

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

---

**PROCEDIMENTO**

FALLIMENTO 14/2020 R.G.

---

**OGGETTO**

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE  
DI MERCATO DI BENI IMMOBILIARI SITI  
ALL'INTERNO DEL COMPENSORIO DELL'AREA  
DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI BRINDISI, DI

---

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

**II TECNICO**

Ing. Antonio MIGLIACCIO

Data: dicembre 2020



**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it



**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

PERIZIA PRO VERITATE

**1. PREMESSA**

ALLEGATO 1: autorizzazione alla nomina del Perito estimatore  
ALLEGATO 2: accettazione incarico-giuramento

La presente relazione di perizia estimativa, nell'ambito del procedimento ed in relazione ai beni immobiliari genericamente indicati in epigrafe, viene redatta in riscontro ai quesiti estratti in seno al provvedimento di autorizzazione di nomina in favore dello scrivente quale estimatore dei beni immobili della fallita società \_\_\_\_\_, con sede in Brindisi alla via Marie Curie s.n., iscritta presso la Camera di Commercio di Brindisi al n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, depositato dal G.D. Dott.ssa Paola Liaci in data 16/07/2020 presso la Cancelleria del Tribunale di Brindisi, Sezione Fallimentare.

In relazione a quanto richiesto e nell'ordine preordinato, questo è quanto emerge in risposta ai quesiti ivi posti.

**2. OGGETTO DELL'INCARICO**

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di interesse, meglio specificati come di seguito. Tale valore sarà determinato avvalendosi di uno o più criteri di stima riconosciuti dalla disciplina economica dell'Estimo riferendosi, in particolare, alla branca denominata "Estimo civile", vista la natura e la destinazione economica dei beni oggetto di valutazione. L'iter procedurale conterà delle seguenti fasi operative:

- I. Ricognizione in loco;
- II. Indagine relativa ai diritti gravanti sui beni, sulla disponibilità e stato di possesso;
- III. Indagine Catastale;
- IV. Indagine Urbanistica con verifica dell'esistenza, sussistenza ed estensione di eventuali vincoli di legge sul bene;
- V. Relazione tecnica di stima.

**3. BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni immobiliari sottoposti a valutazione di stima economica sono di seguito elencati:

LOTTO A

COMUNE DI BRINDISI (BR)

**Direzione Provinciale di BRINDISI - Ufficio provinciale - Territorio**

CATASTO TERRENI E FABBRICATI

- Complesso industriale censito al foglio 58, p.lla 983, composto da lotto di suolo a destinazione industriale (sub. 3), graffato con manufatti industriali-produttivi consistenti in opificio con

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

annesso plesso uffici, manufatto prefabbricato per pantografo (sub. 1) e con cabina elettrica (sub. 2);

LOTTO B

COMUNE DI BRINDISI (BR)

**Direzione Provinciale di BRINDISI - Ufficio provinciale - Territorio**

CATASTO TERRENI

- lotto di suolo a destinazione industriale censito al foglio 58, p.la 862;
- lotto di suolo a destinazione industriale censito al foglio 58, p.la 812.

#### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

##### **4.1 INDAGINI ED OPERAZIONI PERITALI**

ALLEGATO 3: rilievo fotografico.

Le operazioni peritali hanno avuto ufficialmente inizio in data 13/09/2020 con il primo sopralluogo presso i beni immobiliari d'interesse di proprietà della società \_\_\_\_\_, in Brindisi alla Via M. Curie, all'interno del comprensorio territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi. L'incontro si è tenuto con la partecipazione del Curatore Fallimentare Avv. Valerio Corsa, presente per l'intera durata del sopralluogo, nel corso del quale, dipoi, si è avuto un breve abboccamento con le Sig.re Maria Leucci e BARBARA Leucci, quest'ultima amministratore della \_\_\_\_\_, azienda \_\_\_\_\_, con sede in Brindisi alla via Marie Curie s.n., iscritta presso la Camera di Commercio di Brindisi al n. \_\_\_\_\_, conduttrice di parte dei beni di che trattasi in virtù di contratto di locazione stipulato con \_\_\_\_\_ in data 17/06/2014, titolo giuridico rinnovatosi per sei anni il 17.06.2020, nel quale risulta subentrata la Curatela Fallimentare. L'obiettivo della riunione è stato quello di raccogliere dati preliminari intorno alla storia amministrativa urbanistico-edilizia dei beni oggetto di perizia estimativa, argomento rilevante per la determinazione del probabile valore di mercato degli stessi, dati da cui principiare indagini più approfondite presso gli Uffici competenti per territorio. La prima visita è stata, sostanzialmente, improntata a prendere contezza dei beni "de quo" in relazione alla relativa localizzazione territoriale, consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stato di conservazione e manutenzione, esercizio rispetto all'operatività produttiva.

La fase successiva di lavoro è stata indirizzata all'acquisizione ed all'approfondimento della documentazione di natura amministrativa, catastale dei beni d'interesse, attraverso ispezioni ipotecarie e visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate ed accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile presso l'U.T. del Consorzio ASI di Brindisi, sostanzialmente ogni documento necessario a dirimere i seguenti aspetti di approfondimento richiesti in sede di quesito, ed in particolare:

- Individuazione e contestualizzazione urbanistica dei beni in oggetto;

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

- Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con analisi dell'iter amm.vo che ha contraddistinto gli interventi urbanistico-edilizi relativi agli immobili;
- Accertamento dell'esistenza del certificato di agibilità e del certificato di destinazione urbanistica;
- Identificazione catastale degli immobili.

Il secondo ed ultimo sopralluogo presso i beni di che trattasi si è tenuto in data 12/11/2020, sempre alla presenza continuativa del Curatore Fallimentare Avv. Valerio Corsa. Detta perlustrazione ha avuto lo scopo di osservare, in modo approfondito il complesso immobiliare oggetto della presente onde poterlo comparare con la consistenza amministrativa legittima desunta dalla documentazione ufficiale ricavata. La visita finale è stata, anche occasione per eseguire le rilevazioni fotografiche e metriche necessarie all'esaustiva cognizione della consistenza (vedi ALL. 3). È opportuno sottolineare come i dati metrici acquisiti siano stati funzionali esclusivamente ad una verifica sommaria delle caratteristiche metriche desunte ed acquisite, in realtà, dagli elaborati grafici di rilievo urbanistico-edilizio.

La successiva fase tecnica è stata ispirata all'analisi della consistenza dei beni indagati nel corso dei sopralluoghi di cui ai capi precedenti, alle indagini propedeutiche alla verifica di legittimità dei beni immobiliari sotto gli aspetti urbanistico-edilizio e catastale. Per terminare, poi, con le valutazioni di natura, prettamente, estimativa, legate alla scelta del tipo di procedimento, oltre che all'analisi delle attuali dinamiche di mercato di beni simili.

**4.1.1 ELENCAZIONE, INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENE OGGETTO DI STIMA**

I beni immobiliari che saranno sottoposti a valutazione di stima economica fanno parte della porzione territoriale che costituisce il tessuto produttivo-industriale del Comune di Brindisi, la Zona Industriale di Brindisi, che si sviluppa su una superficie situata a ridosso della città, in vicinanza o, in alcuni casi, in adiacenza ad alcuni dei quartieri che compongono l'area urbanizzata del Comune di Brindisi. Entrando nello specifico di ciascun rione interessato:

- il quartiere Perrino e Villaggio San Paolo sono completamente inglobati all'interno dell'area industriale;
- il quartiere Bozzano sorge in aderenza all'area del comprensorio lungo il confine sud-ovest, avendo come barriere di demarcazione la SS. 16 e la linea ferroviaria Brindisi-Lecce;
- il quartiere Centro occupa un'area non lontana da quella del comprensorio industriale, in direzione ovest e separata dallo specchio d'acqua che forma il Seno di Levante del porto interno;

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

- il quartiere Commenda si estende ad ovest dell'area della Zona Industriale e da questa dista, in linea d'aria, circa 1,5 Km;
- il quartiere La Rosa è dislocato a sud del comprensorio industriale ad una distanza, in linea d'aria, di circa 600 m.

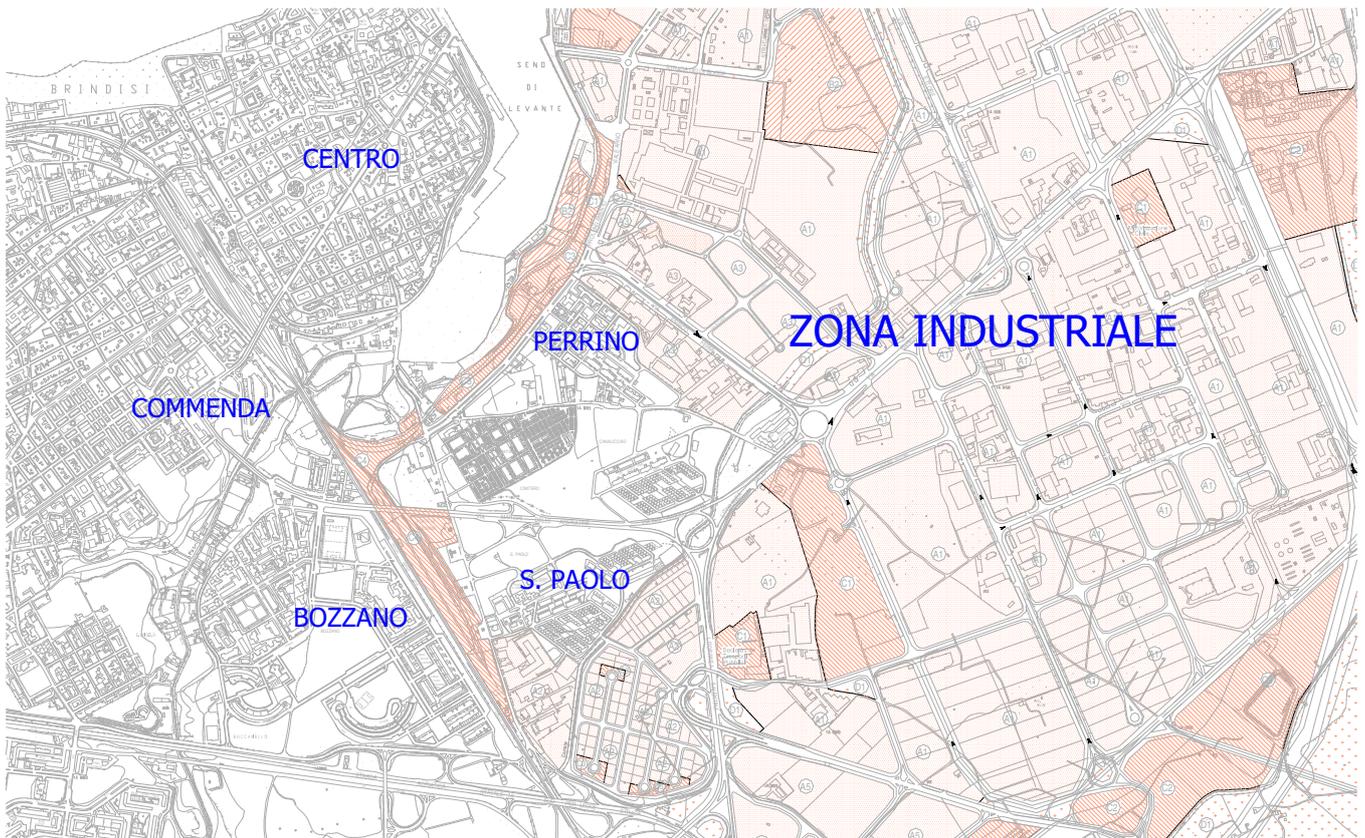


figura 1

LOTTO A

COMUNE DI BRINDISI (BR)

**Direzione Provinciale di BRINDISI - Ufficio provinciale - Territorio**

CATASTO TERRENI E FABBRICATI

- Complesso industriale censito al foglio 58, p.lla 983, composto da lotto di suolo a destinazione industriale (sub. 3), graffato con manufatti industriali-produttivi consistenti in opificio con annesso plesso uffici, manufatto prefabbricato per pantografo (sub. 1) e con cabina elettrica (sub. 2);

LOTTO B

COMUNE DI BRINDISI (BR)

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

**Direzione Provinciale di BRINDISI - Ufficio provinciale - Territorio**

**CATASTO TERRENI**

- lotto di suolo a destinazione industriale censito al foglio 58, p.lla 862;
- lotto di suolo a destinazione industriale censito al foglio 58, p.lla 812.



I tre lotti appartengono al comparto territoriale di forma poligonale delimitato ad EST dalla Via M. Curie, ad OVEST dalla Via A. Nobel, a SUD dalla Via I. Newton, a NORD dalla Via E. Fermi, accedendo, in particolare, dalla Via M. Curie, strada di viabilità consortile. I due suoli catastalmente distinti come foglio 58, p.lle 862 e 983, la sola recintata, giacciono in aderenza e reciproca continuità lungo il lato SUD di quest'ultima particella che, indubbiamente costituisce il bene di maggiore rilevanza economica, aziendale e produttiva e sul quale sono insediati gli unici fabbricati. Il terzo lotto, invece, catastalmente indentificato al foglio 58, p.lla 812, posto a NORD dei primi due, risulta privo di continuità con la restante consistenza immobiliare per l'interposizione della p.lla 829 attualmente in capo al Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Brindisi.

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it



#### **4.1.2 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

LOTTO A\_ CATASTO TERRENI E FABBRICATI BR foglio 58, p.lla 983

È un suolo con accesso principale sul versante EST dalla Via dalla Via M. Curie, strada consortile e di uso pubblico, attraverso due varchi carrabili ed un cancello pedonale, perimetrato da muro di cinta lungo i versanti SUD con la p.lla 862 intestata alla stessa ditta, OVEST con le p.lle 210, 810, 821, NORD con la p.lla 812 in capo al consorzio. Il lotto è contraddistinto da geometria regolare in pianta prossima alla forma trapezoidale-rettangolare con una superficie catastale complessiva pari a 9.418,00 m<sup>2</sup> di andamento altimetrico quasi planare con un'altezza s.l.m. di circa 10 m.

Il suolo, per come oggi appare, evidenzia la presenza dei seguenti manufatti edilizi di differente tipologia architettonica e strutturale e funzione all'interno del processo industriale-produttivo aziendale:

- capannone di forma pressoché rettangolare delle dimensioni di mt. 50.80 x 56.80 in pianta e di mt. 8.00 in altezza in unico piano, fatta eccezione per il plesso per uffici e servizi posto in aderenza al prospetto principale fronte via M. Curie, versante EST, intruso all'interno della maggior consistenza complessiva, con ingombro in pianta pari a circa mt. 10.00 x 28.00 costituito e distribuito su piano terra e piano ammezzato – **sub. 1**;
- cabina Enel delle dimensioni in pianta di mt. 4,80 x 8,90 e mt. 3, 1 0 in altezza – **sub. 2**;
- locale destinato a ripostiglio, delle dimensioni in pianta di mt. 3,00 x 6,00 e mt. 3,70 in altezza – **sub. 1**;
- manufatto prefabbricato destinato a Pantografo, delle dimensioni in pianta di mt. 7,25 x 19,90 e mt. 3, 15 di altezza media – **sub. 1**;
- locale destinato a deposito, di forma trapezoidale della superficie in pianta di mq. 57.81 e mt. 3.80 in altezza – catastalmente non individuato;

Le costruzioni ed accessori appena rubricate giacciono all'interno di un piazzale scoperto per parcheggi, aree di manovra, stoccaggio all'aperto di attrezzature, mezzi, materiali di lavorazione e di sfrido, e, più in generale, all'attività logistica connessa con la produzione, catastalmente distinto come sub. 3 e graffiato ai subb. 1 e 2, di superficie pari a 9.900,00 m<sup>2</sup>. La superficie complessiva del lotto urbanistico, invero, deve intendersi incrementata per l'apporto di una porzione dell'attigua p.lla 829, al di fuori della recinzione della 983, per ulteriori 681,00 m<sup>2</sup> in ragione di una rettifica catastale effettuata con il S.I.S.R.I., tanto da determinare una superficie totale del lotto pari a 10.981,00 m<sup>2</sup>.

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it



**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

LOTTO B\_CATASTO TERRENI BR foglio 58, p.lle 862 e 812

Si tratta, in entrambi i casi, di suoli a destinazione industriale-produttiva accessibili sul versante EST dalla Via M. Curie, strada consortile e di uso pubblico. Non appaiono delimitati fisicamente lungo l'intero perimetro ma, piuttosto, interessati da porzioni di strutture di vario genere con funzione di delimitazione non totalmente rispondente alla mesh particellare territoriale rappresentata all'interno mappe del Catasto terreni.

La particella 862 è posta in aderenza al confine SUD della sopra descritta p.lla 983, configurando, quindi, continuità territoriale rispetto ai beni di proprietà della I, ed è delimitata, esclusivamente, lungo il versante OVEST con la p.lla 821, lungo parte dell'allineamento SUD con la p.lla 911, risultando, invece, priva di qualsivoglia delimitazione verso EST con la via M Curie. Il bene di superficie catastale pari a 482,00 m<sup>2</sup>, è contraddistinto da una sagoma che non può prestarsi alla configurazione di lotto edificatorio e, sempre in ragione del profilo stretto ed allungato, sembrerebbe preludere alla costituzione di viabilità di passaggio verso fondi interni privi di accesso diretto da viabilità di consortile di pubblico utilizzo. Il bene non evidenzia alcun intervento costruttivo, infrastrutturale, produttivo e di sistemazione esterna, fatta eccezione per porzioni di muro di cinta, né opere di sistemazione del soprassuolo, anzi il lotto versa, allo stato, in condizioni di sostanziale abbandono facendo ritenere di non essere stato mai interessato da interventi di estirpazione della vegetazione esistenti finalizzati alla ripulitura del fondo. Il suolo non è attualmente adibito ad alcuna funzione specifica.



**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it



La particella 812, a NORD della prefata p.lla 983, è priva continuità territoriale con la restante consistenza dei beni in proprietà alla SACIM srl per l'interposizione della p.lla 829 in capo al Consorzio

È recintata, esclusivamente, lungo il versante EST con la via M Curie OVEST in prosecuzione ed in continuità con la recinzione dell'attigua p.lla 829 di proprietà ....., e della p.lla 983 di proprietà della stessa ....., con muretto basso in c.a. e sovrastante ringhiera metallica, corredata da cancello metallico di dimensioni tali da essere carrabile. Il bene è privo di delimitazione lungo gli altri versanti, confinando, in particolare, con la p.lla 829 a SUD, con la p.lla 210 ad OVEST, con la viabilità e le aree consortili a standard a NORD. Il bene di superficie catastale pari a 2.247,00 m<sup>2</sup>, è contraddistinto da una sagoma poligonale lungo i lati SUD, EST ed OVEST, mentre da una geometria marcatamente irregolare in corrispondenza del confine NORD condizionato dalla sagoma ad arco di circonferenza della p.lla 813 che accoglie la carreggiata ed il terrapieno di sostegno della viabilità del Consorzio, p.lla, quest'ultima generata congiuntamente alla 812 in seguito al frazionamento dell'originaria p.lla 58. Anche nel caso di specie, la morfologia della p.lla 812 di cui si dice poco si presta ad una edificazione indipendente, se non in accorpamento con l'attigua p.lla 829 che risulta, però, ancora in capo al Consorzio A.S.I., sebbene risultino contatti, in epoche passate, tra detto consorzio e la ..... in liquidazione per l'acquisizione del bene da parte di quest'ultima che, così

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

facendo, avrebbe riquadrato e completato il comprensorio territoriale di sua proprietà. Il bene non evidenzia alcun intervento costruttivo, infrastrutturale, produttivo e di sistemazione esterna, fatta eccezione per porzioni di muro di cinta, né opere di sistemazione del soprassuolo, anzi il lotto versa, allo stato, in condizioni di sostanziale abbandono facendo ritenere di non essere stato mai interessato da interventi di estirpazione della vegetazione esistente finalizzati alla ripulitura del fondo. Il suolo non è attualmente adibito ad alcuna funzione specifica.



**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it



**4.1.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

ALLEGATO 4: atto di compravendita rep. n. 51058\_racc. n. 12996\_ srl\_23.05.97\_C.T. BR\_58-831(ex331c).

ALLEGATO 5: atto di compravendita rep. n. 58688\_racc. n. 16804\_p. fisiche- srl\_11.06.99\_C.T. BR\_58-812.

ALLEGATO 6: atto di compravendita rep. n. 74166\_racc. n. 24050\_ srl\_10.07.03\_C.T. BR\_58-830(ex331a).

**LOTTO A\_ CATASTO TERRENI BR foglio 58, p.lla 983**

Il bene immobiliare, nella sua attuale consistenza territoriale ed interezza, rinvia da frazionamenti successivi nel corso dei quali, a partire dall'originaria p.lla 313, sono state originate le p.lle 829, 830, 831, queste due ultime venute in proprietà alla in virtù di atto di compravendita rep. n. 51058, racc. n. 12996, rogato innanzi al Dott. Michele ERRICO, Notaio in Brindisi, sottoscritto in data 23/05/1997, registrato in Brindisi il 11/06/1997 al n. 1294, in quanto alla p.lla 831, e per atto di compravendita rep. n. 74166, racc. n. 24050, stipulato dal Notaio Michele ERRICO, sottoscritto in Brindisi in data 10/07/2003, registrato in Brindisi il 30/07/2003 al n. 1734, relativamente alla p.lla 831. Le p.lle 830 ed 831, sono state, successivamente, fuse e frazionate fino

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

per configurare l'attuale consistenza particellare costituita dalla p.lla 983 e dalla 862. L'immobile è attualmente nel possesso della Curatela Fallimentare.

Per quanto, poi, all'attuale detenzione dei beni di cui al lotto A, gli stessi si trovano nella disponibilità materiale della \_\_\_\_\_, con sede in Brindisi alla via Marie Curie s.n., iscritta presso la Camera di Commercio di Brindisi al n. \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_, in virtù del contratto di locazione stipulato con \_\_\_\_\_ in data 17/06/2014, titolo giuridico che si è rinnovato il 17.06.2020 per sei anni, con scadenza quindi al 17.06.2026, nel quale risulta subentrata la Curatela Fallimentare.

**LOTTO B**

**CATASTO TERRENI BR foglio 58, p.lla 862**

Si veda quanto circostanziato relativamente al bene distinto al CATASTO TERRENI BR, foglio 58, p.lla 983.

L'immobile è attualmente nel possesso e nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

**CATASTO TERRENI BR foglio 58, p.lla 812**

Il bene immobiliare, nella sua attuale consistenza territoriale ed interezza, rinviene da frazionamento dell'originaria p.lla 58 che ha generato le p.lle 813 ed 812 quest'ultime acquistata dalla \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita rep. n. 58688, racc. n. 16804, rogato innanzi al Dott. Michele ERRICO, Notaio in Brindisi, sottoscritto in data 23/05/1997, registrato in Brindisi il 11/06/1997 al n. 1294, in quanto alla p.lla 831, e per atto di compravendita rep. n. 74166, racc. n. 24050, stipulato dal Notaio Michele ERRICO, sottoscritto in Brindisi in data 11/06/1999, registrato in Brindisi il 01/07/1999 al n. 2277.

L'immobile è attualmente nel possesso e nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

**4.1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED INDAGINE IPOCATASTALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA**

ALLEGATO 7: stralcio relativo al Comune di Brindisi foglio di mappa 58, p.lle 983, 812, 862, agli anni 2020, 2005, 2003;

ALLEGATO 8: Catasto BR visura per soggetto intestata a \_\_\_\_\_ ricevuta dal Curatore Fallimentare;

ALLEGATO 9.1: Catasto fabbricati visura storica fg. 58, p.lla 983, sub. 1;

ALLEGATO 9.2: Planimetria catastale fg. 58, p.lla 983, sub. 1;

ALLEGATO 10.1: Catasto fabbricati visura storica fg. 58, p.lla 983, sub. 2;

ALLEGATO 10.2: Planimetria catastale fg. 58, p.lla 983, sub. 2;

ALLEGATO 10.3: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 983;

ALLEGATO 10.4: ELABORATO PLANIMETRICO fg. 58, p.lla 983;

ALLEGATO 10.5: ELENCO SUBB. fg. 58, p.lla 983;

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

ALLEGATO 11: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 812;  
ALLEGATO 12: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 862;  
ALLEGATO 13: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 829;  
ALLEGATO 14: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 313-soppressa;  
ALLEGATO 15: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 830;  
ALLEGATO 16: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 831;  
ALLEGATO 17: Catasto terreni visura storica fg. 58, p.lla 861.

L'indagine svolta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Direzione Provinciale di BRINDISI - Ufficio Provinciale – Territorio, ha prodotto il novero di documenti che formano gli allegati sopra elencati i cui contenuti sono stati già in parte riportati ed utilizzati nel corso della trattazione e saranno ripresi nel prosieguo della presente. In seno a detti atti catastali sono desumibili dati identificativi, dati di classamento ed intestazioni catastali di ciascun bene d'interesse oggetto di procedimento estimativo finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Per quanto attiene alle indagini ipocatastali finalizzate alla determinazione di eventuali ipoteche/trascrizioni pregiudizievoli, tali approfondimenti risultano presenti agli atti della Curatela.

#### **4.1.5 INDAGINE URBANISTICO-EDILIZIA**

L'indagine condotta presso la Struttura Tecnica del Consorzio ASI ha avuto lo scopo, in prima istanza, di ricostruirne l'iter amministrativo che ha contraddistinto la consistenza dei beni immobiliari di cui si dice all'atto della stesura della presente relazione, con lo scopo di acclarare, fondamentalmente, i seguenti aspetti rilevanti: in primo luogo la conformità urbanistico-edilizia degli stessi tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione tecnico-amministrativa agli atti della Struttura Tecnica Consortile, in seconda battuta la rispondenza agli strumenti ed agli atti comunali adottati o approvati in materia di pianificazione del territorio vigenti, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie ed alle norme in materia di contenimento ed efficienza energetica, nel rispetto dei titoli abilitativi e successive varianti approvati e rilasciati dall'Amministrazione Comunale, e/o delle dichiarazioni e/o segnalazioni e/o comunicazioni alla stessa inoltrate. Infine, poi, la fase terminale dei procedimenti amministrativi, ovvero se il bene immobiliare sia, allo stato, agibile o meno.

**P.R.G.** (Piano Regolatore Generale – Strumento di pianificazione urbanistica di livello comunale): zona D3 produttiva – industriale (A.S.I.)

Nella suddivisione del territorio comunale attuata dal P.R.G. in zone omogenee, la zona "D" comprende le parti interessate da insediamenti industriali e produttivi (art. 43 N.T.A. "Divisione in

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

zone del territorio comunale"). Nello specifico, tra le aree esclusivamente e prevalentemente utilizzate o utilizzabili per attività produttive (art. 47 commi 1, 2, 3 N.T.A. "Norme particolari relative alle zone "D" per attività produttive ") vengono individuate le aree industriali comprese nella zona del Consorzio e dell'A.S.I. (art. 47 comma 4 N.T.A. "Norme particolari relative alle zone "D" per attività produttive "), i cui interventi edilizi sono regolati dalla normativa vigente del Piano Regolatore territoriale e scanditi cronologicamente dai P.P.A. (Piani Pluriennali di Attuazione) (art. 47 comma 5 N.T.A. "Norme particolari relative alle zone "D" per attività produttive "), strumento che ha tra i suoi obiettivi quello di coordinare l'attuazione delle previsioni del P.R.G. con gli interventi urbanistici previsti da altri Enti, in questo caso, il S.I.S.R.I.. Nella sostanza, il P.R.G. comunale rimanda, per le zone D, alla normativa riportata nello strumento di pianificazione di quest'ultimo Ente.

**P.R.T.** (PIANO REGOLATORE TERRITORIALE – Strumento di pianificazione urbanistica  
Consortile S.I.S.R.I)

**A1 – Zona produttiva**

Superficie fondiaria minima d'intervento: mq 1.800 (in particolari casi mq 900);  
Iff (indice di fabbricabilità fondiaria): 6,0 mc/mq (in particolari casi 4,0 mc/mq);  
Rc (rapporto di copertura): 60% (in particolari casi 40%).

**VINCOLO AMBIENTALE ai sensi del D.M. 426/98 e D.M. 10 Gennaio 2000:**

"Dichiarazione di sito inquinato di interesse nazionale" – Obbligo di bonifica del sito inquinato secondo l'iter amministrativo regolamentato dal D.M. 471/99

L'area industriale di Brindisi è stata individuata, ai sensi dell'art. 1 del D.M. 426/98 come "intervento di bonifica di interesse nazionale". La perimetrazione provvisoria del sito, modificabile con decreto del Ministero dell'Ambiente solo nell'eventualità di nuovi riscontri ambientali "in situ" e, di conseguenza, destinata eventualmente ad essere ampliata e non ridotta, risulta rappresentata nella cartografia allegata al D.M. 10 gennaio 2000 (Perimetrazione del sito di interesse nazionale).

Il legislatore ha ritenuto, in mancanza di informazioni dettagliate sul grado d'inquinamento effettivo dell'area, di vincolare tutte le aree occupate da insediamenti produttivi e da discariche, quelle della fascia costiera nelle quali sono stati realizzati "... riempimenti, terrapieni e rilevati ...", l' " ... area marina i cui fondali siano stati oggetto di sversamento abusivo di rifiuti o nella quale abbiano recapitato scarichi industriali ...". La localizzazione di beni immobili all'interno della perimetrazione di cui al D.M. 10 Gennaio 2000 impone ai soggetti pubblici o privati responsabili dell'inquinamento dei siti, ovvero ai proprietari nel caso in cui i responsabili dell'inquinamento non ottemperino agli obblighi o non siano individuabili, di provvedere alla bonifica secondo l'iter amministrativo sancito e regolamentato dal D.M. 471/99 consistente nella Caratterizzazione da trasmettere al Ministero

---

dell'Ambiente e nell'eventuale successiva progettazione degli interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale.

### **NUOVI VINCOLI AEREOPORTUALI ai sensi del D.I.M. 11/09/2008**

L'intero territorio comunale è assoggettato a parer E.N.A.C.

➤ **ITER AMMINISTRATIVO DEI BENI**

LOTTO A \_CATASTO TERRENI E FABBRICATI BR foglio 58, p.lla 983

ALLEGATO 18: CONCESSIONE EDILIZIA n° 2201/43 del 17.05.94;

ALLEGATO 19: CONCESSIONE EDILIZIA n° 24/97 del 07.03.97;

ALLEGATO 20: P.d.C. n° 17/04 del 16.02.04.

Il solo suolo attualmente censito al foglio 58, p.lla 983 del Catasto Terreni di Brindisi, è stato oggetto di attività finalizzata alla costruzione di manufatti civili, ed in particolare, in riferimento alla consistenza immobiliare in essere rilevata nel corso delle operazioni sottese alla presente, di un opificio industriale composto da due plessi differenti dal punto di vista funzionale e compositivo, l'uno dislocato su due piani, terra ed ammezzato, adibito ad uffici, l'altro composto da unico piano nella cui maggiore altezza il menzionato blocco uffici sorge, destinato a capannone di operatività industriale. Il lotto di terreno, inoltre, accoglie quattro ulteriori manufatti che corrispondono, in particolare, ad un piccolo fabbricato destinato a cabina elettrica, un corpo di fabbrica destinato a ripostiglio, un prefabbricato contenente un Pantografo, un ulteriore manufatto destinato a deposito. Il progetto iniziale prevedeva la sola realizzazione di unico corpo di fabbrica, costituito da un capannone di forma pressoché rettangolare delle dimensioni di mt. 50.80 x 56.80 in pianta e di mt. 8.00 in altezza, porzione del quale, circa mt. 10.00 x 28.00, costituita da piano terra e piano ammezzato, da adibirsi ad uffici e servizi. Gli ulteriori manufatti, tutti con destinazione accessoria rispetto al corpo principale produttivo-direzionale, hanno avuto genesi successiva ed illegittima sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, criticità sanata con procedimento amministrativo successivo.

La storia amministrativa dei beni immobiliari succintamente descritti è caratterizzata dagli atti e provvedimenti di seguito emarginati:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n° 2201/43 del 17.05.94** - (vedi ALL. 18):
  - Committente
  - Oggetto: realizzazione di uno stabilimento industriale per la produzione di stampi e moduli per pannelli solari ... composto da un capannone e una palazzina uffici e servizi laboratorio e mensa ...;
  - Parere Ente-Ufficio preposto: C.E.C. in data 21/02/1994
  - Provvedimento: rilasciato - CONCESSIONE EDILIZIA n° 2201/43 del 17.05.94.

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

- 
- **CONCESSIONE EDILIZIA n° 24/97 del 07.03.97-** (vedi ALL. 19):
    - Committente:
    - Oggetto: realizzazione di uno stabilimento industriale composto da un capannone con annessa palazzina uffici e servizi ...;
    - Parere Ente-Ufficio preposto: C.E.C. n° 5 in data 28/01/1997;
    - Provvedimento: rilasciato - CONCESSIONE EDILIZIA n° 24/97 del 07.03.97.
  
  - **P.d.C. n° 17/04 del 16.02.04 -** (vedi ALL. 20):
    - Committente: .....
    - Oggetto: sanatoria per la realizzazione di alcuni manufatti (depositi, pantografo, cabina ENEL) in ampliamento al complesso industriale esistente oltre a lievi modifiche interne e dei prospetti;
    - Parere Ente-Ufficio preposto: parere Dirigenziale favorevole n° 6 in data 06/11/2003;
    - Provvedimento: rilasciato – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 17/04 del 16.02.04.

L'azienda non è dotata di Certificato di Agibilità, né è stata oggetto di S.C. per l'Agibilità.

➤ **DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE**

Per quanto attiene all'aspetto della conformità urbanistico-edilizia, lo stato dei luoghi non evidenzia difformità tangibili rispetto al precedente edilizio, P.d.C. n° 17/04 del 16.02.04, fatta eccezione per un manufatto prefabbricato installato all'interno delle aree pertinenziali scoperte distinte nel Catasto Fabbricati di BR al fg. 58, p.lla 983, sub. 3, in aderenza al muro di cinta sul versante NORD. Si ritiene, tuttavia, che detta struttura sia assimilabile ad un container di grandi dimensioni removibile, piuttosto che ad un immobile.



➤ **DIFFORMITÀ CATASTALI**

La documentazione catastale in atti ed acclusa alla presente relazione evidenzia una lieve difformità non trovando riscontro il locale destinato a deposito, di forma trapezoidale della superficie in pianta di 57.81 m<sup>2</sup> e altezza pari a 3.80 m, ubicato in aderenza al muro di recinzione sul lato OVEST, di cui si dirà più diffusamente nel seguito.

#### **4.1.6 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI SOGGETTI A VALUTAZIONE**

##### LOTTO A

CATASTO TERRENI E FABBRICATI BR foglio 58, p.lla 983, subb. 1-2-3

Si tratta di un suolo edificatorio con destinazione produttiva-industriale su cui insiste un complesso industriale composto da più corpi di fabbrica di eterogenee tipologia architettonica, strutturale e funzione nell'ambito del ciclo produttivo, posti nell'ambito di piazzali scoperti esterni pertinenziali, catastalmente a questi graffiati, destinati a standard ed operatività produttiva di natura logistica.

La consistenza immobiliare, nello specifico, evidenzia un corpo di fabbrica principale per opificio, costituito da un capannone produttivo di forma pressoché rettangolare delle dimensioni di mt. 50.80 x 56.80 in pianta e di mt. 8.00 in altezza, porzione del quale, per circa mt. 10.00 x 28.00, è adibita a plesso direzionale con uffici e servizi dislocata su piano terra e piano ammezzato, posto nella maggiore altezza della fabbrica. Detto capannone è stato ampliato su prospetto posteriore fronte SU-OVEST con piccolo locale destinato a ripostiglio, delle dimensioni in pianta di mt. 3,00 x 6,00 e mt. 3,70 di altezza. La filiera operativa e produttiva propriamente detta, inoltre, si compone di un ulteriore manufatto prefabbricato destinato a Pantografo, delle dimensioni in pianta di mt. 7,25 x 19,90 e mt. 3, 15 di altezza media. La porzione immobiliare appena delineata è censita, nella sua totalità e complessità, nel Catasto Fabbricati di Brindisi al foglio 58, p.lla 983, sub. 1. La consistenza immobiliare, poi, consta di un locale destinato a deposito, di forma trapezoidale della superficie in pianta pari a 57.81 m<sup>2</sup> e mt. 3.80 in altezza, conforme urbanisticamente ma non rappresentato in planimetria catastale, ed una cabina Enel delle dimensioni in pianta di mt. 4,80 x 8,90 e mt. 3,10 di altezza.

La potenzialità edificatoria che ha garantito la legittimazione della volumetria sviluppata riviene dalla superficie fondiaria pari a 10.581,00 m<sup>2</sup>, derivante dall'unione dei beni di proprietà della

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

... , p.lla 983 (9.418,00 m<sup>2</sup>) e p.lla 862 (482,00 m<sup>2</sup>), con porzione della p.lla 829 (681,00 m<sup>2</sup>), bene di proprietà del Consorzio SISRI ed esterno alla perimetrazione del muro di cinta dell'azienda industriale ..., accorpata in virtù di rettifica geometrica catastale.

## STABILIMENTO

### 5.1 Capannone lavorazione:

Il capannone principale, perimetrato da viabilità interna di larghezza variabile, con un minimo di mt. 10.00, occupa una posizione eccentrica leggermente traslata verso il confine SUD del lotto delimitato da muro di recinzione e che confina con la via M. Curie, con altri lotti destinati ad insediamenti industriali, a tutt'oggi non ancora utilizzati, e, sul retro, con terreno agricolo. L'accesso all'area avviene dalla via M. Curie attraverso tre aperture carrabili ad altezza libera, delle dimensioni di mt. 8.00. Si sviluppa su una superficie di mq.  $[(50.80 \times 56.80) - (10.50 \times 28.50)] = 2.586,19$  m<sup>2</sup>, realizzata con n°4 campate di mt. 14.00 ciascuna, della lunghezza di mt. 56.80. Una porzione di detto manufatto è completamente compartimentata ed è utilizzata per uffici e servizi. All'interno del capannone vengono effettuate lavorazioni con macchine utensili consistenti nella tranciatura e stampatura, prefabbricazione e assemblaggio manufatti, ovvero, volendo individuare il ciclo produttivo, taglio a freddo delle lamiere, l'assemblaggio e la saldatura elettrica del manufatto finito.

### 5.1 Uffici e servizi:

Il plesso Uffici e servizi è stato realizzato, in aderenza al prospetto principale fronte EST, all'interno della maggior consistenza del capannone lavorazione, si compone da un piano terra e piano ammezzato. Al piano terra sono ubicati i servizi igienici per le maestranze, il locale spogliatoio, la mensa, un ampio ingresso, segreteria ed un locale destinato a magazzino. E' stata realizzata con pannelli prefabbricati in CAV dello spessore di cm. 15 lungo la parete che si affaccia sul piazzale e mattoni forati dello spessore di cm. 30 lungo le pareti che si affacciano all'interno del capannone. Il solaio intermedio è stato realizzato con tegoloni piano in c.a.p., mentre la copertura finale è analoga a quella del capannone lavorazione. Il pavimento è rialzato rispetto al piano di sistemazione esterna di 15 cm, maggior altezza conseguita con l'interposizione di vespaio e soprastante massetto in c.a.o.. L'accesso agli ambienti di piano terra è assicurato da una porta larga mt. 2.20, mentre quello al piano ammezzato avviene attraverso una scala interna a due rampe della larghezza di mt. 1.20 ciascuna e pianerottoli di larghezza minima di mt. 1.50. Tutti gli uffici sono provvisti di aerazione e illuminazione diretta.

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

5.1 Cabina Enel

La Cabina Enel, le cui dimensioni in pianta risultano essere pari a (4,80 x 8,90) m e 3, 10 m in altezza, è ubicata in corrispondenza dell'angolo del lotto, sia in aderenza al muro di confine SUD con la p.lla 862, sia a ridosso del muro di recinzione in allineamento con la via M. Curie. È stata realizzata con murature portanti dello spessore di cm. 20. Il solaio, del tipo piano, è stato realizzato con travetti prefabbricati e laterizi dello spessore complessivo di cm. 25. Il pavimento è rialzato rispetto al piano di sistemazione esterna di 15 cm, maggior altezza conseguita con l'interposizione di vespaio e soprastante massetto in c.a.o..

5.1 Deposito materiali di consumo

Piccolo locale destinato a deposito materiali di consumo, delle dimensioni in pianta di mt. 3,00 x 6,00 e mt. 3. 70 di altezza media, ubicato a ridosso del lato retrostante del capannone lavorazione. E' stato realizzato con murature portanti dello spessore di cm. 20. La copertura, del tipo ad una falda, è stata realizzata con pannelli autoportanti in lamiera grecata coibentati. Il pavimento è a quota di piano di campagna ed è stato realizzato su vespaio e massetto in c.a. munito di armatura metallica di rete elettrosaldata.

5.1 Pantografo

Locale destinato a Pantografo, delle dimensioni in pianta di (7,25 x 19,90) m ed altezza media pari a 3,15 m, ubicato a ridosso del muro di recinzione sul lato OVEST. E' stato realizzato con struttura interamente metallica, tamponature in lamiera grecata, copertura inclinata ad una sola falda con pannelli autoportanti.

5.1 Deposito

Locale destinato a deposito, di forma trapezoidale della superficie in pianta di 57.81 m<sup>2</sup> e altezza pari a 3.80 m, ubicato in aderenza al muro di recinzione sul lato OVEST. È stato realizzato con murature portanti dello spessore di cm. 20. Il solaio, del tipo piano, è stato realizzato con pannelli in lamiera autoportanti. Il pavimento è rialzato rispetto al piano di campagna di cm. 15 a mezzo di vespaio e massetto in e.a. munito di armatura metallica di rete elettrosaldata.

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

Relativamente allo stato di manutenzione delle dotazioni impiantistiche, l'indagine ispettiva ha evidenziato il corretto funzionamento ed esercizio degli stessi. In relazione ai requisiti di legge e normativi, l'iter amm.vo che ha contraddistinto l'insediamento industriale suggerisce che detti apparati ottemperino ai requisiti vigenti all'epoca dell'istanza di sanatoria accolta ed a cui ha fatto seguito il rilascio del P.d.C. in Sanatoria n° 17/04 del 16.02.04, all'interno della cui premessa si riporta, esplicitamente, l'avvenuto deposito del progetto esecutivo degli impianti presso l'Ufficio LL.PP. del comune di Brindisi. Vero è, però, che non vi è riscontro in atti delle obbligatorie dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte che sarebbero dovute essere rilasciate dalle aziende installatrici abilitate ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46 del 5 marzo 1990. In assenza di tali certificazioni sarebbe obbligatoria la nomina di impresa fiduciaria abilitata ai sensi dell'art. 3 D.M. 37/08 che sottoponga l'impianto a VERIFICA al fine di accertare la rispondenza ai requisiti di legge (rispondenza alle prescrizioni normative), ed in particolare:

- VERIFICA ai fini della SICUREZZA;
- VERIFICA ai fini della REGOLA D'ARTE;
- VERIFICA ai fini della COLLAUDO.

Le operazioni necessarie per eseguire le necessarie verifiche dovranno essere le seguenti:

- Esami a vista: ispezione visiva dell'impianto per accertare la rispondenza ai requisiti prestabiliti;
- Prove: effettuazione di misure condotte con appropriati metodi e strumenti per accertare l'efficienza dell'impianto.

**CONDIZIONI DI MANUTENZIONE**

Il complesso immobiliare versa in medio stato di manutenzione, conservazione ed esercizio, richiedendo, con una certa urgenza, interventi di ordinaria manutenzione finalizzati alla riqualificazione di alcuni materiali di finitura.

**LOTTO B**

CATASTO TERRENI BR foglio 58, p.lle 862, 812

Considerata la tipologia dei beni e lo stato di consistenza degli stessi, si faccia riferimento alla descrizione, già sufficientemente dettagliata, di cui al par. 4.1.2.

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

**CALCOLO PARAMETRI TECNICI\_SUPERFICI E VOLUMI**

ALLEGATO 21: CALCOLO Superficie Commerciale;  
ALLEGATO 22: Manuale Banca Dati O. M.I.- allegato 2

Nella calcolazione del valore dei parametri tecnici caratteristici dei beni d’interesse si terranno in considerazione quelli legittimamente espressi.

LOTTO A

CATASTO TERRENI E FABBRICATI BR foglio 58, p.lla 983, subb. 1-2-3

Il valore dei parametri tecnici relativi all’immobile di che trattasi sono stati determinati sulla base di documentazione tecnica acquisita, traendo, da questi ultimi, il valore della SUPERFICIE COMMERCIALE che sarà, come si dirà in seguito, parametro fisico alla base del procedimento di stima prescelto, attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi alle superfici lorde di ciascuna porzione di superficie e vano di cui l’immobile è composto, secondo le indicazione dell’Allegato 2 del **Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare** e del D.P.R. 138/1998 (vedi ALL. 21 e 22). In questa chiave l’incidenza di ciascuna superficie elementare, omogeneizzata attraverso l’applicazione di coeff. correttivi, si riferisce, non già, all’effettiva destinazione ed utilizzo della stessa, ma, al contrario, a quanto assentito in seno al precedente edilizio.

P.	COMUNE DI BRINDISI (BR)	A	B	SUPERFICIE LORDA PRINCIPALE	SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA	SUPERFICIE ESTERNA PERTINENZIALE	COEFF.	H	SUPERFICIE COMM.LE	VOLUME LORDO COMM.LE
ZONA INDUSTRIALE		[m]	[m]	[mq]	[mq]	[mq]		[m]	[mc]	[mc]
CAT. FABBRICATI fg. 58-p.lla 983										
opificio										
P. T.	capannone			2575,30	0,00	0,00	1		2575,30	
"	dep. acc. dir.			0,00	18,00	0,00	1		18,00	
"	uff. zona prod.			0,00	13,75	0,00	1		13,75	
"	dis.			0,00	9,65	0,00	1		9,65	
"	spogliatoio			0,00	36,50	0,00	1		36,50	
"	mensa			0,00	43,00	0,00	1		43,00	
"	servizi			0,00	32,65	0,00	1		32,65	
"	w.c.			0,00	5,15	0,00	1		5,15	

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

manufatti est.							
P. T.	pantografo	145,00	0,00	0,00	1		145,00
"	dep. acc. indir.	0,00	57,81	0,00	0,15		8,67
"	cabine elettrica	0,00	42,72	0,00	0,15		6,41
		2720,30	259,23	0,00			2894,08

area direzionale							
P. T.	ingresso	30,43	0,00	0,00	1		30,43
"	ufficio	21,50	0,00	0,00	1		21,50
"	ufficio	29,00	0,00	0,00	1		29,00
"	magazzino	0,00	88,45	0,00	0,15		13,27
P. A.	atrio	96,05	0,00	0,00	1		96,05
"	ufficio	23,65	0,00	0,00	1		23,65
"	ufficio	33,00	0,00	0,00	1		33,00
"	dis.	4,30	0,00	0,00	1		4,30
"	w.c.	10,85	0,00	0,00	1		10,85
"	w.c.	9,90	0,00	0,00	1		9,90
"	dep. libri cont.	25,47	0,00	0,00	1		25,47
"	rip.	11,08	0,00	0,00	1		11,08
"	ufficio	24,45	0,00	0,00	1		24,45
"	ufficio	51,17	0,00	0,00	1		51,17
"	archivio	61,95	0,00	0,00	1		61,95
		432,80	88,45	0,00			446,07

aree scoperte							
P. T.	piazzali-aree di manovra-logistica	0,00	0,00	6269,76			
				25,00	0,1		2,50
				6244,76	0,1		624,48
		0,00	0,00	6269,76			626,98

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

COMUNE DI BRINDISI	
TOTALE SUPERFICIE LORDA PRINCIPALE	3153,10
TOTALE SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA	347,68
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA PERTINENZIALE	6269,76
TOTALE SUPERFICIE COMM.LE - OPIFICIO E PERTINENZE	3967,12

**LOTTO B**

CATASTO TERRENI BR foglio 58, p.lle 862

- Sf-superficie fondiaria:  $482 \text{ m}^2 < 1.800 \text{ mq}$ : minima superficie fondiaria d'intervento;  
La potenzialità edificatoria del bene di che trattasi partecipa al lotto edificatorio distinto al fg. 58, p.lle 983.

CATASTO TERRENI BR foglio 58, p.lle 812

- Sf-superficie fondiaria:  $2.247 \text{ m}^2 > 1.800 \text{ mq}$ : minima superficie fondiaria d'intervento;  
Sebbene l'immobile sia dotato di potenzialità edificatoria esprimibile, una previsione e valutazione analitica attendibili della reale potenzialità edificatoria del lotto richiederebbero la redazione di uno studio di fattibilità preliminare dal momento che gli elementi da approfondire sarebbero molteplici ed in particolare, assodati gli indici urbanistici di cui al capoverso precedente, andrebbero verificati anche gli aspetti tecnici di cui appresso:
  - la presenza di eventuali vincoli che potrebbero infatti influenzare o addirittura rendere impossibile l'intervento di progetto;
  - la disciplina delle distanze da altri edifici, dalle strade e dai confini del lotto - artt. 5, 6, 16 N.T.A. Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi.
  - le prescrizioni tecniche sulla costruzione di edifici, in relazione soprattutto all'altezza minima, alla superficie dei vari locali, alle superfici finestrate, alle tipologie costruttive e ai materiali da utilizzare.

Purtuttavia, si riporta appresso il valore dei principali parametri urbanistico-edilizi:

- Sf-superficie fondiaria:  $2.247,00 \text{ m}^2 > 1.800 \text{ m}^2$ : minima superficie fondiaria d'intervento;
- Rc-rapporto di copertura 60%  
Sc-superficie coperta in progetto =  $1.348,20 \text{ m}^2$

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

- Iff-indice di fabbricabilità fondiaria: 6 mc/mq  
Cubatura nuovo capannone= 8.089,20 m<sup>3</sup>;
- Superficie da vincolare a parcheggio: 10% Sf-superficie fondiaria: 2.247,00 m<sup>2</sup>;  
Superficie da vincolare a parcheggio: 2.247,00 m<sup>2</sup> \* 0,1= 224,70 m<sup>2</sup> circa;

#### **4.1.7 DOTAZIONI CONDOMINIALI E/O COMUNI**

Il valore dei beni immobiliari oggetto della presente non è condizionato dalle dotazioni infrastrutturali consortili comuni.

### **5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

#### SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'obiettivo del presente elaborato tecnico intende essere la formulazione di un giudizio di stima teso alla determinazione del più probabile valore di mercato di beni economici di natura immobiliare distinti al par. 3 della presente, nell'ambito del fallimento della . in liquidazione", Fall. N. 14/2020.

#### DATA DI RIFERIMENTO

La data di riferimento della presente stima immobiliare è quella di pubblicazione della presente perizia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

#### ASPETTO ECONOMICO

L'aspetto economico inerente i beni, considerato lo scopo della presente, pare essere il "**probabile valore di mercato**", da intendersi come la quantità di moneta che può sostituire lo stesso in una corrente transazione di mercato, essendo la moneta corrente la merce comune di scambio, ovvero, come il rapporto di equivalenza tra la quantità di moneta corrente ed i beni di cui si dice, in funzione della domanda e dell'offerta.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

La formulazione di un giudizio di stima di beni economici è strettamente legata alla conoscenza dello scopo della stima, alla conoscenza tecnica della natura del bene da stimare, alla conoscenza delle dinamiche e del momento congiunturale del mercato economico in cui il bene è inserito. Tale

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

giudizio, naturalmente, deve essere necessariamente preceduto da accurate indagini finalizzate alla conoscenza ed analisi dei prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di beni immobili che abbiano caratteristiche quanto più possibili simili a quelle del bene da stimare. Il carattere di obiettività, requisito imprescindibile di ogni giudizio di stima, viene ottenuto dalla scelta di un procedimento che sia, quanto più possibile, ispirato alle seguenti caratteristiche:

- logica e razionalità del ragionamento;
- praticità ovvero soddisfacimento delle esigenze per cui la stima è richiesta;
- previsione delle possibili evoluzioni future del bene e degli investimenti che detto bene potrebbe attrarre nell'immediato futuro;
- probabilità che le condizioni ed ipotesi di lavoro considerate continuino ad essere soddisfatte nel tempo previsto;
- ordinarietà ovvero l'ipotesi secondo cui il bene debba essere utilizzato in condizioni che non siano fuori dal comune e difformi da quelle riscontrate al momento della stima.

Ferme restando le considerazioni fatte, il giudizio di stima costituisce il dato economico conclusivo di un procedimento, sempre di natura comparativa, che, a seconda della natura dell'approccio metodologico, può essere di natura analitica o sintetica. La stima analitica, in particolare, si prefissa la valutazione del valore del bene in funzione del reddito che quest'ultimo è in grado di produrre, mentre la stima sintetica determina il valore richiesto come prodotto tra l'entità di un parametro tecnico inerente il bene e ritenuto probante (nel nostro caso la superficie commerciale) ed il prezzo, rinveniente da indagine statistica, riferito all'unità parametrica prescelta. Nel caso di specie s'intende determinare il valore di stima richiesto attingendo ai metodi della stima sintetica al fine di poter ottenere un valore che sia quanto più aderente possibile al "valore di mercato" del bene, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

All'interno del novero dei metodi sviluppati in letteratura, si è ritenuto di avvalersi, tra i procedimenti di stima di tipo sintetico, di quello "a valore di mercato" in relazione al LOTTO A, e di quello "a valore di trasformazione" relativamente al LOTTO B.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA – LOTTO A**

COMUNE DI BRINDISI (BR): CATASTO TERRENI E FABBRICATI Foglio 58 - P.Illa 983  
lotto a destinazione produttiva - industriale censito al foglio 80, p.Illa 471, compresi i manufatti ivi realizzati descritti al par. 4.1.6

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

**PROCEDIMENTO SINTETICO "A VALORE DI MERCATO"**

Il metodo di stima sintetico che appare il più rispondente alla natura, all'età ed alla tipologia del bene di cui si dice appare il procedimento di stima "a valore di mercato". Tale approccio è fondato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili che siano stati oggetto di compravendita nella stessa zona in epoca non lontana da quella in cui la stima viene effettuata. Il parametro tecnico prescelto, come detto in precedenza, sarà, come del resto è di consuetudine, la superficie commerciale del bene. Il prezzo unitario rinveniente da indagini mirate di mercato, per conseguenza, sarà un prezzo per unità di superficie commerciale che, nel corso del procedimento di stima, potrà variare in funzione delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche si intendono la consistenza complessiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, la presenza ed il livello dei servizi igienici, la comodità, l'orientamento, l'estetica dell'immobile, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità del manufatto, la presenza o meno di affacci sulla strada, su piazze e su cortili interni, etc.

Come caratteristiche estrinseche si considerano, invece, la presenza e la qualità dei collegamenti, la prossimità ad uffici pubblici e privati e, più in generale, alle zone in cui si svolgono commerci ed affari, l'esistenza ed efficienza di servizi pubblici di collegamento, l'esistenza di luce elettrica ed acqua potabile, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, piazze e strade secondarie.

**FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**  
**VALORE UNITARIO DI MERCATO E COEFFICIENTI CORRETTIVI**

La raccolta dei dati di mercato riferiti ad altri immobili di caratteristiche analoghe è solo il primo elemento di riferimento per la determinazione del valore di stima di un immobile in quanto i valori "medi" che se ne traggono vanno, poi, adeguati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi a mezzo dei quali si tara il valore medio di mercato rinveniente dall'applicazione della comparazione con la scala dei valori in ragione delle caratteristiche che esulano dall'ordinarietà dei beni di interesse. Queste qualità straordinarie che contraddistinguono il bene si definiscono "comodi e scomodi" o "aggiunte e detrazioni" a seconda che siano passibili di valutazione autonoma con procedimento razionale. Si deve tener conto, in particolare, che più la scala di osservazione è ampia più incidono i fattori di zona, più la scala è ristretta più, invece incidono la peculiarità proprie dell'immobile e delle unità in esso contenute.

Da una ricerca effettuata presso agenzie immobiliari, operatori del settore e professionisti in genere, uffici di vendita di società che hanno realizzato interventi in zona e riviste specializzate, è stato possibile acquisire dati economici relativi a compravendite di beni comparabili. Il valore unitario dedotto dall'indagine di mercato è, peraltro, all'interno dell'intervallo del valore di mercato suggerito

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

dall'O.M.I. presso Agenzia delle Entrate, riferito allo stesso comparto territoriale (fascia-zona: suburbana/ZONA INDUSTRIALE; codice zona: E6) e ad un preciso ambito temporale (2° sem. 2019) non lontano dalla data di stima.

**V unitario** = 400,00 €/mq commerciale



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**

Provincia: BRINDISI

Comune: BRINDISI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	520	L	2	2,6	N

Dal momento che, però, la quantità di dati acquisiti dall'indagine di mercato non sembra sufficiente statisticamente a costituire un campione "numeroso" tale da costruire un'affidabile scala dei prezzi, l'applicazione di un metodo sintetico-parametrico puro non pare scientificamente affidabile per il caso di specie. Si considera, quindi, di maggior conforto tecnico una valutazione basata sull'adozione di una serie di coefficienti di merito relativi atti a rimodulare le dissimiglianze che caratterizzano il campione dei beni presi a raffronto.

Dal momento che i beni prescelti per la comparazione appaiono di caratteristiche estrinseche ed intrinseche assolutamente simili rispetto a quelli oggetto di valutazione si ritiene ultronea l'applicazione di coefficienti correttivi i cui valori non incidono sul valore desunto in seno di indagine statistica di mercato.

Verranno tenuti in considerazione nella stima i seguenti aspetti di valutazione:

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

1. Caratteristiche della zona su cui insiste il fabbricato
  - 1a ) caratteristiche posizionali
  - 1b ) caratteristiche funzionali
  - 1c ) caratteristiche estetiche
  - 1d ) caratteristiche sociali
  
2. Caratteristiche dell'edificio in cui sorge l'unità immobiliare
  - 2a ) caratteristiche funzionali
  - 2b ) caratteristiche estetiche
  - 2c ) caratteristiche sociali
  - 2d ) caratteristiche di conservazione
  
3. Caratteristiche dell'unità immobiliare
  - 3a ) aspetti funzionali architettonici
  - 3b ) parametri estetici
  - 3c ) varianti posizionali
  - 3d ) varianti dimensionali
  - 3e ) varianti di conservazione

Rispetto a ciascuna delle caratteristiche specificate si assumeranno di volta in volta i relativi coefficienti di correzione.

- **Caratteristiche posizionali della zona in cui insiste il fabbricato**  
Zona periurbana  
Coefficiente correttivo  $\delta_1 = 1,00$
  
- **Caratteristiche funzionali della zona in cui insiste del fabbricato**  
È presente urbanizzazione primaria.  
La fattispecie non rileva in ragione della destinazione dei beni d'interesse:  
Coefficiente correttivo  $\delta_2 = 1,00$
  
- **Caratteristiche estetiche della zona in cui insiste del fabbricato**  
La fattispecie non rileva in ragione della destinazione dei beni d'interesse:  
Coefficiente correttivo  $\delta_3 = 1,00$
  
- **Caratteristiche sociali della zona in cui insiste del fabbricato**  
La fattispecie non rileva in ragione della destinazione dei beni d'interesse:  
Coefficiente correttivo  $\delta_4 = 1,00$

**Coefficiente globale relativo alla zona**  
 $\delta_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$

- **Caratteristiche funzionali del fabbricato**
- **Caratteristiche estetiche del fabbricato**
- **Caratteristiche sociali del fabbricato**

■ **Caratteristiche di conservazione del fabbricato**

Gli aspetti sopra emarginati non saranno tenuti in considerazione dal momento che la tipologia del bene è quella di opificio produttivo-industriale.

■ **Aspetti funzionali architettonici dell'unità immobiliare**

Caratteristiche normali relative alle dimensioni degli ambienti (coeff. corr. 1,00), l'illuminazione (coeff. corr. 1,00), soleggiamento (coeff. corr. 1,01) e ventilazione (coeff. corr. 1,01)

Coefficiente correttivo  $\Omega_1 = 1,00$

■ **Parametri estetici del bene immobiliare**

Il livello delle finiture è da ritenersi di media fattura

Coefficiente correttivo  $\Omega_2 = 0,95$

■ **Varianti posizionali del bene immobiliare**

Considerato la dislocazione terminale all'interno del comparto urbanistico

Coefficiente correttivo  $\Omega_3 = 1,05$

■ **Varianti dimensionali del bene immobiliare**

Si tratta di immobile di dimensioni medio-grandi, considerata la dimensione media dei manufatti di analoga tipologia e destinazione all'interno dello stesso comprensorio industriale-produttivo, caratteristica che ne rende più complessa la commercializzazione.

Coefficiente correttivo  $\Omega_4 = 0,90$

■ **Varianti di conservazione dell'unità immobiliare**

Considerato lo stato di conservazione ed in relazione all'epoca di realizzazione, presunta, in special modo, dell'opificio composto da capannone e plesso direzionale, l'immobile abbisogna di interventi di manutenzione urgenti di parte dei materiali di finitura interni e delle dotazioni impiantistiche

Coefficiente correttivo  $\Omega_5 = 0,82$

**Coefficiente globale relativo all'unità immobiliare**

$\Omega_{tot} = 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 0,73$

**COMMERCIALIZZABILITA'**

Il complesso immobiliare è attualmente dotato di livello di commerciabilità non troppo elevato in virtù di una serie di ragioni che attengono, da un lato al momento di recessione globale e di ambito macroeconomico, dall'altro ad una crisi locale del comparto industriale legato a scelte strategiche della politica nazionale e locale, oltre che al venir meno dell'indotto legato ad alcune aziende in fase di ristrutturazione industriale.

**CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DI STIMA E STIMA**

Il valore unitario di stima è dato dal prodotto del valor medio del mercato di beni immobiliari con caratteristiche costruttive e distributive simili che sorgono nella stessa zona, per i coefficienti

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

globali determinati per ogni categoria di valutazione. Il valore medio di mercato della zona, che per immobili più o meno coevi, di caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e di superficie comparabile si attesta, in questo momento, attorno al valore per unità di superficie commerciale di 400,00 €/mq:

$$V_{\text{unitario corretto}} = 400,00 \text{ €/mq} \times 0,73 = 292,00 \text{ €/mq};$$

$$S_{\text{commerciale}} = 3.967,12 \text{ mq};$$

$$V_{\text{di mercato del bene immobiliare}} = 292,00 \text{ €/mq} \times 3.967,12 \text{ mq} = \mathbf{1.158.399,04 \text{ €}}.$$

**ABBATTIMENTO RELATIVO AGLI ONERI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DI PRATICHE DI SANATORIA EDILIZIA CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**  
I beni evidenzia conformità urbanistico-edilizia.

**ABBATTIMENTO PER LOCAZIONE IN ESSERE**

La vigenza del contratto di locazione che interessa una porzione rilevante dei beni di cui al LOTTO A, indubbiamente, incide ed inibisce la libera fruizione, da parte di un eventuale acquirente, della stessa quota parte nel corso dell'orizzonte temporale di validità del titolo giuridico. La fattispecie, a nostro avviso, incide sul probabile valore di mercato dei beni determinando una flessione della domanda di mercato nel senso di condizionare, in "diminutio", la numerosità dei soggetti interessati all'acquisto, tagliando fuori, tra questi, coloro che acquisirebbero i beni, non già con intendimenti d'investimento immobiliare, bensì mossi da esigenze immediate di produttività industriale.

La decurtazione del probabile valore di mercato dei beni potrebbe essere determinata come cumulo, nell'arco di durata del contratto di locazione, della differenza, attualizzata, tra un canone di locazione "congruo" stimato in base al probabile valore di mercato dell'opificio ed il canone attualmente sancito dal titolo giuridico in essere. Il calcolo del canone di locazione "congruo" rinvia dall'applicazione con modalità inversa del metodo indiretto o analitico per capitalizzazione del reddito netto annuo. Considerati i livelli dei tassi attualmente vigenti, si ritiene di poter trascurare il coefficiente di attualizzazione e, nell'ipotesi semplificativa che il bene possa fornire un numero illimitato di redditi costanti, risulta quanto di seguito:

- Reddito "congruo" netto annuo del bene  
 $R = V_0 \times r = 1.158.399,04 \text{ €} \times 0,06 = 69.503,94 \text{ €/anno};$
- Reddito "congruo" netto mensile del bene  
 $69.503,94 \text{ €} / 12 = 5.792,00 \text{ €/mese};$

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

- 
- Differenza tra reddito "congruo" netto mensile e canone di locazione in essere  
5.792,00 €/mese - 3.000,00 €/mese = 2.792,00 €/mese.
  - Orizzonte di validità del contratto di locazione: 78 mesi circa
  - V di mercato del bene immobiliare: 1.158.399,04 €.
  - V di mercato del bene immobiliare decurtato per locazione in essere:  
1.158.399,04 € - 78 mesi x 2.792,00 €/mese = 1.158.399,04 € - 217.775,62 € =  
= **940.623,04 €**.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA - LOTTO B**

COMUNE DI BRINDISI (BR): CATASTO TERRENI Foglio 58 - P.III 812  
lotto a destinazione produttiva - industriale

PROCEDIMENTO SINTETICO "A VALORE DI TRASFORMAZIONE O VALORE POTENZIALE"

La determinazione del più probabile valore economico del bene immobiliare interessato, area fabbricabile in ambito industriale produttivo in quanto ricompresa all'interno della zonizzazione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale – Strumento di pianificazione urbanistica di livello comunale) con tipizzazione D3 produttiva – industriale e nel P.R.T. (PIANO REGOLATORE TERRITORIALE – Strumento di pianificazione urbanistica Consortile S.I.S.R.I) come A1 – Zona produttiva, seguirà il criterio estimativo cosiddetto del "VALORE DI TRASFORMAZIONE O VALORE POTENZIALE", metodo utilizzato ogni qualvolta si voglia determinare il valore di mercato di un bene del quale, in relazione alle sue specifiche condizioni al momento della stima, non sia possibile rilevare dal mercato prezzi di beni similari, ovvero quando sia sotto utilizzato in quanto suscettibile di essere trasformato in altro del quale esista un mercato attivo con prezzi più elevati. Tale metodo, peraltro, è frequentemente utilizzato espressamente nei casi di stima di aree edificabili.

Il procedimento di stima di cui si dice determina il valore economico dei beni di interesse per differenza tra il valore di detti beni a trasformazione avvenuta ed il costo necessario per la trasformazione stessa.

Applicando il metodo in modo diretto, il valore di mercato dell'area edificabile sarà dato dal più probabile valore di mercato del complesso edilizio ed infrastrutturale realizzabile sull'area stessa in stima decurtato dei costi da sostenere per la materiale realizzazione del complesso edilizio.  
Analiticamente:

$$V_a = [V_m - S_{pc}] / (1 + r)^n = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

Va = valore attuale dell'area;

Vm = valore del complesso industriale-produttivo-infrastrutturale realizzabile sul suolo ovvero dei manufatti e del terreno su cui insiste;

$\Sigma K$  = costi relativi alla realizzazione delle opere;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Il valore economico Vf, inoltre, sarà stimato con metodo estimativo diretto del "VALORE DI MERCATO". Tale approccio è fondato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, localizzati entro medesimo comparto industriale e che partecipano alle dinamiche di mercato attive in ambito temporale prossimo a quello in cui la stima viene effettuata, costituendo, statisticamente, campione di raffronto. Il parametro tecnico prescelto sarà la superficie commerciale di natura produttiva realizzabile. Il prezzo unitario rinveniente da indagini mirate di mercato, per conseguenza, sarà un prezzo per unità di superficie.

Ricapitolando i dati relativi alla potenzialità edificatoria del lotto:

- Sf-superficie fondiaria: 2.247,00 m<sup>2</sup> > 1.800 m<sup>2</sup>: minima superficie fondiaria d'intervento;
- Rc-rapporto di copertura 60%  
Sc-superficie coperta in progetto = 1.348,20 m<sup>2</sup>
- Iff-indice di fabbricabilità fondiaria: 6 mc/mq  
Cubatura nuovo capannone= 8.089,20 m<sup>3</sup>;
- Superficie da vincolare a parcheggio: 10% Sf-superficie fondiaria: 2.247,00 m<sup>2</sup>;  
Superficie da vincolare a parcheggio: 2.247,00 m<sup>2</sup> \* 0,1= 224,70 m<sup>2</sup> circa;
- Superficie commerciale: 100% Sup. principale + 100% Sup. accessori primari +  
+ 10% Sup. aree pertinenziali scoperte;  
Superficie commerciale: 1.348,20 m<sup>2</sup>+898,80 m<sup>2</sup> \* 0,1= 1.440,00 m<sup>2</sup> circa;

**Vf** - VALORE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE-PRODUTTIVO-INFRASTRUTTURALE REALIZZABILE SUL SUOLO OVVERO DEI MANUFATTI E DEL TERRENO SU CUI INSISTE

PROCEDIMENTO: STIMA SINTETICA A VALORE DI MERCATO →  $V_x : p_x = \Sigma V : \Sigma p$

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

V<sub>x</sub>: valore del mercato del bene da stimare - incognita;  
p<sub>x</sub>: parametro di riferimento sulla base del quale confrontare i beni in comparazione – superficie commerciale= 2.630,10 m<sup>2</sup>;  
ΣV: sommatoria dei prezzi di compravendita o delle richieste commerciali dei manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nell'intorno temporale della stima;  
Σp: parametro di riferimento sulla base del quale confrontare i beni in comparazione - sommatoria delle superfici commerciali dei manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili;

$$V_x : p_x = \Sigma V : \Sigma p \rightarrow V_x = (\Sigma V / \Sigma p) * p_x$$

→ **Vf-comm. = 400,00 €/m<sup>2</sup> \* 1.440,00 m<sup>2</sup> = 576.000,00 €.**

**Spc - SPESE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

**COSTO RICONOSCIBILE DI COSTRUZIONE (C.R.C.):** 1.348,20 m<sup>2</sup> x 320 €/ m<sup>2</sup> + 900,00 m<sup>2</sup> x  
X 35 €/ m<sup>2</sup> = 431.424,00 € + 31.500 € = 462.924,00 € circa  
(Stima sintetico-comparativa)

INCIDENZA ONERI CONCESSIONI

CONTRIBUTO INFRASTRUTTURAZIONE: 3,62 €/ m<sup>2</sup> \* 2.247,00 m<sup>2</sup> = 8.134,14 €

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: 0,00 €

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: 0,00 €

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: 0,00 €

Incidenza spese tecniche = 35.400,00 € circa  
(D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013)

Somm. COSTI RICONOSCIBILI AGGIUNTIVI = 8.134,14 € + 35.400,00 € = 43.534,14 €.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 5% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti). Nel caso di specie la partita s'intende considerata e ricompresa all'interno del **C.R.C.**.

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione inferiori ad 1 anno in funzione della tipologia edilizia; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Ip = 32.404,70 €.

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
**ingegnere civile**

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

COSTO RICONOSCIBILE TOTALE = C.R.C. + COSTI RICONOSCIBILI AGGIUNTIVI + ONERE FINANZIARIO + COSTI AZIENDALI = 462.924,00 € + 43.534,14 € + 32.404,70 € = 538.862,82 €.

**Va** – VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICATORIA

$$\mathbf{Va} = [V_m - S_{pc}] / (1 + r)^n = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n =$$
$$= (576.000,00 \text{ €} - 538.862,82 \text{ €}) * 0.94 = 37.137,18 \text{ €} * 0.94 = \mathbf{34.908,95 \text{ €}}.$$

L'incidenza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona all'interno della quale il bene sorge, considerata la natura dello stesso, pare di scarsa rilevanza.

## **6. CONCLUSIONE**

Ricapitolando i valori di stima determinati per i beni immobiliari oggetto della presente relazione:

**BENI IMMOBILI IN STIMA**

**LOTTO A**

**COMUNE DI BRINDISI (BR)**

**Direzione Provinciale di BRINDISI - Ufficio provinciale - Territorio**

**CATASTO TERRENI E FABBRICATI**

- Complesso industriale censito al foglio 58, p.lla 983, composto da lotto di suolo a destinazione industriale (sub. 3), graffato con manufatti industriali-produttivi consistenti in opificio con annesso plesso uffici, manufatto prefabbricato per pantografo (sub. 2) e con cabina elettrica (sub. 2);

**V<sub>FINALE</sub> - PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI = 1.158.399,04 €.**

**V<sub>FINALE</sub> - PROB. VALORE DI MERCATO DEI BENI DECURTATO PER LOCAZIONE = 940.623,04 €**

I due valori mercato sopra emarginati costituiscono gli estremi, superiore (1.158.399,04 €) ed inferiore (940.623,04 €), di un ventaglio di "probabili valori di mercato" il cui ammontare sarà funzione della decurtazione da applicare in ragione della limitazione nel godimento della porzione di bene produttivo locata che l'eventuale acquirente dovrà sopportare per l'intera effettiva durata del contratto di affitto in essere, arco di tempo che, allo stato, non si è in grado di prevedere in nessun modo. Detta riduzione potrà essere determinata come prodotto tra la differenza tra reddito "congruo" netto mensile e canone di locazione in essere e l'effettivo orizzonte di durata del contratto di affitto "n", ovvero attraverso la formula:

$$\Delta = (5.792,00 \text{ €/mese} - 3.000,00 \text{ €/mese}) \times n;$$

**ANTONIO MIGLIACCIO**  
ingegnere civile

Via Indipendenza, 4 – Brindisi 72100  
cell. +39 329 5831532  
migliaccio.studio@it  
migliaccio.studio@pec.it

---

LOTTO B

COMUNE DI BRINDISI (BR)

**Direzione Provinciale di BRINDISI - Ufficio provinciale - Territorio**

CATASTO TERRENI

- lotto di suolo a destinazione industriale censito al foglio 58, p.la 862;
- lotto di suolo a destinazione industriale censito al foglio 58, p.la 812.

**V<sub>FINALE</sub> - PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO = 34.908,95 €.**

Tanto dovevo ad evasione del mandato ricevuto.

Ing. Antonio Migliaccio

