 NTA.

Il compendio in esame si trova all'interno del Sito di Interesse Nazionale di Brindisi e precisamente nel "Lotto 13".

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



3.2.5 Lotto 1 (L1) - Regolarità edilizia

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

- Concessione edificatoria per eseguire i lavori di costruzione dello stabilimento industriale rilasciata alla IDECO IMMOBILIARE srl in data 17 febbraio 1986 con n°520/13 (All. 10);
- Permesso di costruire in sanatoria n°79/09 – ottenuto a seguito dell’istanza n. 17370 del giorno 8 marzo 2004 - per la realizzazione di alcune strutture in metallo adibite a locali torneria, officina meccanica, box depositi e tettoie; per la realizzazione dell’ampliamento di alcuni manufatti adibiti a depositi adiacenti il capannone lavorazione in struttura muraria; per la realizzazione di modifiche interne e di prospetti e di destinazione d’uso ad uffici e annessi servizi al piano terra del fabbricato precedentemente adibito a magazzino, mensa e servizi annessi; per la realizzazione di due cabine elettriche in muratura e di un wc. (All. 11)
- Permesso di costruire n° 255 / 2015 in sanatoria per la sostituzione delle bombole di ossigeno con un nuovo serbatoio posizionato su di un basamento di c.a. (All. 12);

- Certificato di agibilità rilasciato il 10 aprile 2014 con prot. U.T.C./Rip. U.A.T. n° 27947 (All. 13).

Non sono stati rinvenuti ulteriori permessi in sanatoria, con riferimento alle difformità evidenziate nei precedenti paragrafi, seppure, come detto, sanabili; il relativo costo per la sanatoria è stato preso in considerazione ai fini del valore della stima.

Con riferimento alla particella 232, sussiste la trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio, ai sensi della Legge Regione puglia n. 56/80, art. 29, comma 2, in modo permanente, in via esclusiva e continuativa, in relazione al progetto in sanatoria presentato al Comune di Brindisi con istanza prot. n. 17370 del giorno 8 marzo 2004, progetto in sanatoria che ha ottenuto parere dirigenziale favorevole in data 2 agosto 2007, n. 1. Con tale atto *“è stata vincolata l'intera area, estesa metri quadrati 18.220, sul quale insiste il complesso industriale, per il volume complessivo (tra cubatura già in precedenza assentita e cubatura da assentire in sanatoria) di metri cubi 29.641,90, nel rispetto del rapporto di copertura del 60% e dell'indice di fabbricabilità di 6 mc./mq. consentito nella zona di intervento. Il vincolo in questione viene costituito in modifica del precedente vincolo che fu costituito a carico del detto complesso industriale con atto autenticato dal notaio Michele Errico di brindisi in data 15 settembre 1987, repertorio n. 5919, trascritto nei registri immobiliari di Brindisi con nota nn. 13889/11920 del 15 ottobre 1987.”*.

Con successivo atto dell'11.2.2009 a rogito Notaio Roberto Bracci Rep. 19481/7490, trascritto in data 10.3.2009 alla formalità 3272/4445, è stato precisato che il vincolo di destinazione a parcheggio riguarda la superficie di metri quadrati 1.911,96, rappresentata nell'elaborato planimetrico facente parte integrante della suindicata determina dirigenziale allegata al presente elaborato (C.f.r. All. 11).

Il vincolo non potrà essere estinto, revocato o modificato senza il consenso espresso in forma scritta dal Comune di Brindisi.

3.2.6 Lotto 1 (L1) - Conformità e funzionamento impianti

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

- l'immobile destinato a capannone/officina *“non è dotato di impianto termico”* - APE n°7400122000251040 (All. 14);
- l'immobile destinato a portineria, servizi igienici e amministrazione personale *“è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento”* - APE n°7400122000253627 (All.

- 15); il sottoscritto dichiara che non è stato possibile verificare né la funzionalità degli impianti esistenti e neanche accertare la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza;
- l'immobile destinato a direzione *“è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento”* - APE n°7400122000253634 (**All. 16**); il sottoscritto dichiara che non è stato possibile verificare né la funzionalità degli impianti esistenti e neanche accertare la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza;
 - l'immobile destinato a magazzino e uffici *“è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento”* - APE n°7400122000253638 (**All. 17**); il sottoscritto dichiara che non è stato possibile verificare né la funzionalità degli impianti esistenti e neanche accertare la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza;

3.2.7 Lotto 1 (L1) – Provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni nel ventennio

- In relazione alla particella 232: l'atto di provenienza è stato individuato nella compravendita del 22/12/1997- scrittura privata con firme autenticate a rogito Notaio Franchini rep. 9303 -racc 4577 (**All. 18**), registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 2° ufficio Entrate il 12/1/1998 al n° 26, stipulata tra Leucci Industriale Spa in Amm.ne Straordinaria (con sede in Brindisi via Fermi,26 – CF. e Partita IVA 00060440740 iscritta al registro imprese di Brindisi al n°477) e L.M. Costruzioni Srl (ora Leucci Costruzioni S.p.A., con sede in Carovigno (BR) via Matteotti ,74 C.F. 01725360745, iscritta al Registro Imprese di Brindisi al n° 63587/1996), TRASCRIPTA il 26/03/1998 - Registro Particolare 2522 Registro Generale 3054.

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

- In relazione alla particella 743 (oggi 1114): l'acquisto da parte della fallita è stato individuato nell'atto di compravendita del 13/5/2004 –a rogito Notaio Roberto Braccio, Repertorio 11173/3314 (**All. 19**), stipulato tra Leucci Costruzioni s.r.l. (ora Leucci Costruzioni S.p.A.) e gli Eredi di Pati Vito (nato a Brindisi l'1.1.1934 - denuncia di successione in morte n.96 vol. 401 e successiva integrazione n.76 vol. 404 del 28 settembre 1992 dell'ufficio del Registro di Brindisi), Sig.ri Lerro Maria, Pati Natalia, Pati Luciana e Pati Giovanni, TRASCRIPTO il 27/05/2004 - Registro Particolare 6102 Registro Generale 8117;

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

3.2.8 Lotto 1 (L1) - Formalità pregiudizievoli

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

Con riferimento all'immobile di cui alla particella 232 (All. 20):

1. ISCRIZIONE del 26/03/1998 - Registro Particolare 344 Registro Generale 3055 Pubblico ufficiale FRANCHINI MARCO Repertorio 9303 del 22/12/1997 IPOTECA LEGALE (derivante da COMPRAVENDITA) del valore complessivo di Lire 570.000.000 (pari ad € 294.380,43) a favore di Leucci Industriale S.p.a. contro L.M. Costruzioni S.r.l.; documenti successivi correlati:
 - Annotazione Registro Particolare 1404 Registro Generale 9968 del 26/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE);
2. **TRASCRIZIONE del 10/03/2009** - Registro Particolare 3271 Registro Generale 4444 Pubblico ufficiale BRACCIO ROBERTO Repertorio 19481/7490 del 11/02/2009 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Brindisi contro Leucci Costruzioni S.p.a.;
3. **TRASCRIZIONE del 10/03/2009** - Registro Particolare 3272 Registro Generale 4445 Pubblico ufficiale BRACCIO ROBERTO Repertorio 19481/7490 del 11/02/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE a favore del Comune di Brindisi contro Leucci Costruzioni S.p.a.;
4. **ISCRIZIONE del 10/07/2019** - Registro Particolare 1504 Registro Generale 12995 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22956/2019 del 19/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE (derivante da DECRETO INGIUNTIVO) del valore complessivo di € 140.000,00 a favore di Linde Gas Italia S.r.l. (c.f. 11810230158) contro Leucci Costruzioni S.p.a.;
5. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 - Registro Particolare 601 Registro Generale 666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZ. FALLIMENTARE Repertorio 814/2019 del 31/10/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Con riferimento al terreno di cui alla particella 743 (oggi part 1114) (All. 21):

1. ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 12995 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 22956/2019 del 19/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE

(derivante da DECRETO INGIUNTIVO) del valore complessivo di € 140.000,00 a favore di Linde Gas Italia S.r.l. (c.f. 11810230158) contro Leucci Costruzioni S.p.a.;

2. TRASCRIZIONE del 16/01/2020 - Registro Particolare 601 Registro Generale 666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZ. FALLIMENTARE Repertorio 814/2019 del 31/10/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

4. Stima dei beni immobili

Premessa.

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

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

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

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

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BRINDISI

Comune: BRINDISI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

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

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

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > PUGLIA > BRINDISI (BR) > BRINDISI

Brindisi (BR)

ZONA ZONA INDUSTRIALE

Quotazioni Immobiliari di Zona

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

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

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

borsino
immobiliare.it

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE

Capannoni tipici

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

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

Capannoni produttivi

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

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

- Valore mediato

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

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

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

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

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

Tipologia cespite	Coefficiente di valutazione correttivo
capannone in metallo	0,9
tettoia	0,2
magazzino	1
torneria	0,7
cabine elettriche e vani tecnici	0,4
portineria, uffici e servizi	1,1
direzione	1,4
capannone in c.a.p.	1
aree esterne scoperte di pertinenza e parcheggi	0,05
aree esterne edificabili	0,15

Stima L1.

Corpo	Descrizione	mq	€/mq	Coeff correttivo di valutazione	Valore di stima €
1	AREA ESTERNA SCOPERTA DI PERTINENZA	13.525	360	0,05	243.450
2	CAPANNONE OFFICINA	2.575	360	0,9	834.300
2	TETTOIA	140	360	0,2	10.080
3	PORTINERIA – UFFICI – SERVIZI	190	360	1	68.400
4	DIREZIONE	180	360	1,4	90.720
4	DIREZIONE	155	360	1,4	78.120
5	MAGAZZINI	245	360	1	88.200
5	UFFICI	175	360	1,1	69.300
6	TORNERIA	620	360	0,7	156.240
6	TETTOIA	150	360	0,2	10.800
7	CABINE ELETTRICHE	60	360	0,4	8.640
8	AREA ESTERNA ADIACENTE	6085	360	0,15	303.048
	VALORE COMPLESSIVO L1				1.961.298

5. Conclusioni

A conclusione dell'incarico ricevuto, dopo aver svolto le analisi e gli accertamenti ritenuti necessari e possibili, con le considerazioni svolte in precedenza e qui integralmente richiamate, il sottoscritto attesta che il valore complessivo dei beni immobili aziendali della Società Leucci Costruzioni Spa, alla data di redazione del presente elaborato è pari alla somma di **Euro 1.961.300,00 (unmilionenovecentosessantunomilatrecento/00)**.

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

La presente relazione consta di 37 pagine e 21 allegati.

Messina, 9 luglio 2023

Il Consulente
(Ing. Vincenzo Garofalo)



