

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

---

# TRIBUNALE DI BRINDISI

## Sezione Procedure Concorsuali

---

**PROCEDURA**

**CONCORDATO PREVENTIVO - R.G. n. 46-2/2023**

---

**OGGETTO**

RELAZIONE DI PERIZIA FINALIZZATA ALLA VERIFICA DEGLI ELABORATI ESTIMATIVI AFFERENTI AGLI "ASSETS" DELLA DEBITRICE RICORRENTE, PRODOTTI DAI RELATIVI CONSULENTI TECNICI DI PARTE, IN ORDINE AI PROCEDIMENTI ED ALLA CONGRUITA' DEI VALORI IVI STIMATI.

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

---

Il CTU  
Ing. Antonio MIGLIACCIO

Data: gennaio 2025



**TRIBUNALE DI BRINDISI**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

**Giudice Dott. Antonio Ivan Natali**

**OGGETTO:** Procedura fallimentare N. Reg. Fall. 18/12

Relazione di perizia finalizzata alla verifica degli elaborati estimativi afferenti agli “assets” della debitrice ricorrente, prodotti dai relativi Consulenti Tecnici di Parte, in ordine ai procedimenti ed alla congruità dei valori ivi stimati.

**COMMISSARIO GIUDIZIALE:** Dott. Sandro CAVALIERE.

**DEBITORE:**

Il sottoscritto ing. Antonio MIGLIACCIO,

iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Prov. di Brindisi al n°909 e all’albo dei CTU al n°2107,

**PREMESSO CHE**

- veniva nominato CTU nell’ambito del procedimento giudiziario sopra emarginato in seno a istanza per nomina depositata telematicamente in Cancelleria il 04/11/24 e autorizzata dal G.D. il 13/11/2024;
- con detta nomina veniva chiesto al CTU di produrre una relazione di:  
“verifica della congruità degli asset patrimoniali della società ”, già valutati e stimati dai periti di parte”;

**CIÒ PREMESSO**

esaminati gli atti ed i documenti di causa, rilascia la presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio.



---

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **PERIZIA PRO VERITATE**

#### **1. PREMESSA**

La presente relazione di perizia tecnica viene redatta in riscontro al provvedimento di nomina dello scrivente CTU (ALLEGATO 1) depositato presso la cancelleria del TRIBUNALE DI BRINDISI – Settore procedure Concorsuali in data 13/11/24, notificato per pec identificata con Message ID: 268439A9.040BE551.33F49439.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it, emesso sulla scorta dell'istanza depositata presso la predetta cancelleria in data 04/11/24 alla firma del Commissario Giudiziale Dott. Sandro Cavaliere.

In relazione ai quesiti richiesti si argomenta quanto appresso.

#### **2. OGGETTO DELL'INCARICO**

L'incarico prevede l'approfondimento e l'analisi delle perizie estimative, accluse al piano di concordato, redatte da Tecnici di Parte della debitrice proponente onde argomentare in ordine alla correttezza metodologica dei procedimenti estimativi applicati ed esprimere un giudizio sulla congruità dei rivenienti valori formulati, rivedendo, se del caso, i giudizi di stima in atti.

#### **3. "ASSETS" OGGETTO DI ANALISI E VERIFICA ESTIMATIVA**

I predetti elaborati estimativi di parte che partecipano al piano di ristrutturazione hanno lo scopo di formulare un giudizio di stima economica in moneta corrente, determinando, nello specifico, il probabile valore di mercato di due categorie di "assets" di proprietà della società ricorrente, beni immobili e beni mobili, come di seguito noverati.

##### **3.1 BENI IMMOBILI**

I cespiti oggetto della relazione estimativa alla firma del tecnico di parte Ing. Domenico Saracino sono appresso emarginati:



**I.-2)** Opificio non ultimato sito in Brindisi, Strada per Santa Teresa Pinti sn piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Fg 12 p.IIa 878;

## OMISSIS

#### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

##### *ALLEGATO FOTOGRAFICO*

Ritengo necessario sottolineare come il calendario e la modalità di svolgimento delle operazioni peritali, sia in relazione alla fase di acquisizione, analisi ed approfondimento documentale, sia a quella di rilevamento e verifica sul campo, sono stati evidentemente e largamente condizionati dai tempi stringenti stabiliti dal decreto di nomina. Fatta tale dovuta premessa, l'attività sottesa all'adempimento del mandato si è articolata come di seguito.

La fase preliminare è stata improntata all'analisi ed approfondimento degli elaborati peritali di parte, invero corposi ed articolati, in special modo quello relativo ai beni mobili, al fine di enucleare la natura, le caratteristiche ed i parametri distintivi degli "assets" d'interesse e verificare l'osservanza dei principi generali della disciplina estimativa in relazione alla



correttezza nel vaglio dell'aspetto economico prescelto in funzione dello scopo dell'elaborato, alla conseguente selezione del procedimento di stima, alla relativa ortodossa applicazione, alla congruità dei giudizi formulati.

La fase successiva, poi, ha riguardato le indagini ed i rilievi, fundamentalmente visivi e fotografici, all'interno dei compendi territoriali, produttivi e delle aree cantierizzate in cui sono localizzati i beni immobiliari ovvero in cui sono stoccati o vengono utilizzati i beni mobili.

L'attività di che trattasi, nello specifico, ha avuto principio in data 04/12/2024 con la prima sessione di sopralluoghi relativi ai compendi immobiliari ed ai beni mobili che ha riguardato, nello specifico, la sede legale della Società [REDACTED] compendio produttivo in [REDACTED] in tutte le sue articolazioni funzionali, strumentali e produttive, per poi spostarsi e completarsi presso l'opificio non ultimato e relativi manufatti accessori, sito in Brindisi alla Strada per Santa Teresa Pinti sn,

**OMISSIS**



## 5. VERIFICA DEL VALORE DI STIMA DEGLI “ASSETS”

### 5.1 BENI IMMOBILI

#### 5.1.1 BENE N.1

# OMISSIS

---

#### 5.1.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il perito estimatore di parte afferma che lo scopo per cui la perizia è stata redatta, anche in riferimento al compendio di cui si dice, consiste nella formulazione di un giudizio di stima teso alla determinazione del probabile valore in moneta corrente del bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un “mercato liquido” e tra parti consapevoli, ovvero rappresenta la quantità di denaro più prevedibilmente ottenibile dallo scambio del bene nel corso di una corrente transazione di mercato.

*Considerata la finalità e la funzione che le perizie estimative di parte rivestono nell'ambito più complesso del piano concordatario e della determinazione del valore di liquidazione del patrimonio dell'istante debitrice, esprimo pieno accordo con la finalità esposta dal perito di parte.*

#### 5.1.3 DATA DI RIFERIMENTO

La data di riferimento della presente stima su cui si argomenta è quella di asseverazione della perizia redatta dal tecnico di parte incaricato dalla ricorrente debitrice della stima di beni immobiliari, ovvero il 07/08/2024.

#### 5.1.4 ASPETTO ECONOMICO

L'aspetto economico inerente il bene “de quo” che, considerato lo scopo della stima, viene considerato dal tecnico di parte il più confacente all'esaustiva identificazione dello stesso “asset” è il **probabile valore di mercato**, da intendersi come la quantità di moneta



---

che può sostituire lo stesso in una corrente transazione di mercato, essendo la moneta corrente la merce comune di scambio, ovvero, come il rapporto di equivalenza tra la quantità di moneta corrente ed i beni di cui si dice, in funzione della domanda e dell'offerta.

*Considerata l'epoca di realizzazione, la relativa localizzazione territoriale, la tipologia architettonica e strutturale, la categoria funzionale, ritengo di essere in sintonia con la valutazione del tecnico di parte in ordine all'aspetto prescelto.*

#### 5.1.5 PROCEDIMENTO DI STIMA

Nel novero dei metodi sviluppati in letteratura, considerato l'aspetto economico selezionato, il tecnico estimatore di parte ha ritenuto di avvalersi di un procedimento di stima di tipo sintetico-comparativo o diretto "del valore di mercato" denominato **stima sintetica mono parametrica**.

*Il metodo di stima selezionato, pur apparendo il più rispondente alla natura, alla età ed alla tipologia del bene di cui si dice, non sembrerebbe, a mio avviso, procedibile proprio in ragione di quanto afferma il consulente di parte in calce al par. "CRITERI DI STIMA", passaggio con il quale sottolinea come "... Il mercato delle compravendite immobiliari nella zona industriale salvo casi sporadici, non risulta attivo da più anni; ...", facendo per ciò stesso decadere il requisito fondamentale di applicabilità del criterio prescelto, ovvero l'esistenza di un mercato attivo di beni similari che sia in grado di fornire dati di prezzo delle relative compravendite, oltre che i valori dei relativi parametri identificativi. In effetti l'approccio utilizzato dal CTP è fondato, per stessa affermazione di quest'ultimo, sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri simili che siano stati oggetto di compravendita nella stessa zona in epoca non lontana da quella in cui la stima viene effettuata. Il parametro tecnico prescelto, come detto in precedenza, risulta essere, come del resto è di consuetudine, la superficie commerciale del bene, o lorda vendibile. Il prezzo unitario riveniente da indagini mirate di mercato, per conseguenza, sarebbe un prezzo per unità di superficie commerciale in condizioni di ordinarietà che, nel corso del procedimento di stima, viene tarato in funzione delle caratteristiche peculiari dell'immobile che esulano dall'ordinarietà attraverso i metodi dei comodi e degli scomodi e delle aggiunte delle detrazioni, a seconda che tali caratteristiche possano o meno essere quantificate*



*attribuendovi un valore in moneta corrente attraverso un approccio o procedimento di calcolo razionale.*

*Visto e considerato che i due requisiti che costituiscono condizione necessaria alla procedibilità del metodo selezionato, ovvero la conoscenza tecnica del bene da parte del perito estimatore e, sopra ogni altro, l'esistenza di un mercato attivo di beni simili non risultano entrambi soddisfatti, ritengo che il procedimento selezionato ed utilizzato non garantisca risultati convergenti verso un possibile prezzo che possa, allo stato, verosimilmente concretizzarsi. Più corretto sarebbe stato ricorrere a procedimenti che consentissero la determinazione del probabile valore di mercato in modo indiretto, metodi che la letteratura tecnica, fuor di dubbio, peraltro, individua come profittevoli proprio nell'ambito di casi in cui, come quello di specie, si abbia l'obiettivo di determinare il probabile valore di mercato di un bene nel caso in cui non esista un mercato attivo da cui ricavare prezzi di compravendita, in un intorno temporale recente, di manufatti simili o in cui, in relazione alle specifiche condizioni fattuali, non sia possibile ricavare dal mercato prezzi di beni simili. Ci si riferisce, nel dettaglio, al criterio "A VALORE DI COSTO" ed a quello "A VALORE DI TRASFORMAZIONE O VALORE POTENZIALE".*

*Cionondimeno, considerata la documentazione in atti ed i tempi stringenti imposti dall'A.G. per l'espletamento del presente mandato, si è inteso procedere utilizzando il medesimo procedimento impiegato dal consulente estimatore di parte pur con l'applicazione di coefficienti e valori maggiormente cautelativi a compensazione delle incertezze e dell'esiguità dei dati forniti dal mercato.*

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



**OMISSIS**



OMISSIS



**OMISSIS**



# OMISSIS

## 5.2.1 BENE N.2

I.-2) Opificio non ultimato in Brindisi, Strada per Santa Teresa Pinti sn piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Fg 12 p.IIa 878.

## 5.2.2 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

*Si abbia riguardo per quanto argomentato in seno al paragrafo 5.1.2.*

## 5.2.3 DATA DI RIFERIMENTO

Si abbia riguardo per quanto argomentato in seno al paragrafo 5.1.3.

## 5.2.4 ASPETTO ECONOMICO

Si abbia riguardo per quanto argomentato in seno al paragrafo 5.1.4.

## 5.2.5 PROCEDIMENTO DI STIMA

Si abbia riguardo per quanto argomentato in seno al paragrafo 5.1.5.

Nel caso di specie, difatti, eventuali indagini di mercato fornirebbero risultati ancor meno affidabili e numerosi di quanto già osservato intorno al bene N.1, considerata l'estrema singolarità e specificità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare, in special modo rispetto alla destinazione urbanistica del sub comparto, tipizzato dallo strumento di Zonizzazione del piano di livello comunale come D1 "Zona produttiva insediamento IAM", che, evidentemente, legherebbe qualsivoglia iniziativa economica e produttiva all'interno del compendio all'indotto aeroportuale. Per effetto di tanto la scelta di un procedimento sintetico-comparativa del tipo parametrico appare viepiù rigorosa ed aleatoria.



Ribadendo, altresì, le considerazioni esposte al richiamato paragrafo 5.1.5. sulle disposizioni legate al mandato ricevuto in merito, sostanzialmente, al tempo concesso, anche nel caso di specie, si è inteso ripercorrere il medesimo procedimento impiegato dal consulente estimatore di parte pur con l'applicazione di coefficienti e valori estremamente più cautelativi atti ed equilibrare la sostanziale assenza di dati di prezzo relativi a beni similari compravenduti all'interno di sub comparti analoghi in un intorno temporale prossimo a quello di pubblicazione della presente.

### 5.2.6 CALCOLO PARAMETRO TECNICO

Riportandosi integralmente alle considerazioni esposte al par. 2.1.6 relativo al bene N. 1 in ordine alla sostanziale assenza di un intellegibile procedimento di calcolo del parametro tecnico selezionato, ovverosia la superficie convenzionale vendibile o commerciale, si riporta, di seguito, la tabella di calcolo del parametro tecnico identificativo del bene oggetto di stima attraverso l'applicazione di prassi dei coefficienti d'incidenza in ragione della destinazione funzionale dei singoli plessi.

I.-2) BENE 2	COMUNE DI BRINDISI	SUP. UTILE	SUP. LORDA	SUP. ACCESSORIA - S.n.r.	SUP. ESTERNA PERTIN.LE	COEFF.	SUP. COMM.LE
Strada per Santa Teresa Pinti sn							
CATASTO FABBRICATI Fg 12 p.lla 878		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]

capannoni							
PIANO	DESTINAZIONE						
P.T.	corpo di fabbrica tamponato	0,00	4 345,00	0,00	0,00	43%	1868,35
	corpo di fabbrica non tamponato	0,00	4 345,00	0,00	0,00	27%	1173,15
		0,00	8 690,00	0,00	0,00		3 041,50

acc./vv.tt.							
PIANO	DESTINAZIONE						
P.T.	accessori-vani tecnici	0,00	0,00	454,00	0,00	40%	181,60



		0,00	0,00	454,00	0,00		181,60
Superfici e aree esterne							
PIANO	DESTINAZIONE						
P.T.	aree esterne pertinenziali	0,00	0,00	0,00	38 300,00	2,00%	766,00
		0,00	0,00	0,00	38 350,00		766,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMM.LE - COMPENDIO 2</b>							<b>3 989,10</b>

**5.2.7 PREZZO MEDIO UNITARIO – INDAGINI DI MERCATO E SUL TERRITORIO E FONTI**

*Fatto salvo quanto ampiamente argomentato al corrispondente paragrafo 5.1.7 relativo al bene N.1, si presume di poter considerare come valore di prezzo unitario in condizione di ordinarietà, anche considerata la notevole singolarità della struttura resistente in carpenteria metallica, quello appresso enucleato:*

**V unitario medio ordinario = 380,00 €/mq INDUSTRIALE**

**5.2.8 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI ORDINARIETA'**

Richiamando quanto rappresentato al par. 5.1.8, si riporta quanto appresso:

**BENE IMMOBILIARE N. 2**

$V_{\text{UNITARIO ORDINARIO}} = 380,00 \text{ €/m}^2 \text{ INDUSTRIALE};$

$S_{\text{COMMERCIALE o LORDA VENDIBILE}} = 3.989,10 \text{ m}^2;$

$V_{\text{ORDINARIO}} = 380,00 \text{ €/m}^2 \times 3.989,10 \text{ m}^2 = 1.515.858,00 \text{ €}.$

**5.2.9 ADEGUAMENTI E CORREZIONI IN FUNZIONE DELLO STATO D'USO E MANUTENZIONE**

Sulla scorta di quanto acclarato nel corso del rilievo ispettivo e fotografico eseguito, pare evidente che lo stato di manutenzione del compendio sia significativamente bisognoso di interventi atti alla manutenzione legati allo stato di sostanziale abbandono dei manufatti nell'ambito di una fascia territoriale contraddistinta da elevata aggressività ambientale. In riferimento all'epoca di realizzazione, considerato l'arco di tempo nel corso del quale, pur nel relativo stato di incompletezza ed improduttività, i manufatti sono stati oggetto



---

di opere di salvaguardia, si ritiene ragionevole applicare un coefficiente di abbattimento per obsolescenza pari al 11 % del probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà.

**BENE IMMOBILIARE N. 2**

$$V_{\text{UNITARIO ORDINARIO}} = 380,00 \text{ €/m}^2 \text{ INDUSTRIALE};$$

$$S_{\text{COMMERCIALE o LORDA VENDIBILE}} = 3.989,10 \text{ m}^2;$$

$$V_{\text{ORDINARIO}} = 380,00 \text{ €/m}^2 \times 3.989,10 \text{ m}^2 = 1.515.858,00 \text{ €};$$

$$V_{1\_VETUSTÀ} = 2.217.805,20 \text{ €} \times 11 \% = - \mathbf{166.744,38 \text{ €}}.$$

**5.2.10 ADEGUAMENTI E CORREZIONI IN FUNZIONE DELLO STATO DI COMMERCIALIZZABILITÀ'**

Richiamando le considerazioni sopra esposte in relazione sia alla recessione complessiva del segmento industriale locale, che, più di ogni altra cosa, il particolarissimo regime vincolistico del sub comparto in ordine alle attività produttive compatibili ammesse, si considera ragionevole applicare un abbattimento, legato all'esiguo orizzonte di commerciabilità, pari al 10% del probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, già decurtato dell'incidenza dell'obsolescenza di cui al precedente par. 5.2.9.

**BENE IMMOBILIARE N. 2**

$$V_{\text{UNITARIO ORDINARIO}} = 380,00 \text{ €/m}^2 \text{ INDUSTRIALE};$$

$$S_{\text{COMMERCIALE o LORDA VENDIBILE}} = 3.989,10 \text{ m}^2;$$

$$V_{\text{ORDINARIO}} = 380,00 \text{ €/m}^2 \times 3.989,10 \text{ m}^2 = 1.515.858,00 \text{ €};$$

$$V_{1\_VETUSTÀ} = 2.217.805,20 \text{ €} \times 11 \% = - 166.744,38 \text{ €};$$

$$V_{\text{ORDINARIO}} - V_{1\_VETUSTÀ} = 1.515.858,00 \text{ €} - 166.744,38 \text{ €} = 1.349.113,62 \text{ €};$$

$$V_{2\_COMMERCIALIZZABILITÀ} = 1.349.113,62 \text{ €} \times 10\% = - \mathbf{134.911,36 \text{ €}}.$$

**5.2.11 ABBATTIMENTO RELATIVO AGLI ONERI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE NORMATIVA**

Considerata la profonda incompletezza del compendio sotto numerosi aspetti costruttivi, funzionali, tecnologici, delle opere di sistemazione esterna, delle urbanizzazioni primarie, il tutto conformemente a quanto stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto e legittimato la costruzione, oltre che dai provvedimenti e dichiarazioni di assenso degli Enti ed



---

Uffici preposti per territorio, risulterebbe forzato applicare decurtazioni per adeguamento normativo nel caso di un compendio ad uno stato così embrionale.

### 5.2.12 VALORE CORRETTO DEL BENE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E CORREZIONI

BENE IMMOBILIARE N. 2

$V_{\text{UNITARIO ORDINARIO}} = 390,00 \text{ €/m}^2 \text{ INDUSTRIALE};$

$S_{\text{COMMERCIALE o LORDA VENDIBILE}} = 5.688,68 \text{ m}^2;$

$V_{\text{ORDINARIO}} = 390,00 \text{ €/m}^2 \times 5.688,68 \text{ m}^2 = 2.217.805,20 \text{ €}.$

$V_{1\_VETUSTA} = 2.217.805,20 \text{ €} \times 15\% = - 332.670,78 \text{ €}.$

$V_{3\_AGIBILITA'} = - 450.000,00 \text{ €}$

$V_{\text{DI MERCATO DEL BENE}} = V_{\text{ORDINARIO}} - V_{1\_VETUSTA} - V_{2\_VETUSTA'} - V_{3\_AGIBILITA'} =$   
 $= 1.515.858,00 \text{ €} - 166.744,38 \text{ €} - 134.911,36 \text{ €} = \mathbf{1.214.202,26\text{€}}.$

### 5.3.1 BENE N.3

OMISSIS



**OMISSIS**



OMISSIS



**OMISSIS**



**OMISSIS**



**OMISSIS**



**OMISSIS**



**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

t

**OMISSIS**



OMISSIS

---

**6. CONCLUSIONE**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, in riscontro al quesito richiesto, si riporta quanto appresso.

**BENI IMMOBILIARI**

**I.-2)** Opificio non ultimato sito in Brindisi, Strada per Santa Teresa Pinti sn piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Brindisi al Fg 12 p.IIa 878;

---



**INTORNO AI PROCEDIMENTI DI STIMA INVOCATI**

Il metodo di stima selezionato, di tipo sintetico-comparativo o diretto “del valore di mercato”, denominato stima sintetica mono parametrica, ha come fondamentale requisito di procedibilità l’esistenza di un mercato attivo di beni simili a quelli di interesse e di cui siano noti i valori dei parametri identificativi, che sia in grado di fornire dati di prezzo delle relative compravendite in epoca prossima rispetto a quella in cui la stima viene perfezionata. Per conseguenza, se è vero che il predetto procedimento estimativo risulta assolutamente idoneo alla formulazione di un giudizio sul probabile valore di mercato del bene N. 3,   lo stesso non può certo sostenersi per i compensi di natura industriale-produttiva rappresentati dai beni N. 1 e N.2, in relazione ai quali il mercato immobiliare attuale appare, nella migliore delle ipotesi, depresso, se non totalmente inattivo. Più corretto sarebbe stato, nel caso degli immobili di categoria produttiva, ricorrere a procedimenti che consentano la determinazione del probabile valore di mercato in modo indiretto, alla stregua del criterio “A VALORE DI COSTO” ed a quello “A VALORE DI TRASFORMAZIONE O VALORE POTENZIALE”.

**INTORNO ALLA CONGRUITA’ DELLE STIME**

All’esito delle argomentazioni proposte, dei rilievi effettuati e delle revisioni applicate, si riportano, appresso, i giudizi estimativi che si ritengono in linea con l’attuale andamento del mercato e con la tipologia degli “assets” analizzati.

I.-1) BENE 1	COMUNE DI BRINDISI	SUP. UTILE	SUP. LORDA	SUP. ACCESSORIA - S.n.r.	SUP. ESTERNA PERTIN.LE	COEFF.	SUP. COMM.LE
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
<b>PROB. VALORE DI MERCATO</b>		<b>C.T.P.</b>	<b>debitrice</b>	<b>Ing.</b>	<b>D. Saracino</b>		
<b>PROB. VALORE DI MERCATO</b>		<b>C.T.U.</b>					



I.-2) BENE 2	COMUNE DI BRINDISI	SUP. UTILE	SUP. LORDA	SUP. ACCESSORIA - S.n.r.	SUP. ESTERNA PERTIN.LE	COEFF.	SUP. COMM.LE
Strada per Santa Teresa Pinti sn							
CATASTO FABBRICATI Fg 12 p.Ila 878		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
<b>PROB. VALORE DI MERCATO</b>		<b>C.T.P. debitrice</b>		<b>Ing.</b>	<b>D. Saracino</b>		<b>1 360 000,00 €</b>
<b>PROB. VALORE DI MERCATO</b>		<b>C.T.U.</b>					<b>1 214 202,26 €</b>

I.-3) BENE 3		SUP. UTILE	SUP. LORDA	SUP. ACCESSORIA - S.n.r.	SUP. ESTERNA PERTIN.LE	COEFF.	SUP. COMM.LE
		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
<b>PROB. VALORE DI MERCATO</b>		<b>C.T.P. debitrice</b>		<b>Ing.</b>	<b>D. Saracino</b>		
<b>PROB. VALORE DI MERCATO</b>		<b>C.T.U.</b>					

Ritengo opportuno sottolineare come i valori proposti abbiano una divergenza di qualche rilievo esclusivamente in relazione ai compendi produttivi, con particolare riferimento al bene N. 2, il cui mercato appare, fuor di dubbio, quello più complesso e chiuso vista l'estrema peculiarità del regime vincolistico dettato dalla particolare ambito territoriale e dalla relativa pianificazione di dettaglio.

BENI MOBILI

OMISSIS



OMISSIS

---

Ing. Antonio Miglaccio

