

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROC. N°42/2016 R.F. -

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA

C.T.U.: Ing. Marcello BUGGEMI - Lecce

Fallimento di: “ *– Racale (Le)*

Curatore del fallimento: Avv. Laura Pisanello

Il C.T.U.

Ing. Marcello BUGGEMI

Data: 16/12/2023.

Studio Tecnico d'Ingegneria: Dott. Ing. Marcello Buggemi

Progettazione – Urbanistica - Sicurezza D.L. 81 – Via M. Galliano n° 9 - 73100 Lecce

E mail: studiobuggemi@virgilio.it – Tel. & Fax: 0832/256299

- PREMESSE:

Il giorno diciotto del mese di Maggio dell'anno 2023, il sottoscritto Ing. Marcello Buggemi nato a Lecce il 16/12/1962 con proprio studio tecnico professionale a Lecce in via Maggiore Galliano n°9, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce, al n°1406 riceveva incarico come consulente tecnico d'ufficio, dall'Ill. mo Giudice, Dott. Antonio Barbetta, in relazione al procedimento indicato al n°204/2013 R.G.E. per dare risposte ad alcune richieste formulate nell'istanza del 22/12/2022 dal professionista delegato della procedura, l'avv.ssa Laura Pisanello, poste in relazione ad un vecchio fabbricato artigianale della società denominata “

sito in via stazione, a Racale (Le).

- FORMULAZIONI DEI QUESITI:

Il Giudice, preso atto della richiesta del P.D., incaricava lo scrivente, per poter dare risposta ai seguenti quesiti, di seguito così riportati:

- **Stabilisca il C.T.U. il valore del bene alla luce della situazione di fatto in cui versa;**
- **I costi di bonifica di sostanze inquinanti (tipo amianto);**

- ESAME PRELIMINARE DEI FASCICOLI:

Effettuando dapprima un sommario esame dei fascicoli per una giusta conoscenza dell'evolversi del procedimento in precedenza esaminato in diverso aspetto, lo scrivente allo scopo di espletare l'incarico, come da verbale ricevuto, procedeva ad un sopralluogo tecnico sia, sull'azienda oggetto del procedimento, chè presso gli uffici tecnici comunali di Racale.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

In distinti sopralluoghi, il giorno il 21/06/2023, il 28/09/2023, il 30/11/2023 ed il 15/12/2023 avendo precedentemente comunicato e già avvisato le parti dunque, il sottoscritto si recava presso il luogo della società “ ” in viale stazione a Racale, e presso gli uffici tecnici ,per procedere, sia ad un primo accertamento dello stato attuale dei luoghi e sia per procedere ad una serie di misurazioni ritenute necessarie per effettuare la stima tecnica effettuando la necessaria documentazione fotografica (ALL. 1), sempre alla presenza degli intervenuti.

- ANALISI DEI LUOGHI:

Per meglio rispondere ai quesiti dell'Ill. mo Giudice e per la corretta stima del bene, lo scrivente recatosi sul posto osservava che l'azienda risultava, in stato di abbandono e di forte degrado, essendo oramai non più attiva da molteplici anni (vedi foto n°1-2-3).

L'azienda immobiliare oggetto dei quesiti è quindi composta da diversi corpi di fabbrica, tra cui un ampio fabbricato artigianale con palazzina adibita ad uffici, volumi tecnici per gli impianti, una serie di depositi realizzati con celle coibentate ove un tempo venivano stipati i prodotti lavorati poiché l'azienda, era dedicata alla lavorazione ed al confezionamento di prodotti surgelati che venivano venduti sui diversi mercati sia nazionali, che esteri.

1) DATI CATASTALI

L'unità immobiliare insiste unicamente sul foglio 12 del NCEU di Racale alla part. Ila n° 890, con cat. D/1 con rendita di € 63.524,20 intestata alla società “ ” con C.F. , sede in Racale e con diritto di proprietà pari a 1/1 (vedi visura allegata e planimetria).

2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

All'area ove insiste l'opificio, si accede mediante un cancello principale posto su via Stazione (corso Garibaldi) e da un secondo varco, munito di cancello metallico, posto su via Francesco Baracca.

L'area nel suo insieme, risulta delimitata verso nord da un lato con un muro di confine, dalla sede ferroviaria della linea “SUD-EST” (vedi foto n°4). e dall'altra verso est, da altro opificio (prop.) ma in parte senza muro di confine ma con delle balle di blocchi in pietra di tufo pronti per realizzarlo (vedi foto n°5); sul lato opposto una recinzione realizzata con muratura in blocchi di cls vibrato, la separa dalla via Mariche, mentre, sempre con della muratura in blocchi, è anche separata dalla via Francesco Baracca.

All'interno procedendo dal cancello d'ingresso da via stazione (vedi foto n°6) rispetto alla strada di accesso all'azienda, si affaccia a destra ma non separata da confine recintato ma con solo un cancello in ferro zincato, una strada necessaria per l'accesso all'opificio artigianale su menzionato, (vedi foto n°7) un tempo destinato anch'esso alla lavorazione di prodotti agricoli di un'altra proprietà, ed in parte lo spazio a verde attiguo e di pertinenza (foglio n°12 part.Ile n°1706-3079), e successivamente, vi è il giardino di un'abitazione con recinzione in muratura bassa, che risulta di una ulteriore proprietà (foglio n°12 part.Ila n°1705 proprietaria).

Di fronte tale abitazione quest'ultimo proprietario, si estende un'area libera che di fatto si presenta priva sul confine di recinzioni che quindi dovrebbe comunque essere individuato e materializzato, con un'operazione definita di “riconfinamento” (con apposito strumento GPS satellitare) così come raffigurato nella planimetria redatta dal sottoscritto derivata mediante la sovrapposizione della planimetria catastale in atti ([ALL. 2](#) - estratto di mappa della particella e dei confini).

L'insieme del lotto complessivamente può anche essere osservato, con un'indicazione di massima dei confini, anche sull'immagine del rilievo satellitare da Google Maps ([ALL. 3](#)).

Pertanto occorrerebbe materializzare il confine tra ente urbano – strada part.Illa 1885 (ex proprietà _____), part.Illa 3079 (proprietà _____) e la part.Illa 80 (proprietà _____).

- RISPOSTA AL QUESITO N°1.

- Stabilisca il C.T.U. il valore del bene alla luce della situazione di fatto in cui versa;

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del catasto fabbricati e dagli atti di acquisto della società negli anni, lo scrivente ritiene che ditta “ _____ ”, abbia acquisito con specifico decreto di trasferimento del Tribunale di Lecce del 2009 un fabbricato artigianale e una serie di terreni adiacenti allo stesso.

L'opificio, residuo ad oggi possiede un ampio spazio di pertinenza circostante, poiché in passato era composto anche da altri terreni che furono poi trasferiti, ovvero successivamente venduti dalla società con specifici atti notarili.

Su tale area di pertinenza vi è la presenza di un pozzo artesiano per gli usi dell'opificio (dallo stesso, è stato osservato che viene alimentata ad oggi, una cisterna idrica posta su un'altra proprietà adiacente) e per tale pozzo occorre regolarizzare l'autorizzazione relativa all'emungimento così come previsto dagli uffici della Provincia di Lecce.

Quindi ad oggi la società “ _____ ” si compone dei fabbricati e del terreno pertinente, indicato il tutto nella sola particella catastale n°890, e quindi di un lotto complessivo tra spazi coperti e scoperti di totali circa **15.164,00 mq.**

Per ben definire meglio in questo caso, il valore del bene, sono necessarie le seguenti indicazioni:

a) DESTINAZIONE URBANISTICA.

Da consultazioni effettuate presso gli uffici tecnici comunali l'opificio fu costruito dagli anni 1982 fino al 1990 a cui sono riferiti gli ultimi atti urbanistici reperiti.

Come riportato negli atti progettuali della C.E.C. n°42/4 del 10/11/1989, l'opificio veniva autorizzato come intervento costruttivo in Variante al P.di F. vigente all'epoca, mediante la delibera del C.C. n°127 del 28/09/1990, come ad oggi risulta in loco.

Risulta da segnalare inoltre che una particella, la n°164 graficamente risulta all'interno della part. Illa n°890 ma da visura effettuata, risulta intestata a soggetti ormai defunti e per cui occorrerebbe effettuare la comunicazione di rettifica all'Agenzia del Territorio.

Per una corretta valutazione di stima del compendio, è necessario indicare in tale relazione, anche l'essenza urbanistica del suolo aziendale.

Successivamente all'accesso agli atti già in altro periodo effettuato per la pratica in oggetto, lo scrivente si informava che nel 2019 al Comune di Racale il programma di fabbricazione, rispetto a quando era stato realizzato l'opificio, era stato modificato con un nuovo piano urbanistico, definito "P.U.G." (**Piano Urbanistico Generale**) che ha previsto un nuovo sviluppo per tutte le aree del territorio comunale, adottato con specifica **delibera n°6 del 04/01/2020**.

Tra gli interventi proposti, è stata anche perimetrata un'ampia area, che interessa ovvero in cui insiste anche l'azienda " _____ ", ed è indicata come "**PUE 2**" ovvero "**Piani Urbanistici Esecutivi**" (**ALL. 4**).

Tale indicazione urbanistica significa che, tutta un'ampia porzione di territorio, e quindi anche l'area ove insiste tale fabbricato artigianale, sarà oggetto di una riqualificazione urbana, con una possibile destinazione, che in questo caso tenga conto, vista la vicinanza della stazione ferroviaria, di migliorare le infrastrutture dedicate alla mobilità ed ancora, alla formazione scolastica, oltre che, all'edificazione di nuovi fabbricati di tipo terziario ed a parcheggi.

In tale piano urbanistico (PUE) si prevede nel dettaglio, la demolizione delle strutture produttive esistenti e la loro sostituzione con fabbricati di tipologia direzionale o servizi.

Si dispongono inoltre degli spazi a parcheggi e delle aree a completamento residenziale.

Lo spazio verde previsto a nord viene ipotizzato come "**Vd = Verde didattico**", nel caso di utilizzo formativo per le materie rurali.

L'intervento è attuabile mediante piano urbanistico esecutivo anche per singole unità minime di intervento (A, B).

Entrambi gli interventi possono essere sviluppati anche per lotti successivi.

Tutto questo risulta però solo "adottato" dal Consiglio Comunale di Racale con delibera n° 6 del 04/01/2020 e rimaneva da ancora da richiedere i pareri agli enti preposti (Soprintendenza, Regione, ADB-Puglia PAI autorità idrografica ecc...), recepire i pareri, e poi adeguare il PUG ai medesimi.

Ma ancora, da informazioni assunte ad oggi, dal dirigente dello stesso ufficio tecnico del comune di Racale, tale nuovo strumento urbanistico (PUG) oltre ad essere stato investito da numerosi ricorsi legali, seguendo la normativa urbanistica abbiamo che sono decorsi i termini dei due anni, secondo la legge regionale 20 del 2001, ed altresì sono quindi decorsi anche i termini dei tre anni per le misure di salvaguardia previste dal D.P.R. 380/01 e pertanto, tale **PUG risulta ad oggi inefficace**.

La normativa attuabile sui suoli e per la modificazione dei fabbricati, deve avvenire mediante il rispetto e l'utilizzo ancora del vecchio programma di fabbricazione approvato con delibera della Giunta Regionale n°5724 del 13/7/1981.

Nelle more dell'indagine di stima e per offrire chiarezza degli indici urbanisti del lotto in oggetto, lo scrivente ha provveduto alla richiesta dello specifico certificato di destinazione urbanistica di

seguito riportato (**ALL. 5**) relativo anche alle particelle che sono anche al confine del suolo suddetto prima di poter redigere la perizia per avere dagli uffici tecnici preposti, la documentazione relativa all'inquadramento urbanistico attuale dell'area, per una giusta valutazione d'insieme.

b) INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI STIMA.

Per l'oggetto dell'incarico ovvero la redazione della perizia di stima quindi del complesso denominato “
”, poiché consta di alcuni fabbricati immobiliari, per meglio essere individuati sono stati suddivisi come di seguito riportato:

1. *Fabbricato principale adibito ad opificio.*
2. *Fabbricato realizzato per celle frigo con strutture coibentate e con corridoio di accesso.*
3. *Fabbricato destinato a macchinari per gli impianti (motori).*
4. *Fabbricato adibito a cabine trasformatori.*
5. *Fabbricato adibito a palazzina servizi/spogliatoi e sala mensa.*
6. *Fabbricato adibito a palazzina uffici.*

Oltre gli immobili su indicati è presente nel compendio, anche una vasta area di suolo incolto che secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, è tipizzato come **D/3 “Artigianale”** e possiede un valore dato dall'indice dell'area edificabile (l'indice è di 1mq./mc.) e dalla possibile destinazione secondo gli usi ammessi, quali: ampliamenti e completamenti di impianti esistenti – impianti di trasformazione e lavorazione di prodotti agricoli – magazzini e depositi – uffici.

A seguito dell'incarico conferitoMi, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale.
- visure catastali attuali (**ALL. 6**).
- planimetrie catastali attuali (**ALL. 7**).

La metodologia di stima utilizza una comparazione diretta allo scopo di definire un valore attraverso il confronto con aree simili che, negli ultimi anni, sono state oggetto di alienazione secondo condizioni e parametri simili.

Ovviamente, per il suolo, sono stati presi in considerazione, i risvolti economici che potrebbero essere oggetto di diverse soluzioni per un investitore privato nell'ambito della propria convenienza.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha anche effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, un'indagine di mercato presso i titolari di immobili, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

1. Fabbricato principale adibito ad opificio:

Descrizione dello specifico immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso artigianale costruito negli anni ottanta e quindi adibito alle lavorazioni di conservazione e surgelazione di prodotti ortofrutticoli.

Il fabbricato è stato realizzato a tre ampie “campate”, con strutture quali travi e pilastri in cemento armato e con copertura con le tipiche “Sched” (vedi foto n°8-9-10) dell’epoca, ovvero solai curvi trattenuti da tiranti (catene) metallici in ferro, e che risulta ormai priva dei normali requisiti di staticità; la parte dei laterizi che la compongono sono in parte crollati e le relative armature che costituiscono i travetti, gettati in opera, si presentano arrugginiti e rigonfiati.

Le colonne possiedono interasse tra loro di circa 16 mt. mentre la luce totale risulta quasi pari a circa 49 mt.

All’interno è stato realizzato un soppalco in cls, il cui accesso avviene con una scala a soletta rampante, ed un locale deposito.

L’immobile oggetto di stima è posto al solo piano terra per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa 2.000,00 mq.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il capannone in oggetto è in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, e presenta in alcuni punti con strutture già in fase di crollo e distacco con evidenti tracce di rigonfiamento e di umidità con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi risultano in ferro, a vetro semplice e quasi completamente distrutti, e non si presentano protetti da grate in ferro.

Le pareti sono in parte intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate di colore bianco totalmente degradate e con i pavimenti realizzati in battuto di cemento lisciato.

Impianti tecnologici:

Attualmente il fabbricato è privo di tutti gli usuali impianti tecnologici, che una volta erano del tipo su canali a vista, e pertanto si considerano completamente da rifarsi.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: nessuna.
- Certificazione di collaudo: nessuna certificazione di collaudo valida.

Superficie fabbricato principale adibito ad opificio	2.000,00
Superficie totale	mq 2.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,00
---------------------------------------	---------------

Valore catastale:	€ 0.00
Valore stimato:	€ 0,00 = € 0,00 x mq 2.000,00
Valore stimato arrotondato:	€ 0,00
Valore per recupero materiali	€ 5.000,00 (metalli)

VALORE STIMATO € 5.000,00 <i>(euro cinquemila/00)</i>

2. Fabbricato realizzato per celle frigo con strutture coibentate e con corridoio di accesso.

Descrizione dello specifico immobile:

Tale struttura consiste in un fabbricato realizzato con un corridoio ampio per il passaggio di carrelli elevatori (vedi foto n°11), su cui sono posizionati gli ingressi di quattro ampi depositi realizzati con strutture coibentate sia verticali che di copertura, aventi funzioni di celle frigo per il deposito dei prodotti finiti (vedi foto n°12-13).

Dei quattro depositi, uno ha il tetto completamente crollato (vedi foto n°14).

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra per una superficie coperta lorda complessiva pari a mq 1.500,0 circa.

Le pareti sono realizzate con pannelli coibentati, come i soffitti, i pavimenti sono in battuto di cemento liscio

Stato di conservazione e manutenzione:

La struttura in oggetto è in assoluto stato di degrado: soffitti in fase di crollo così come lo sono anche le parti verticali e pertanto non sono più confacenti allo scopo per cui realizzate.

Le condizioni di conservazione e manutenzione quindi di tale blocco, risulta pessimo.

Gli infissi che risultano solo dei portoni metallici per l'accesso in ogni cella sono in parte divelti e comunque scardinati.

Impianti tecnologici:

Attualmente il fabbricato è privo di tutti gli usuali impianti tecnologici, che una volta erano del tipo su canaline esterne in pvc, e pertanto si considerano inesistenti.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: nessuna.

- Certificazione di collaudo: nessuna certificazione di collaudo valida.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
Superficie fabbricato realizzato per celle frigo	Sup. stimata 1.500,00
Superficie totale	mq 1.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 0,00
---------------------------------------	---------------

Valore catastale:	€ 0.00
Valore stimato:	€ 0,00 = € 0,00 x mq 1.500,00
Valore stimato arrotondato:	€ 0,00
Valore per recupero materiali	€ 2.000,00 (lamiere metalliche)

VALORE STIMATO € 2.000,00 (euro duemila/00)
--

3. Fabbricato destinato a macchinari per gli impianti (motori).

Descrizione dello specifico immobile:

Tale struttura consiste in un fabbricato realizzato con un vano ampio destinato a contenere i macchinari per l'alimentazione delle celle ed altri motori, con un piccolo vano adibito a quadri caldaia.

Quest'ultimo vano di dim. circa 2x7mt. ed una parte di circa 6,85x7 del vano motori e un telaio in struttura realizzata in c.a. con travi e pilastri risultano abusivamente realizzate.

La struttura è rifinita con intonaco civile liscio. La copertura è composta da un tetto piano superiormente completato con lastre di pietra calcarea (vedi foto n°15-16-17).

Vi è ancora a seguito del vano macchinari un altro vano di circa 37 mq. coperto con due ampi finestroni in ferro (vedi foto n°18-19).

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra per una superficie coperta lorda complessiva pari a mq 202,00 circa.

Le pareti sono realizzate con muratura in blocchi di tufo e di cemento vibrato e con strutture quali travi e pilastri in cemento armato, realizzati per il sostegno delle macchine.

La pavimentazione presenta dei canali ove un tempo passavano i cavidotti e le tubazioni dei fluidi, e risultano in cemento grezzo.

Stato di conservazione e manutenzione:

La struttura in oggetto è priva della necessaria manutenzione con soffitti segnati da macchie di umidità per infiltrazione e condensa dove insiste anche un'apertura non protetta.

Le condizioni di conservazione e manutenzione quindi di tale blocco, risultano mediocri.

Gli infissi quali porte e finestre non sono presenti.

Impianti tecnologici:

Attualmente il fabbricato è privo di tutti gli usuali impianti tecnologici, che una volta erano del tipo elettrico a parete ed interrato oltre che su canaline esterne: ad oggi sono inesistenti.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: nessuna.
- Certificazione di collaudo: nessuna certificazione di collaudo valida.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. stimata
Superficie fabbricato destinato a macchinari per impianti		202,00
Superficie totale		mq 202,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 40,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 0.00
Valore stimato: € 8.080,00 = € 40,00 x mq 202,00
Valore stimato arrotondato: € 8.000,00

VALORE STIMATO € 8.000,00 (euro ottomila/00)

4. Fabbricato adibito a cabine trasformatori.

Descrizione dello specifico immobile:

Tale struttura consiste in un fabbricato realizzato con vani a piano terre ed un torrino destinato a contenere i macchinari della corrente elettrica quali i trasformatori della tensione, per l'alimentazione dei motori, degli uffici e di tutto il plesso artigianale.

All'interno il blocco è suddiviso all'interno in diversi vani (eventualmente per contatori, rifasatori, quadri elettrici ecc...) alcuni con accesso indipendente dall'esterno (vedi foto n°20-21).

Alcune porte sono state murate rispetto al progetto approvato all'epoca, così come è stato realizzato un piccolo vano con blocchi in cls grezzo e senza intonaco di dim. interne di circa 3,8x6mt. (vedi foto n°20-21).

La struttura più ampia è invece è rifinita con intonaco civile liscio e la copertura è composta da un tetto piano.

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa 74,00 mq.

Le pareti sono realizzate con muratura in blocchi di tufo e in cls vibrato e con strutture quali cordoli in cemento armato.

La pavimentazione è realizzata con cemento liscio.

Stato di conservazione e manutenzione:

La struttura in oggetto è priva della necessaria manutenzione con soffitti segnati da macchie di umidità per infiltrazione e le pareti esterne si presentano con intonaco degradato e caduto, con altre parti in fase di distacco.

Le condizioni di conservazione e manutenzione quindi di tale blocco, risultano mediocri.

Gli infissi quali porte e finestrini non sono presenti.

Impianti tecnologici:

Attualmente il fabbricato è privo di tutti gli usuali impianti elettrici di alimentazione per i quali è stato realizzato.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: nessuna.
- Certificazione di collaudo: nessuna certificazione di collaudo valida.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. stimata
Superficie fabbricato destinato a cabine trasformatori		74,00
Superficie totale		mq 74,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 35,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 0.00
Valore stimato: € 2.590,00 = € 35,00 x mq 74,00
Valore stimato arrotondato: € 2.600,00

VALORE STIMATO € 2.600,00 <i>(euro duemilaseicento/00)</i>
--

5. Fabbricato adibito a palazzina servizi/spogliatoi e sala mensa.

Descrizione dello specifico immobile:

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in un fabbricato ad uso spogliatoi e servizi igienici e adibito anche alla preparazione dei cibi per gli operai presenti nella struttura quando era in funzione.

Ad oggi non vi è nulla se non le cabine dei servizi igienici completamente degradate con i sanitari rotti e comunque i servizi igienici sono del tutto non funzionanti.

Il fabbricato è stato realizzato con strutture quali murature e cordoli in cemento armato, pavimentazione in ceramica divelta e sollevata, e con copertura con solaio di tipo piano (vedi foto n°22-23-24-25-26).

All'interno la struttura è suddivisa in diverse cabine distinte per sesso dei servizi igienici con due vani aventi funzioni di spogliatoio per i due sessi e con un piccolo vano che sarebbe stato adibito alla preparazione dei cibi e con un'altra sala con funzione di refettorio.

L'immobile oggetto di stima è posto al solo piano terra per una superficie coperta lorda complessiva pari a circa 165,00 mq.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato si presenta colmo di rifiuti, in pessime condizioni igieniche e di manutenzione e presenta in alcuni punti gli intonaci interni già in fase di distacco con evidenti tracce di rigonfiamento e di umidità.

Gli infissi risultano in alluminio del tipo anodizzato con vetro martellinato, a vetro semplice con qualcuno rotto, e si presentano protetti da grate in ferro.

Le pareti sono in parte intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate di colore bianco e con i pavimenti realizzati in ceramica di tipo economico, abbastanza rovinata.

Impianti tecnologici:

Attualmente il fabbricato è con gli usuali impianti igienici, vasi alla turca, vasi e bidet, lavabi, ma che si considerano completamente da rifarsi, così come le tubazioni idriche e fognarie.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: nessuna.
- Certificazione di collaudo: nessuna certificazione di collaudo valida.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. stimata
Superficie fabbricato adibito a palazzina servizi/spogliatoi e sala mensa		157,00
Superficie totale		mq 157,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 37,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 0.00
Valore stimato: € 5.809,00 = € 37,00 x mq 157,00
Valore stimato arrotondato: € 5.800,00

VALORE STIMATO € 5.800,00

6. Fabbricato adibito a palazzina uffici

Descrizione dello specifico immobile:

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in un fabbricato su due livelli con diversi vani ad uso uffici e servizi igienici.

Il fabbricato è stato realizzato con strutture quali murature, travi e pilastri in cemento armato; al piano terra oltre lo spazio coperto alla sosta dei mezzi quindi sotto solaio del piano primo, vi è un vano scala che permette l'accesso al primo piano (vedi foto n°27-28).

All'interno la struttura è suddivisa in diversi ambienti destinati ad uffici, sala riunioni e servizi, con un corridoio centrale di distribuzione ed inoltre vi è un piccolo balconcino (vedi foto n°29-30-31).

L'immobile oggetto di stima è composto dal piano terra e dal primo piano ha una superficie coperta lorda complessiva pari a circa 165,00 mq.

Stato di conservazione e manutenzione:

La struttura in oggetto è in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, e presenta in alcuni punti gli intonaci e parte della struttura del solaio di copertura del piano terra, già con delle porzioni di pignatte fessurate.

All'interni i vani sono con intonaci umidificati, anche in fase di distacco con evidenti tracce di rigonfiamento e di umidità.

Gli infissi risultano in alluminio del tipo anodizzato con vetro semplice e con tapparelle a rullo in pvc.

Le pareti sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate di colore chiaro mentre i pavimenti realizzati in ceramica sono di tipo economico e di diverso formato nei vani.

Impianti tecnologici:

Attualmente il fabbricato è con gli usuali impianti igienici, vasi, bidet, lavabi, ma che si considerano completamente da rifarsi, così come le tubazioni idriche e fognarie.

Le porte interne sono il legno semplice ad anta.

Certificazioni:

- Certificazione Energetica: nessuna.
- Certificazione di collaudo: nessuna certificazione di collaudo valida.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
Superficie fabbricato adibito a palazzina uffici	Sup. stimata 165,00
Superficie totale	mq 165,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 90,00

Valore catastale: € 0.00
Valore stimato: € 14.850,00 = € 90,00 x mq 165,00
Valore stimato arrotondato: € 15.000,00

VALORE STIMATO € 15.000,00 (euro quindicimila/00)
--

Il totale quindi delle superfici coperte dei fabbricati risulta pari a circa 4.098 mq.

Si precisa al lettore interessato che, gli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, in questo tipo di perizie di stima non vanno considerati poiché saranno specifici per le eventuali realizzazioni da effettuarsi secondo il libero interesse dei privati e pertanto saranno determinati, se previsti, sulla base dei valori indicati dall'amministrazione in quel determinato periodo temporale.

Per le strutture e le modifiche dei vani edificati in difformità al progetto presentato, così come per le modifiche interne e di prospetto eseguite, le suddette irregolarità ([vedi ALL. 7](#)) possono essere regolarizzabili urbanisticamente, mediante pratica tecnica secondo art.36 del D.P.R. 380/01 delle cui spese si è tenuto conto nella stima finale.

STIMA DEL SUOLO AZIENDALE.

Descrizione dello specifico immobile:

Il bene immobile oggetto di stima, consiste in un vasto suolo in parte recintato di tipo pianeggiante e con, ad oggi, due accessi distinti.

Esso risulta incolto e con alcuni cumuli di materiale di risulta, delle lavorazioni aziendali dell'epoca (vedi foto n°32-33-34-35-36).

In altri punti il suolo è adibito anche a piazzali e quindi a parcheggio anche per mezzi ingombranti da lavoro ad esempio.

Per il suolo, la valutazione ha tenuto conto oltre che della sua tipizzazione secondo l'attuale strumento urbanistico vigente, quindi come zona **D/3 "artigianale"**, ma anche è stata considerata la sua posizione in zona periferica ma anche ben collegata, la presenza di recinzione sui lati più lunghi, la vicinanza alla stazione ferroviaria per l'eventuale arrivo o partenza di merci, la distanza da altri fabbricati, ma anche gli oneri per l'allontanamento dei materiali di risulta.

L'immobile oggetto di stima ha una superficie complessiva al netto dei fabbricati, pari a circa **11.066,00 mq.** e pertanto con un costo del terreno in vendita stimato in circa € 75,00/mq. si può ottenere, secondo una libera compravendita, un valore di circa **€ 829.950,00.**

CONCLUSIONI:

Una “stima analitica” determina il valore di trasformazione del prodotto edilizio attraverso la valutazione di due elementi:

- il più probabile valore di mercato della costruzione realizzata (e vendibile) sull'area in oggetto;
- il più probabile valore di realizzazione, dato dalla sommatoria di tutti i possibili costi da sostenere, attraverso la formula: $V_a = [V_F - (C_C + C_O + C_T + C_F + P_I)] / (1 + r)^n$;

dove V_a = Valore dell'area;

V_F = Valore finito dell'intervento;

C_C = Costi di costruzione;

C_O = Costi degli oneri concessori/urbanizzazione;

C_T = Costi di progettazione/spese tecniche;

C_F = Oneri finanziari;

P_I = Profitto dell'imprenditore/utili;

r = Saggio di rendimento;

n = Tempo di realizzazione;

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, in base alla localizzazione dell'area e allo stato dei luoghi e, soprattutto, in base alla funzione specifica propria dell'area in esame, si ritiene di poter attribuire alla proprietà, il valore risultante attraverso il più consono calcolo per comparazione (confermato nel suo ordine di grandezza dalla comparazione diretta con altri beni).

Tale ultima ipotesi di stima, è senza dubbio influenzato anche dalle condizioni intrinseche come più o meno se il bene sia vincolato da norme paesaggistiche o se siia ubicato in una zona di prestigio o anche influenzato dal periodo storico in cui viviamo con la crisi economica che ha pesantemente influito sui prezzi sia degli immobili chè dei terreni da vendere, facendo calare drasticamente la richiesta.

Premesso tutto quanto sopra, il valore del bene in esame quindi sarà pari alla somma di circa € **38.400,00** (euro trentottomilaquattrocento/00) per l'insieme dei fabbricati descritti e di € **829.950,00** (euro ottocentoventinovenovecentocinquanta/00) per il suolo e pertanto risulterà complessivamente pari ad un valore di € **868.350,00** (euro ottocentosessantottomilatrecentocinquanta/00).

- RISPOSTA AL QUESITO N°2.

- I costi di bonifica di sostanze inquinanti (tipo amianto);

Sulla base delle ispezioni visive di tutti i diversi corpi fabbrica non è stata riscontrata la presenza di sostanze inquinanti tipo coperture con lastre in amianto.

Nella zona vi è il fabbricato adiacente a quello oggetto di stima che come si evince dalla foto n°27, è di fatto realizzato con copertura di tipo curvo (ad arco) fabbricata proprio con tali onduline di vecchia concezione, ma come predetto, risulta di altra proprietà.

Tanto in evasione dell'incarico ricevuto.

Si allega:

ALL. 1) - Documentazione fotografica (con n°36 scatti fotografici).

ALL. 2) - Estratti di mappa catastali, con indicazione dei confini e planimetrie dei fabbricati.

ALL. 3) - Rilievo satellitare da Google Maps.

ALL. 4) - Documentazione urbanistica dal PUG per l'area della part. Ila 890 (PUE2).

ALL. 5) - Certificato di destinazione urbanistica con le previsioni per l'area della part. Ila 890.

ALL. 6) - Visura storica catastale aggiornata al 15/12/2023.

ALL. 7) - Planimetrie dei fabbricati e delle principale difformità.

Lecce, 15/12/2023.

Il tecnico:

DOTT. ING. MARCELLO BUGGEMI



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'M. Buggemi', written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'PROFESSIONE DELLA PROVINCIA DI LECCE', 'dr. ING.', 'BUGGEMI MARCELLO', and 'N. 1406'.