



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2015

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CURATORE:

Dott. Cosimo SIMONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2023

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Esposito

CF:SPSSFN64T14E506C

con studio in CAVALLINO (LE) VIA S.S. 16 KM. 7 LECCE-MAGLIE

telefono: 00390832315161

fax: 00390832611404

email: stefano.esposito@icogea.it

PEC: stefano.esposito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO 1/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A opificio a LATIANO contrada PARTEMIO snc, della superficie commerciale di **2.177,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato principale costituito dalla sala lavorazione, da vasche seminterrate, da uffici, locali per dipendenti, tettoie e depositi, da un locale a sè stante rispetto al fabbricato principale, destinato alla vendita dei prodotti, da un locale imbottigliamento a sè stante rispetto al fabbricato principale, da un'isola pigiante, da una cabina Enel, di proprietà, da un terreno di pertinenza.

L'azienda è raggiungibile da strada privata interna che si distacca dalla strada statale 7, denominata "Appia".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano interrato, terra, primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,60 a 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 97 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PARTEMIO, piano: Piano 1, intestato a [REDACTED], derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/07/1973, prot. n. 000000116
Coerenze: a nord ed a ovest con pc. 9 stesso foglio a est con pc. 130 a sud con pc. 136
- foglio 24 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PARTEMIO, piano: Piano 1, intestato a [REDACTED], derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/07/1973, prot. n. 000000115
Coerenze: a nord ed a ovest con pc. 9 stesso foglio a est con pc. 130 a sud con pc. 136
- foglio 24 particella 97 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 17.142,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PARTEMIO, piano: Piano S1-T - 1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 03/11/1993 in atti dal 24/02/1994 PER FUSIONE (n. 5558/1993)
Coerenze: a nord ed a ovest con pc. 9 stesso foglio a est con pc. 130 a sud con pc. 136

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

2.177,25 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 737.037,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 626.000,00
Data della valutazione:	21/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, registrata il [REDACTED] ai nn. REP. N. [REDACTED], iscritta il [REDACTED] ai nn. REG.GEN. N. [REDACTED] REG.PART. N. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO AMMINISTRATIVO A NORMA ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 NUM. 602.
Importo ipoteca: 97.727,16.
Importo capitale: 48.863,58.
La formalità è riferita solamente a FG. 24 PLLA 97 SUB 6

ipoteca **legale** attiva, registrata il [REDACTED] ai nn. rep. n. [REDACTED], iscritta il [REDACTED] ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
Importo ipoteca: 378.406,42.
Importo capitale: 189.203,21.
La formalità è riferita solamente a fg. 24 p.lla 97 sub 6

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il [REDACTED] ai nn. repertorio [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a BRINDISI ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] S.R.L., contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 21.893,18.

La formalità è riferita solamente a fg.24 p.lla 97 sub 2 sub 3 sub 6

ipoteca **legale** attiva, registrata il [REDACTED] ai nn. rep. n. [REDACTED] iscritta il [REDACTED] ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 1.867.177,64.

Importo capitale: 933.588,82.

La formalità è riferita solamente a fg. 24 p.lla 97 sub 6 - sub 2 - sub 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, registrata il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], trascritta il [REDACTED] ai nn. Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da IL TRIBUNALE DI BRINDISI DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO PROPOSTA DALLA [REDACTED].

La formalità è riferita solamente a fg. 24 pc. 97 sub 2 - sub 3 - sub 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi trasformazione di società, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di NOTAIO [REDACTED] ai nn. REP. N. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] ai nn. reg. gen. [REDACTED] reg.part. [REDACTED]. Il titolo è riferito solamente a Catasto fabbricati fg. 24 p.lla 97 sub 4 sub 2 sub 3, fg. 24 p.lla 98, fg. 24 pc. 102 Catasto Terreni fg. 24 pc. 63 e p.lla 101. Con il presente atto la società [REDACTED] si trasforma in società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal

[redacted], con atto stipulato il [redacted] a firma di Notaio [redacted] ai nn. REP. n. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] ai nn. REG. GE. [redacted] REG.PART. [redacted].
Con il presente atto la società [redacted] vende alla società [redacted]
[redacted] i terreni censiti al fg. 24 p.lla 63 e p.lla 105

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 70/2006, intestata a [redacted], per lavori di Costruzione in ampliamento di un locale commerciale da adibire alla vendita del vino in loc. Partemio, rilasciata il [redacted] con il n. [redacted] di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

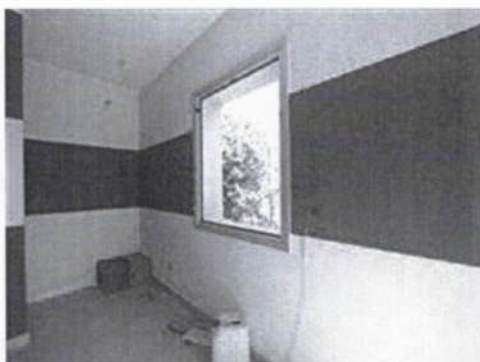
(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

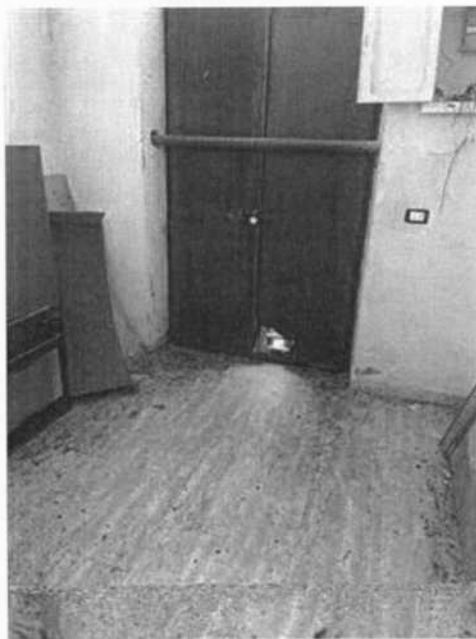
Le difformità sono regolarizzabili mediante: fornitura e posa in opera di tutti gli infissi interni ed esterni, previa rimozione e smaltimento di quelli esistenti, danneggiati o asportati, L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- progettazione impianti tecnologici - infissi - strutture murarie e verifica idoneità statica: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

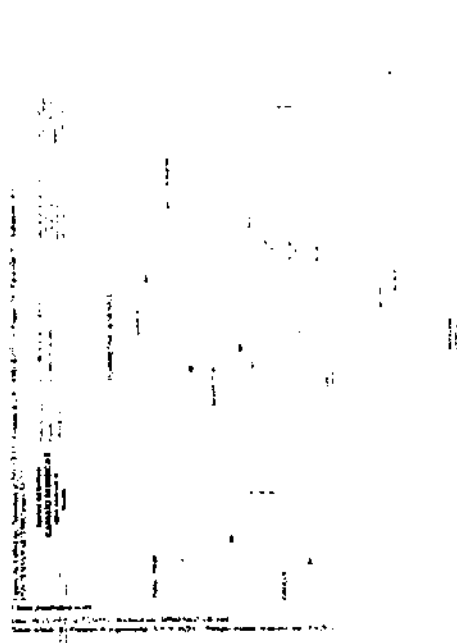




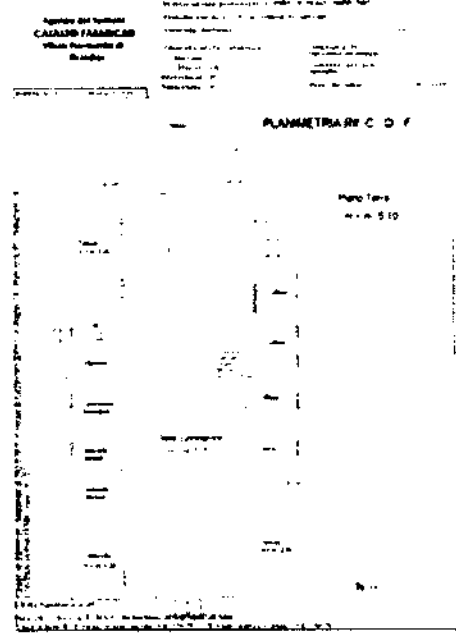
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

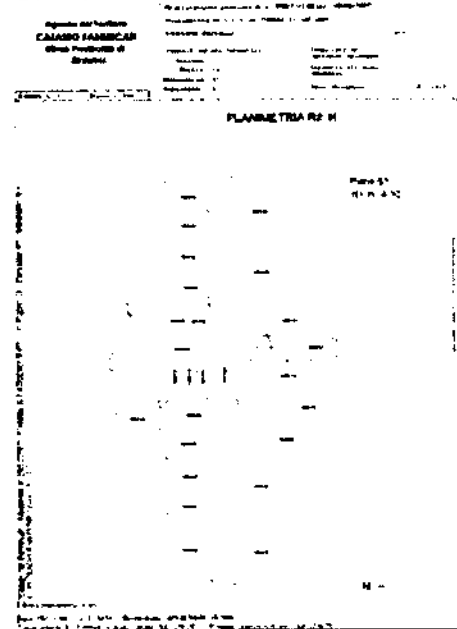
Progetto di Urbanizzazione - Piano Urbanistico Comunale - PUC - 2015



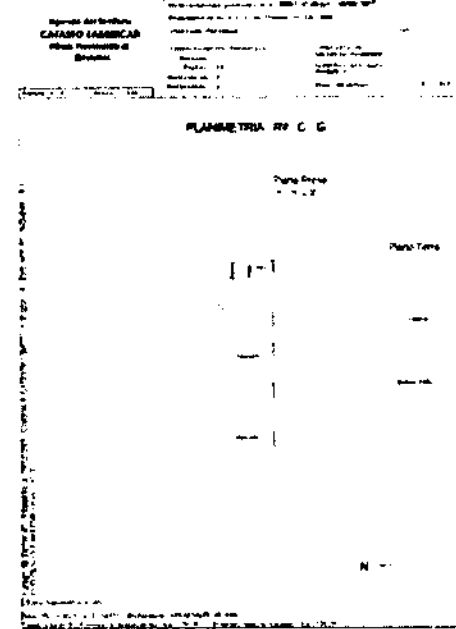
Progetto di Urbanizzazione - Piano Urbanistico Comunale - PUC - 2015

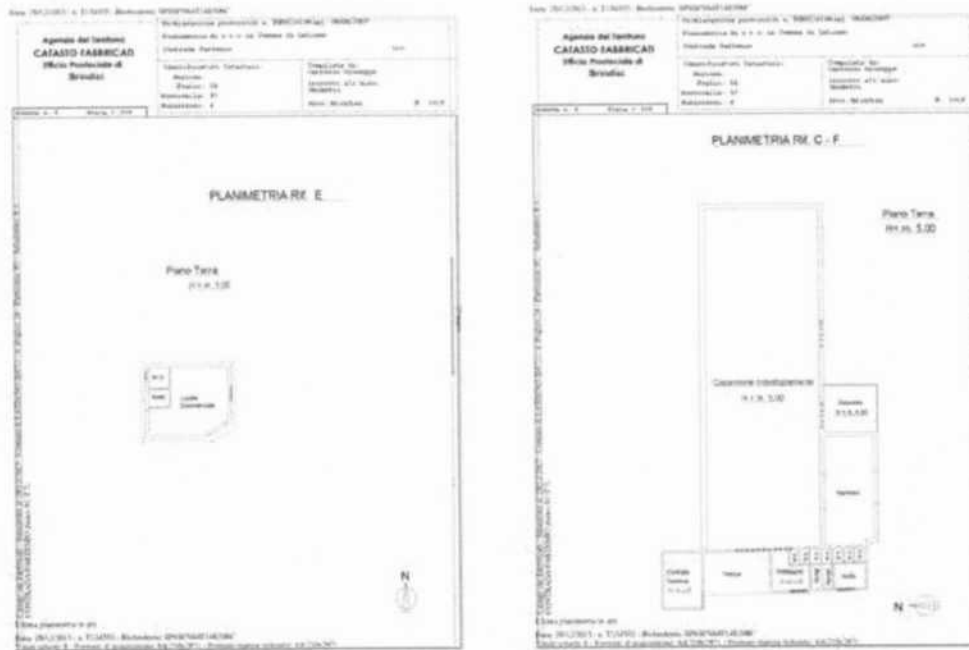


Progetto di Urbanizzazione - Piano Urbanistico Comunale - PUC - 2015

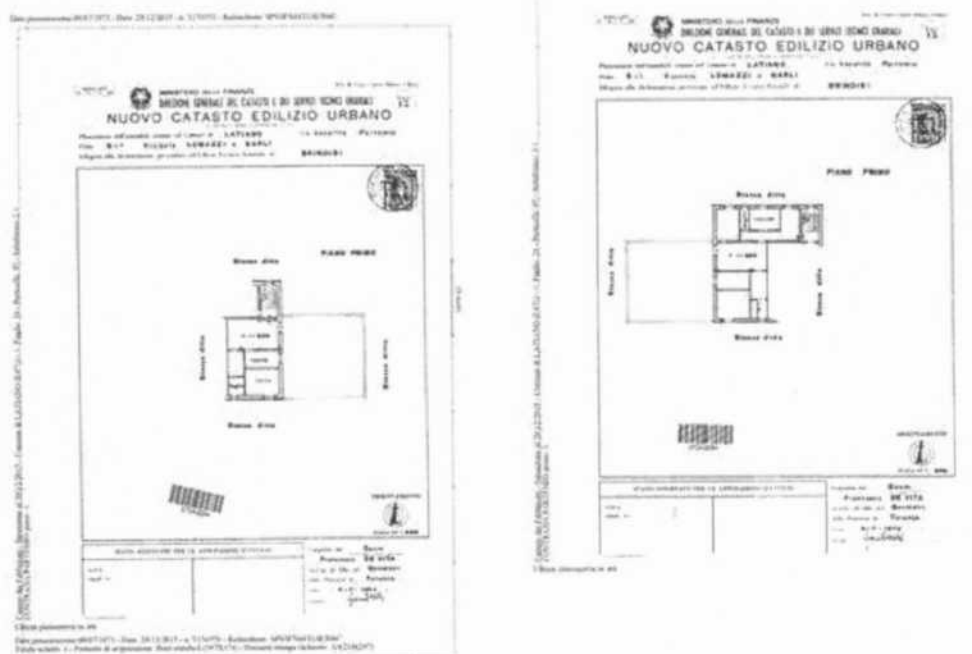


Progetto di Urbanizzazione - Piano Urbanistico Comunale - PUC - 2015





L'immobile risulta .



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne consistenti nella realizzazione di una

camera da letto in meno dell'unità immobiliare di cui al sub 2 ed al piano seminterrato dello stabilimento vinicolo sono state realizzate n. 24 vasche anziché n. 25 previste in progetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia con progettazione : € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato e rispetto alla perizia redatta dal sottoscritto in data 06/04/2016 sono stati asportati tutti i silos destinati alla vinificazione e posti sul lato nord dello stabilimento vinicolo come si evince dalle foto. Sono stati asportati tutti gli impianti elettrici a servizio del compendio immobiliare. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

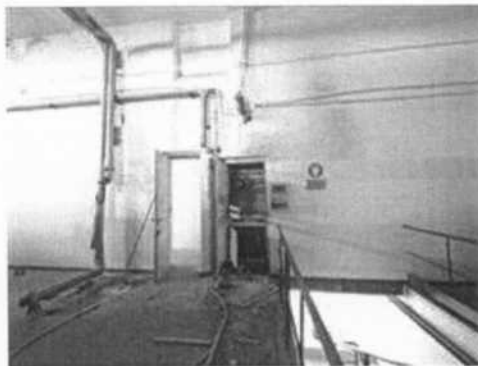


situazione silos nel 2016



situazione nel 2023





CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato e rispetto alla perizia redatta dal sottoscritto in data 06/04/2016 sono stati asportati quasi tutti i silos destinati alla fermentazione vinificazione e posti sul lato est dello stabilimento vinicolo come si evince dalle foto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi



situazione silos nel 2016



situazione nel 2023

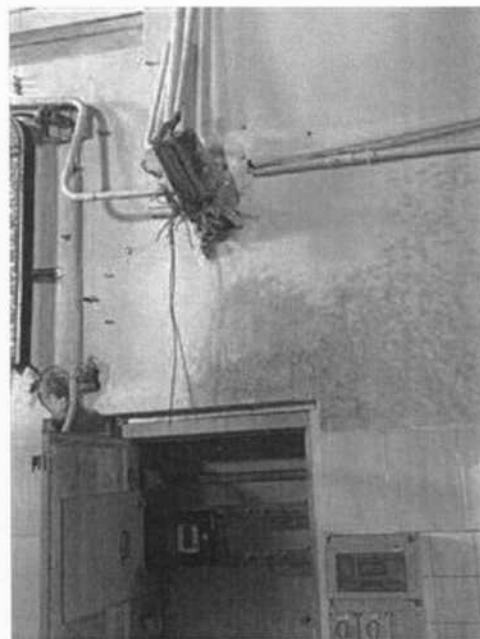
CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' necessario presentare nuova pratica edilizia per il ripristino di tutte le opere impiantistiche ed edili danneggiate ed asportate, per riportare lo stabilimento vinicolo all'originaria destinazione del sopralluogo del 2016 ed a quanto assentito urbanisticamente (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento di tutti gli impianti tecnologici, ripristino strutture murarie ed opere edili, rifacimento di tutti gli infissi interni ed esterni, che al momento del sopralluogo del 2023 risultavano danneggiati ed in gran parte oggetto di atti vandalici e furti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi



BENI IN LATIANO CONTRADA PARTEMIO SNC

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a LATIANO contrada PARTEMIO snc, della superficie commerciale di **2.177,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato principale costituito dalla sala lavorazione, da vasche seminterrate, da uffici, locali per dipendenti, tettoie e depositi, da un locale a sè stante rispetto al fabbricato principale, destinato alla vendita dei prodotti, da un locale imbottigliamento a sè stante rispetto al fabbricato principale, da un'isola pigiante, da una cabina Enel, di proprietà, da un terreno di pertinenza.

L'azienda è raggiungibile da strada privata interna che si distacca dalla strada statale 7, denominata "Appia".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano interrato, terra, primo, ha un'altezza interna di variabile da 2,60 a 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 97 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PARTEMIO, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/07/1973, prot. n. 000000116
Coerenze: a nord ed a ovest con pc. 9 stesso foglio a est con pc. 130 a sud con pc. 136
- foglio 24 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PARTEMIO, piano: Piano 1, intestato a [redacted], derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 28/05/2013 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/07/1973, prot. n. 000000115
Coerenze: a nord ed a ovest con pc. 9 stesso foglio a est con pc. 130 a sud con pc. 136
- foglio 24 particella 97 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 17.142,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PARTEMIO, piano: Piano S1-T - 1, intestato a [redacted], derivante da VARIAZIONE del 03/11/1993 in atti dal 24/02/1994 PER FUSIONE (n. 5558/1993)
Coerenze: a nord ed a ovest con pc. 9 stesso foglio a est con pc. 130 a sud con pc. 136

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BRINDISI).





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

pessimo ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso aziendale destinato a stabilimento vinicolo è composto da un fabbricato principale costituito dalla zona lavorazione al piano terra, laboratorio enologico e n°3 depositi attrezzi e da vasche seminterrate per lo stoccaggio del vino, dalla zona uffici al piano terra adiacente alla sala lavorazione, con sovrastanti locali deposito al piano primo, precisando che, la situazione attuale rispetto a quanto stimato dallo scrivente nel 2016, è totalmente mutata, a casua di atti vandalici ed asportazioni che hanno depauperato il compendio stesso.

Completa il fabbricato principale una vasca in acciaio con tritatore, denominata isola pigiante e sovrastante tettoia, posta sul lato est del fabbricato, ed altre tre tettoie una posta a sud e due poste a nord del fabbricato principale.

Al piano primo del fabbricato principale sono collocati due appartamenti, completamente danneggiati.

Ad ovest immediatamente dopo l'ingresso del complesso vinicolo è posto un locale commerciale destinato alla vendita dei prodotti aziendali, completamente danneggiato.

A nord est del complesso vinicolo è posto il capannone per l'imbottigliamento, completo di servizi igienici e centrale termica, completamente danneggiato.

All'interno del complesso aziendale, sul confine sud della recinzione è posta la cabina ENEL.

L'intero stabilimento vinicolo risulta costruito su un lotto di terreno di mq. 9.265 ed è recintato in muratura con ingresso posto sul lato sud ed è raggiungibile attraversando una strada podereale in loc. Partemio, utilizzata in forza di atto di servitù costituito tra la società " [REDACTED] e la società " [REDACTED].

Sul terreno di pertinenza, oltre i fabbricati sopra elencati, sono state costruite piattaforme in cemento armato sulle quali erano installati vari silos, in acciaio di diverse dimensioni, utilizzati per lo stoccaggio dei semilavorati e lavorati, necessari per il completamento del ciclo produttivo.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a doppia anta battente realizzato in ferro con apertura manuale

molto scarso ★★★★★★★★★★

infissi esterni: anta singola e doppia anta serrande

molto scarso ★★★★★★★★★★

e portoni realizzati in in parte in legno, in parte in alluminio, in parte in ferro . nella totalità danneggiati o asportati

infissi interni: anta singola e doppia realizzati in legno e alluminio. nella totalità danneggiati o asportati

manto di copertura: realizzato in lastre di pietra leccese

pareti esterne: costruite in mattoni di tufo o pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto bituminoso

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia e a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: nessuna. a causa dei danneggiamenti ed asportazioni l'impianto elettrico è completamente da rifare

pesa autocarri: conformità: da verificare

Delle Strutture:

fondazioni:. non verificabile

copertura:. non verificabile

scale interne:. non verificabile

solai:. non verificabile

strutture verticali:. non verificabile

travi:. non verificabile

mallo scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mallo scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mallo scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mallo scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mallo scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pendino ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

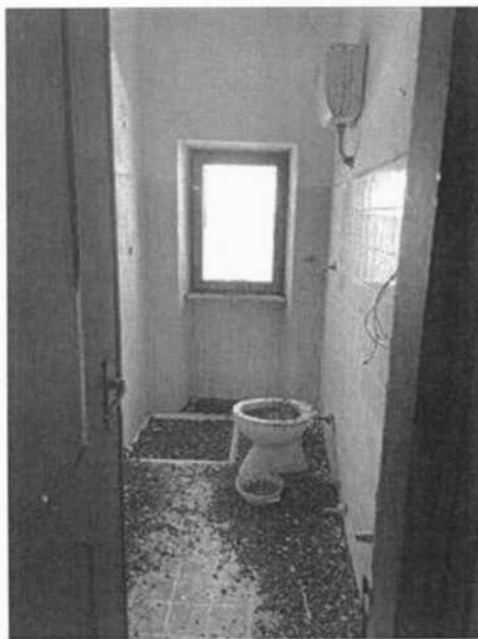
scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





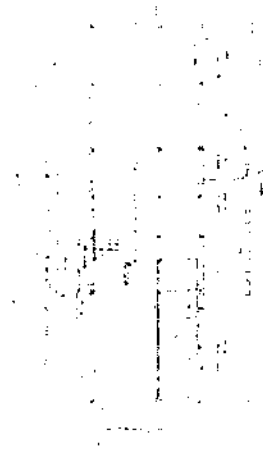
CONSISTENZA:

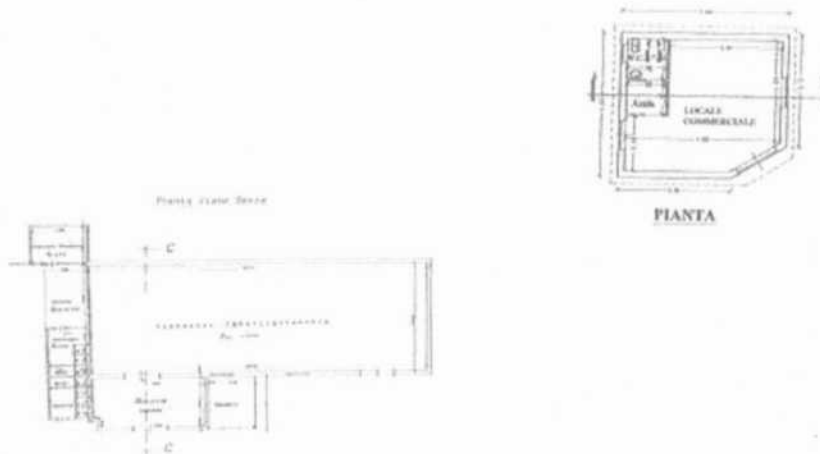
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sala lavorazione piano terra	492,00	x	100 %	=	492,00
vasche piano seminterrato	505,00	x	10 %	=	50,50

uffici piano terra	90,00	x	100 %	=	90,00
deposito piano primo	90,00	x	50 %	=	45,00
tettoie	162,00	x	10 %	=	16,20
appartamento primo piano sub 3	129,00	x	100 %	=	129,00
terrazza a livello appartamento sub 3	50,00	x	15 %	=	7,50
appartamento primo piano sub 2	80,00	x	100 %	=	80,00
terrazza a livello appartamento sub 2	49,00	x	15 %	=	7,35
locale vendita al pubblico prodotti	47,00	x	100 %	=	47,00
capannone imbottigliamento	304,00	x	100 %	=	304,00
servizi igienici capannone imbottigliamento	30,00	x	100 %	=	30,00
ingresso e deposito capannone imbottigliamento	60,00	x	100 %	=	60,00
tettoia	19,00	x	10 %	=	1,90
centrale termica	17,00	x	30 %	=	5,10
cabina elettrica di trasformazione (ex Enel)	35,00	x	30 %	=	10,50
terreno di pertinenza con piattaforme di cemento per silos (rispetto alla perizia del 2016 il 90% dei silos è stato asportato)	8.012,00	x	10 %	=	801,20
Totale:	10.171,00				2.177,25





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $2.177,25 \times 350,00 = 762.037,50$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 762.037,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 762.037,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della stima richiesta è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che ha il bene.

Il bene in esame consiste in un compendio immobiliare destinato a stabilimento vinicolo, inattivo dal 2016 per procedura di concordato preventivo, che, sotto il profilo estimativo, si distingue essenzialmente con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, quindi, con le destinazioni che appaiono tuttora con esso compatibili, precisando che, la situazione attuale rispetto a quanto stimato dallo scrivente nel 2016, è totalmente mutata, a causa di atti vandalici ed asportazioni che hanno depauperato il compendio stesso.

Pertanto, il valore attuale, attribuito dallo scrivente di €/mq. 350,00 è stato rideterminato e deprezzato rispetto al valore attribuito dallo scrivente nel 2016, in considerazione dei costi, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per riportare il compendio immobiliare ad essere utilizzato come

stabilimento vinicolo.

I beni mobili (silos-quadri elettrici- cavi elettrici- sanitari- infissi esterni ed interni ecc.) asportati e danneggiati sono meglio descritti nei giudizi di conformità.

Ne consegue che, per determinare il valore commerciale si è tenuto conto delle seguenti variabili :

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza ed infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al compendio immobiliare oggetto della stima.

Considerato, che la vendita forzata non prevede garanzie per i vizi del bene venduto, si è proceduto alla riduzione del 15% del valore di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRINDISI, ufficio del registro di BRINDISI, conservatoria dei registri immobiliari di BRINDISI, ufficio tecnico di LATIANO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	2.177,25	0,00	762.037,50	762.037,50
				762.037,50 €	762.037,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il compendio immobiliare non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 737.037,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 110.555,63**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 481,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 626.000,00

data 21/11/2023

il tecnico incaricato
Stefano Esposito