

Tribunale di Brindisi

- Sezione Fallimentare -

Fallimento [REDACTED] **n°18/2017**

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola LIACI

Curatore Fallimentare: Avv. Stefano BARDARO

**Consulenza Tecnica di Stima degli immobili
acquisiti alla massa del Fallimento**

Il Perito Stimatore

Ing. Maria Rita CARROZZO

Carrozzo ing. Maria Rita
Via Pace 43- 72027 San Pietro Vernotico(BR) Tel/Fax:0831654856-Cell:3384886142
e-mail: carrozzo.mariarita@libero.it - PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu

Perizia di Stima

del dott. Ing. Maria Rita CARROZZO, residente in San Pietro Vernotico (BR), Via Pace n.43 e con studio in San Pietro Vernotico, Via Vanini n.43, nel

Fallimento n. 18/2017 T.A.F. Pneumatici s.r.l.

Giudice Delegato Dott.ssa Paola LIACI – Curatore Fallimentare Avv. Stefano BARDARO

La presente relazione si compone delle seguenti parti e paragrafi:

PARTE 1^ - GENERALITA'	pag. 1
1.1 Indice	pag. 1
1.2 Premessa	pag. 5
1.3 Svolgimento delle Operazioni Peritali	pag. 6
1.4 Ubicazione e Contesto di Insediamiento	pag. 6
1.5 Visure Ipotecarie	pag. 9
1.6 Individuazione dei Lotti	pag. 16
1.7 Metodo di Stima	pag. 16
1.8 Determinazione della Superficie Commerciale	pag. 17
1.9 Allegati	pag. 17
PARTE 2^ - LOTTO "A" – IMMOBILI SITI IN BRINDISI CONTRADA TORRE MOZZA	pag. 18
2.1 Identificazione del Lotto	pag. 18
2.2 Visure Catastali	pag. 18
2.3 Visure Ipotecarie	pag. 18
2.4 Provenienza	pag. 20
2.5 Regolarità Urbanistica – Catastale	pag. 20
2.6 Descrizione e consistenza del Lotto A	pag. 22
2.7 Metodo della Stima	pag. 24
2.8 Calcolo della superficie Commerciale	pag. 24
2.9 Stima LOTTO A	pag. 25

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

2.10 Individuazione del Valore Locativo

pag. 26

2.11 Allegati

pag. 26

PARTE 3^ - LOTTO "B" – IMMOBILI SITI IN BRINDISI VIALE ENRICO FERMI

pag. 26

3.1 Identificazione del Lotto

pag. 26

3.2 Visure Catastali

pag. 27

3.3 Visure Ipotecarie

pag. 27

3.4 Provenienza

pag. 29

3.5 Regolarità Urbanistica – Catastale

pag. 29

3.6 Descrizione e consistenza del Lotto B

pag. 30

3.7 Metodo della Stima

pag. 33

3.8 Calcolo della superficie Commerciale

pag. 33

3.9 Stima LOTTO B

pag. 33

3.10 Individuazione del Valore Locativo

pag. 35

3.11 Allegati

pag. 36

PARTE 4^ - LOTTO "C" – IMMOBILI SITI IN CEGLIE M.CA VIA PER FRANCAVILLA

pag. 36

4.1 Identificazione del Lotto

pag. 36

4.2 Visure Catastali

pag. 37

4.3 Visure Ipotecarie

pag. 37

4.4 Provenienza

pag. 40

4.5 Regolarità Urbanistica – Catastale

pag. 40

4.6 Descrizione e consistenza del Lotto C

pag. 42

4.7 Metodo della Stima

pag. 46

4.8 Calcolo della superficie Commerciale

pag. 46

4.9 Stima LOTTO C

pag. 47

4.10 Individuazione del Valore Locativo

pag. 49

4.11 Allegati

pag. 50

PARTE 5^ - LOTTO "D" – IMMOBILI SITI IN CEGLIE M.CA STRADA PROV.LE 26

pag. 50

5.1 Identificazione del Lotto

pag. 50

5.2 Visure Catastali

pag. 50

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

5.3 Visure Ipotecarie

pag. 51

5.4 Provenienza del Capannone Commerciale

pag. 52

5.5 Regolarità Urbanistica – Catastale

pag. 53

5.6 Descrizione e consistenza del Capannone Commerciale

pag. 53

5.7 Metodo della Stima

pag. 54

5.8 Calcolo della superficie Commerciale

pag. 54

5.9 Stima del Capannone Commerciale

pag. 55

5.10 Individuazione del Valore Locativo

pag. 56

5.11 Terreni in agro di Ceglie Messapica

pag. 56

5.12 Visure Catastali

pag. 57

5.13 Visure Ipotecarie

pag. 57

5.14 Provenienza

pag. 58

5.15 Certificato di Destinazione Urbanistica

pag. 58

5.16 Stima dei Terreni

pag. 59

5.17 Stima dell'intero LOTTO D

pag. 60

5.18 Allegati

pag. 60

PARTE 6^ - LOTTO "E" – IMMOBILI SITI IN CEGLIE M.CA "EX MATTATOIO

VIA MADONNA DELLA GROTTA

pag. 61

6.1 Identificazione del Lotto

pag. 61

6.2 Visure Catastali

pag. 61

6.3 Visure Ipotecarie

pag. 62

6.4 Provenienza

pag. 63

6.5 Regolarità Urbanistica – Catastale

pag. 63

6.6 Descrizione e consistenza del Lotto E

pag. 64

6.7 Metodo della Stima

pag. 65

6.8 Calcolo della superficie Commerciale

pag. 65

6.9 Stima LOTTO E

pag. 66

6.10 Individuazione del Valore Locativo

pag. 67

6.11 Allegati

pag. 67

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

PARTE 7^ - LOTTO "F" – IMMOBILE SITO IN CEGLIE M.CA VIA G. MARCONI

	pag. 67
7.1 Identificazione del Lotto	pag. 67
7.2 Visure Catastali	pag. 68
7.3 Visure Ipotecarie	pag. 68
7.4 Provenienza	pag. 70
7.5 Regolarità Urbanistica – Catastale	pag. 70
7.6 Descrizione e consistenza del Lotto F	pag. 71
7.7 Metodo della Stima	pag. 72
7.8 Calcolo della superficie Commerciale	pag. 72
7.9 Stima LOTTO F	pag. 72
7.10 Individuazione del Valore Locativo	pag. 74
7.11 Allegati	pag. 74

PARTE 8^ - LOTTO "G" – IMMOBILE SITO IN OSTUNI CONTRADA CAVALLO

8.1 Identificazione del Lotto	pag. 75
8.2 Visure Catastali	pag. 75
8.3 Visure Ipotecarie	pag. 76
8.4 Provenienza	pag. 77
8.5 Regolarità Urbanistica – Catastale	pag. 77
8.6 Descrizione e consistenza del Lotto G	pag. 78
8.7 Metodo della Stima	pag. 79
8.8 Calcolo della superficie Commerciale	pag. 79
8.9 Stima LOTTO G	pag. 79
8.10 Individuazione del Valore Locativo	pag. 81
8.11 Allegati	pag. 81

PARTE 9^ - LOTTO "H" – IMMOBILE SITO IN MESAGNE VIA BRINDISI

9.1 Identificazione del Lotto	pag. 82
9.2 Visure Catastali	pag. 82
9.3 Visure Ipotecarie	pag. 82
9.4 Provenienza	pag. 84

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

9.5 Regolarità Urbanistica – Catastale	pag. 85
9.6 Descrizione e consistenza del Lotto H	pag. 86
9.7 Metodo della Stima	pag. 87
9.8 Calcolo della superficie Commerciale	pag. 87
9.9 Stima LOTTO H	pag. 87
9.10 Individuazione del Valore Locativo	pag. 88
9.11 Allegati	pag. 89
PARTE 10^ - RIEPILOGO	pag. 89

1.2. PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare della Società [REDACTED] [REDACTED] Avv. Stefano BARDARO, con istanza datata 16.07.2018, chiedeva, al Signor Giudice Delegato Dott.ssa Paola LIACI, di essere autorizzato a procedere alla nomina della sottoscritta Ing. Maria Rita CARROZZO, con studio in San Pietro Vernotico alla via Vanini n.43, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al N.522 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brindisi al n. 2937, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita.

In data 03.08.2018 l'Ill.mo G.D. autorizzava la nomina della scrivente.

Ciò premesso, il Curatore richiedeva espressamente lo svolgimento delle seguenti operazioni:

- Procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili nonché all'individuazione del valore locativo degli stessi;
- Acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione urbanistica e catastale concernente gli immobili ivi comprese le planimetrie catastali;
- Attestare la non esistenza di abusivismi edilizi e/o valutare possibilità e costi di eventuali sanatorie;
- Attestare la conformità ai sensi dell'art.29, comma 1 bis, della n.52/1985, come aggiunto/modificato dalla legge n. 122/2010, allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizione vigenti in materia catastale;
- Predisporre l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.);

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

• **Richiedere e ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica.**

In adempimento all'incarico ricevuto, la scrivente procedeva ad acquisire la documentazione di tipo ipotecario-catastale e urbanistica presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Brindisi (visure, planimetrie, ispezioni ipotecarie);
- Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica;
- Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni;
- Ufficio Tecnico del Comune di Mesagne;

ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite dal Curatore Fallimentare Avv. Stefano Bardaro, ha esperito un esauriente sopralluogo, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo necessario per la redazione del giudizio di stima dei beni oggetto del fallimento.

1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 11.10.2018, 16.10.2018 e 23.10.2018 la scrivente ha eseguito le visure catastali per soggetto e storiche per particella ed ha richiesto le planimetrie catastali di tutto il complesso immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi.

In data 16.10.2018 ha effettuato le visure ipocatastali nella medesima Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II.) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel ventennio anteriore alla data della sentenza dichiarativa di fallimento.

Successivamente, è stata fatta richiesta di accesso agli atti ai Comuni di Ceglie Messapica, Brindisi, Ostuni e Mesagne per valutare la conformità urbanistica e catastale dell'intero complesso immobiliare.

In data 18.10.2018, 23.10.2018, 26.10.2018, 29.10.2018 ha eseguito presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Ceglie Messapica, Brindisi, Ostuni e Mesagne la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di fallimento, chiedendo copia della documentazione visionata.

Il 06.12.2018 ha ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica il Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni già richiesto in data 17.10.2018.

Il 28.01.2019 ha visionato ed estratto copia della documentazione relativa al compendio immobiliare "ex Mattatoio Comunale".

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Nei giorni 15.11.2018, 16.11.2018, 27.11.2018, 28.11.2018, 19.02.2019, 20.02.2019 la scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, in tale occasione con la collaborazione di un ausiliario di fiducia è stato eseguito un dettagliato rilievo dimensionale e fotografico delle varie unità immobiliari.

In data 04.09.2019 la sottoscritta ha eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi l'aggiornamento delle Visure Ipotecarie e Catastali.

Completate le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

1.4 UBICAZIONE E CONTESTO DI INSEDIAMENTO

Il fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti di tipo ipocatastali effettuati con accesso ai Pubblici Uffici è risultato essere proprietario dei seguenti beni immobili.

1.4.1 Unità Immobiliari site nel Comune di BRINDISI

Gli immobili sono identificati nel N.C.E.U. come segue:

.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita	Indirizzo
1	105	39	1	D/1		Euro 44.027,95	C.da TORRE MOZZA Piano T
2	105	39	2	A/3		Euro 520,33	C.da TORRE MOZZA Piano 1
3	55	817	1	D/7		Euro 11.475,67	Viale E. Fermi P.T
4	55	817	2	D/7		Euro 10.045,09	Viale E. Fermi P.T

1.4.2. Unità Immobiliari site nel Comune di Ceglie Messapica

Gli immobili sono identificati nel N.C.E.U. come segue:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	S.Cat.	Rendita	Indirizzo
1	98	452		Unità collabenti				Via Ceglie SN Piano T-1

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

2	98	173	5	A/7	U	Euro 639,12	Via per Francavilla Piano 1 interno 2-scala A
3	98	173	6	A/7	U	Euro 639,12	Via per Francavilla Piano 1 interno 2-scala A
4	98	173	8	D/7		Euro 9.922,15	Via per Francavilla Piano T
5	98	186		D/8		Euro 8.427,03	Strada Prov.le 26 Piano T
6	98	171		D/7		Euro 15.801,52	
7	135	4508	3	C/1	3	Totale: Euro 2.972,31 221m ²	Via G. Marconi n.17 Piano T

1.4.3. Unità Immobiliari site nel Comune di Ceglie Messapica

Gli immobili sono identificati nel **Catasto Terreni** come segue :

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie (m ²)			Reddito	
					Ha areca			Dominicale	Agrario
1	98	187	ULIVETO	2	22	14		Euro 9,15	Euro 8,00
2	98	188	ULIVETO	2	21	27		Euro 8,79	Euro 7,69
3	98	232	ULIVETO	2	02	20		Euro 0,91	Euro 0,80
4	98	236	ULIVETO	2	00	07		Euro 0,03	Euro 0,03

1.4.4 Unità Immobiliare sita nel Comune di Ostuni

L'immobile è identificato nel N.C.E.U. come segue :

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	74	217	C/3	1	494 m ²	Totale: 548 m ²	Euro 663,34	C.da Cavallo Piano: T-ISS

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico (BR)
e-mail: carrozzo.mariarita@libero.it - PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu

1.4.5 Unità Immobiliare sita nel Comune di MESAGNE

L'immobile è identificato nel N.C.E.U. come segue :

N	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Catg.	Cons.	Sup.Catastale	Rendita	Indirizzo
1	41	39	5	D/8			Euro 3.752,00	Via Brindisi Piano T

1.5 VISURE IPOTECARIE

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, si evince quanto segue:

Trascrizioni ed Iscrizioni registrati a Brindisi

- Periodo informatizzato dal 01.02.1996 al 04.09.2019

- **Trascrizione Contro– R.G. 2598 R.P.2268 del 01.03.1997**

Relativa ad ATTO TRA VIVI –COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO per atto del Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] (Immobili siti in BRINDISI)

- **Trascrizione Contro– R.G. 2599 R.P.2269 del 01.03.1997**

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio [REDACTED]
[REDACTED]

- **Trascrizione a Favore – R.G. 53 R.P. 43 del 02.01.2003**

Relativa ad ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI per atto del TRIBUNALE di BRINDISI Rep. 1794 del 16.12.2002 (Immobili siti in OSTUNI)

- **Trascrizione a Favore– R.G. 17143 R.P. 13467 del 06.11.2003**

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio [REDACTED]
[REDACTED] (Immobili siti in CEGLIE MESSAPICA).

- **Trascrizione a Favore – R.G. 3462 R.P. 2555 del 23.02.2009**

Relativa ad ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI per atto del TRIBUNALE di BRINDISI Rep. 80/9 del 17.02.2009 (Immobili siti in CEGLIE MESSAPICA).

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

- **Trascrizione a Favore – R.G. 6308 R.P. 4548 del 03.04.2009**

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED] (Immobili siti in BRINDISI) [REDACTED]

- **Trascrizione a Favore – R.G. 18980 R.P. 12124 del 25.10.2010**

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED] (Immobili siti in MESAGNE) [REDACTED]

- **Iscrizione Contro – R.G. 18981 R.P. 4304 del 25.10.2010**

Relativa ad IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO per atto del [REDACTED]

Capitale: € 300.000,00

Totale: € 540.000,00

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di Mesagne (BR)

Immobile n.1: Fg.41 Part.39 Sub 5 Ctg. D8- Fabbricati Costruiti per Esigenze Commerciali - Via

Brindisi s.n.c. – P.T.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro – R.G. 23395 R.P. 15239 del 31.12.2010**

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio CAPOZZI CRISTINA

Rep. 9247/4210 del 21.12.2010 (Immobili siti in OSTUNI) [REDACTED]

- **Iscrizione Contro – R.G. 5455 R.P. 583 del 11.04.2013**

Relativa ad IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO per atto del notaio [REDACTED]

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Capitale: € 1.200.000,00

Totale: € 2.400.000,00

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.1: Fg.55 Part.817 Sub 1 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi

Immobile n.2: Fg.55 Part.817 Sub 2 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi

Catasto FABBRICATI: Comune di CEGLIE MESSAPICA (BR)

Immobile n.3: Fg.98 Part.173 Sub 5 Ctg. A7- ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 5,50 vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 2

Immobile n.4: Fg.98 Part.173 Sub 6 Ctg. A7- ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 5,50 vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 1

Immobile n.5: Fg.98 Part.173 Sub 8 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Via per Francavilla Fontana – P.T.

Immobile n.6: Fg.98 Part.186 Ctg. D8 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Via Ceglie-Francavilla Fontana – P.T.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Trascrizione Contro – R.G. 4981 R.P. 3932 del 20.04.2015**

Relativa ad ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI Rep.1449 del 31.03.2015

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Immobile n.1: Fg.105 Part.39 Sub 1 Ctg. D1- Opifici - Contrada Torre Mozza

Immobile n.2: Fg.105 Part.39 Sub 2 Ctg. A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO -
Consistenza 6,5 vani – Contrada Torre Mozza – P.P.

Catasto FABBRICATI: Comune di CEGLIE MESSAPICA (BR)

Immobile n.3: Fg.98 Part.452 Ctg. X- FABBRICATO - Via Ceglie – P.T.

Immobile n.4: Fg.135 Part.4508 Sub 3 Ctg. C1- NEGOZI E BOTTEGHE - Via Guglielmo
Marconi N.17 – P.T.

Immobile n.5: Fg.98 Part.171 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
INDUSTRIALI

Catasto FABBRICATI: Comune di OSTUNI(BR)

Immobile n.6: Fg.74 Part.217 Sub 3 Ctg. C3- LABORATORI PER ARTI E MESTIERI -
Contrada C. Cavallo – P.T.

Catasto Terreni: Comune di CEGLIE MESSAPICA (BR)

Immobile n.7: Fg.98 Part.187 Consistenza: 22 are 14 centiare

Immobile n.8: Fg.98 Part.188 Consistenza: 21 are 27 centiare

Immobile n.9: Fg.98 Part.232 Consistenza: 2 are 20 centiare

Immobile n.10: Fg.98 Part.236 Consistenza: 7 centiare

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro – R.G. 9461 R.P. 7373 del 10.06.2016**

Relativa ad ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO

PREVENTIVO per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI Rep.8/2015 del 16.03.2016

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di MESAGNE (BR)

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Immobile n.1: Fg.41 Part.39 Sub 5 Ctg. D8- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Via Brindisi

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.2: Fg.105 Part.39 Sub 1 Ctg. D1- Opifici - Contrada Torre Mozza

Immobile n.3: Fg.105 Part.39 Sub 2 Ctg. A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,5 vani – Contrada Torre Mozza – P.P.

Immobile n.4: Fg.55 Part.817 Sub 1 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi

Immobile n.5: Fg.55 Part.817 Sub 2 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi

Catasto FABBRICATI: Comune di Ceglie Messapica(BR)

Immobile n.6: Fg.98 Part.171 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Immobile n.7: Fg.98 Part.186 Ctg. D8 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Via Ceglie-Francavilla Fontana – P.T.

Immobile n.8: Fg.98 Part.452 Ctg.F2 – UNITA' COLLABENTI

Immobile n.9: Fg.135 Part.4508 Sub 3 Ctg. C1- NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza: 218 mq – Via Guglielmo Marconi N.17 – P.T.

Immobile n.10: Fg.98 Part.173 sub 8 Ctg. D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Via per Francavilla

Immobile n.11: Fg.98 Part.173 Sub 5 Ctg. A7- ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 5,50 vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 2

Immobile n.12: Fg.98 Part.173 Sub 6 Ctg. A7- ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 5,50 vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 1

A favore

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro:

Diritto: Proprietà

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro – R.G. 15185 R.P. 12069 del 06.09.2016**

Relativa ad ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ARTT.321 C.2 CPP per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI – SEZ.INDAGINI PRELIMINARI Rep.3425/2016 del 25.07.2016

Catasto FABBRICATI: Comune di MESAGNE (BR)

Immobile n.1: Fg.41 Part.39 Sub 5 Ctg. D8- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Via Brindisi – P.T.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Annotazione – R.G. 3377 R.P.352 del 09.03.2017**

Relativa ad ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE derivante da 700 ORDINANZA CESSAZIONE EFFICACIA SEQUESTRO PREVENTIVO per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI – Rep.1301/14 del 21.01.2017

Catasto FABBRICATI: Comune di MESAGNE (BR)

Immobile n.1: Fg.41 Part.39 Sub 5 Ctg. D8- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Via Brindisi – P.T.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro - R.G. 17386 R.P. 13620 del 14.11.2017**

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Relativa a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per atto giudiziario del
TRIBUNALE di BRINDISI Rep. 639/17 del 20.06.2017

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.1: Fg.105 Part.39 Sub 1 Ctg. D1- Opifici - Contrada Torre Mozza

Immobile n.2: Fg.105 Part.39 Sub 2 Ctg. A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO -
Consistenza 6,5 vani – Contrada Torre Mozza – P.P.

Immobile n.3: Fg.55 Part.817 Sub 1 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi

Immobile n.4: Fg.55 Part.817 Sub 2 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi

Catasto FABBRICATI: Comune di CEGLIE MESSAPICA (BR)

Immobile n.5: Fg.98 Part.173 Sub 5 Ctg. A7- ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 5,50
vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 2

Immobile n.6: Fg.98 Part.173 Sub 6 Ctg. A7- ABITAZIONE IN VILLINI – Consistenza 5,50
vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 1

Immobile n.7: Fg.98 Part.452 Ctg. X- FABBRICATO - Via Ceglie – P.T.

Immobile n.8: Fg.98 Part.173 sub 8 Ctg. D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
INDUSTRIALI - Via per Francavilla

Immobile n.9: Fg.135 Part.4508 Sub 3 Ctg. C1- NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza: 218 mq
– Via Guglielmo Marconi N.17 – P.T.

Immobile n.10: Fg.98 Part.186 Ctg. D8 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
COMMERCIALI - Via Ceglie-Francavilla Fontana – P.T.

Immobile n.11: Fg.98 Part.171 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE
INDUSTRIALI

Catasto Terreni: Comune di CEGLIE MESSAPICA (BR)

Immobile n.12: Fg.98 Part.187 Consistenza: 22 are 14 centiare

Immobile n.13: Fg.98 Part.188 Consistenza: 21 are 27 centiare

Immobile n.14: Fg.98 Part.232 Consistenza: 2 are 20 centiare

Immobile n.15: Fg.98 Part.236 Consistenza: 7 centiare

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Catasto FABBRICATI: Comune di OSTUNI (BR)

Immobile n.16: Fg.74 Part.217 Sub 3 Ctg. C3- LABORATORI PER ARTI E MESTIERI -

Consistenza 494 mq Contrada C. Cavallo – P.T.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

1.6 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

- LOTTO A: Immobili siti nel Comune di BRINDISI - Contrada TORRE MOZZA
- LOTTO B: Immobili siti nel Comune di BRINDISI – Viale Enrico Fermi
- LOTTO C: Immobili siti nel Comune di Ceglie Messapica – Via per Francavilla
- LOTTO D: Immobili siti nel Comune di Ceglie Messapica – Strada Provinciale 26
- LOTTO E: Immobili siti nel Comune di Ceglie Messapica – “Ex Mattatoio” Via Madonna della Grotta
- LOTTO F: Immobile sito nel Comune di Ceglie Messapica - Via G. Marconi
- LOTTO G: Immobile sito nel Comune di OSTUNI – Contrada Cavallo
- LOTTO H: Immobile sito nel Comune di Mesagne – Via Brindisi

1.7 METODO DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

L'operazione estimativa tiene conto della situazione generale di mercato immobiliare, delle caratteristiche degli immobili, del loro stato di conservazione e della normativa urbanistica in vigore della zona, al fine di determinare il più probabile valore venale, attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi in quel particolare mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle degli immobili di stima, per poi apportare le opportune aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento della stima.

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il metodo di stima per confronto diretto o comparativo, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

1. Esistono nella zona dell'immobile da stimare, o in zone a questa assimilabile, altri immobili simili per condizioni **intrinseche** ed **estrinseche**; precisando che tra le condizioni **intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici, l'orientamento, la stabilità etc. Tra le condizioni **estrinseche o esterne** del fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento con le arterie principali, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di acqua potabile e di fogna etc.
2. Di questi immobili simili si conoscono recenti e normali valori di compravendita;
3. Esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili della superficie dei tramezzi, quella dei muri perimetrali e la metà della superficie dei muri di confine.

1.8 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale (Sc) secondo quanto indicato dalla norma UNI 1075 e DPR 138/08 e secondo le direttive dell'Agenzia del Territorio, avverrà secondo il criterio di stima sintetico-comparativo computando le superfici coperte e di pertinenza come di seguito descritto:

- 100% delle superfici calpestabili, comprensive di murature ed elementi strutturali interni portanti e non portanti;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali esterne;
- 50% delle superfici dei muri di confine con altra proprietà;
- 50% superfici di verande e locali tecnici;
- 35% dei balconi, delle terrazze, dei patii e porticati coperti;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 10% area di pertinenza esterne.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione e distribuzione interna degli ambienti nell'immobile, allo spessore delle superfici esterne (la cui superficie totale non deve comunque

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

eccedere il 30% di quella coperta), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che ne caratterizzano il livello di qualità ambientale.

1.9 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

- Visure Catastali
- Visure Ipotecarie
- Richieste Accesso agli Atti
- Verbali delle Operazioni Peritali

PARTE 2^ - LOTTO "A" - IMMOBILI SITI IN BRINDISI CONTRADA TORRE MOZZA

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO "A"

Fanno parte del Lotto "A":

1. Opificio Contrada Torre Mozza- BRINDISI
2. Abitazione Contrada Torre Mozza – BRINDISI

2.2 VISURE CATASTALI

.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita	Indirizzo
1	105	39	1	D/1		Euro 44.027,95	C.da TORRE MOZZA Piano T
2	105	39	2	A/3		Euro 520,33	C.da TORRE MOZZA Piano 1

2.3 VISURE IPOTECARIE

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, si evince quanto segue:

Trascrizioni ed Iscrizioni registrati a Brindisi

- Periodo informatizzato dal 01.02.1996 al 04.09.2019

- **Trascrizione a Favore – R.G. 6308 R.P. 4548 del 03.04.2009**

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED] (Immobili siti in BRINDISI)

- **Trascrizione Contro – R.G. 4981 R.P. 3932 del 20.04.2015**

Relativa ad ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI Rep.1449
del 31.03.2015

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.1: Fg.105 Part.39 Sub 1 Ctg. D1- Opifici - Contrada Torre Mozza

Immobile n.2: Fg.105 Part.39 Sub 2 Ctg. A3- Abitazione di Tipo Economico - Consistenza 6,5
vani – Contrada Torre Mozza – P.P.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro – R.G. 9461 R.P. 7373 del 10.06.2016**

Relativa ad ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO
PREVENTIVO per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI Rep.8/2015 del 16.03.2016

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.2: Fg.105 Part.39 Sub 1 Ctg. D1- Opifici - Contrada Torre Mozza

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Immobile n.3: Fg.105 Part.39 Sub 2 Ctg. A3- **Abitazione di Tipo Economico** - Consistenza 6,5
vani – **Contrada Torre Mozza** – P.P.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro - R.G. 17386 R.P. 13620 del 14.11.2017**

Relativa a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per atto giudiziario del
TRIBUNALE di BRINDISI Rep. 639/17 del 20.06.2017

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.1: Fg.105 Part.39 Sub 1 Ctg. D1- **Opifici** - **Contrada Torre Mozza**

Immobile n.2: Fg.105 Part.39 Sub 2 Ctg. A3- **Abitazione di Tipo Economico** - Consistenza 6,5
vani – **Contrada Torre Mozza** – P.P.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

2.4 PROVENIENZA

Dalle visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, i cespiti periziandi
risultano pervenuti alla Società [REDACTED], dalla [REDACTED]

[REDACTED] mediante Atto di Compravendita N.4548.1/2009 in data 02.04.2009, in atti
dal 03.04.2009 Repertorio n.12112 Rogante Dott. [REDACTED]

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

2.5 REGOLARITÀ URBANISTICA – CATASTALE

Sulla scorta della documentazione visionata, di cui si è estratta copia, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi e l'Agenzia del Territorio, è emerso che:

1. Il progetto "*COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE IMBOTTIGLIAMENTO VINI*" presentato a nome della Cooperativa [REDACTED] dallo [REDACTED] [REDACTED] nella persona dell'Arch. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti di [REDACTED] fu approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi a seguito di parere favorevole espresso dalla C.E.C. in data 29.03.1974 e fu rilasciato Permesso di costruire il 18.12.1974; i lavori furono ultimati il 17.04.1978;
2. In data 01.02.1978 fu depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Brindisi il certificato di Collaudo Statico a firma dell' Ing. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi [REDACTED];
3. Successivamente fu presentato il progetto "*COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE IN AMPLIAMENTO e PALAZZINA SERVIZI*" dallo [REDACTED] [REDACTED] nella persona dell' Ing. [REDACTED], fu approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi a seguito di parere favorevole espresso dalla C.E.C. in data 05.07.1977 e fu rilasciata la Concessione Edilizia n.7182/021 del 26.11.1977; i lavori furono ultimati il 21.07.1979;
4. In data 06.06.1979 fu depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi il Certificato di Collaudo Statico dei lavori in ampliamento a firma dell' Ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine della Provincia di Brindisi [REDACTED];
5. In data 13.10.1981 fu presentata, all'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi, Domanda di Concessione alla Esecuzione Lavori Edili per la "*COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE IN AMPLIAMENTO DEL C.I.S-VARIANTE*" dallo Studio Tecnico [REDACTED] a firma dell' Ing. [REDACTED] [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al [REDACTED]; a seguito dell'acquisizione dei pareri favorevoli della Commissione Edilizia in data 10.02.1982 e del Comando VV.F. in data 11.11.1981 fu rilasciata, dal Sindaco del Comune di Brindisi [REDACTED], l'autorizzazione all'esecuzione della variante in data 20.11.1982;

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Il complesso industriale fu ultimato nel 1990 e in data 30.06.1990 fu presentata Dichiarazione di Accatastamento a firma dell' Ing. [REDACTED]

7. A seguito del fallimento della Società C.I.S., il compendio immobiliare pervenne alla Società Cooperativa Agricola a responsabilità limitata [REDACTED] mediante asta giudiziaria in data 16.07.2001;
8. In data 10.11.2008 il compendio immobiliare è stato oggetto di stima da parte dell' Ing. Michele CENTOLA, su incarico della ditta "Cooperativa Agricola [REDACTED] a r.l." con sede in [REDACTED]; tale perizia fu trasmessa all'Ufficio Tecnico Ripartizione Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Brindisi, allo scopo di richiedere lo stato di inagibilità permanente dell'intero complesso ma la richiesta, in data 05.02.2009 fu rigettata.

Dall'esame degli elaborati progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, nonché dalle risultanze del sopralluogo tecnico eseguito dalla scrivente, è emerso che i capannoni, la palazzina Uffici e i Servizi sono identici nella conformazione a quanto approvato, concesso e accatastato; mentre per quanto riguarda l'alloggio del custode, posto al primo piano, sono state rilevate minime variazioni interne di tramezzature, mentre risulta conforme con l'elaborato catastale. Tali difformità sono da ritenersi regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio, presentando presso l'Ufficio Tecnico Comunale apposito progetto in sanatoria ai sensi dell'art.34 del Dpr. 380/01.

A parere della scrivente si stima una somma utile alla regolarizzazione di €2.000,00 comprensiva di spese tecniche, diritti e sanzioni.

2.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima sono ubicati in agro di Brindisi alla contrada Torre Mozza, S.S. n°7, Km. 3+700, a circa 6 Km dal centro abitato di Brindisi.



Il **capannone** è costituito da due corpi di fabbrica accoppiati e sfalsati, uno avente una superficie di 3.300 mq circa e l'altro di 1.600 mq circa, ha la struttura portante in pilastri e capriate a tralicci in cemento armato precompresso, tegoli di copertura in c.a. e muratura perimetrale in pannelli verticali in calcestruzzo.

L'altezza del capannone parte anteriore è di circa 9,70 mt, quella posteriore è di circa 8,50 mt, quella della parte in ampliamento è di circa 6,30 mt ; nella parte posteriore sono ubicate le vasche interrato per una dimensione di ingombro in pianta di circa 24,00 x 28,00 mq.

L'intero capannone si trova in uno stato di completo degrado, presenta infissi divelti, vetri rotti, impianto elettrico divolto, i lucernari in onduline trasparenti rotti, pavimento in gres rosso sconnesso e ammalorato, chiusini superiori delle vasche mancanti, intonaci e dipinture anneriti; alcuni pilastri e lo zoccolo di fondazione dei pannelli di chiusura esterni presentano il ferro di armatura a vista arrugginito ed il calcestruzzo scoppiato.

Non ci sono all'interno né arredi, né attrezzature e/o macchinari e mancano i portelloni delle vasche.



La **palazzina Uffici** è composta da un piano seminterrato e da un piano rialzato, la cui superficie per ciascun piano risulta pari a 300 mq circa. La struttura portante è in cemento armato, la copertura è del tipo solaio piano, la tompagnatura esterna è in laterizio con rivestimento in intonaco graffiato mentre le tramezzature interne sono

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

in mattoni forati; gli infissi esterni sono completamente mancanti, gli avvolgibili in parte presenti ma rotti, le porte interne sono state divelte, i servizi igienici non hanno sanitari. L'edificio era dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni, alcuni dei quali risultano ancora nella posizione originaria; gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono stati tutti asportate unitamente alla maggior parte dei corpi illuminanti. Risultano mancanti le soglie e le pedate della scala di accesso ai piani.



L'**alloggio del custode**, al piano primo, ha i pavimenti in ceramica, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza pari a 1,80 m circa; le porte interne sono tutte mancanti così come gli infissi esterni, gli avvolgibili sono in pessimo stato; la rubinetteria degli apparecchi sanitari, le prese e gli interruttori dell'impianto elettrico sono stati tutti divelte, manca totalmente la ringhiera dei balconi.

I **piazzali** sono pavimentati con tappetino bituminoso e si presentano per la maggior parte coperte da piante, muschio; a ridosso del capannone fuoriuscenti dai pozzetti della fogna emergono piante di pino e fico, di quest'ultimo si può notare la presenza anche all'interno del capannone.



La **recinzione** di tutto il complesso immobiliare è costituita da un muretto in calcestruzzo armato, delle

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

dimensioni di circa 0,20x0,90m, parzialmente sconnesso con il ferro di armatura a vista arrugginito ed il calcestruzzo scoppiato in più punti.

2.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

2.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si veda il paragrafo 1.8 della presente relazione.

<i>LOCALITA'</i>	<i>IMMOBILI</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff. Utilizzato</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
<i>Torre Mozza</i>	<i>Opificio P.T.</i>	<i>5177,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>5177,00 mq</i>
	<i>Opificio SI</i>	<i>598,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>598,00 mq</i>
	<i>Uffici P.T.</i>	<i>330,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>330,00 mq</i>
	<i>Uffici SI</i>	<i>313,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>313,00 mq</i>
	<i>Servizi</i>	<i>86,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>86,00 mq</i>
	<i>Alloggio Custode</i>	<i>108,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>108,00 mq</i>
	<i>Cabina Elett. Trasform.</i>	<i>24,75 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>24,75 mq</i>
	<i>Torre</i>	<i>23,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>23,00 mq</i>
	<i>Spazio esterno comune</i>	<i>14.596,25 mq</i>	<i>0,10</i>	<i>1.459,63 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Totale</i>				<i>8119,38 mq</i>

2.9 STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

Si sono svolte indagini presso operatori nel settore dell'edilizia della zona, agenzie immobiliari e presso studi tecnici professionali.

Il calcolo del valore attuale dell'immobile deriva dalla seguente formula.

Posto:

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

- S: superficie commerciale in mq;
- V.M.: valore medio unitario in €/mq;
- V: valore totale in €;

si ottiene: $S \times V.M. = V$.

LOTTO “A” – Contrada Torre Mozza -BRINDISI

Nel caso in esame, da quanto è stato possibile accertare con l'ispezione dei luoghi e dall'indagine di mercato è emerso che non ci sono nella zona complessi agro-industriali; nè altri immobili industriali che pure potrebbero avere interesse ad una possibile riconversione; di qui l'assenza di domanda e offerta.

In persistenza di tale anomala situazione di mercato si ritiene che, a tale bene, così costituito e nello stato di fatto rilevato, con una rendita pari a zero, possa attribuirsi un valore pari a:

- **V.M. = € 50,00 al mq di superficie commerciale**

$$V_{\text{Lotto A}} = S_{\text{Comm. Lotto A}} \times V.M. = 8.119,38 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ 405.969,00}$$

A questo punto occorre detrarre € 2.000,00 per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio ed applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore innanzi determinato, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto il valore del lotto risulta pari a:

$$\text{€ 405.969,00} \times 15\% - \text{€ 2.000,00} = \text{€ 343.073,65}$$

VALORE TOTALE LOTTO “A” (Arrotondato) = € 343.000,00

2.10 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Non si può procedere ad una valutazione del canone locativo di questo complesso immobiliare in quanto trovasi in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

2.11 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

- Visure Storiche
- Planimetria Catastale
- Estratto di Mappa

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

- Documentazione Autorizzativa
- Rilievo Stato di Fatto
- Documentazione Fotografica

PARTE 3^ - **LOTTO "B" – IMMOBILI SITI IN BRINDISI VIALE ENRICO FERMI**

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO "B"

Fanno parte del Lotto B:

1. **Capannone industriale Viale E. Fermi- BRINDISI**
2. **Capannone industriale Viale E. Fermi- BRINDISI**

3.2 VISURE CATASTALI

.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita	Indirizzo
1	55	817	1	D/7		Euro 11.475,67	Viale Enrico Fermi P.T
2	55	817	2	D/7		Euro 10.045,09	Viale Enrico Fermi P.T

3.3 VISURE IPOTECARIE

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, si evince quanto segue:

Trascrizioni ed Iscrizioni registrati a Brindisi

- Periodo informatizzato dal 01.02.1996 al 04.09.2019

- **Trascrizione Contro– R.G. 2598 R.P.2268 del 01.03.1997**

Relativa ad ATTO TRA VIVI –COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
per atto del Notaio [REDACTED] (Immobili siti in
BRINDISI)

- **Trascrizione Contro– R.G. 2599 R.P.2269 del 01.03.1997**

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio [REDACTED]

• **Iscrizione Contro – R.G. 5455 R.P. 583 del 11.04.2013**

Relativa ad IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO per atto del notaio [REDACTED]

Capitale: € 1.200.000,00

Totale: € 2.400.000,00

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.1: Fg.55 Part.817 Sub 1 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi**

Immobile n.2: Fg.55 Part.817 Sub 2 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi**

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• **Trascrizione Contro – R.G. 9461 R.P. 7373 del 10.06.2016**

Relativa ad ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO
PREVENTIVO per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI Rep.8/2015 del 16.03.2016

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

Immobile n.4: Fg.55 Part.817 Sub 1 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi**

Immobile n.5: Fg.55 Part.817 Sub 2 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi**

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail: carrozzo.mariarita@libero.it - PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu*

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro - R.G. 17386 R.P. 13620 del 14.11.2017**

Relativa a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per atto giudiziario del
TRIBUNALE di BRINDISI Rep. 639/17 del 20.06.2017

Catasto FABBRICATI: Comune di BRINDISI

**Immobile n.3: Fg.55 Part.817 Sub 1 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi**

**Immobile n.4: Fg.55 Part.817 Sub 2 Ctg. D7- FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI - Viale Enrico Fermi**

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

3.4 PROVENIENZA

Dalle visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, le due unità immobiliari risultano pervenuti alla Società [REDACTED] dalla Ditta DASCO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in [REDACTED] mediante Atto di Compravendita del [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Rogante Dott. [REDACTED]

3.5 REGOLARITÀ URBANISTICA - CATASTALE

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Sulla scorta della documentazione visionata, di cui si è estratta copia, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi e l'Agenzia del Territorio, è emerso che:

1. Il progetto *"REALIZZAZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI CON ANNESSI EDIFICI PER UFFICI E SERVIZI"*, presentato a nome della Società [REDACTED], fu approvato in data 13.07.1989 a seguito di parere favorevole N.35 della C.E.C.;
2. In data 19.04.1991 fu presentato il Progetto di Variante a firma dell' Ing. [REDACTED] e il 06.11.1991 fu approvato dalla C.E.C. con parere favorevole;
3. In data 25.06.1992 prot. 40889 fu presentata Istanza per *"CONCESSIONE IN SANATORIA PER LA COSTRUZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI"* a firma degli Ingg. [REDACTED], integrata con note prot. 61542 del 13.09.1995 e prot. 78026 del 10.11.1995; tale domanda fu approvata in data 27.06.1995 a seguito di parere favorevole della C.E.C. N.9 ed il Sindaco rilasciò la Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/4482 il 14.11.1995;
4. In data 01.09.1995 con prot. N. 2012/C fu rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Brindisi l'attestato di avvenuto deposito del Certificato di Collaudo Statico delle Strutture;
5. In data 15.12.1995 con protocollo N.6389 fu presentata Dichiarazione di accatastamento a firma del [REDACTED], iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brindisi al [REDACTED];
6. I lavori furono ultimati il 20.02.1996 ed il Commissario Prefettizio rilasciò il Certificato di Abitabilità il 07.06.1996 con N.4310 di protocollo;
7. In data 15.09.2015 è stata presentata al Comune di Brindisi – Ripartizione Urbanistica la S.C.I.A. ai fini della Sicurezza Antincendio per l'attività di *"Officina per la riparazione di autoveicoli"* a firma dell' Ing. [REDACTED]

Dall'esame degli elaborati progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi, nonché dalle risultanze del sopralluogo tecnico eseguito dalla scrivente, è emerso che i capannoni, la palazzina Uffici e i Servizi sono identici nella conformazione a quanto approvato, concesso e accatastato.

3.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL COMPENDIO INDUSTRIALE –

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu



Trattasi di un complesso industriale ubicato in Viale Enrico Fermi, zona periferica nell'area industriale di Brindisi, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni e sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il lotto, di forma pressochè rettangolare, ha una superficie totale di circa 3.456,00 mq dei quali 1.541,00 mq circa occupati da due capannoni adiacenti, sede della [REDACTED], di seguito contraddistinti con le sigle A2 quello di fronte all'ingresso principale ed A1 quello retrostante, entrambi realizzati con strutture prefabbricate, adibiti, il primo (A2) ad attività di gommista e deposito di pneumatici; il secondo (A1), ad autofficina per la riparazione di veicoli a motore.

La struttura portante di ciascun capannone è costituita da fondazioni in c.a. del tipo a plinti isolati e pilastri in c.a.p. sormontati da travi portanti in c.a. prefabbricate a capriata su cui poggia la copertura costituita da tegoloni con costole di irrigidimento intervallati da lucernari in vetroresina.

I muri di tamponamento perimetrali di chiusura sono realizzati con pannelli in cls prefabbricati; si accede al capannone A2 sia dal prospetto principale attraverso n.5 porte di dimensione 3,00 x 3,00 mt. che da quello laterale dove ci sono 2 porte delle dimensioni 6,00 x 4,50 mt. e 4,00 x 4,50 mt.; si accede al capannone A1 dal prospetto laterale e dal retrospetto attraverso una porta di dimensioni pari a mt 4,00 x 4,50; tutti i portoni sono muniti di serramenti in lamiera di acciaio zincato verniciata con apertura a scorrimento su binario.

IL capannone A1 ha dimensione in pianta pari 36,00 x 19,60 24,00 mt ed altezza utile interna di 6,60 mt; il capannone A2 ha dimensioni pari a 36,00 x 24,00 ed H=6.60 mt, in entrambi la pavimentazione è del tipo industriale monolitico in massetto di calcestruzzo con soprastante manto antiusura colorato a quarzo; in corrispondenza dei varchi carrabili esterni sono presenti portoni di tipo industriale.

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Lungo tutto il perimetro dei capannoni sono presenti finestre a nastro con infissi in ferro verniciato e/o zincato che garantiscono l'illuminazione naturale all'intero complesso unitamente alle aperture presenti sui tegoloni di copertura; mentre il prospetto est, per tutta la lunghezza ed altezza, è occupato da pareti a vetri.

I due capannoni non sono comunicanti; al piano terra nel capannone A2 in posizione quasi centrale sono ubicati due locali ufficio e un deposito; in angolo in corrispondenza del prospetto est trova ubicazione un blocco w.c. e un locale deposito; nel capannone A1 sono ubicati due locali ripostiglio, l'ufficio e in angolo un blocco w.c.; entrambi i bagni, presenti nei due capannoni, sono a disposizione del personale addetto alle lavorazioni industriali.

In entrambi i capannoni, ad un'altezza pari a 3,60 mt dal piano calpestio è posto un soppalco che, per il capannone A2 si sviluppa in parte lungo il prospetto principale e per tutto il prospetto est per una profondità di circa 8,40 mt, mentre, per il capannone A1 si estende solo lungo il prospetto est. In entrambi i soppalchi sono ubicati locali uffici, presidenza e bagni con un'altezza utile pari a 3,00 mt.

La struttura della palazzina uffici, articolata su un unico livello, è interamente realizzata con strutture portanti prefabbricate e l'accesso a tale piano adibito avviene mediante corpi scala esterni allocati immediatamente a sinistra di chi accede al capannone A2 mentre per il capannone A1 è posta sul prospetto laterale.

I tramezzi di divisione dei locali al primo livello sono in muratura da cm 10, i pavimenti sono in ceramica e linoleum, gli infissi degli uffici sono in alluminio e vetri.

L'area Uffici è dotata di impianto di riscaldamento /raffreddamento non funzionanti.

Sia le finiture interne ed esterne, che i pavimenti, che i serramenti interni ed esterni sono in buone condizioni manutentive.

L'intero complesso è dotato di impianti elettrico, idrico- fognante sottotraccia, antincendio e collegati alle rispettive utenze; tali impianti si trovano tutti in buone condizioni manutentive abbastanza efficienti e funzionali ed in regola con riguardo alle vigenti leggi in materia di prevenzione e sicurezza con quadro generale di comando munito di interruttori magneto-termici differenziali per le varie utilizzazioni interne e provvisto di collegamento per la messa a terra.

Dall'analisi degli elaborati progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi esaminato lo stato dei luoghi, è emerso che i capannoni con i relativi Uffici e Servizi, sono pressoché identici nella conformazione a quanto approvato e risultano conformi con gli elaborati catastali.

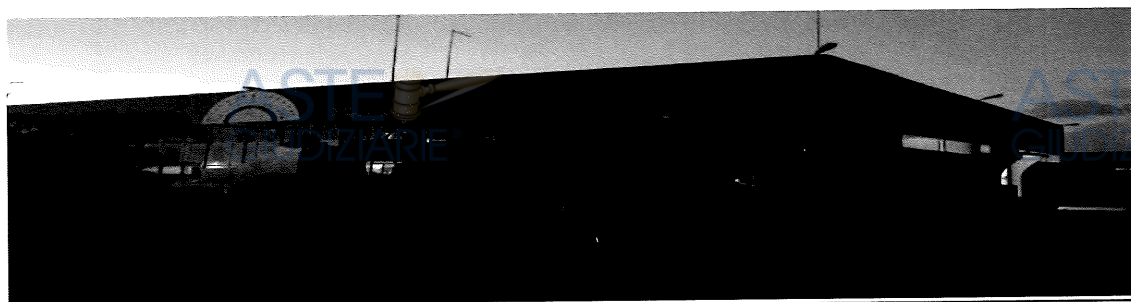
*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

L'intero complesso immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione sia architettonicamente che staticamente.

CAPANNONE A2



CAPANNONE A1



3.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

3.8 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Si veda il paragrafo 1.8 della presente relazione.

LOCALITA'	IMMOBILI	Sup. lorda	Coeff. Utilizzato	Superficie Commerciale
Viale Fermi	Capannone "A ₁ "	701,00 mq	1,00	701,00 mq
	Uffici e Servizi Capannone "A ₁ " P.P.	108,00 mq	1,00	108,00 mq

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

	Capannone "A ₂ "	840,00 mq	1,00	840,00 mq
	Uffici e Servizi Capannone "A ₂ " P.P.	301,00 mq	1,00	301,00 mq
	Spazio esterno comune	1.915,00 mq	0,10	191,50 mq
Superficie Commerciale Totale				2.141,50mq

3.9 STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

Si sono svolte indagini presso operatori nel settore dell'edilizia della zona, agenzie immobiliari e presso studi tecnici professionali, si sono consultate alcune riviste specializzate e le Quotazioni riportate dal "BORSINO IMMOBILIARE" e dall' "OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" pubblicate dall'Agenzia del Territorio 2° semestre anno 2018.

Il calcolo del valore attuale dell'immobile deriva dalla seguente formula.

Posto:

- S : superficie commerciale in mq;
- V.M. : valore medio unitario in €/mq;
- V : valore totale in €;

si ottiene : $S \times V.M. = V$.

BANCA DATI O.M.I.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazioni (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	520	L	2	2,6	N

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail: carrozzo.mariarita@libero.it - PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu

Le indagini espletate di natura prevalentemente economica, hanno acclarato che i prezzi unitari di mercato per immobili di media qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato il compendio immobiliare oggetto di stima oscillano tra:

500,00 €/mq – 650,00 €/mq

Possiamo concludere che a seguito delle ricerche effettuate e considerati i valori dell'Osservatorio si ritiene che il valore di mercato medio unitario anche in considerazione dello stato di finitura sia interno che esterno degli immobili risulta:

- **V. M. = € 550,00 al mq di superficie commerciale per i capannoni industriali;**
- **V. M. = € 650,00 al mq di superficie commerciale per Uffici, Servizi, etc.**

$$V_{\text{Capannone A1}} = 701,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 385.550,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Uffici, Servizi P.P. Cap. A1}} = 108,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 70.200,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Capannone A2}} = 840,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 462.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Uffici, Servizi P.P. Cap. A2}} = 301,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 195.650,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Spazio comune}} = 191,50 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 105.325,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto B}} = 385.550,00 \text{ €} + 70.200,00 \text{ €} + 462.000,00 \text{ €} + 195.650,00 \text{ €} + 105.325,00 \text{ €} = \textbf{1.218.725,00 €}$$

A questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima dell'intero complesso immobiliare occorre applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore innanzi determinato, per tener conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$V_{\text{Lotto B}} = € 1.218.725,00 \times 0,85 = \textbf{1.035.916,25 €}$$

VALORE TOTALE LOTTO "B" (Arrotondato) = € 1.036.000,00

3.10 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Calcolare il Canone di Locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superficie dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail: carrozzo.mariarita@libero.it - PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu*

Per individuare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadrato di immobili, nella fattispecie locali industriali, commerciali, abitativi, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite, tenuto conto delle valutazioni riportate dall'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2018 e dal BORSINO IMMOBILIARE 2019, è emerso che, per i locali industriali e relativi uffici, si aggira sui **2,5 €/mq mensili**.

Viste le buone condizioni degli immobili facenti parte del LOTTO A, nonché la presenza di posti auto all'interno del cortile scoperto, atteso che si affaccia su Viale Enrico Fermi, la quotazione reperita di **2,50 €/mq mensili** risulta sicuramente congrua per i capannoni mentre per gli uffici si ritiene congrua il valore di **3,00 €/mq mensili**.

CAPANNONE A1

V.L. Capannone A1 = 701,00 mq x 2,50 €/mq = 1.725,50 € mensili

V.L. Uffici, Servizi P.P. Cap. A1 = 108,00 mq x 3,00 €/mq = 324,00 € mensili

V.L. Spazio esterno. = ½ 191,50 mq x 2,50 €/mq = 239,40 € mensili

V.L. TOTALE = 1.725,50 € + 324,00 € + 239,40 € = 2.288,90 € mensili.

Il Valore Locativo, arrotondato, del Capannone A1 con i relativi Uffici, Servizi e Spazio Esterno risulta pari a:

V.L. = 2.300,00 € mensili

CAPANNONE A2

V.L. Capannone A2 = 840,00 mq x 2,50 €/mq = 2.100,00 € mensili

V.L. Uffici, Servizi P.P. Cap. A2 = 301,00 mq x 3,00 €/mq = 903,00 € mensili

V. L. Spazio comune. = ½ 191,50 mq x 2,50 €/mq = 239,40 € mensili

V.L. TOTALE = 2.100,00 € + 903,00 € + 239,40 € = 3.242,40 € mensili.

Il Valore Locativo, arrotondato, del Capannone A2 con i relativi Uffici, Servizi e Spazio Esterno risulta pari a:

V.L. = 3.250,00 € mensili

3.11 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

- Visure Storiche
- Planimetrie Catastali
- Estratto di Mappa
- Documentazione Autorizzativa
- Banca Dati O.M.I.
- Rilievo Stato di Fatto
- Documentazione Fotografica

PARTE 4^a - LOTTO "C" - IMMOBILI SITI IN CEGLIE MESSAPICA VIA PER FRANCAVILLA

4.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO "C"

Fanno parte del Lotto "C":

1. Officina-Gommista P.T. Via per Francavilla-CEGLIE MESSAPICA
2. N.2 Abitazioni P.P. Via per Francavilla-CEGLIE MESSAPICA
3. Deposito Via per Francavilla-CEGLIE MESSAPICA

4.2 VISURE CATASTALI

Gli immobili sono identificati nel N.C.E.U. come segue:

N	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup.Cat.	Rendita	Indirizzo
1	98	173	5	A/7	U		Euro 639,12	Via per Francavilla Piano 1 interno 2- scala A
2	98	173	6	A/7	U		Euro 639,12	Via per Francavilla Piano 1 interno 2- scala A

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

3	98	173	8	D/7		Euro 9.922,15	Via per Francavilla Piano T
4	98	171		D/7		Euro 15.801,52	

4.3 VISURE IPOTECARIE

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brindisi, si evince quanto segue:

Trascrizioni ed Iscrizioni registrati a Brindisi

- Periodo informatizzato dal 01.02.1996 al 04.09.2019

- **Iscrizione Contro – R.G. 5455 R.P. 583 del 11.04.2013**

Relativa ad IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio [REDACTED] Rep.10940/5483 del 10.04.2013.

Capitale: € 1.200.000,00

Totale: € 2.400.000,00

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di CEGLIE MESSAPICA (BR)

Immobile n.3: Fg.98 Part.173 Sub 5 Ctg. A7- **ABITAZIONE IN VILLINI** – Consistenza 5,50 vani – **Via per Francavilla Fontana** – P.P. Scala A Interno 2

Immobile n.4: Fg.98 Part.173 Sub 6 Ctg. A7- **ABITAZIONE IN VILLINI** – Consistenza 5,50 vani – **Via per Francavilla Fontana** – P.P. Scala A Interno 1

Immobile n.5: Fg.98 Part.173 Sub 8 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI** - **Via per Francavilla Fontana** – P.T.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

Catasto **FABBRICATI: Comune di Ceglie Messapica (BR)**

Immobile n.5: Fg.98 Part.171 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI**

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro – R.G. 9461 R.P. 7373 del 10.06.2016**

Relativa ad ATTO GIUDIZIARIO derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO

PREVENTIVO per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI Rep.8/2015 del 16.03.2016

Sezione B – Immobili:

Catasto **FABBRICATI: Comune di Ceglie Messapica (BR)**

Immobile n.6: Fg.98 Part.171 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI**

Immobile n.10: Fg.98 Part.173 sub 8 Ctg. D7 – **FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE**

INDUSTRIALI - Via per Francavilla

Immobile n.11: Fg.98 Part.173 Sub 5 Ctg. A7- **ABITAZIONE IN VILLINI** – Consistenza 5,50

vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 2

Immobile n.12: Fg.98 Part.173 Sub 6 Ctg. A7- **ABITAZIONE IN VILLINI** – Consistenza 5,50

vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 1

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

[REDACTED] A.F. PNEUMATICI SRL

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

- **Trascrizione Contro - R.G. 17386 R.P. 13620 del 14.11.2017**

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico (BR)
e-mail: carrozzo.mariarita@libero.it - PEC: carrozzo.maria@ingpec.eu*

Relativa a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per atto giudiziario del TRIBUNALE di BRINDISI Rep. 639/17 del 20.06.2017

Catasto FABBRICATI: Comune di Ceglie Messapica (BR)

Immobile n.5: Fg.98 Part.173 Sub 5 Ctg. A7- **ABITAZIONE IN VILLINI** – Consistenza 5,50 vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 2

Immobile n.6: Fg.98 Part.173 Sub 6 Ctg. A7- **ABITAZIONE IN VILLINI** – Consistenza 5,50 vani – Via per Francavilla Fontana – P.P. Scala A Interno 1

Immobile n.8: Fg.98 Part.173 sub 8 Ctg. D7 – **FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI - Via per Francavilla**

Immobile n.11: Fg.98 Part.171 Ctg. D7- **FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI**

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

4.4 PROVENIENZA

1. Officina-Gommista P.T. Via per Francavilla Fg.98 Part.173 sub 8

Dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, il bene risulta di proprietà della Società [REDACTED], con sede in [REDACTED]

2. Abitazioni P.P. Via per Francavilla – Fg.98 Part.173 sub 5-6

Dalle visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, le due unità immobiliari risultano pervenuti alla Società [REDACTED], con sede in [REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] mediante Atto di Vendita [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Rogante [REDACTED]

3. Deposito Via per Francavilla Fg.98 Part.171

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, il bene risulta di proprietà della Società [REDACTED], con sede in [REDACTED]

4.5 REGOLARITÀ URBANISTICA – CATASTALE

Sulla scorta della documentazione visionata, di cui si è estratta copia, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica e dell'Agenzia del Territorio, è emerso quanto segue.

**OFFICINA-GOMMISTA E ABITAZIONI VIA PER FRANCAVILLA-
ZONA P.I.P. - CEGLIE MESSAPICA**

1. Il progetto *“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER VENDITA AL DETTAGLIO DI PNEUMATICI ED ASSISTENZA TECNICA AI CLIENTI CON ALLOGGI AL P.R. NELLA ZONA P.I.P. AUTORIZZATA IL 10.11.1981 CON N°863 DI PROT.”* presentato a [REDACTED] dall'Ing. [REDACTED], fu approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brindisi a seguito di parere favorevole espresso dalla C.E.C. in data 18.12.1981 e fu rilasciata Concessione Edilizia N.3194 in data 31.03.1982 alla Ditta [REDACTED] avendone acquistata la proprietà mediante Atto di Compravendita stipulato innanzi al Notaio [REDACTED], previa richiesta di cambio di intestazione;
2. In data 18.03.1982 fu depositata dal Costruttore [REDACTED] la denuncia dei Calcoli Statici ai sensi della Legge 5.11.1971 N.1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi;
3. In data 28.04.1983 fu presentato il Progetto di *“VARIANTE ALL'INTERVENTO EDILIZIO IN ZONA P.I.P. DI CUI ALLA CONESSIONE N°3194”* a firma dell'Arch. [REDACTED], e il 12.05.1983 fu concessa l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori a seguito di parere favorevole emesso dalla C.E.C. nella seduta del 06.05.1983;
4. Successivamente il 27.06.1985 fu presentata una Variante al *“PROGETTO DI UN FABBRICATO PER ATTIVITA' ARTIGIANALE: GOMMISTA – VULCANIZZAZIONE CON ALLOGGI AL P.R. NELLA ZONA P.I.P.”* a firma del [REDACTED], iscritto al Collegio Provinciali dei Geometri di Brindisi [REDACTED]; tale variante, consistente in spostamenti di muri divisorii interni sia al

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

Piano Terra che al Piano Rialzato, venne approvata dalla C.E.C. nella seduta del 10.07.1985e fu rilasciata regolare Licenza Edilizia il 13.07.1985 con N.3194/A di Protocollo;

■ In data 01.04.1985 con N.3441 di prot. fu depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Brindisi il certificato di Collaudo Statico a firma dell' Ing. ■

■ In data 10.10.1985 fu presentata Dichiarazione di Accatastamento presso il N.C.E.U. di Brindisi a firma del geom. ■

7. In data 18.10.1985 fu rilasciato dal Sindaco del Comune di Ceglie Messapica, il Certificato di Agibilità.

Dall'esame degli elaborati progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica, dalle Planimetrie Catastali depositate presso il N.C.E.U., nonché dalle risultanze del sopralluogo tecnico eseguito dalla scrivente, è emerso che il Capannone con i relativi Uffici-Servizi e gli alloggi al piano rialzato sono identici nella conformazione a quanto approvato, concesso e accatastato.

**DEPOSITO PNEUMATICI VIA PER FRANCAVILLA - ZONA P.I.P.
CEGLIE MESSAPICA**

1. Il progetto "*REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE PER DEPOSITO PNEUMATICI NELLA ZONA P.I.P. DEL COMUNE DI CEGLIE MESSAPICO AUTORIZZATA IL 10.11.1981 N°863*

DI PROT." presentato a nome della Società ■, avendone acquistata la proprietà con Atto del Notaio ■, a firma dell'Ing. ■,

fu approvato in data 07.02.1984 a seguito di parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 09.12.1983 e contestualmente fu rilasciata la Concessione Edilizia N.3477;

2. In data 21.12.1983 fu depositata dal Costruttore ■ la denuncia dei Calcoli Statici ai sensi della Legge 5.11.1971 N.1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi;

■ In data 01.04.1985 con N.3441 di prot. fu depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Brindisi il certificato di Collaudo Statico a firma dell' Ing. ■

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu

4. In data 18.10.1985 fu rilasciato dal Sindaco del Comune di Ceglie Messapica, il Certificato di Agibilità.

■ In data 13.03.1996 fu presentata Dichiarazione di Accatastamento presso il N.C.E.U. di Brindisi a firma del geom. ■

6. In data 13.10.1998 fu presentato il progetto e relativa Comunicazione di inizio lavori per *“Modifiche interne da eseguire al Deposito Scorte e al Deposito pneumatici”* dal Geom. ■
■ ai sensi dell’Art.26 della Legge 47/85;

7. In data 31.07.2008 la Società ■, presentò una D.I.A. avente N.298 di prot. a firma dell’ Ing. ■
■, per *“Interventi di utilizzo delle fonti di Energia Rinnovabile in edifici ed impianti industriali non soggetti ad autorizzazione specifica”*; tale D.I.A. riguardava l’installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da immettere in rete ENEL sul piano di Copertura del Deposito Pneumatici che non è stato mai realizzato.

Dall’esame degli elaborati reperiti e dal sopralluogo eseguito si può affermare la conformità urbanistica e catastale dell’immobile in esame.

4.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL LOTTO “C”

I beni, facente parte del compendio pignorato, ricadono nella zona P.I.P. del Comune di Ceglie Messapica, autorizzata il 10.11.1981 con N.863 di prot., in via degli Emigranti sulla via per Francavilla; sono costituiti da un fabbricato per la vendita al dettaglio di pneumatici ed assistenza tecnica con relativi uffici e servizi, N.2 unità abitative poste al Piano Primo e un deposito pneumatici.

L’area è ben servita da viabilità comunale e ben collegata al centro cittadino.

Il lotto, di forma pressochè rettangolare, ha una superficie totale di circa 6.575 mq dei quali 755,00 mq circa occupati dall’officina-gommista con due piani fuoriterza, 1420 mq coperti dal deposito pneumatici e la restante parte adibita a piazzale di pertinenza del fabbricato.

Il complesso, totalmente recintato, su tutti i lati con muratura a doppio paramento in conci di tufo, è accessibile da cancello; tutti gli immobili facenti parte del complesso artigianale hanno accesso diretto dal piazzale comune.

Gli immobili sono serviti da rete idrica, fognaria ed elettrica.

I beni facenti parte di questo complesso saranno descritti singolarmente.

*Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu*

1. OFFICINA-MAGAZZINO CON ANNESSI UFFICI E SERVIZI

L'officina-magazzino con annessi uffici e servizi si sviluppa su un unico livello con accesso diretto dal piazzale comune; ha una superficie coperta lorda complessiva pari a circa 755,00 mq, dei quali 512,00 mq occupati dall'officina-magazzino e i restanti dagli uffici e servizi.

Tale officina è direttamente collegata agli ambienti a servizio dell'attività, dove sono posti gli uffici e i servizi igienici mentre l'accesso al magazzino scorte avviene attraverso un disimpegno compartimentato con porta REI; tutti gli ambienti sono sufficientemente aerati e illuminati con la presenza di luci e finestre.

Nell'officina è presente una fossa per la manutenzione degli automezzi.

La pavimentazione all'interno del capannone è del tipo industriale colorata mentre la pavimentazione dei vani accessori è in tavelloni di marmo; le strutture orizzontali e verticali sono in cemento armato, la copertura è costituita da solaio piano latero-cementizio; le pareti esterne sono intonacate quelle interne relativi agli uffici sono anch'esse intonacate con intonaco civile liscio; le pareti dell'officina, disimpegno e magazzino sono rivestite con piastrelle in ceramica bianca per un'altezza pari ad 1,80 circa mentre la restante parte è intonacata; i servizi igienici sono completi di sanitari e le pareti sono rivestite fino ad un'altezza pari a 2,20 mt circa.

Gli infissi esterni nel blocco uffici sono in alluminio anodizzato e vetro comune mentre l'officina è fornita di accesso diretto con l'esterno attraverso portoni avvolgibili in ferro di larghezza pari a 4,00 mt circa oltre a porte a vetri in alluminio anodizzato; gli infissi interni degli uffici e servizi sono in legno tamburato di colore avorio ad eccezione dell'accettazione e dell'ufficio contabilità che sono in alluminio anodizzato bianco muniti di vetrate con porte di accesso anch'esse in vetro.

L'officina ha altezza interna pari a 5,57 mt circa, i servizi e il blocco uffici hanno altezza interna di 2,60 mt.

Ing. Maria Rita Carrozzo-Via Pace 43 - 72027 San Pietro Vernotico(BR)
e-mail:carrozzo.mariarita@libero.it - PEC:carrozzo.maria@ingpec.eu