

La struttura è completa dal punto di vista impiantistico: l'impianto elettrico è realizzato con canalina a vista di tipo industriale e illuminazione a neon, gli uffici e servizi sono dotati di impianto termico con radiatori, ora non funzionanti; l'impianto idrico è alimentato da cisterna rifornita di acqua potabile prelevata dall'E.A.A.P., mentre l'impianto fognante alla fossa Imhoff comune; infine, è presente l'impianto antincendio.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'Ufficio Accettazione, all'Ufficio Contabilità, al Ripostiglio e all'Ufficio del Titolare perché posti sotto sequestro dall'autorità giudiziaria.

Lo stato complessivo del fabbricato è discreto.

2. N.2 ALLOGGI AL PIANO PRIMO

Trattasi di due unità immobiliari poste al piano primo ed hanno accesso diretto dal vano scala di pertinenza con ingresso dal piazzale comune del compendio in esame.



Ogni alloggio ha una superficie coperta lorda pari a circa 130 mq ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un pozzo luce in comune ai due appartamenti con accesso dal vano cucina ed, inoltre, è presente, per ogni appartamento, un balcone con accesso dal soggiorno.

Il servizio igienico è fornito di lavabo, bidet, w.c. e vasca; le pareti interne ed esterne sono intonacate con intonaco civile tradizionale, i rivestimenti in piastrelle di ceramica sono presenti in cucina e nel bagno fino ad un'altezza pari a 2,20 mt.

Gli alloggi presentano una pavimentazione in gres ceramico in ogni ambiente e il vano scala in granito.

Gli infissi interni sono di buona qualità in legno tipo Douglas, gli esterni sono in legno con tapparelle in P.V.C. mentre le porte-finestre del soggiorno sono dotate di doppio infisso, con interposta tapparella in P.V.C., di cui

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

quello interno in legno e quello esterno in alluminio anodizzato di colore marrone per l'alloggio posto a sinistra rispetto all'ingresso dal vano scala e dorato per quello a destra.

Le porte di ingresso alle abitazioni sono in legno tipo Douglas così come il portoncino del vano scala; la copertura degli alloggi è accessibile mediante scala in ferro ad una rampa posta nel pozzo luce coperto da una struttura in ferro con lastre in polycarbonato e posto a servizio di entrambe le abitazioni.

Gli appartamenti hanno un'altezza interna è pari a 2,65 mt e sono sufficientemente aerati e dotati di illuminazione naturale.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto termico con termosifoni in ghisa, anche se presente, non è funzionante e attualmente il riscaldamento è garantito dai condizionatori caldo/freddo; è presente l'impianto citofonico e l'impianto idrico è del tipo sottotraccia unitamente a quello fognante.

Lo stato complessivo di entrambi gli alloggi è buono.

3. DEPOSITO PNEUMATICI



Trattasi di un unico vano destinato a deposito di pneumatici in uso all'officina-gommista con accesso diretto dai piazzali comuni; la **superficie lorda è pari a 1.420,00 mq.**

A seguito dell'incendio subito nel marzo 2011, la struttura in cemento armato precompresso ha subito il crollo della copertura e i portoni di accesso in ferro sono stati divelti; attualmente è presente la sola struttura verticale in pilastri in c.a.p. con pannelli di chiusura prefabbricati in cemento vibrato ed è utilizzato come deposito di pneumatici all'aperto.

4. VANO DEPOSITO

*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 vano deposito situato nella parte sud dell'intero complesso avente una **superficie pari a 96,00 mq** ed altezza interna di 4,17 mt.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate con intonaco civile liscio, la pavimentazione è in cemento; gli infissi delle due finestre presenti lungo il lato sinistro sono in alluminio anodizzato mentre è privo di portone di chiusura.

Il solaio di copertura piano è in laterocemento non intonacato e si presenta in uno stato di conservazione mediocre; è dotato di impianto elettrico con canalina a vista e corpi illuminanti a neon.

4.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

4.8 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>Via degli Emigranti</i>	<i>Officina-Gommista</i>	<i>588,80 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>588,80 mq</i>
	<i>Uffici, servizi P.T.</i>	<i>139,20 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>139,20 mq</i>
	<i>Alloggio 1 P.P.</i>	<i>153,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>153,50 mq</i>
	<i>Alloggio 2 P.P.</i>	<i>153,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>153,50 mq</i>

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

	<i>Deposito pneumatici</i>	<i>1420,00 mq</i>	<i>0,35</i>	<i>497,00 mq</i>
	<i>Deposito</i>	<i>96,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>96,00 mq</i>
	<i>Spazio esterno comune</i>	<i>4.331,00 mq</i>	<i>0,10</i>	<i>433,10 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Totale</i>				<i>2.061,10 mq</i>

4.9 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	285	380	L	1,3	2,1	N

BANCA DATI O.M.I.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazioni (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

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

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1000	L	4,5	5,5	N
Ville e Villini	NORMALE	810	1000	L	4,5	5,5	N

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:

CAPANNONI INDUSTRIALI: 350,00 €/mq – 500,00 €/mq

ABITAZIONI: 800,00 €/mq – 1100,00 €/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. = € 450,00 al mq di superficie commerciale per i capannoni industriali;**
- **V.M. = € 600,00 al mq per gli uffici, servizi etc. ;**
- **V.M. = € 950,00 al mq per le abitazioni.**

$$V_{\text{Capannoni}} = S_{\text{Comm. Capannoni}} \times V.M. = 1.614,90 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 726.705,00$$

$$V_{\text{Uffici, servizi P.T.}} = S_{\text{Comm. Uffici, servizi}} \times V.M. = 139,20 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.520,00$$

$$V_{\text{Abitazioni}} = S_{\text{Comm. Abitazioni}} \times V.M. = 307,00 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 291.650,00$$

$$V_{\text{Lotto C}} = 726.705,00 \text{ €} + 83.520,00 \text{ €} + 291.650,00 \text{ €} = \text{€ } 1.101.875,00$$

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.

$$V_{\text{Lotto C}} = \text{€ } 1.101.875,00 \times 0,85 = \text{€ } 936.593,75$$

VALORE TOTALE LOTTO "C" (Arrotondato) = € 936.600,00

4.10 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

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

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.

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 **2,00 €/mq mensili**.

Viste le buone condizioni degli immobili facenti parte del LOTTO C, nonché la presenza di posti auto all'interno del cortile scoperto, atteso che si affaccia sulla via per Francavilla Fontana, la quotazione reperita di **2,00 €/mq mensili** risulta sicuramente congrua per i capannoni e i relativi uffici mentre per le abitazioni si ritiene congruo il valore di **4,00 €/mq mensili**.

CAPANNONI

V.L. Capannoni = $1614,90 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 3.229,80 \text{ € mensili}$

V.L. Uffici, Servizi = $139,20 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 278,40 \text{ € mensili}$

V.L. TOTALE = $3.229,80 \text{ €} + 278,40 \text{ €} = 3.508,20 \text{ € mensili}$.

Il Valore Locativo, arrotondato, dei Capannoni con i relativi Uffici, Servizi e Spazio Esterno risulta pari a:

V.L. = 3.500,00 € mensili

ALLOGGIO 1

V.L. ALLOGGIO 1 = $153,50 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = 614,00 \text{ € mensili}$

Il Valore Locativo, arrotondato, dell'Alloggio 1 risulta pari a:

V.L. = 600,00 € mensili

ALLOGGIO 2

V.L. ALLOGGIO 2 = $153,50 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = 614,00 \text{ € mensili}$

Il Valore Locativo, arrotondato, dell'Alloggio 2 risulta pari a:

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

4.11 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

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

PARTE 5^a - LOTTO "D" - IMMOBILI SITI IN CEGLIE MESSAPICA STRADA PROVINCIALE 26

5.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO "D"

Fanno parte del Lotto "D":

1. Capannone commerciale Strada provinciale 26-CEGLIE MESSAPICA
2. Terreni in CEGLIE MESSAPICA

5.2 VISURE CATASTALI

Il Capannone Commerciale è identificato nel N.C.E.U. come segue:

N	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup.Cat.	Rendita	Indirizzo
5	98	186		D/8			Euro 8.427,03	Strada Prov.le 26 Piano T

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

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]
[REDACTED]

Capitale: € 1.200.000,00

Totale: € 2.400.000,00

Sezione B – Immobili:

Catasto FABBRICATI: Comune di Ceglie Messapica (BR)

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

A favore: [REDACTED]

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

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 CEGLIE MESSAPICA (BR)

**Immobile n.10: 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

5.4 PROVENIENZA

1. Capannone commerciale Strada provinciale 26-CEGLIE MESSAPICA-Fg.98 Part.186

Dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, l'immobile risulta
pervenuto alla Società [REDACTED], con sede in CEGLIE MESSAPICA dalla Ditta [REDACTED]
[REDACTED] mediante Voltura d'Ufficio del [REDACTED]
[REDACTED]

5.5 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.

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

Il "PROGETTO PER UN CAPANNONE INDUSTRIALE" di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] a firma dell'Arch. [REDACTED]

presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica il 14.03.1988, venne approvato ed emessa Concessione Edilizia N.4124 in data 20.02.1989 a seguito di parere favorevole espresso dalla C.E.C. nella seduta del 17.03.1988;

1. In data 31.12.1988 fu depositata dalla Ditta Costruttrice [REDACTED] la denuncia dei Calcoli Statici ai sensi della Legge 5.11.1971 N.1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi;

[REDACTED] In data 05.02.1990 fu presentata Dichiarazione di Accatastamento presso il N.C.E.U. di Brindisi a firma del geom. [REDACTED]

[REDACTED] In data 13.08.1993 con N.2076/c di prot. fu depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Brindisi il certificato di Collaudo Statico a firma dell'Ing. [REDACTED]

4. In data 19.08.1993 fu rilasciato dal Sindaco del Comune di Ceglie Messapica, il Certificato di Abitabilità.

L'immobile è conforme urbanisticamente e catastalmente al progetto depositato.

5.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL CAPANNONE COMMERCIALE



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 capannone attualmente in locazione alla Ditta "IDEA MOBILI" e destinato ad attività commerciale per la vendita di mobili; si sviluppa su un unico livello con accesso diretto dal piazzale di pertinenza.

Il fabbricato è situato su un lotto 5.656 mq ed ha una superficie coperta lorda complessiva pari a 1.840 mq circa; è costituito da un unico vano all'interno del quale sono realizzati, in cartongesso, un locale ufficio in prossimità dell'ingresso ed un altro vano in corrispondenza dell'ultima campata per tutta la larghezza del capannone.

I servizi igienici sono situati all'ingresso in corrispondenza della struttura a semicerchio posta sul prospetto principale.

La struttura è in cemento armato con pilastri prefabbricati, il solaio è piano con pannelli prefabbricati e un lucernario centrale per tutta la lunghezza. E' sufficientemente illuminato ed aerato con la presenza di luci e finestre; le pareti interne ed esterne sono intonacate con intonaco tradizionale civile liscio ad eccezione dei servizi igienici che sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Il capannone ha altezza interna pari a 5,53 mt, mentre i servizi igienici di 2,45 mt; la pavimentazione è del tipo industriale colorata.

La struttura è completa dal punto di vista impiantistico; l'impianto elettrico è a norma ed è realizzato con canalina a vista del tipo industriale ed illuminazione con lampade a sospensione; inoltre, è dotato di impianto idrico -fognante e di impianto antincendio.

L'ingresso principale è garantito da un infisso in alluminio anodizzato bianco di larghezza pari a 4,00, lungo il prospetto principale e il lato sinistro si rilevano 5 portoni in ferro.

Lo stato complessivo del fabbricato è discreto.

5.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

5.8 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>Via per Francavilla</i>	<i>Capannone Commerciale IDEA-MOBILI</i>	<i>1840,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>1840,00 mq</i>

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

	Spazio esterno comune	3.766,00 mq	0,10	376,60 mq
Superficie Commerciale Totale				2.216,60 mq

5.9 STIMA DEL VALORE DEL CAPANNONE COMMERCIALE

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	285	380	L	1,3	2,1	N

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 capannone commerciale oggetto di stima oscillano tra:

400,00 €/mq – 600,00 €/mq

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

Possiamo affermare 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 dell'immobile risulta:

- **V.M. = € 450,00 al mq di superficie commerciale per i capannoni commerciali;**

$$V_{\text{Capannone}} = S_{\text{Comm. Capannone}} \times V.M. = 2.216,60 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{997.470,00 \text{ €}}$$

Tale stima è condotta in ipotesi che l'immobile risulti libero.

Come sopra riferito, l'immobile risulta viceversa locato alla Ditta "██████████" ma non è stato possibile reperire il contratto.

Il sottoscritto ritiene quindi di valutare il minor valore dell'immobile in presenza di locazione nella misura del 40% per cui il valore di stima si riduce in tale fattispecie a:

$$V_{\text{Capannone}} = 997.470,00 \text{ €} \times 0,60 = \mathbf{598.482,00 \text{ €}}$$

Quest'ultimo rappresenta il valore "a corpo" stimato dal sottoscritto per l'immobile nella situazione di fatto.

5.10 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.

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 **1,50 €/mq mensili**.

Viste le condizioni dell'immobile facente parte del LOTTO D, nonché la presenza di posti auto all'interno del cortile scoperto, atteso che si affaccia sulla Via per Francavilla, la quotazione reperita di **1,50 €/mq mensili** risulta sicuramente congrua per il capannone commerciale.

CAPANNONE COMMERCIALE

$$V.L._{\text{Capannone}} = 2.216,60 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = 3.324,90 \text{ € mensili}$$

Il Valore Locativo, arrotondato, del Capannone risulta pari a:

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

5.11 TERRENI IN AGRO DI CEGLIE MESSAPICA

Trattasi di terreni aventi superficie estremamente ridotta, considerando le singole particelle, e costituiscono “relitti” delle aree della zona industriale.

5.12 VISURE CATASTALI

I Terreni 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

5.13 VISURE IPOTECARIE

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

Trascrizioni registrati a Brindisi

- Periodo informatizzato dal 01.02.1996 al 04.09.2019

- **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 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

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.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. 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 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

A favore [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

5.14 PROVENIENZA

Dalle visure storiche per immobile effettuate presso il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Brindisi, i terreni risultano pervenuti alla Società [REDACTED] da

[REDACTED], mediante Atto di Compravendita del 21.11.1984 in atti dal 03.01.1989 Repertorio

N.38263 Rogante [REDACTED]

5.15 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

*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 dei documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio Sez. Terreni (N.C.T.), la sottoscritta ha rivolto formale istanza all'U.T.C. del Comune di Ceglie Messapica, affinché le venisse rilasciata copia della documentazione amministrativa relativa agli immobili identificati al Catasto Terreni al Fg. 98 p.lle **187-188-232-236** aventi rispettivamente superficie pari a 2.214,00 mq, 2.127,00 mq, 220,00 mq e 0.07 mq per una superficie totale di 4.568,00 mq.

In particolare, è stato fornito il Certificato di Destinazione Urbanistica di tali terreni dal quale è emerso che:

- il terreno al Fg.98 part.lle**187-188-232** ricade in zona **CU7 – D1b** e risulta avere la seguente destinazione urbanistica e le prescrizioni riportate nelle relative NTA Tav.B – Ottobre 2017 e negli elaborati grafici richiamati:

A) **STRUMENTO URBANISTICO: Piano Urbanistico Generale (PUG)**
PREVISIONI STRUTTURALI

CONTESTI URBANI

Art. 4.3.9.a **Contesti urbani per attività produttive – CU7 – Attività produttive esistenti –**

Zona Omogenea D1:

Il PUG si attua con le seguenti norme:

Le aree produttive esistenti andranno completate secondo i rispettivi Piani Particolareggiati e secondo le norme integrative che saranno dettate nella Parte Programmatica.

PREVISIONI PROGRAMMATICHE

Art. 6.1.1.b – **Zona per attività produttive esistenti.**

Valgono le norme del precedente “Piano Quadro” così integrate.

Destinazioni d'uso:

- a) impianti ed edifici artigianali e commerciali con relativi servizi tecnici e amministrativi
- b) depositi, garage, magazzini al servizio dell'attività principale;
- c) strutture sanitarie assistite.

B) Zona sottoposta alle disposizioni del PPTR approvato con delibera della Giunta della Regione Puglia, n.176 del 16.02.2015 e pubblicato sul BURP n°40 del 23.03.2015.

5.16 STIMA DEI TERRENI

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

Per i terreni, oggetto della presente stima, la determinazione del valore di mercato viene fatta con il metodo comparativo e con l'ausilio dei Valori Agricoli Medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Brindisi riferiti all'anno 2016 per la Regione Agraria N.1 che comprende i comuni di Ceglie Messapica-Cisternino-Fasano-Ostuni-Villa Castelli.

Per tali terreni, la Commissione Provinciale Espropri ha stabilito un Valore Agricolo Medio (V.A.M.) riferito alla coltura "uliveto" pari a **12.460,00 €/Ha** ossia **1,2460 €/mq**.

Si è proceduto, inoltre, al reperimento di informazioni circa il valore estimativo dei terreni oggetto di stima presso operatori economici del settore immobiliare; sulla base ai dati acquisiti e delle considerazioni innanzi esposte è stato determinato il seguente valore.

Tali terreni, considerando le singole particelle, sono appezzamenti estremamente ridotti in termini di superfici e costituiscono "relitti" delle aree della zona industriale; pertanto, si individua per tali immobili un valore unitario di mercato pari a **2,00 €/mq**.

$$V_{\text{Terreni}} = 4.568 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{9.136,00 \text{ €}}}$$

5.17 STIMA DEL LOTTO "D"

Il Valore Totale del **LOTTO D** è pari a:

$$V_{\text{lotto D}} = V_{\text{capannone}} + V_{\text{Terreni}} = 598.482,00 \text{ €} + 9.136,00 \text{ €} = \underline{\underline{€ 607.618,00}}$$

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.

$$V_{\text{Lotto D}} = € 607.618,00 \times 0,85 = \underline{\underline{€ 516.475,30}}$$

VALORE TOTALE LOTTO "D" (Arrotondato) = € 516.500,00

5.18 ALLEGATI

Alla fine del presente paragrafo sono allegati:

- Visure Storiche del Capannone e dei Terreni
- Planimetria Catastale del Capannone

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

- Estratti di Mappa
- Documentazione Autorizzativa per la costruzione del Capannone
- Contratto di affitto
- Banca Dati O.M.I.
- Rilievo Stato di Fatto del Capannone
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione Fotografica

PARTE 6^ - **LOTTO “E”** – “EX MATTATOIO” SITO IN CEGLIE MESSAPICA VIA
MADONNA DELLA GROTTA

6.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO “E”

Fa parte del Lotto “E”:

1. **Compendio immobiliare già “EX MATTATOIO COMUNALE” Via Madonna della Grotta**



6.2 VISURE CATASTALI

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

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

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

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio CARRABBA ACHILLE ANTONIO Rep.15364/7936 del 21.10.2003 (Immobili siti in CEGLIE MESSAPICA).

- **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.8: Fg.98 Part.452 Ctg.F2 – UNITA' COLLABENTI - Via Ceglie

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

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

A favore: MASSA DEI CREDITORI DI T.A.F. PNEUMATICI SRL)

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

6.4 PROVENIENZA

Dalle visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, il compendio immobiliare risulta pervenuto alla Società

mediante Atto di Compravendita N.13467.1/2003 del 21.10.2003 Repertorio n.15364 Rogante Dott. CARRABBA Achille Antonio notaio in OSTUNI(BR).

6.5 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.

1. Il Compendio Immobiliare di proprietà del Comune di Ceglie Messapica, fu realizzato a seguito di progetto generale redatto dall'Ing. tale progetto fu approvato con Deliberazione Consiliare N.4 del 20.01.1971; il 1° Stralcio fu appaltato il 10.09.1971 e collaudato, in data 30.11.1976, dall'Ing. ;
2. In data 20.09.1977 venne redatto dall'Ing. , per conto del Comune di Ceglie Messapica, il progetto di Completamento e il 23.06.1984 l'opera fu collaudata dall'Ing. ; in servizio presso l'Ufficio del Genio Civile di ;

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

■ In data 18.07.2003 fu presentata Dichiarazione di Accatastamento presso il N.C.E.U. di Brindisi a firma del geom. ■

■

■ Il 21.10.2003 il compendio immobiliare di proprietà comunale fu acquisito, già come unità collabente, dalla Società ■, mediante Atto di Compravendita N. ■, eseguito dal Dottor ■

5. In data 06.06.2008 fu presentata dalla T.A.F. PNEUMATICI s.r.l. la Richiesta di PERMESSO di COSTRUIRE per l'intervento di *"REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DA DESTINARE NEL SETTORE ALIMENTARE E NON ALIMENTARE"* a firma dell' Ing. ■, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ■; tale progetto, più volte riproposto al Comune non è stato mai approvato.

Il compendio immobiliare è conforme urbanisticamente e catastalmente ai progetti depositati e approvati.

6.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX MATTATOIO COMUNALE"

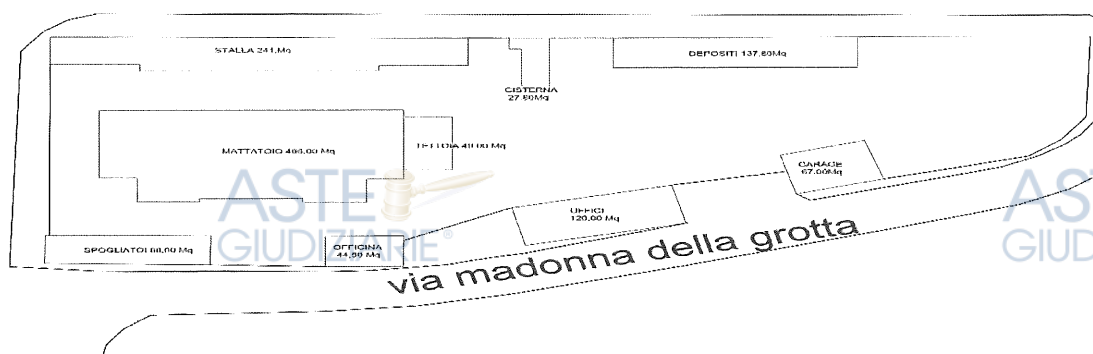
L'ex **MATTATOIO COMUNALE** è un complesso di fabbricati ubicati lungo la strada Francavilla F.na – Ceglie Messapica, nelle immediate vicinanze di questo centro abitato, con accesso dalla retrostante strada "via Madonna della Grotta" a circa 150 ml dal centro urbano e dal quartiere di recente costruzione "2° PEEP" prospiciente la zona artigianale (P.I.P.), risulta ottimamente servito per quanto riguarda l'accessibilità al traffico veicolare.

Allo stato attuale il compendio immobiliare, catastalmente individuata al Fg.98 Part. 452, risulta censito come unità collabente, in quanto trovasi in uno stato di inutilizzo causa le condizioni di inagibilità.

I corpi di fabbrica facenti parte del complesso immobiliare sono: palazzina uffici al P.T., alloggio custode al P.P., stalle, corpo centrale (mattazione), w.c., docce e depositi vari; si presentano in pessimo stato di manutenzione, conservazione ma, a parere dello scrivente, non al limite della staticità.

Tali immobili insistono su un'area complessiva di circa 3.600 mq e ricoprono una superficie totale edificata di circa 1.175 mq; la recinzione è in muratura con conci di tufo ed è provvista di due cancelli.

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



La struttura è in cemento armato con pilastri nel corpo centrale, la restante parte è in muratura dello spessore di 45,00 cm; i solai sono piani in latero-cemento per tutti i locali eccezion fatta per il gruppo centrale di mattazione per il quale la copertura è con solaio a volta a botte con altezza massima pari a 10,10 mt.

Gli intonaci sono del tipo comune liscio per gli interni, del tipo bastardo per gli esterni; la pavimentazione negli uffici e nell'alloggio del custode è in marmette granigliate 20x20, in piastrelle di cotto 10x20 tutti gli altri ambienti ad eccezione delle stalle e depositi che è in battuto di cemento.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre anch'esse in legno e vetri sono munite di tapparelle, la maggior parte rotte o divelte, e grate in ferro; gli ambienti quali stalle, mattazione, depositi etc. hanno portoni in ferro, saracinesche avvolgibili, alcuni dei quali sono stati divelti.

I servizi igienici, le docce, i bagni a servizio degli uffici e dell'alloggio del custode, la mattazione sono rivestiti con piastrelle di ceramica bianca delle dimensioni 15 x 15 cm.

Il compendio immobiliare era provvisto di rete elettrica, con impianto sottotraccia e corpi illuminanti a neon in alcuni ambienti ancora esistenti, rete idrica e fognante oltre all'impianto di riscaldamento nella palazzina uffici e alloggio del custode, per il quale attualmente ci sono le tubazioni tranne i radiatori.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che gli immobili facenti parte di tale compendio, pur trovandosi in uno stato precario di conservazione e manutenzione, non risultano staticamente compromessi e come tali saranno oggetto di stima anche se catastalmente sono privi di rendita.

6.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

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

6.8 CALCOLO 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>Via Madonna della Grotta</i>	<i>Garage</i>	<i>67,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>67,00 mq</i>
	<i>Uffici P.T. + Alloggio custode P.P.</i>	<i>120,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>120,00 mq</i>
	<i>Officina</i>	<i>44,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>44,50 mq</i>
	<i>Spogliatoi</i>	<i>88,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>88,00 mq</i>
	<i>Mattatoio</i>	<i>486,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>486,00 mq</i>
	<i>Stalla</i>	<i>241,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>241,00 mq</i>
	<i>Cisterna</i>	<i>27,80 mq</i>	<i>0,50</i>	<i>13,90 mq</i>
	<i>Depositi</i>	<i>137,80 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>137,80 mq</i>
	<i>Spazio esterno comune</i>	<i>2.425,00 mq</i>	<i>0,10</i>	<i>242,50 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Totale</i>				<i>1.440,70 mq</i>

6.9 STIMA DEL VALORE DEL LOTTO "E"

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.

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

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazioni (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	285	380	L	1,3	2,1	N

Dalle indagini e dal sopralluogo eseguito, tenuto conto dei valori O.M.I. attribuiti ad immobili simili in condizioni normali situati nella medesima zona, possiamo ritenere che il valore di mercato medio unitario in considerazione dello stato precario di manutenzione e conservazione risulti pari a:

• V.M. = € 150,00 al mq di superficie commerciale
 $V_{\text{Lotto E}} = S_{\text{Comm. Lotto E}} \times V.M. = 1.440,70 \times 285,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 410.600,00}}}$

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.

$V_{\text{Lotto E}} = \text{€ } 410.600,00 \times 0,85 = \text{€ } 349.010,00$

VALORE TOTALE LOTTO "E" (Arrotondato) = € 350.000,00

6.10 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.

6.11 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

- Visure Storiche
- Planimetria Catastale
- Estratto di Mappa
- Documentazione Autorizzativa

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

- Banca Dati O.M.I.
- Rilievo Stato di Fatto degli immobili facenti parte del compendio
- Documentazione Fotografica

PARTE 7^ - **LOTTO "F"** - IMMOBILE SITO IN CEGLIE MESSAPICA VIA G. MARCONI

7.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO "F"

Il Lotto "F" è costituito da:

- Locale negozio Via Guglielmo Marconi-CEGLIE MESSAPICA- Fg.135 Part.4508 sub 3



7.2 VISURE CATASTALI

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

N	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Sup.Cat.	Rendita	Indirizzo
7	135	4508	3	C/1	3	Totale: 221m ²	Euro 2.972,31	Via G. Marconi n.17 Piano T

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

7.3 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 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).

- **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.9: Fg.135 Part.4508 Sub 3 Ctg. C1- NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza: 218 mq

– Via Guglielmo Marconi N.17 – P.T.

A favore: MASSA DEI CREDITORI DI T.A.F. PNEUMATICI SRL)

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

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]

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

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

Immobile n.9: Fg.135 Part.4508 Sub 3 Ctg. C1- NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza: 218 mq

– Via Guglielmo Marconi N.17 – P.T.

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

7.4 PROVENIENZA

Dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, l'immobile risulta
pervenuto alla [REDACTED] mediante Decreto di

Trasferimento Immobili N.2555.1/2009 del 17.02.2009 Repertorio N.80 Rogante TRIBUNALE DI BRINDISI.

7.5 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.

1. Il Locale-Negozio fa parte del "PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A
P. INTERRATO-P.T.-1°-2° E 3°P. DESTINATO A CIV.ABIT. ALLA VIA G. MARCONI" di
proprietà della S [REDACTED] dell' Ing. [REDACTED]
[REDACTED] tale progetto presentato all'Ufficio
Tecnico del Comune di Ceglie Messapica il 12.11.1986, venne approvato ed emessa Concessione

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

Edilizia N.3966 in data 14.04.1987 a seguito di parere favorevole, previo asservimento e cessione delle aree necessarie, espresso dalla C.E.C. nella seduta del 28.11.1986;

2. La denuncia e gli atti delle strutture in Cemento Armato furono depositati dal Costruttore Sig. [REDACTED] presso il Genio Civile di Brindisi in data 18.02.1987 con N.1784 di prot.;
3. In data 24.05.1988 il Sig. [REDACTED], avendo in corso di perfezionamento l'atto traslativo relativo al suolo di cui alla pratica edilizia N.3966 del 14.04.1987, inoltrò al Sindaco del Comune di Ceglie Messapica istanza per variazione di intestazione della suddetta pratica da Pietrina ELIA a suo nome, unitamente al *"PROGETTO DI VARIANTE AL FABBRICATO DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA N.3966 del 14.04.1987"* e fu rilasciata Licenza Edilizia N.3966/A il 07.07.1988, avendo già acquisito parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 28.05.1988.
4. Successivamente, a seguito di progetto di *"VARIANTE AI LOCALI A PIANO TERRA DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA N.3966 E 3966/A"* presentato in data 29.08.1988 a firma del Geom. [REDACTED] fu rilasciata Concessione Edilizia N.3966/B il 28.09.1988, previo parere favorevole della C.E.C. nella seduta del 20.09.1988 ed inoltre, a seguito di ulteriore Variante in data 11.12.1989 fu concessa Licenza edilizia N. 3966/C;
5. In data 23.03.1991 fu presentato il *"PROGETTO DI VARIANTE ALLA PALAZZINA UBICATA IN VIA MARCONI DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA N.3966/C"* a firma dello stesso Geom. [REDACTED] ed esaminato dalla C.E.C. il 21.05.1991 fu approvato il 23.05.1991 con Concessione N.3966/D;
- [REDACTED] In data 10.04.1991 con N.918/c di prot. fu depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Brindisi il certificato di Collaudo Statico a firma dell'Ing. [REDACTED]
7. In data 11.06.1991 fu rilasciato dal Sindaco del Comune di Ceglie Messapica, il Certificato di Abitabilità.
8. In data 18.06.1988 fu attestato da parte del Sindaco pro-tempore che il locale oggetto di perizia era destinato a "NEGOZIO";

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

Con Decreto di trasferimento Immobili N.2555.1/2009 del Tribunale di Brindisi del 17.02.2009
n.80 di Rep. Il bene in parola fu trasferito dal Sig. [REDACTED] alla Ditta [REDACTED]
[REDACTED]

Il locale è conforme sia urbanisticamente che catastalmente al progetto e successive perizie approvate.

7.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Si tratta di unità a destinazione commerciale al Piano Terra del complesso immobiliare di via Guglielmo Marconi nel centro abitato di Ceglie Messapica.

L'intero fabbricato, avente il piano interrato destinato a parcheggio, il piano terra a negozi, 1°,2°,3° piano a civili abitazioni e l'attico a vani tecnici, occupa un'area catastale di complessivi 1.564,48 mq.

Il bene oggetto di perizia ha una superficie di 484,86 mq ed altezza pari a 4,00 mt ad eccezione di una porzione di fabbricato pari a circa 5,50 mq che presenta un'altezza di 1,95 mt il cui solaio ribassato è dotato di lucernario con vetrocemento ; tale unità immobiliare è composta da un unico ambiente con annesso servizio igienico, presenta struttura portante intelaiata in cemento armato, solaio latero-cementizio, due accessi su via Guglielmo Marconi della larghezza di 2,80 mt ciascuno muniti di saracinesche zincate ad apertura elettrica.

Il prospetto principale è rivestito con lastre di travertino, le pareti interne sono intonacate con finitura a stucco,

Il pavimento è in piastrelle di ceramica color cotto e presenta al centro del locale una zona ammalorata con piastrelle divelte, gli infissi in ferro e vetro retinato sono muniti di inferriate, il locale bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e dotato di sanitari.

Il locale, in corrispondenza del muro di confine con altra proprietà, presenta alcune fessurazioni verticali.

La struttura è completa dal punto di vista impiantistico: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con più punti luce a soffitto, il quadro elettrico generale è posto sul lato destro tra i due ingressi; l'impianto idrico e fognante è collegato alla rete cittadina mentre per l'impianto di riscaldamento c'è solo la predisposizione delle tubazioni senza i radiatori.

Il locale-negoziò è in sufficiente stato di conservazione.

7.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

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

7.8 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Si veda il paragrafo 1.8 della presente relazione.

LOCALITA'	IMMOBILI	Sup. lorda	Coeff. Utilizzato	Superficie Commerciale
Via G.Marconi	Locale negozio Via G.Marconi	221,00 mq	1,00	221,00 mq

7.9 STIMA DEL VALORE DEL CAPANNONE COMMERCIALE

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	
Negozi, Uffici...	NORMALE	570	670	L	2,7	3	N

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 locale commerciale oggetto di stima oscillano tra:

560,00 €/mq – 730,00 €/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 dell'immobile risulta:

- **V.M. = € 650,00 al mq di superficie commerciale per i negozi, etc.;**

$$V_{\text{Lotto F}} = S_{\text{Comm. Lotto F}} \times V.M. = 229,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \textbf{€ 160.300,00}$$

A questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima dell'immobile 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.

$$V_{\text{Lotto F}} = € 160.300,00 \times 0,85 = \textbf{€ 136.255,00}$$

VALORE TOTALE LOTTO "F" (Arrotondato) = € 136.300,00

7.10 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.

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 commerciali, si aggira sui **2,80 €/mq mensili**.

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

Viste le condizioni dell' immobile facente parte del LOTTO F, la quotazione reperita di **2,80 €/mq mensili** risulta sicuramente congrua.

LOCALE COMMERCIALE

V.L. = 221,00 mq x 2,80 €/mq = 618,80 € mensili

Il Valore Locativo, arrotondato, del Locale Commerciale risulta pari a:

V.L. = 620,00 € mensili

7.11 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

- Visure Storiche
- Planimetria Catastale
- Estratto di Mappa
- Documentazione Autorizzativa
- Banca dati O.M.I.
- Rilievo Stato di Fatto
- Documentazione Fotografica

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

PARTE 8^ - **LOTTO "G"** – IMMOBILI SITI IN OSTUNI - CONTRADA CAVALLO



8.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO "G"

Il Lotto "G" è costituito da:

- **Locale per uso laboratorio artigianale P.T.-1SS in Contrada Cavallo - OSTUNI .**

8.2 VISURE CATASTALI

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	Euro663,34	C.da Cavallo Piano: T-1SS

8.3 VISURE IPOTECARIE

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

Trascrizioni ed Iscrizioni registrati a Brindisi

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. 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 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 OSTUNI(BR)

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

A favore: BRIDGESTONE ITALIA SALES SRL sede AGRATE BRIANZA (MI)

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 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: MASSA DEI CREDITORI DI T.A.F. PNEUMATICI SRL)

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

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

8.4 PROVENIENZA

Dalle visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, l'unità immobiliare risulta pervenuta alla società [REDACTED], mediante DECRETO del TRIBUNALE di BRINDISI del 16.12.2002 Rep. N.1794 Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI N.43.1/2003.

8.5 REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE

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

1. Il bene periziando, denominato "LOTTO 23" fa parte del Progetto "*LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN INSEDIAMENTO ARTIGIANALE*" da realizzare in Ostuni alla via Stazione, di proprietà del Dott. [REDACTED], presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni nell'anno 1966 a firma dell'Ing. [REDACTED] e a cui fu assegnato il numero 130/66 di licenza di Costruzione;
2. Successivamente a tale progetto fu presentata all'Ufficio Tecnico di Ostuni la "*VARIANTE DI SISTEMAZIONE PLANIMETRIA IN CORSO D'OPERA DELL'INSEDIAMENTO*" che fu approvata dalla C.E.C. di Ostuni nella seduta del 19.07.1977 e autorizzata dal Sindaco pro-tempore il 30.08.1978;
In data 26.05.1979, il Dott. [REDACTED] presentò richiesta di Voltura della Licenza N.130/66 per il LOTTO 23 a nome del Signor [REDACTED], avendo venduto il suolo con atto del Notaio [REDACTED];
4. In data 29.05.1979 fu presentato il Permesso di Costruire e il 20.11.1970 fu depositato dall'Ing. [REDACTED] il Certificato di Collaudo Statico del capannone in esame;
5. In data 21.11.1979 fu presentata Dichiarazione di Accatastamento al N.C.E.U. di Brindisi a firma del Geom. Eugenio MARTUCCI, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia 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

6. In data 24.11.1979 con prot. N.24033 fu richiesta dal proprietario Signor [REDACTED] l'agibilità del Lotto 33 che fu autorizzata il 26.05.1981;

7. In data 01.03.1985 il capannone artigianale Lotto 23 fu ceduto dal Signor [REDACTED] al Signor [REDACTED] mediante Atto Pubblico, Rogante Dott. DE LAURENTIIS, notaio in OSTUNI.

Dall'esame degli elaborati progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, dalla Planimetria Catastale depositata presso il N.C.E.U. di Brindisi, è emerso che il capannone artigianale è identico nella conformazione a quanto approvato, concesso e accatastato.

8.6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Per l'immobile in esame, non è stato possibile eseguire il rilievo planimetrico e fotografico dell'interno, in quanto risulta posto sotto sequestro da parte della D.I.A. e quindi non accessibile; si è proceduto unicamente al rilievo fotografico del prospetto principale.

Per la descrizione e la valutazione della consistenza del bene si è fatto riferimento ai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e il Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Trattasi di capannone ad uso artigianale nella zona industriale di Ostuni - Contrada Cavallo in via Stazione FF.SS., costituito da un fabbricato a piano terra ed uno a piano seminterrato ad uso deposito; risulta realizzato a metà degli anni '70, è adiacente su entrambi i lati maggiori con capannoni della stessa tipologia; il locale a P.T. confina sul lato minore a Sud con area pubblica di parcheggio e a Nord su spazio a cielo aperto sottostante a circa 4,00 metri di altezza, mentre, il locale deposito seminterrato confina a Sud con terrapieno e a nord con spazio a cielo aperto su viabilità comune ai capannoni adiacenti.

L'immobile, di forma rettangolare, ha una superficie lorda per piano pari a 267,50 mq con altezza interna al P.T. di 4,00 mt e di 3,00 mt al piano seminterrato.

La struttura è in cemento armato, le murature di tompagno di 30 cm sono in blocchetti di cemento vibrati mentre la copertura è costituita da solaio piano latero-cementizio.

L'immobile a pianoterra presenta un unico accesso sul lato Sud di larghezza pari a 2,50 mt, in difformità a quanto riportato sul progetto depositato al Comune e sulla planimetria catastale; dal sopralluogo eseguito unicamente all'esterno dell'immobile, si è constatato che il secondo accesso risulta murato ad eccezione

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

dell'infisso sopra luce in ferro e vetro semplice; l'infisso di chiusura è costituito da portone in ferro anch'esso con sopra luce in ferro e vetro semplice.

Il locale deposito al piano seminterrato, invece è munito di saracinesca zincata di larghezza pari a 2,50 mt; come si evince dalla pianta depositata, in quanto non è stato possibile accedere alla strada retrostante perché munita di cancello al momento chiuso; il collegamento tra i due locali è garantito da scala interna ad una rampa.

Gli uffici e il servizio igienico sono ubicati nel locale laboratorio.

L'intero immobile è aerato ed illuminato con la presenza di finestre; secondo notizie assunte in loco, i locali sono dotati di impianto elettrico basilare con luci a soffitto; è presente sia la rete idrica che quella fognante.

8.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

8.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si veda il paragrafo 1.8 della presente relazione.

Considerando il piano seminterrato applicheremo un coefficiente pari a 0,8 alla superficie commerciale, media del valore 0,6 che si applica per gli interrati e 1,00 per quelli fuori terra.

<i>LOCALITA'</i>	<i>IMMOBILI</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff. Utilizzato</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
<i>Contrada Cavallo</i>	<i>Locale artigianale P.T.</i>	<i>267,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>267,50 mq</i>
	<i>Deposito SI</i>	<i>267,50 mq</i>	<i>0,80</i>	<i>214,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Totale</i>				<i>481,50 mq</i>

8.9 STIMA DEL VALORE DEL CAPANNONE COMMERCIALE

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

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

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 (€/mqxme)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	350	400	L	1,2	1,8	N

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 capannone commerciale oggetto di stima oscillano tra:

500,00 €/mq – 800,00 €/mq

Per edifici di oltre 30 anni di costruzione il prezzo al metro quadrato si aggira intorno a 350,00 €/mq, tale stima va corretta in funzione dello stato di scarsa manutenzione e soprattutto delle finiture dell’immobile, pertanto, il valore unitario al metro quadrato viene abbattuto del 25-30% in considerazione di ciò.

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 abbandono risulta:

- **V.M. = €300,00 al mq di superficie commerciale;**

$$V_{\text{Lotto G}} = S_{\text{Comm. Lotto}} \times V.M. = 481,50 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 120.375,00$$

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

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

tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$V_{\text{Lotto G}} = € 120.375,00 \times 0,85 = € 102.318,75$$

VALORE TOTALE LOTTO "G" (Arrotondato) = € 102.000,00

8.10 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.

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 in loco, 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, tenuto conto della vetustà degli immobili e della zona, si aggira sui **1,10 €/mq mensili**.

LOCALE ARTIGIANALE E DEPOSITO

$$V.L. = 481,50 \text{ mq} \times 1,10 €/mq = 529,65 € \text{ mensili}$$

Il Valore Locativo, arrotondato, del Locale Commerciale risulta pari a:

V.L. = 500,00 € mensili

8.11 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

- Visure Storiche
- Planimetria Catastale
- Estratto di Mappa
- Documentazione Autorizzativa
- Banca Dati O.M.I.

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

PARTE 9 ^ - **LOTTO “H”** – IMMOBILE SITO IN MESAGNE VIA BRINDISI

9.1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO “H”

Il Lotto “H” è costituito da:

- **Opificio per esposizione e vendita pneumatici in Via Brindisi – MESAGNE**



9.2 VISURE CATASTALI

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	41	39	5	D/8			Euro3.752,00	Via Brindisi PT

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

Relativa ad ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per atto del notaio PREITE ALDO Rep.
23267/12991 del 20.10.2010 (Immobili siti in MESAGNE) SOGGETTO ACQUIRENTE.

- **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

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

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. 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)

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

COMMERCIALI - Via Brindisi

A favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

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)

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 – P.T.**

A favore: FINANZE DELLO STATO sede ROMA (RM)

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: T.A.F. PNEUMATICI SRL

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

9.4 PROVENIENZA

Dalle visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, l'unità immobiliare risulta pervenuta alla società [REDACTED], dal Signor [REDACTED] mediante Atto di Compravendita [REDACTED] Rogante [REDACTED]

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 REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE

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

1. Il bene periziando fa parte di un complesso immobiliare realizzato nel 1971;
2. Previa domanda di sanatoria edilizia presentata il 30.04.1986, in data 27.10.1994 fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Mesagne la concessione in sanatoria per il *“PROGETTO DI REALIZZAZIONE IN AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE COSTITUITO DA P.T., P.P. e 2°P. ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALI SITO IN VIA BRINDISI N. 153 IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA”* a nome del proprietario LEONE Luigi CARMELO;
3. In data 18.10.1984 fu presentato il progetto *“RICHIESTA APPLICAZIONE ART.13 L.47/85 PER LA COSTRUZIONE PILASTRI, COPERTURA PORTICATO, DEMOLIZIONE PROSPETTO GARAGE E REALIZZAZIONE DELLO STESSO”* a nome del [REDACTED] e a firma dell'Ing. [REDACTED], per il quale solo nella seduta della C.E.C. del 14.07.1997 fu rilasciato parere favorevole a seguito di Ordinanza del T.A.R. e parere dell'Avv. Lorenzo DURANO;
4. In data 25.11.1994 fu redatto il progetto *“CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AUTORIMESSA AD ATTIVITA' COMMERCIALE – FRAZIONAMENTO DI UN LOCALE DESTINATO AD ATTIVITA' COMMERCIALE”* a firma dello stesso [REDACTED] ed ottenne parere favorevole dalla C.E.C. nella seduta del 19.01.1995;
5. In data 14.08.2008 il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Mesagne rilasciò al Signor [REDACTED] il Certificato di Agibilità dell'immobile sito alla via Brindisi,151/c (P.T.) con destinazione d'uso di Locale Commerciale per Esposizione e Vendita di Pneumatici;
6. In data 20.10.2010 il Signor [REDACTED] vendette, trasferendone la piena proprietà, l'immobile alla Società [REDACTED];
- [REDACTED] In data 20.10.2010 con Prot. N. BR0177380 fu presentata Dichiarazione di Accatastamento al N.C.E.U. di Brindisi a firma del geom. [REDACTED]
8. In data 27.07.2015 in forza di S.C.I.A. n° 15863, a firma dell'Ing. Arch. Angela MILONE, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al N.1052, la società [REDACTED]

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

S.R.L. ottenne il cambio di destinazione d'uso di una parte dell'immobile da commerciale ad artigianale per poter svolgere attività di gommista, centro revisioni, meccatronica, carrozzeria e simili;

9. In data 28.01.2016 con prot. N.2242 fu richiesta l'agibilità dell'intero immobile e trascorsi 30 giorni dalla domanda senza che l'Amministrazione avesse provveduto ad emettere il relativo provvedimento, il Direttore dei Lavori Ing. [REDACTED] ne attestò l'agibilità ai sensi dell'art.25, comma 4 del Testo Unico.

Dall'esame degli elaborati progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mesagne, dalla Planimetria Catastale depositata presso il N.C.E.U. di Brindisi, nonché dalle risultanze del sopralluogo tecnico eseguito dalla scrivente, è emerso che l'Opificio è identico nella conformazione a quanto approvato, concesso e accatastato.

9.6 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di opificio adibito all'esposizione, vendita ed assistenza di pneumatici in Mesagne alla Via Brindisi s.n.c. costituito da un fabbricato a piano terra composto da un locale ad uso commerciale con annessi ufficio, archivio, reception, servizi igienici, locale deposito e porticato.

L'immobile confina nell'intero con proprietà Leone Luigi, con area di pertinenza scoperta condominiale e con proprietà di terzi; ha una superficie coperta lorda pari a 537,94 mq ed una superficie utile di 415,43 mq con altezza interna di 3,65mt.

Le strutture orizzontali e verticali sono in cemento armato e la copertura è costituita da solaio piano latero-cementizio; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica per il locale commerciale, il locale artigianale, gli uffici, lo spogliatoio e i bagni, mentre per il locale deposito è in tavelloni di cemento con scaglie di marmo delle dimensioni 40x40 cm.

I due servizi igienici, di cui uno per i portatori di handicap, sono completi di sanitarie le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,40 mt; tutti gli altri ambienti sono intonacati con intonaco civile tradizionale liscio tinteggiato.

L'immobile, pur essendo un unico vano, è suddiviso in due locali, uno commerciale e l'altro artigianale adibito ad assistenza e servizi; ognuno di essi è dotato rispettivamente di due ingressi di larghezza pari a 3,00 mt e

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

4,00mt dotati di due saracinesche zincate; il locale deposito, invece è munito di portone a due ante in ferro di larghezza pari a 3,00mt.

Gli uffici sono separati dalla zona commerciale e dall'accettazione da un muro basso con vetrata a tutt'altezza e sono dotati di condizionatore.

L'intero immobile è sufficientemente aerato ed illuminato con la presenza di luci e finestre; è completo dal punto di vista impiantistico: l'impianto elettrico è a norma con canaline a vista e illuminazione del tipo industriale, l'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete cittadina e l'impianto antincendio attualmente funzionante e in uso.

Il fabbricato è in discreto stato di conservazione.

9.7 METODO DI STIMA

Si veda il paragrafo 1.7 della presente relazione.

9.8 CALCOLO 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>Via Brindisi</i>	<i>Opificio</i>	<i>488,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>488,00 mq</i>

9.9 STIMA DEL VALORE DEL CAPANNONE COMMERCIALE

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;

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

- 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	330	425	L	1,6	2,3	N

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 capannone commerciale oggetto di stima oscillano tra:

650,00 €/mq – 900,00 €/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. = € 750,00 al mq di superficie commerciale per i capannoni industriali;

$$V_{\text{Lotto H}} = S_{\text{Comm. Lotto H}} \times V.M. = 488,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 366.000,00}}}$$

A questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima dell'immobile 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.

$$V_{\text{Lotto H}} = \text{€ 366.000,00} \times 0,85 = \underline{\underline{\text{€ 311.100,00}}}$$

VALORE TOTALE LOTTO "H" (Arrotondato) = € 311.000,00

9.10 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

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

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.

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 **3,00 €/mq mensili**.

Viste le condizioni dell'immobile facente parte del LOTTO H, la quotazione reperita di **3,00 €/mq mensili** risulta sicuramente congrua.

LOCALE COMMERCIALE

V.L. = $488,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = 1.464,00 \text{ € mensili}$

Il Valore Locativo, arrotondato, del Locale Commerciale risulta pari a:

V.L. = 1.450,00 € mensili

9.11 ALLEGATI

Alla fine della presente relazione sono allegati:

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

PARTE 10^ - RIEPILOGO

Riepilogando i valori dei lotti qui stimati:

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

1. LOTTO "A" = € 343.000,00

2. LOTTO "B" = € 1.036.000,00

3. LOTTO "C" = € 936.600,00

4. LOTTO "D" = € 516.500,00

5. LOTTO "E" = € 350.000,00

6. LOTTO "F" = € 136.300,00

7. LOTTO "G" = € 102.000,00

8. LOTTO "H" = € 311.000,00Per un TOTALE di € 3.731.400,00**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (arrotondato)****V = € 3.731.400,00** (euro tremilionisettecentotrentunomilaquattrocento/00)

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa sua perizia, redatta con la dovuta diligenza e in maniera conforme alla realtà, a completa evasione dell'incarico conferitole.

Il Perito Stimatore

Ing. Maria Rita Carrozzo

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