

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**- SEZIONE FALLIMENTARE -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**FALLIMENTO:**

**[REDACTED]**

**in liquidazione -**

**(Reg. Fall. N.20/2016 )**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**-Giudice Delegato:  
Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI**

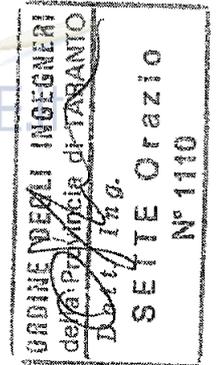
**-Curatore Fallimentare: Dott. Paolo POBEGA**

**-C.T.U. : Ing. Orazio SETTE**

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di TARANTO  
Dott. Ing.  
SETTE Orazio  
N° 1110

TRIBUNALE DI FIRENZE

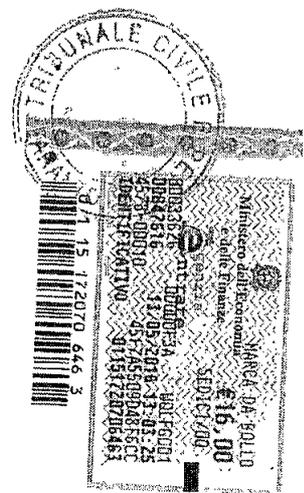
Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Orazio Sette nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, nel **Fallimento** [redacted] (Reg. Fall. n.20/2016).



ASTE GIUDIZIARIE.it  
PREMESSE



Il sottoscritto Ing. Orazio Sette, per incarico del Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Governatori del Tribunale di Firenze - Sez. Fallimentare - in data 01/02/2016, nonché del Curatore Fallimentare Dott. Paolo Pobega, ha ricevuto mandato di effettuare tutti i rilievi e gli accertamenti necessari per determinare il valore di mercato del bene immobile compreso nell'attivo fallimentare del fallimento in epigrafe, ubicato nel Comune di Grottaglie (TA).



OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Accettato il mandato lo scrivente ha provveduto a contattare il Curatore del Fallimento Dott. Pobega, per dare inizio alle operazioni, richiedere la documentazione utile in suo possesso, nonché accedere ai luoghi oggetto di stima.

In data 25/02/2016, alle ore 15.30, il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'immobile sito nella zona

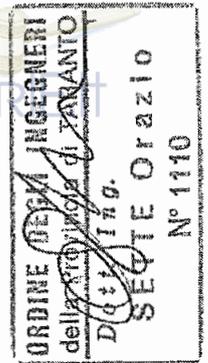


industriale del Comune di Grottaglie (TA), viale Mediterraneo, in Catasto Fabbricati al Fg.54 P.lla 442, Lotto n.12 del P.I.P. di Grottaglie.

Il sopralluogo avveniva alla presenza [redacted] già Amministratore Delegato della fallita società. Si procedeva alla ispezione dell'immobile consistente in un opificio industriale e annessi uffici e servizi, e alla esecuzione di opportuna documentazione fotografica. Successivamente in data 14/03/2016, alle ore 15.30 si riprendevano le operazioni peritali presso lo stesso immobile, alla presenza del sig. [redacted]

[redacted] delegato [redacted] ad aprire l'immobile e a consentire nonché presenziare alle ulteriori operazioni. Si procedeva al completamento dell'ispezione, misurazione dell'immobile e alla esecuzione di opportuna documentazione fotografica.

Oltre ai sopralluoghi presso il complesso industriale sopra citato, lo scrivente ha effettuato visure e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie, al fine di verificare la situazione catastale, tecnico-amministrativa, nonché la regolarità sotto

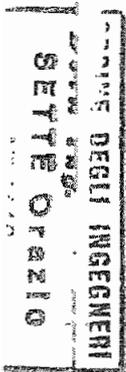
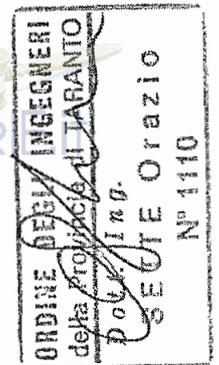


il profilo urbanistico dell'immobile di che trattasi.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto lo scrivente eseguiva le necessarie visure dell'unità immobiliare e richiedeva copia dello stralcio di mappa catastale, nonché riscontrava assenza della planimetria catastale del fabbricato, come più dettagliatamente illustrato in seguito. La documentazione raccolta presso gli uffici del Catasto di Taranto è allegata alla presente relazione.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie il sottoscritto ha verificato la situazione tecnico-amministrativa dell'opificio sito nella zona P.I.P., prendendo visione ed effettuando copia dei Permessi di Costruire rilasciati ed altra documentazione utile, in seguito richiamata.

Noti la tipologia e le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione del fabbricato, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, le urbanizzazioni presenti, la situazione tecnico-amministrativa, lo scrivente ha effettuato ampie indagini di mercato presso imprenditori locali, agenzie immobiliari, studi



notarili, al fine di risalire al più probabile valore di mercato del fabbricato e pertinenze compresi nell'attivo fallimentare.

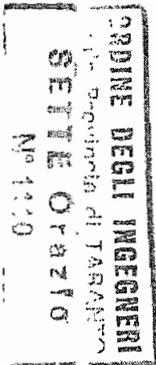
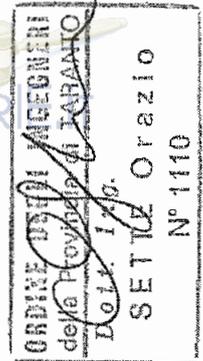
Le fotografie più significative vengono allegate alla presente relazione.

Dall'analisi ed elaborazione degli elementi raccolti scaturisce la sotto riportata relazione di perizia.

Per comodità di esposizione nella presente relazione segue la formazione dei Lotti e la relativa analisi, comprendente l'identificazione del bene, i confini e i dati catastali, la descrizione sommaria del bene, lo stato di possesso del bene, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la stima dell'immobile.

La relazione che segue è così suddivisa in capitoli:

- 1) Formazione dei Lotti (pag. 5);
- 2) Lotto Unico: Identificazione dell'Immobile (pag.5);
- 3) Descrizione dell'Immobile (pag.6);
- 4) Stato manutentivo (pag.12);
- 5) Stato di possesso (pag.14);
- 6) Provenienza (pag.14);
- 7) Situazione Tecnico Amministrativa - Difformità

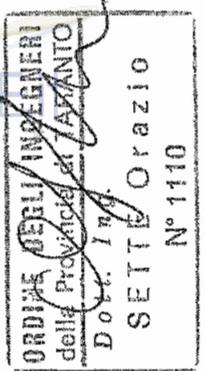


(pag.15);

8) Criteri di stima e valore attuale dell'immobile  
(pag.16);

9) Descrizione sintetica del Lotto e conclusioni  
(pag. 21).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile compreso nell'attivo fallimentare ed oggetto di stima è il seguente:

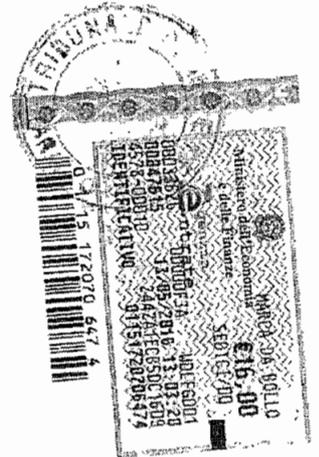
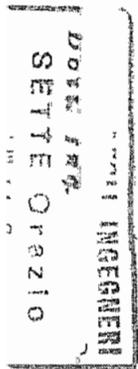
**Lotto Unico:** Piena proprietà di un capannone industriale sito in Grottaglie (TA), zona P.I.P. lotto n.12, Viale Mediterraneo, consistente in un capannone prefabbricato dimensione lorda in pianta 22,02 x 36,90 mt su due livelli, piano terra destinato all'attività produttiva e primo piano destinato ad uffici, oltre ad un'area esterna pertinenziale pavimentata in battuto di cemento estesa circa 1.200 mq, interamente recintata.

L'opificio è censito in catasto terreni del Comune di Grottaglie al Fg. 54 P.lla 442, Ente Urbano, superficie are 20.41. Non è riportato in catasto fabbricati.

### LOTTO UNICO

#### -IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto consiste in un capannone industriale sito



in Grottaglie (TA), zona P.I.P. lotto n.12, località Monte della Foggia, Viale Mediterraneo, con area esterna pertinenziale interamente recintata.

E distinto in catasto terreni del Comune di Grottaglie al Fg. 54 P.lla 442, Ente Urbano, superficie are 20.41. Non è riportato in catasto fabbricati.

Confina con strada di Piano a nord, con particella 443 a est, con particella 445 a sud, con particella 441 a ovest.

**-DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

L'immobile è situato nella zona P.I.P. del Comune di Grottaglie, a breve distanza (circa 150 metri) dalla S.S. 7 Taranto-Brindisi.

In Allegato n.1 è riportata la visura catastale storica in catasto terreni dell'unità immobiliare.

L'immobile non è riportato in catasto fabbricati in quanto è stato redatto il tipo mappale ma non è stato ancora accatastato il fabbricato (pratica "Docfa" non effettuata).

In Allegato n.2 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il lotto corrispondente all'immobile oggetto di stima.

L'Allegato n.3 è uno stralcio aerofotogrammetrico

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di TARANTO  
Dott. SETTE Orazio  
N° 1110

SETTE Orazio  
N° 1110  
ORDINE DEGLI INGEGNERI

in cui è evidenziato il lotto.

La zona è caratterizzata da una diffusa presenza di fabbricati per attività industriali e artigianali, posti in prossimità della S.S. 7 Appia.

La zona è urbanizzata in quanto oltre alla presenza di una adeguata rete viaria, si riscontra la presenza delle principali infrastrutture (acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione).

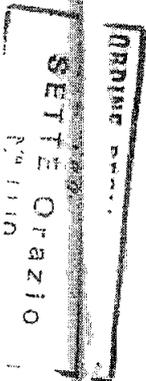
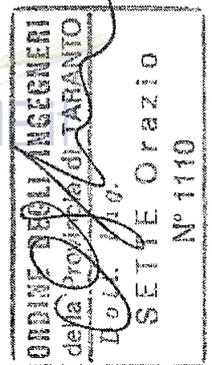
L'immobile non è servito dalla rete del gas.

Come descritto sinteticamente in precedenza, l'unità immobiliare consiste in un capannone prefabbricato distribuito su due livelli (piano terra e primo piano).

L'intero lotto si estende per circa 2.000 mq, superficie comprensiva dell'area di sedime del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale.

In Allegato n.4 è riportata la planimetria generale dell'immobile, sviluppata in base ai rilievi eseguiti in loco.

Nella foto n.1 è visibile la zona di accesso lungo la viabilità posta a nord del fabbricato; è anche visibile uno dei due cancelli di ingresso. Nella foto n.2 è ripreso il prospetto principale del fabbricato lato strada, con la corrispondente parte di recinzione.



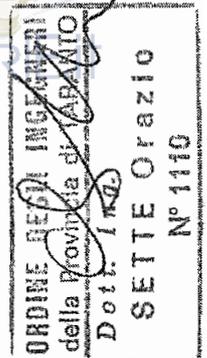
L'area pertinenziale esterna si presenta interamente pavimentata in battuto di cemento, fatta eccezione per una piccola fascia (aiuola) limitrofa alla recinzione lato strada, sistemata a verde. Le foto nn. 3-4-5-6 riprendono l'area esterna pertinenziale rispettivamente lato nord, est, sud, ovest.

Il lotto è interamente recintato con muro in calcestruzzo di altezza variabile e sovrastante pannello grigliato in acciaio zincato, tipo orso-grill. Sul fronte strada sono presenti due cancelli di ingresso in acciaio zincato scorrevoli su binario, larghi circa 4,5 mt (foto n.1).

Al netto dell'area di sedime del fabbricato, l'area esterna ha una estensione di circa 1.200 mq.

Il fabbricato consiste in un capannone prefabbricato dimensioni esterne in pianta 22,02 x 36,90 metri, superficie d'ingombro 812 mq.

Il capannone è realizzato con travi e pilastri prefabbricati in c.a.p., solai in lastre prefabbricate in c.a.p., tamponature esterne realizzate con pannelli in calcestruzzo prefabbricati dello spessore di 20 cm lisci all'esterno, muri divisorii interni in fette di tufo rivestiti con intonaco civile finito con pittura di



SETTE ORAZIO  
ORDINE DEGLI INGEGNERI

colore bianco.

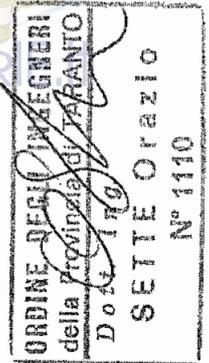
La foto n.7 riprende i prospetti nord ed est del capannone; la foto n.8 i prospetti nord ed ovest; la foto n.9 il prospetto sud.

In allegato n.5 e n.6 sono riportate le planimetrie rispettivamente del piano terra e del primo piano.

Come riscontrabile in planimetria (Allegato n.5), il piano terra è composto da: un ampio vano avente superficie utile di circa 452 mq ed altezza utile di 7 metri (foto n.10 e n.11); altro vano a pianta rettangolare di circa 195 mq ed altezza utile di 3,5 metri (foto n.12 e n.13; zona d'ingresso (foto n.14), spogliatoio e bagni uomini (foto n.15), spogliatoio e bagni donne (foto n.16), disimpegno con vano scala che conduce al primo piano (foto n.17).

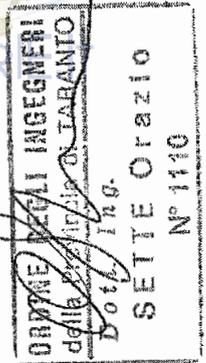
La superficie utile complessiva del piano terra, comprensiva della zona scala, è di circa 770 mq; la superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e divisori, è di 812 mq. L'altezza utile è di 7 metri nel vano di maggiore estensione; nei restanti ambienti del piano terra l'altezza utile è di 3,5 metri.

Al piano terra, nella zona del capannone a tutta altezza con H= 7 mt (foto n.10 e n.11), il



pavimento è in battuto di cemento industriale, murature esterne in pannelli prefabbricati di cemento dello spessore di 20 cm, finestre con telaio in lega di alluminio e vetro semplice con apertura mediante motore elettrico per quelle posizionate in alto, n.2 portoni scorrevoli con telaio in ferro e pannelli coibentati tipo sandwich, impianto elettrico in canaline e tubazioni esterne, illuminazione realizzata con n.14 corpi illuminanti a campana. Nel vano a pianta rettangolare con H= 3,5 mt (foto n.12 e n.13) il pavimento è in battuto di cemento industriale, murature esterne in pannelli prefabbricati di cemento dello spessore di 20 cm, finestre a nastro con telaio in lega di alluminio e vetro, impianto elettrico in canaline e tubazioni esterne, illuminazione realizzata con plafoniere a neon disposte su tre file oltre ad alcuni corpi illuminanti di emergenza. Si segnala che in corrispondenza di una finestra di tale vano non è presente la cornice in alluminio di rivestimento del pannello in calcestruzzo (foto n. 13-A).

Nei restanti ambienti del piano terra (disimpegno, bagni, vano scala) il pavimento è in mattoni di gres ceramico formato 30x30 cm, infissi con telaio



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
SETTE ORAZIO  
N° 1110



327 mq circa.

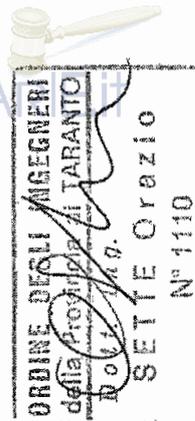
Il primo piano ha murature esterne in pannelli prefabbricati di cemento dello spessore di 20 cm e divisori interni in fette di tufo. Il primo piano è caratterizzato da pavimento in gres porcellanato formato 30x30 cm ad eccezione del vano di dimensioni maggiori (foto n.18) senza mattoni con solo massetto di cemento; finestre a nastro con telaio in lega di alluminio e vetrocamera; impianto elettrico in canaline e tubazioni esterne comprensivo di centralina telefonica, porte in legno tamburate di cui alcune con pannello in vetro. I bagni hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 2,25 metri, con lavabo nell'antibagno e vaso nel wc. E' presente un gradino di 10 cm tra antibagno e wc.

#### STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato, pur essendo di recente costruzione, presenta una serie di difetti dovuti sia a carenze costruttive che a limitata od omessa manutenzione.

In particolare i difetti osservati sono:

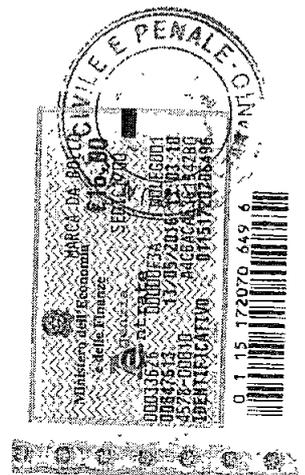
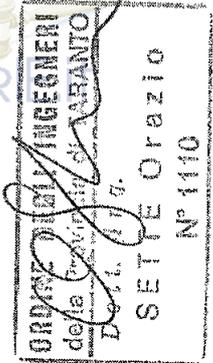
- a) al primo piano si riscontra distacco di alcuni millimetri del pavimento e dei muri divisori all'attacco con i pannelli prefabbricati di tamponamento;



b) nel vano più ampio del primo piano (in progetto indicato come "deposito prototipi"), ripreso nella foto n.18, non risulta posato il pavimento. Inoltre nello stesso vano sul divisorio di separazione con gli adiacenti uffici, sono sospese due tubazioni in polipropilene DN 110 a servizio dell'aerazione dei bagni, sfocianti all'esterno. Lo stesso muro di separazione dagli uffici adiacenti presenta una fessura orizzontale nella parte bassa.

c) negli uffici si è riscontrata la mancanza di battiscopa, limitatamente alle pareti che si affacciano sul lato ovest del fabbricato;

d) si sono riscontrati evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana nella parte di capannone esposta a nord. I muri esposti a nord del primo piano presentano formazioni di muffe dovute a tali infiltrazioni, come visibile nelle foto allegate nn. 25-26-27-28. Non è stato possibile riscontrare lo stato del manto di copertura in quanto non accessibile. Presumibilmente, per quanto segnalato in fase di sopralluogo, tali infiltrazioni dovrebbero essere una conseguenza della ossidazione della



lattoneria posta ad impermeabilizzazione della copertura, oltre che non perfetta sigillatura dei telai degli infissi esterni. In occasione del sopralluogo del 14/03/2016, in seguito alle abbondanti piogge dei giorni precedenti, si è osservata presenza di acqua sul pavimento dei bagni uomini posti al piano terra e uffici esposti a nord (lato strada) del primo piano (foto nn. 29-30-31-32).

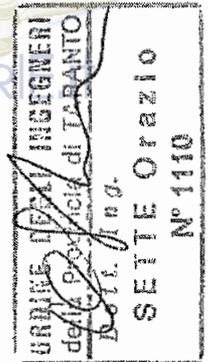
e) Presenza di fenomeni di umidità ascendente per risalita capillare in corrispondenza dei muri del piano terra, in particolare nella zona ingresso e vano scala.

**-STATO DI POSSESSO**

L'opificio allo stato attuale è libero.

**-PROVENIENZA**

Il suolo su cui sorge il capannone (Lotto n.12 dell'area P.I.P. del Comune di Grottaglie, in catasto terreni Fg.54 P.lla 442 di are 20.41) è pervenuto alla società [REDACTED] con Atto di Convenzione per la cessione in proprietà di area, per Notar Luciana Chirizzi, Notaio in Grottaglie, del 29/07/1999, Rep. n.28855 Racc. n.6781, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 02/08/1999 al n.13917-



10363.

In Allegato n.7 è riportata copia del titolo di provenienza sopra citato e relativa nota di trascrizione (All. n. 7/A).

**-SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA - DIFFORMITA'**

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'opificio è stato costruito con:

1) Permesso di Costruire N.43 del 06/04/2007 rilasciato dal Comune di Grottaglie al rappresentante legale della società [REDACTED]

[REDACTED] (copia in Allegato n. 8).

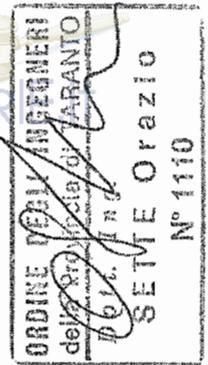
2) Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, P.d.C. N.32 del 14/04/2015 rilasciato dal Comune di Grottaglie al rappresentante legale della società [REDACTED]

[REDACTED] (copia in Allegato n. 9).

Successivamente in data 15/09/2015 il rappresentante legale della società [REDACTED]

[REDACTED] ha richiesto al Comune di Grottaglie il rilascio del certificato di agibilità. Questo non risulta rilasciato per carenza della documentazione prodotta, in particolare risultano da effettuare e produrre

ASTE GIUDIZIARIE.it



no 111

l'accatastamento del fabbricato (pratica docfa) ed il collaudo statico del fabbricato.

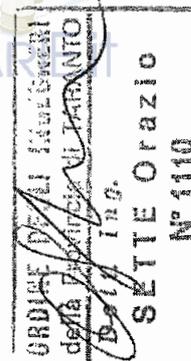
Il confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto, in particolare quelli allegati al P.d.C. N.32 del 14/04/2015 (Allegato n. 9), ha consentito allo scrivente di riscontrare la sostanziale conformità delle opere al progetto approvato ed oggetto del Permesso di Costruire.

Si ribadisce la necessità di effettuare l'accatastamento del fabbricato (pratica docfa) ed il collaudo statico del fabbricato e, di conseguenza, integrare e completare la pratica di richiesta del certificato di agibilità.

**- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Il complesso immobiliare in esame, per la sua tipologia, ha un carattere di singolarità che rende difficile qualsiasi raffronto con atti di compravendita di immobili similari o prezzi di mercato medi di unità immobiliari aventi confrontabile destinazione, caratteristiche costruttive e ubicazione, anche a causa dell'assenza di un significativo mercato immobiliare di immobili similari per tipologia, ubicazione, estensione.

La mancanza di un mercato in regime di libera



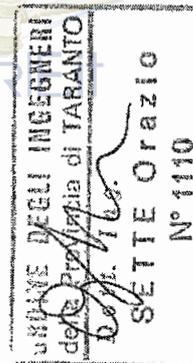
SETTE Orazio  
N° 1110



coefficiente che tenga conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile, cioè del degrado materiale delle sue parti strutturali e del degrado economico, dovuto al progresso della tecnica, alla evoluzione delle esigenze, nonché delle opere da realizzare per rendere efficiente ed agibile l'opificio (completamento di alcune opere di finitura, pitturazione di alcuni ambienti, riparazione del terrazzo di copertura al fine di eliminare le infiltrazioni di acqua piovana, completamento di accatastamento, collaudo statico e pratica di agibilità, ecc.).

Tenuto conto della posizione rispetto all'abitato di Grottaglie, della destinazione urbanistica dell'area (zona P.I.P.), il valore del suolo in corrispondenza del quale è stato realizzato l'opificio si può assumere pari a 30,00 €/mq. La superficie considerata è quella catastale complessiva del lotto pari a 2.041 mq. Detto valore è coerente con il prezzo di acquisizione dell'area in zona P.I.P. avvenuta nel 1999, ad un prezzo di circa 23,83 €/mq, in considerazione del tempo trascorso e dei coefficienti istat applicabili per la rivalutazione della somma fino ad oggi.

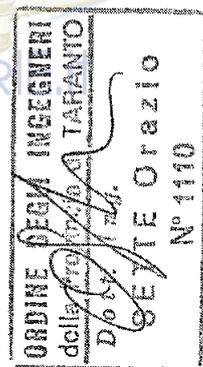
Esaminando il costo di ricostruzione dei fabbricati



della stessa tipologia di quello in esame, si determina un valore già deprezzato per tener conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile nonché delle opere necessarie per il completamento in precedenza descritte, oltre che dei difetti già evidenziati. Il deprezzamento operato è limitato in considerazione della recente epoca di costruzione, del discreto stato di manutenzione generale, della modesta vetustà fisica ed economica del bene, considerato che la costruzione dell'opificio è stata effettuata a partire dal 2007 e ultimata da circa cinque anni.

Con le considerazioni di cui sopra, in base ai correnti costi di costruzione, considerato il discreto stato di manutenzione delle varie parti dell'opificio ad eccezione di quanto già evidenziato in precedenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene congrui i seguenti valori unitari per unità di superficie lorda, già deprezzati in base alla vetustà fisica ed economica delle singole parti e in base al livello di completezza delle varie parti della costruzione:

- Piano terra (parte più bassa): 350,00 €/mq;
- Piano terra (capannone alto): 400,00 €/mq;
- Piano primo (uffici): 500,00 €/mq;

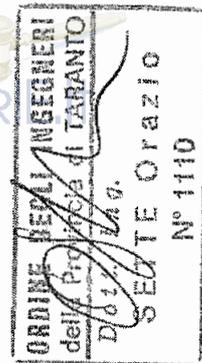


N° 1110

1111

- Piano primo (ufficio non pavimentato): 460,00 €/mq;
- Pavimentazione esterna: 30,00 €/mq;
- Recinzioni (a corpo): 35.000,00 €.

Moltiplicando i valori unitari sopra indicati per le superfici lorde rilevate, si ottengono i valori complessivi indicati nella tabella rappresentata a pagina seguente:



		superficie lorda (mq)	valore unitario (€/mq)	valore intera sup. (€)
M A N U F A T T I	Piano terra (parte più bassa)	342	350,00	119.700,00
	Piano terra (capannone alto)	470	400,00	188.000,00
	Piano primo (Uffici)	237	500,00	118.500,00
	Piano primo (Ufficio non pavimentato)	90	460,00	41.400,00
	Pavimentazione esterna	1.200	30,00	36.000,00
	Recinzioni	A corpo		35.000,00
			TOTALE MANUFATTI	538.600,00

suolo	Valore suolo	2.041	30,00	61.230,00
TOTALE COMPLESSIVO				599.830,00

Detratti i costi per il completamento della pratica di agibilità (collaudo e accatastamento) stimati in circa 10.000,00 euro, si ottiene un valore complessivo di euro 589.830,00.

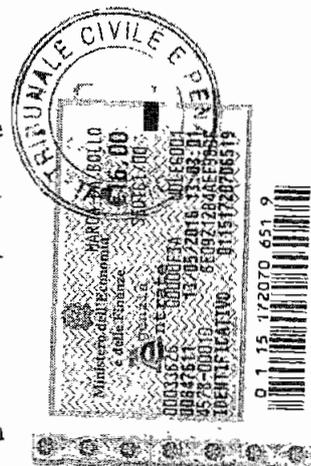
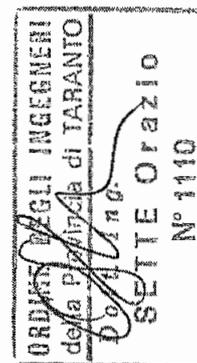
Si assume, pertanto, un valore di mercato arrotondato pari a: 590.000,00 Euro.

### DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO e CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti, si riporta di seguito la descrizione sintetica e il valore di mercato del lotto:

#### LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un capannone industriale sito in Grottaglie (TA), zona P.I.P. lotto n.12, Viale Mediterraneo, consistente in un capannone prefabbricato dimensione lorda in pianta 22,02 x 36,90 mt su due livelli, piano terra destinato all'attività produttiva e primo piano destinato ad



uffici, oltre ad un'area esterna pertinenziale  
pavimentata in battuto di cemento estesa circa  
1.200 mq, interamente recintata.

L'opificio è censito in catasto terreni del Comune  
di Grottaglie al Fg. 54 P.lla 442, Ente Urbano,  
superficie are 20.41. Non è riportato in catasto  
fabbricati.

Valore di mercato: **Euro 590.000,00** (cinquecento-  
novantamila/00).

Tanto a conclusione del cortese incarico, nella  
certezza di aver bene operato ai soli fini di  
giustizia.

Martina Franca, 05/05/2016

Il C.T.U.

Ing. Orazio Sette

