
TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
Sezione Fallimenti
CONCORDATO PREVENTIVO N. 23/13

Perizia per valutazione immobile di proprietà

GIUDICE: DOTT. FRANCESCO OTTAVIANO

Commissario Giudiziale: Dott. Leonardo MIZZI
Liquidatore Giudiziale: Dott. Antonio BENEGLIAMO
Comitato dei Creditori: Dott. Francesco GERARDI – BANCA
POPOLARE PUGLIE – Molle Giovanni
CTU: Ing. Marco Barbara

Lecce 10/06/2024

INDICE

1. Conferimento dell'incarico e quesiti	pag. 3
2. Svolgimento operazioni peritali	pag. 4
3. Identificazione, illustrazione e caratteristiche dell'immobile	pag. 5
4. Determinazione del valore dell'immobile	pag. 11
5. Conclusioni	pag. 16

ALLEGATI

- All. 1 – Verbali Operazioni Peritali
- All. 2 – Documentazione Urbanistica e Catastale
- All. 3 – Documentazione fotografica stato di fatto
- All. 4 – Computo metrico estimativo messa in sicurezza copertura
- All. 5 – Atto di provenienza degli immobili

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con comunicazione del 28.03.2024, il Giudice Delegato autorizzava la richiesta del Liquidatore Giudiziale per la nomina di Consulente Tecnico del sottoscritto Ing. Marco BARBARA, iscritto al n°3373 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce ed inserito nell'elenco dei periti di Tribunale, per la stima dell'immobile acquisito alla massa concordataria di proprietà di

L'immobile oggetto della presente stima consiste in un fabbricato destinato ad opificio industriale sito in Casarano alla Via Maria Bellisario snc – Z.I.

In seguito alla accettazione dell'incarico, lo scrivente comunicava al Liquidatore Giudiziale la data del 11.04.2024 per l'inizio delle operazioni peritali.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver acquisito documentazione catastale inerente l'immobile, in data 11.04.2024, alle ore 9,30 iniziava le operazioni peritali, alla presenza del Dott. Antonio BENEGIAMO (Liquidatore Giudiziale) e dell'Avv. (Legale).

All'apertura delle operazioni peritali il sottoscritto procedeva ad una ricognizione generale dell'immobile per valutare e programmare le successive indagini da svolgere.

Stante la situazione, assieme ai presenti si procedeva alla ispezione dell'immobile, pianificando gli accertamenti per la definizione delle caratteristiche tecniche, costitutive, distributive e di rifinitura dell'attuale stato degli ambienti utili alla valutazione. Il verbale veniva chiuso alle ore 10,15.

In data 17.04.2024 alle ore 15,00 si riprendevano le operazioni e veniva svolto un rilievo dettagliato dell'immobile:

- si procedeva ad una ripresa dall'alto con ausilio di drone per la valutazione dello stato di fatto della copertura del capannone;
- si svolgeva rilievo topografico e fotografico di tutti gli ambienti interni verificando le misure planimetriche rispetto alla documentazione urbanistica e catastale acquisita;
- si prendeva visione degli impianti ed apparecchiature presenti valutandone il grado di conservazione;
- si verificava la presenza di atti vandalici che interessavano alcuni ambienti dell'immobile.

Tanto eseguito, le operazioni peritali potevano ritenersi concluse e si redigeva relativo verbale che, sottoscritto dai presenti, si acclude in calce alla presente nell'**Allegato 1**.

Il sottoscritto CTU, quindi, eseguita compiutamente la fase ricognitiva, di accertamenti e rilevamenti sull'immobile oggetto della stima, con acquisizione dei dati tecnici ritenuti più utili e necessari, effettuava anche una opportuna indagine riferita alle pratiche urbanistiche recandosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarano per visionare gli atti ufficiali e verificare la conformità dello stato di fatto agli atti approvati.

3. IDENTIFICAZIONE, ILLUSTRAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile di proprietà _____ ricade in un complesso per opificio calzaturiero ubicato nella Zona Industriale del Comune di Casarano, in un'area posta lungo Viale Cav. Antonio Filograna, individuato al Lotto 16, con accesso da Via Maria Bellisario.



Stralcio su ortofoto (Fonte Google Maps)

L'area circondata da viabilità lungo tutto il suo perimetro, comprende diversi fabbricati confinanti tra loro e aree scoperte di pertinenza che originariamente facevano capo alla stessa proprietà; successivamente si è proceduto al frazionamento secondo l'attuale configurazione, definita urbanisticamente con Concessione Edilizia n. 269/2003 del 16.12.2003.

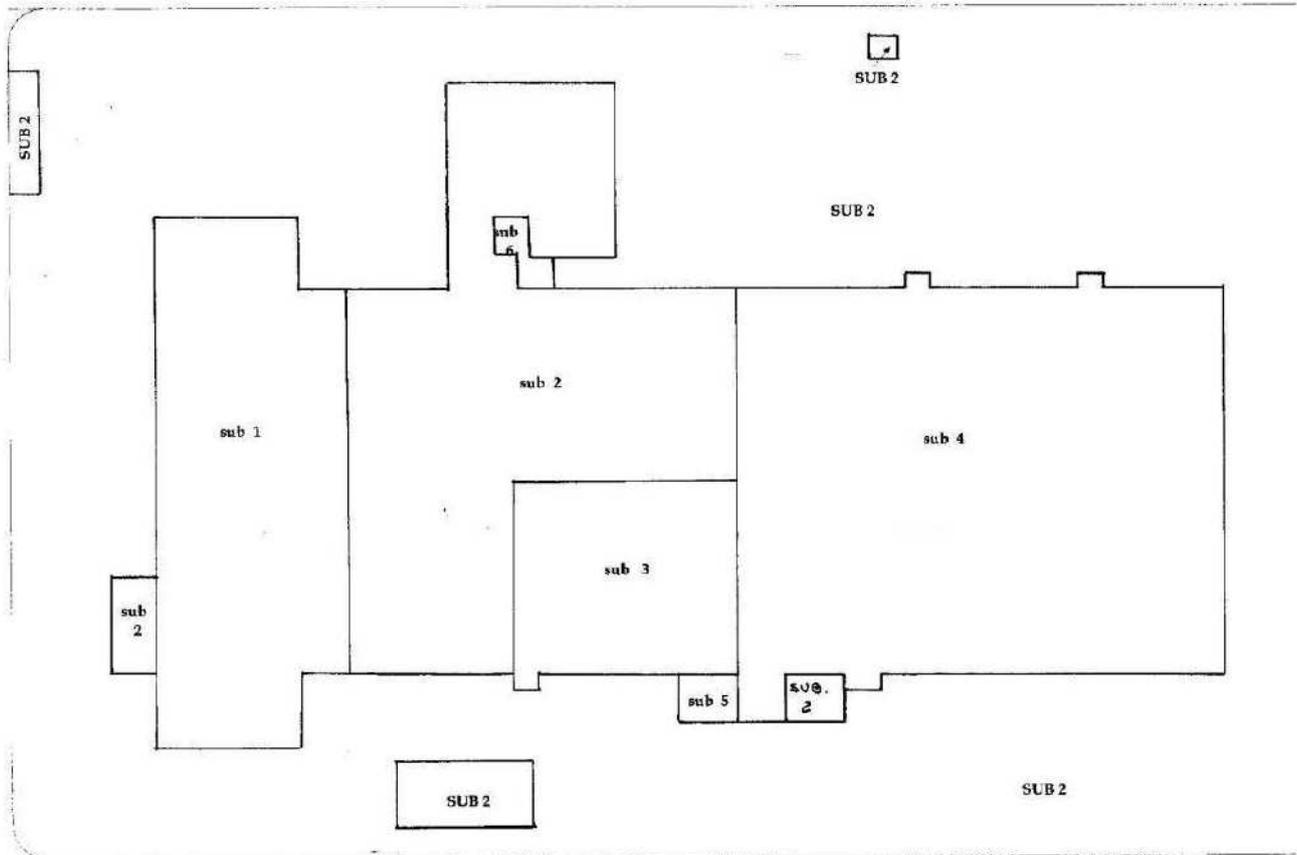
L'immobile di proprietà _____ consiste in capannone al piano terra di circa 5310 mq, con annesso deposito al piano seminterrato di circa 450 mq e uffici al piano secondo di circa 915 mq, il tutto censito al NCEU Fabbricati di Casarano al Foglio 6, Particella 154, Sub 4, p. S1-T-2, categoria D/1, R.C. 44.348,00 euro. Gli altri immobili ricadenti nell'area

sono di proprietà
2).

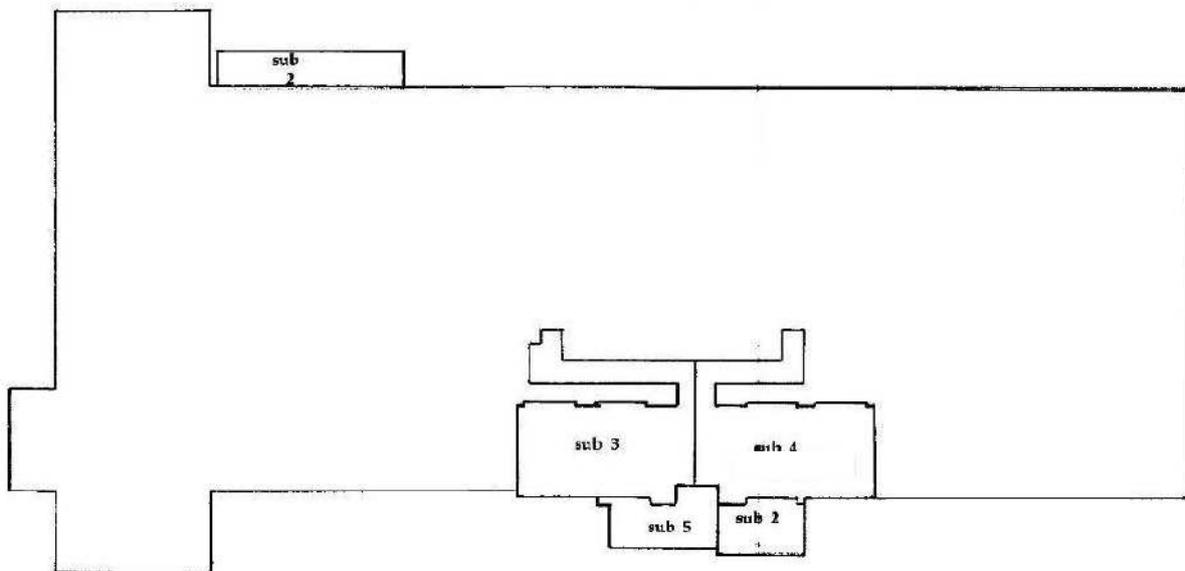
(Sub 1),

(Sub 3) e

(Sub

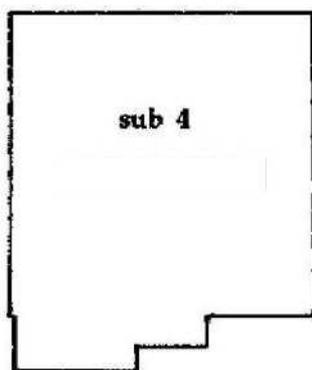


Inquadramento catastale lotto – Piano Terra



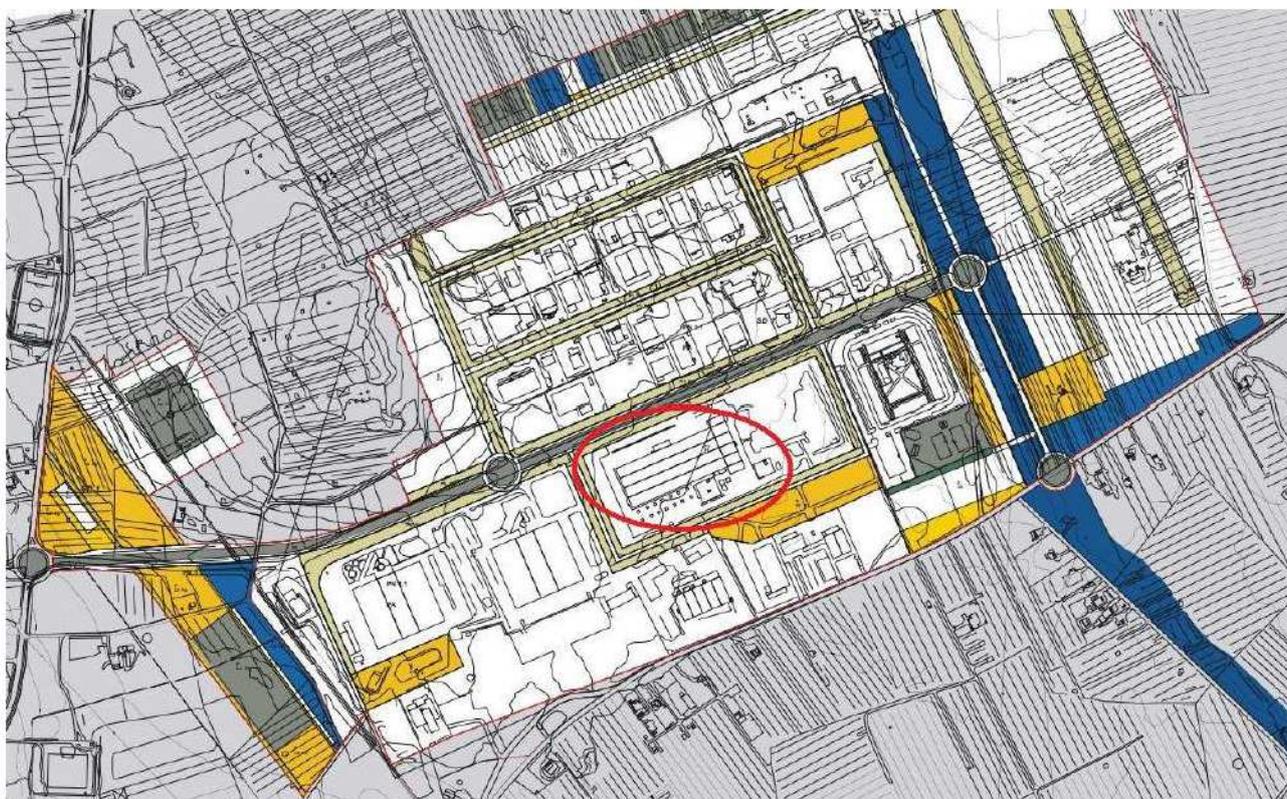
Inquadramento catastale – Seminterrato

Ing. Marco Barbara
Via Lupiae n. 12 – 73100 LECCE
Pec: marco.barbara@ingpec.eu email: marco.barbara@yahoo.it



Inquadramento catastale – Piano Secondo

L'area in cui ricade il fabbricato è tipizzata come D – Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali, dallo strumento urbanistico (PRG) vigente di Casarano, regolamentata dal Capo 4.3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Inquadramento immobile su Piano Regolatore Generale

L'opificio nella sua interezza è delimitato da recinzione perimetrale con muro sormontato da inferriate metalliche, e varco per accesso principale da Via Maria Bellisario.

L'immobile è pervenuto alla _____ in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio _____, del 19.12.2003, repertorio n. 2206, in atti dal 23.12.2003 (**Allegato 05**).

Lo scrivente ha svolto indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarano al fine di acquisire la documentazione urbanistica dell'immobile, utile a verificare la conformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato.

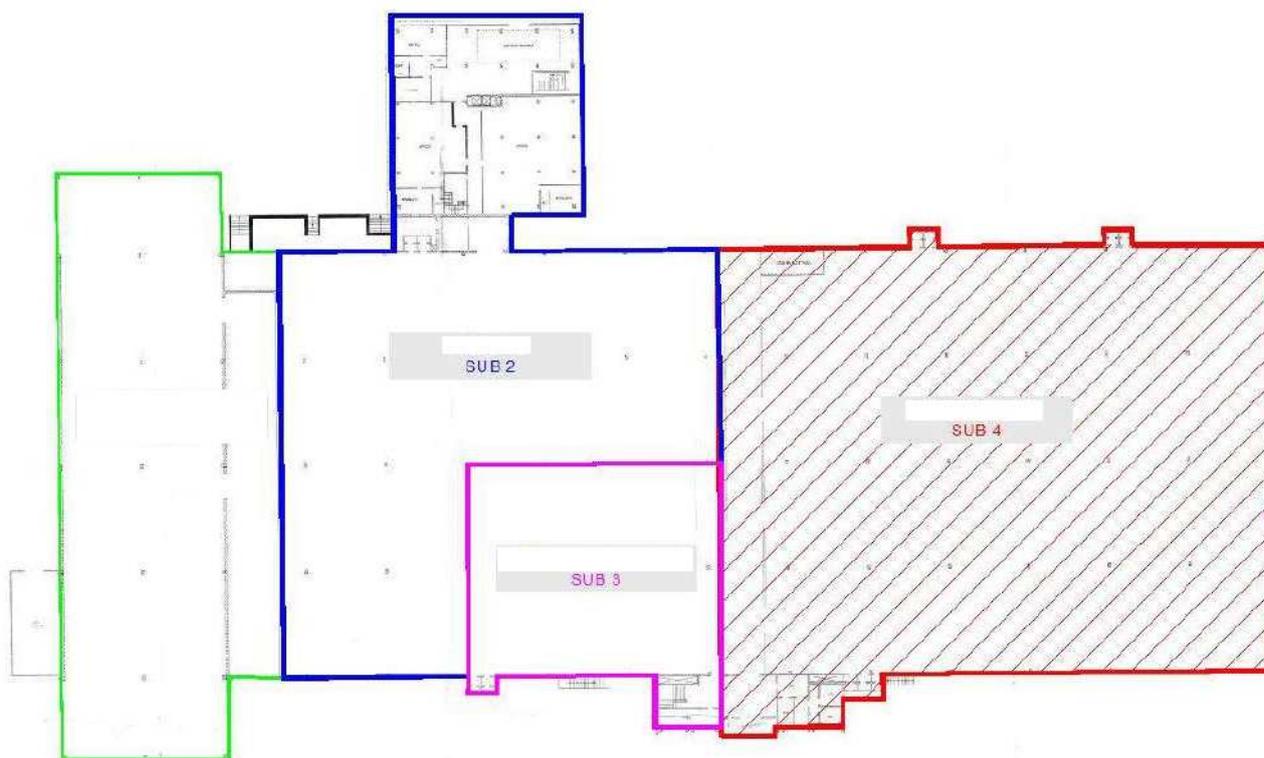
La documentazione urbanistica in atti riferita all'immobile è la seguente:

- Concessione edilizia N. 331 rilasciata in data 11.05.1981;
- Concessione edilizia N. 418 rilasciata in data 16.03.1982;
- Concessione edilizia N. 417 rilasciata in data 11.04.1983;
- Concessione edilizia N. 186 rilasciata in data 27.01.1984;
- Concessione edilizia in Sanatoria N. 158 rilasciata in data 12.04.1990;
- Permesso di Costruire N. 269 rilasciato in data 16.12.2003.

Si allega alla presente la documentazione urbanistica e catastale acquisita (**Allegato 02**).

L'immobile oggetto di stima di proprietà _____ si compone di:

- un capannone al piano terra (opificio industriale) in contiguità con altro fabbricato della stessa tipologia (di altra proprietà), dal quale è separato per mezzo di tramezzatura continua, avente una superficie di circa 5310 mq;
- un deposito (collegato al capannone) al piano seminterrato avente superficie di circa 450 mq;
- un blocco uffici al secondo piano di una palazzina costituita da due piani fuori terra (primo piano e piano terra di altra proprietà) annessa al comparto dell'opificio avente superficie di circa 915 mq.

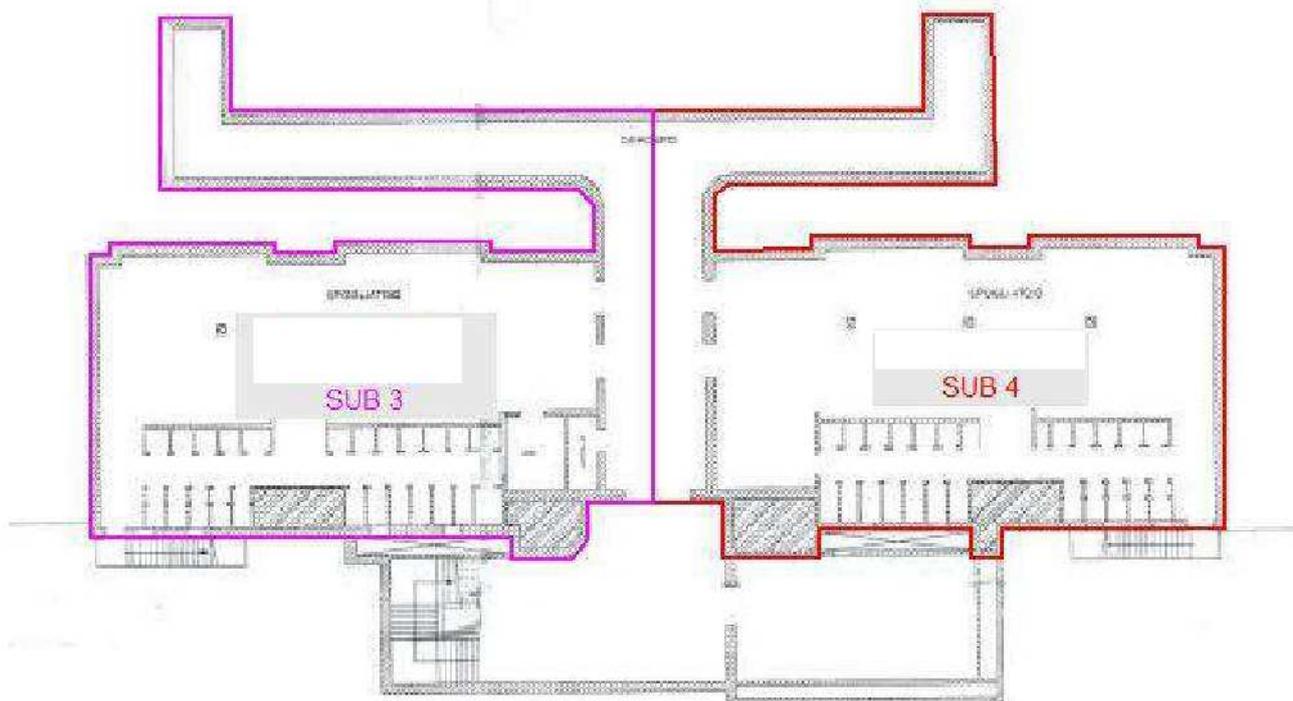


Pianta – Piano Terra

La struttura del capannone è del tipo prefabbricato con elementi in cemento armato precompresso (pilastri, travi e pannelli verticali di chiusura). Il solaio di copertura si compone di tegole precomprese che poggiano su trave a falde inclinate, e pacchetto soprastante con pannello in lana di vetro e onduline in eternit (lastre in cemento amianto).

Gli esiti del sopralluogo svolto in merito allo stato di conservazione del capannone hanno evidenziato criticità diffuse, probabilmente dovute al mancato utilizzo con assenza di manutenzione. In particolare, appare preoccupante il cattivo stato di conservazione della copertura, che in alcune zone presenta una usura eccessiva con sfaldamento delle lastre di amianto e relativo pericolo di rilascio delle fibre contenute nel materiale. E' utile ricordare che la normativa vigente vieta l'utilizzo di elementi da costruzione contenenti amianto per il potere cancerogeno delle fibre.

La parte interrata è collegata al capannone del piano terra per mezzo di una scala interna, dalla quale si raggiungono i locali depositi, confinanti con locali di altra proprietà. Lo stato di conservazione degli elementi edilizi è scarso.

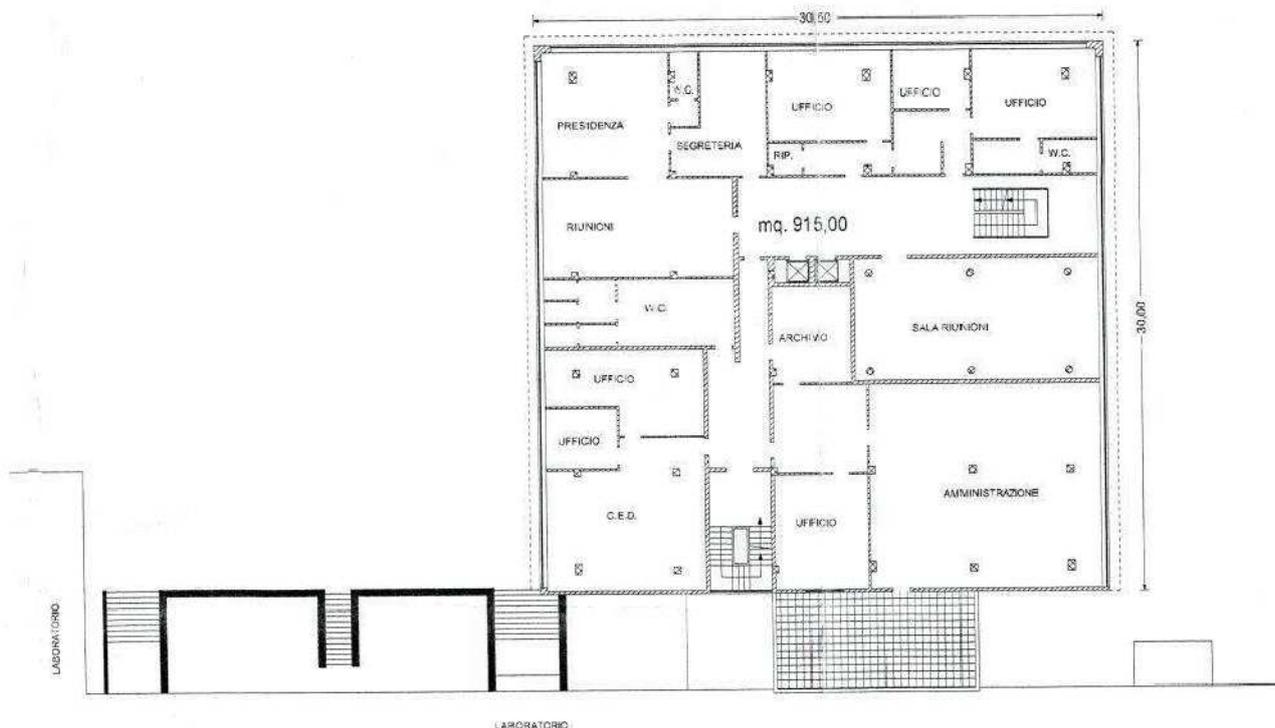


Pianta – Piano Seminterrato

L'edificio della palazzina uffici nel suo complesso è dotato di due scale di collegamento tra i piani e due impianti ascensori; la parte della palazzina riferita alla proprietà occupa l'intero 2° piano. L'organizzazione edilizia si configura con un corridoio ad L, alla cui estremità si trovano le scale, e dal quale si accede agli ambienti destinati ad uffici, segreteria, direzione, sala riunioni, archivi, depositi, blocchi servizi igienici e amministrazione.

La struttura è del tipo intelaiato in c.a. con pilastri e travi, le murature di tamponamento esterne sono in blocchi di tufo ed infissi a nastro con telai in alluminio.

Al piano è presente una terrazza di circa 55 mq che si affaccia sul blocco capannoni, con pavimentazione in lastre di pietra. Analogamente il lastricato di copertura raggiungibile da un corpo scala presenta pavimentazione in lastre di pietra. Lo stato generale di conservazione dei componenti edilizi è scarso, inoltre sono diffusissimi elementi che hanno subito atti di vandalismo e che presentano parti in distacco (sanitari, porte, pavimenti ed elementi di arredo).



Pianta – Blocco uffici al 2° piano

Si acclude in calce alla presente l'**Allegato 03** che riporta la documentazione fotografica dello stato di fatto del rilievo svolto.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

In esito a tale punto, stante le caratteristiche proprie del bene immobile in oggetto, è opportuno procedere alla valutazione con l'utilizzo di criteri che ad esso più si adeguano, nel prosieguo della presente, pertanto, si procederà: alla esplicitazione del criterio da porre alla base della valutazione di mercato della unità immobiliare oggetto della presente stima.

4.1 Criterio di stima del valore di mercato degli immobili

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità

immobiliari oggetto di perizia, che, come innanzi riferito, è compendiate in una parte di fabbricato al piano terra adibito a capannone per produzione industriale, una parte di fabbricato interrata adibita a depositi ed una parte di palazzina (2° piano) adibita ad uffici, si ritiene opportuno procedere con un metodo “cosiddetto” per confronto, prendendo come base di riferimento le quotazioni, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare. relative al Mercato Edilizio del Comune di Casarano (Le) alla data odierna.

Prima di procedere concretamente alla valutazione del bene, a riguardo, è opportuno fare alcune considerazioni sui motivi che suggeriscono allo scrivente l'utilizzo del metodo per confronto nella stima del bene.

Tale metodo, infatti, essendo da un punto vista temporale riferito al momento della stima ed essendo fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato edilizio attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del territorio apprezzandone significativamente la variabilità delle esigenze del consumatore e delle sue conseguenti richieste, è idoneo alla corretta valutazione del bene.

Considerate le finalità della stima ed al fine di documentare nella maniera più obiettiva possibile quanto oggetto di consulenza, ci si è avvalsi essenzialmente delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (un organismo ufficialmente riconosciuto, denominato OMI e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it), con riferimento alle Fasce/Zone che maggiormente si avvicinano, come posizione e come destinazione urbanistica, a quella ove è ubicato il fabbricato oggetto di consulenza.

Per quanto attiene alle Quotazioni OMI da prendere a riferimento, sono stati utilizzati i dati disponibili messi a disposizione degli utenti, mediante consultazione telematica sul sito della Agenzia delle Entrate per le quotazioni dell'annualità 2023 (secondo semestre) relativamente ai fabbricati del Comune di Casarano, ricadenti nella zona e aventi la stessa tipologia d'uso.

Tali dati evidenziano che, la posizione delle unità immobiliari oggetto di perizia, ricadono all'interno dell'area catastale di Casarano perimetrata come Zona E.3 – “Suburbana/ Zona Industriale”, con tipologia prevalente a “Capannoni industriali” con destinazione “Produttiva” e “Terziaria”, le cui quotazioni immobiliari sono tabellate.

La quotazione dell'immobile per mezzo di comparazione, tiene conto di quotazioni "unitarie", valore di 1 (uno) mq. di superficie, per giungere a valori "globali" che sono da intendersi comunque del tipo sintetico, a "corpo" e non "a misura".

A riguardo, si precisa che, la superficie portata in conto nella valutazione è quella lorda commercializzabile. Dunque la superficie lorda complessiva alla quale applicare il costo unitario al mq per le diverse tipologie di destinazione d'uso dei fabbricati è:

- Capannone (Piano Terra) 5310 mq
- Depositi (Piano seminterrato) 450 mq
- Blocco uffici (Piano secondo) 915 mq

Per giungere al valore globale e conclusivo, inoltre, il sottoscritto C.T.U., per un più sereno confronto, si è avvalso, ed ha tenuto conto, anche di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili quali, ad esempio: tipo di struttura, obsolescenza, posizione rispetto al nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, etc. i quali incidono in misura sensibile sulla stima del bene, contenendone o elevandone il valore finale. Tali parametri correttivi, si precisa, vengono conglobati nel parametro fondamentale di stima, costituito dal prezzo unitario, assunto alla base della valutazione finale.

4.2 Determinazione valore dell'immobile

Stante quanto appena illustrato, quindi, attraverso l'analisi dei dati tecnici e commerciali a disposizione si perviene alla determinazione dei parametri fondamentali, ossia del prezzo base unitario e della superficie commercializzabile, e si può procedere alla determinazione del valore del bene.

I valori medi riferiti ad immobili ricadenti in Zona E.3, con tipologia prevalente a "Capannoni industriali" con destinazione "Produttiva" evidenziano valori intervallanti in una forchetta complessiva compresa tra 235 e 350 €/mq.

Alla luce delle valutazioni in riferimento allo stato degli immobili di questa tipologia, si

ritiene congruo un valore unitario base di stima, pari a 240 €/mq, viste le caratteristiche proprie, costruttive e costitutive, da applicare per la definizione del valore del capannone al piano terra.

Viene definito un parametro correttivo per i depositi al piano seminterrato pari a 0,50 rispetto al valore unitario del capannone al piano terra, e dunque il prezzo unitario da applicare per la definizione del valore dei depositi è:

$$240 \text{ €} \times 0,50 = 120 \text{ €/mq}$$

I valori medi riferiti ad immobili ricadenti in Zona E.3, con tipologia prevalente a "Capannoni industriali" con destinazione "Terziaria" evidenziano valori intervallanti in una forchetta complessiva compresa tra 540 e 650 €/mq..

Alla luce delle valutazioni in riferimento allo stato degli immobili di questa tipologia, si ritiene congruo un valore unitario base di stima, pari a 540 €, viste le caratteristiche proprie, costruttive e costitutive, da applicare per la definizione del valore del blocco uffici al piano secondo.

Passando al calcolo definitivo di stima dell'immobile abbiamo che:

Capannone piano terra	5310 mq x 240,00 €/mq =	1.274.400,00 €
Depositi piano seminterrato	450 mq x 120,00 €/mq =	67.500,00 €
Blocco uffici piano secondo	915 mq x 540,00 €/mq =	<u>494.100,00 €</u>
	Totale	1.836.000,00 €

4.3 Determinazione costi per messa in sicurezza della copertura con cemento amianto

Come precedentemente descritto, lo stato di conservazione della copertura del capannone ha evidenziato una criticità che in alcune zone presenta una usura eccessiva con sfaldamento delle lastre di amianto e relativo pericolo di rilascio delle fibre contenute nel materiale. La normativa vigente vieta l'utilizzo di elementi da costruzione contenenti amianto per il potere cancerogeno delle fibre, ed allo stato attuale la suddetta criticità impone che la copertura venga messa in sicurezza poiché costituisce una situazione di

pericolo. E' necessario dunque rimuovere gli elementi della copertura potenzialmente dannosi per la salute e sostituirli con nuovi elementi di diversa natura ed idonei allo scopo.

Tale lavorazione incide notevolmente sul valore complessivo del bene e dunque deve essere valutato il costo dell'operazione di bonifica e portato in detrazione rispetto al valore commerciale complessivo degli immobili stimato al paragrafo precedente.

Le lavorazioni necessarie di rimozione e ricostruzione della copertura sono state valutate attraverso un computo metrico estimativo dettagliato che comprende anche i costi della sicurezza per realizzare la bonifica e che si acclude in calce alla presente **Allegato 04**.

Il computo è stato redatto utilizzando voci di elenco prezzi contenute nel Prezziario Ufficiale della Regione Puglia vigente e riportano l'importo complessivo per la rimozione e sostituzione della copertura del capannone pari a 514.609,83 € che arrotondato per eccesso è pari a 515.000,00 €.

5. CONCLUSIONI

Dopo quanto sin qui relazionato, il sottoscritto, può concludere dicendo che il valore degli immobili di proprietà di _____ oggetto della presente stima deriva dalla differenza tra il valore commerciale stimato (1.836.000,00 €) ed il costo per la bonifica della copertura (515.000,00 €):

$Val_{\text{immobili}} = 1.836.000,00 \text{ €} - 515.000,00 \text{ €} = \text{€}1.348.000,00.$

Quindi il valore degli immobili è pari a €1.348.000,00

Il sottoscritto CTU, ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti, con assoluta buona fede e coscienza, trasmette a mezzo posta elettronica certificata la presente relazione di CTU, restando a disposizione per eventuali modifiche e/o integrazioni che si dovessero rendere necessarie.

Lecce 10.06.2024

Il CTU

Ing. Marco Barbara

