

TRIBUNALE DI BRINDISI Sezione

Fallimentare

Giudice Delegato Dr. Stefano M. Sales Curatore

Avv. Paolo Perrone

Fallimento n.28/2020 R.G.

a carico di "---- Omissis ---" di ---- Omissis ---

Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto ing. Domenico Saracino, iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi con posizione n. 347 e nell'Albo dei consulenti presso il Tribunale di Brindisi con posizione n. 529, in qualità di perito stimatore nominato dall'Ill.mo G.D. Dott. Stefano M. Sales in data 15.09.2020, recatosi in Oria (Br) alla via Mario Pagano n.122, presso il locale identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 82, particella 1877, subalterno 29, cat. C/1, dopo aver partecipato alle operazioni di inventario dei beni mobili unitamente al Curatore del fallimento e dopo aver reperito i dati catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, in data 12.10.2020, compatibilmente con le limitazioni di contrasto al Covid19, ha proceduto ad effettuare, con la collaborazione di ausiliario di fiducia, un rilievo dimensionale dell'immobile ed un rilievo fotografico. Nella circostanza ha rilevato le caratteristiche costruttive e l'impiego dei materiali utilizzati per la realizzazione dell'immobile. In data 14.12.2020 ha inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi al fine di esaminare la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

In data 21.01.2021 si è recato in Oria presso la sede dell'UTC del Comune per esaminare le pratiche edilizie e per prelevare la documentazione tecnica inerente l'ultima situazione assentita relativa al fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena proprietà del locale commerciale al piano terra in Oria alla via Mario Pagano n.122.

1

Studio tecnico ing. Domenico Saracino - via Santa Chiara n.3 -
Brindisi
Tel - Fax: 0831 529452 ing.domenicosaracino@libero.it
saracino.domenico@ingpec.eu



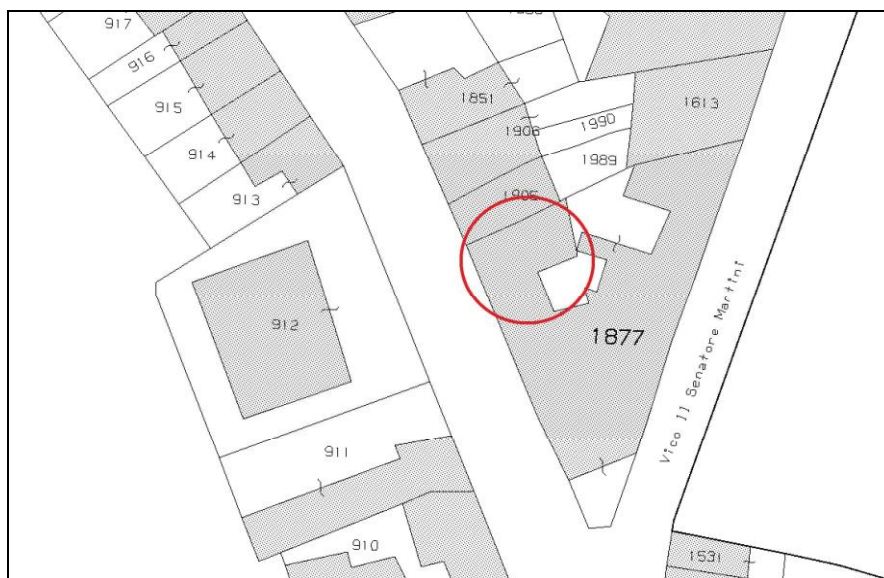
Il bene, della superficie di mq 112, è ubicato nel centro storico ed attualmente adibito a locale commerciale, destinato a ristorazione; fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra (al piano primo si riscontra un'abitazione ed al piano secondo un vano lavanderia di pertinenza dell'abitazione).

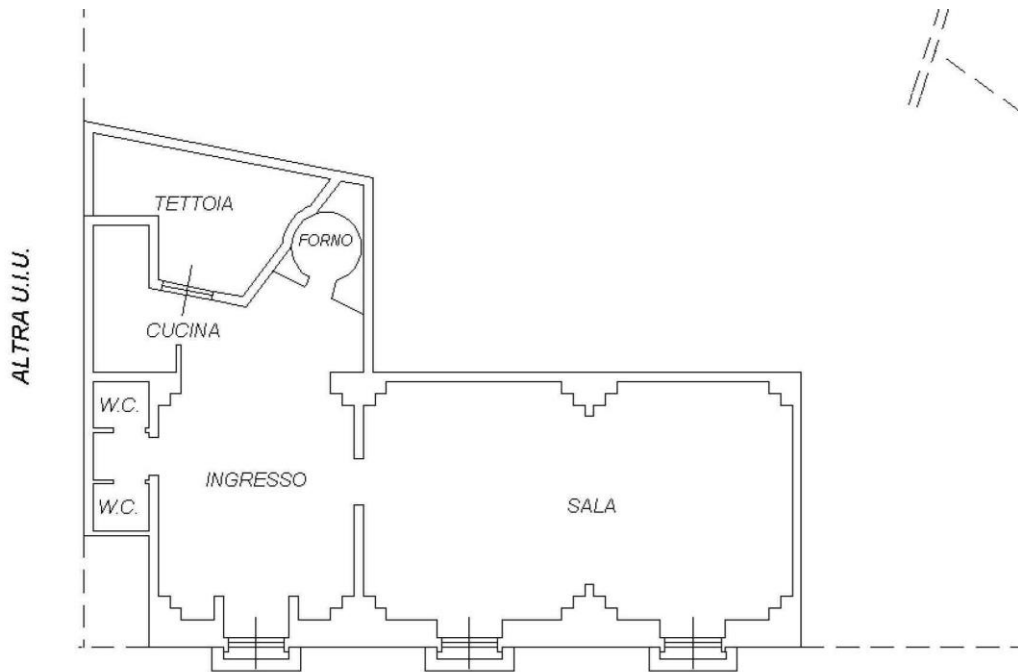
Il locale commerciale è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Oria al foglio 82, particella 1877, sub. 29, cat. C/1, cl. 8, cons. 80 mq, rendita € 1.598,95; via Mario Pagano, n.122, p.T; intestato a ---- Omissis ---- nato ad Oria il ---- Omissis ----.

Confina ad Ovest con detta via, a Sud con proprietà ---- Omissis ----, ad Est con proprietà -- -- Omissis ---- e a Nord con proprietà ---- Omissis ----, salvo altri. ***

Identificazione catastale

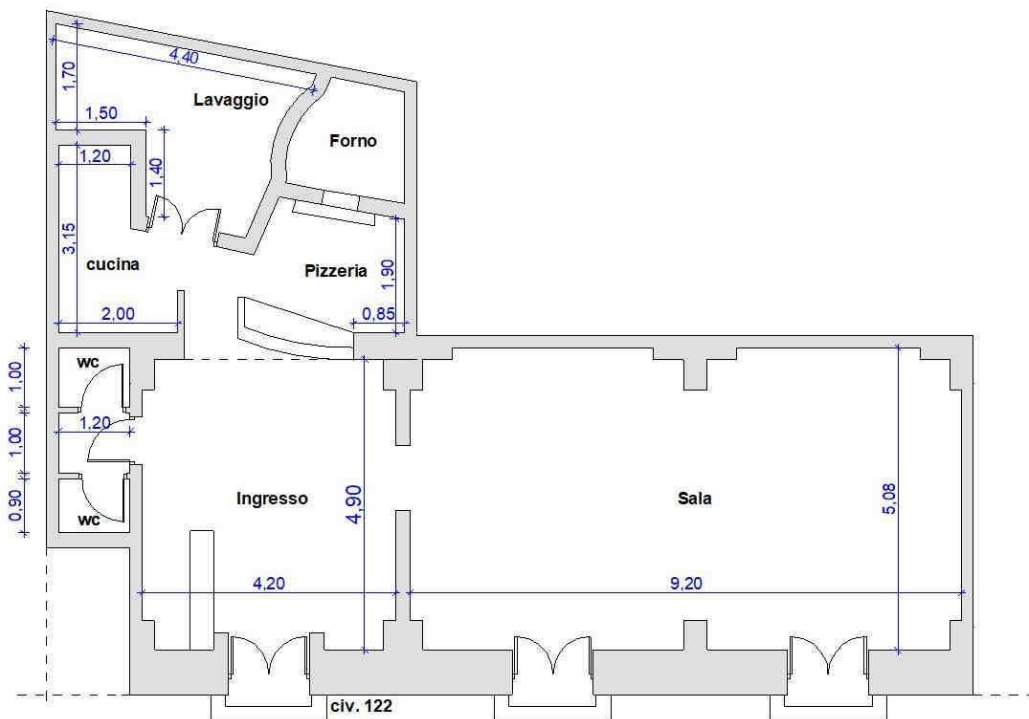
Il locale commerciale risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Oria al foglio 82, particella 1877, sub. 29, cat. C/1, cl. 8, cons. 80 mq, sup. catastale mq 107, rendita € 1.598,95 (si voglia far riferimento alla pianta catastale allegata con il n. 01, alla visura catastale allegata con il n. 02 ed all'estratto di mappa allegato con il n. 03).





VIA MARIO PAGANO

Planimetria catastale



Via Mario Pagano

Planimetria di rilievo



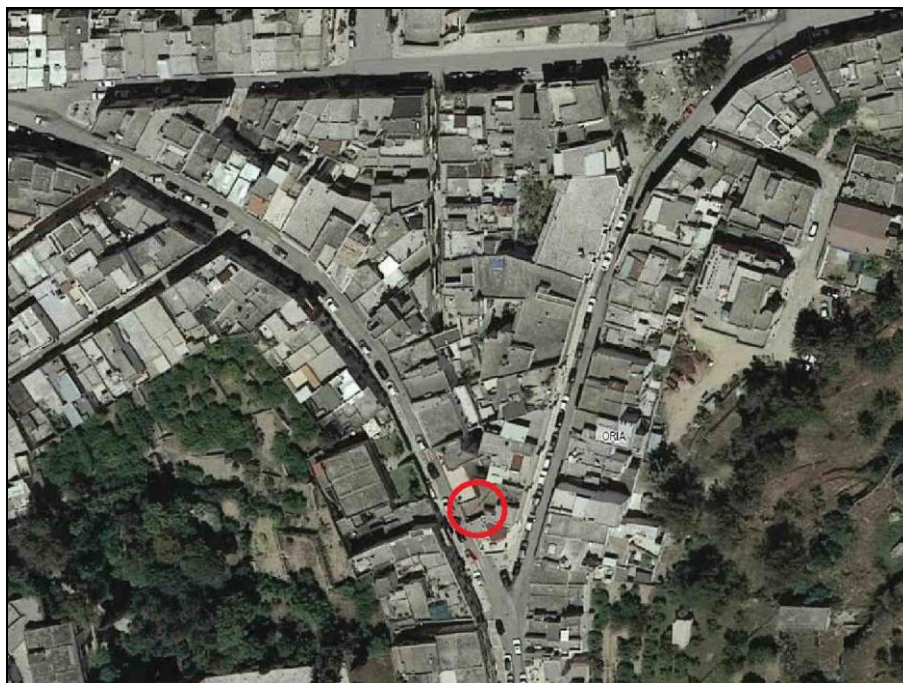
L'attuale identificazione catastale risulta costituita a seguito di pratica di variazione per fusione-ampliamento del 04.05.2006 prot. n.BR0046980 con cui venivano fuse l'unità immobiliari censita al fg 82, p.lla 1877 sub 4 e l'unità immobiliare censita al fg 82 p.lla 2130. Con ulteriore pratica del 04.05.2006 prot. n.BR0046992 veniva variata la categoria catastale da A/3 (abitazione di tipo economico) a C/1 (locale commerciale).

Si rilevano modestissime difformità interne; in particolare si è rilevata una differente rappresentazione di alcuni pilastri in muratura rispetto alla situazione riscontrata in sito.

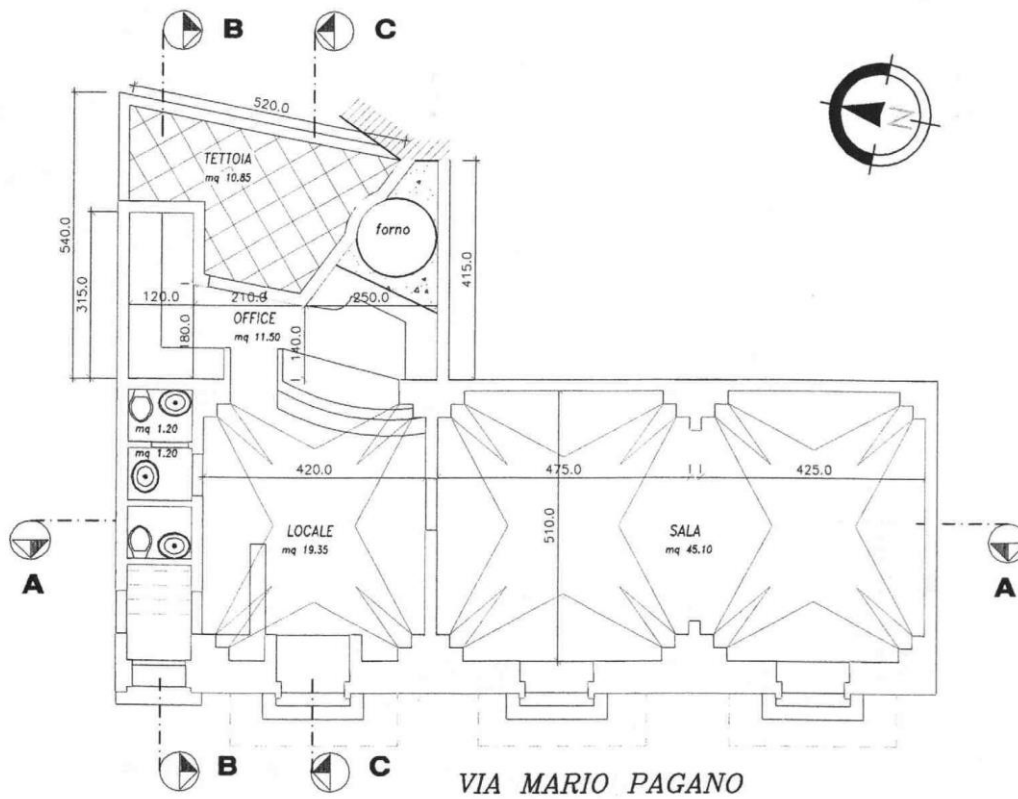
REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Si premette che il locale risulta di vecchissima costruzione; sulla base delle verifiche effettuate presso l'UTC del Comune di Oria si è accertato che l'ultima situazione assentita con riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è relativa al rilascio del permesso di costruire n.99 del 16.06.2006 (v. allegato n.04).

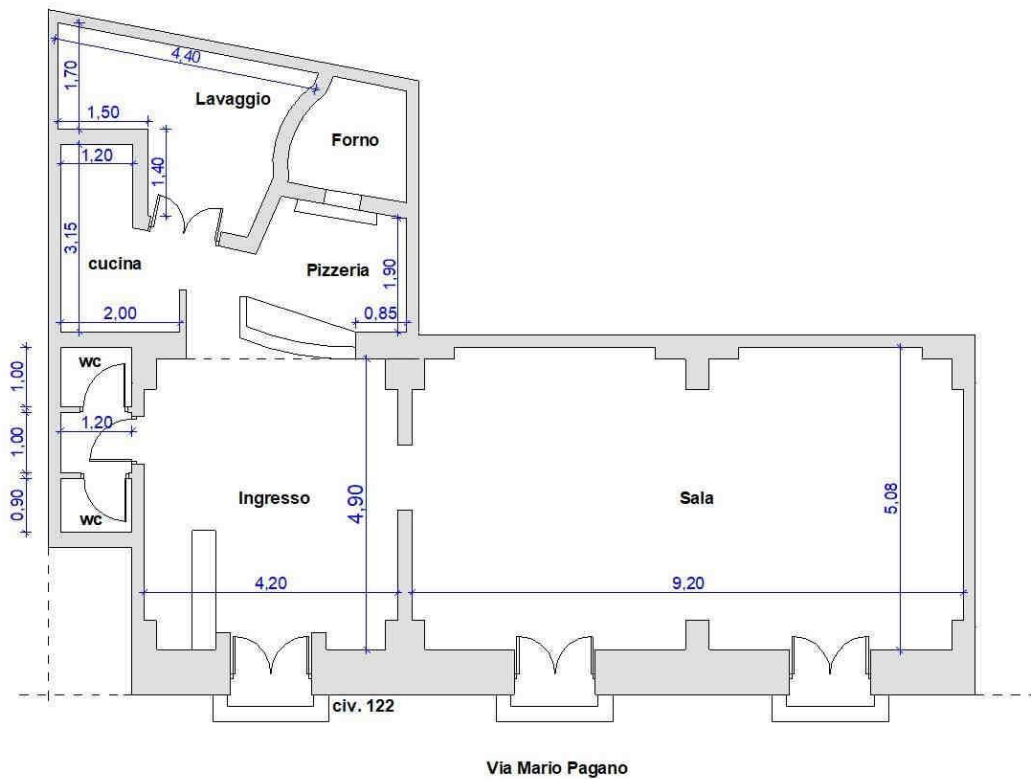
Da una verifica di rispondenza tra la situazione riportata nell'elaborato di progetto e lo stato dei luoghi, salvo modeste imprecisioni in corrispondenza della rappresentazione di alcuni pilastri interni, non si sono rilevate difformità rispetto alla situazione verificata nel corso dei sopralluoghi



PIANTA PIANO TERRA di progetto



Planimetria progetto



PROVENIENZA

Con atto per Notaio Aldo Preite di Latiano in data 18.03.2004, rep. n.16581, la sig.ra ---- Omissis --- (cf: ---- OMISSIS ---) ed il sig. ---- Omissis --- (c.f.: ---- OMISSIS ---) donava l'immobile al proprio figlio sig. ---- Omissis ---(cf: ---- OMISSIS ---) (v. allegato n. 05). I danti causa del sig. ---- Omissis ---erano divenuti proprietari ante ventennio.

STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Attualmente il locale commerciale non risulta locato.

Va segnalato che nel corso dei sopralluoghi si è accertato che all'interno del locale sono presenti numerosi arredi, apparecchiature ed attrezzature da cucina e materiali ricadenti nell'attivo fallimentare ed oggetto di vendita separata rispetto al medesimo locale. ***

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE.

Il locale non fa parte di un condominio; non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione; non vi sono in previsione spese straordinarie.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano procedure esecutive gravanti sul bene.
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni oltre quelle in precedenza indicate.
- Non ricade il caso di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.
- Non risulta atto di asservimento urbanistico.
- Il bene non è vincolato; esistono vincoli paesaggistici della zona.
- Non vi sono limitazioni d'uso, obbligazioni propter rem, servitù, uso.
- Regolarizzazione per difformità urbanistico-edilizie e difformità catastali (con riferimento a modestissime variazioni interne - configurazione di alcuni pilastri, si fa presente che verrà detratto dal valore di mercato il costo per la presentazione di "accertamento di conformità" e per "accatastamento", compreso ogni onere, sanzioni e spese tecniche, nella misura di € 2.000,00). ---

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.



iscrizioni ipotecarie (v. allegato n.06):

- ISCRIZIONE del 02/07/2010 – Registro Particolare 2912 Registro Generale 12681 - Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 3618/24 del 24/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602;
- ISCRIZIONE del 22/11/2012 – Registro Particolare 1725 Registro Generale 19236 - Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 218/2412 del 15/11/2012 IPOTECA LEGALE derivante da ruolo (art. 77 DPR n.602 del 1973);
- ISCRIZIONE del 12/12/2014 – Registro Particolare 1717 Registro Generale 16644 - Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 805/2414 del 11/12/2014 IPOTECA LEGALE derivante da ruolo (art. 77 DPR n.602 del 1973);
- ISCRIZIONE del 14/5/2019 – Registro Particolare 945 Registro Generale 8392 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Brindisi Repertorio 826/2018 del 04/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna;
- ISCRIZIONE del 02/03/2020 – Registro Particolare 385 Registro Generale 3549 - Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2320/2420 del 28/02/2020 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

trascrizioni pregiudizievoli (v. allegato n.06):

- TRASCRIZIONE del 05/08/2020 – Registro Particolare 8268 Registro Generale 11237 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 31/2020 del 24/07/2020 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

SUOLO DEMANIALE

Il locale commerciale non ricade su suolo demaniale.

DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE

Il locale commerciale risulta ubicato nel centro del Comune di Oria, in via Mario Pagano, 122, un'arteria di principale traffico cittadino; la zona è dotata delle infrastrutture e dei servizi tipici del centro urbano.



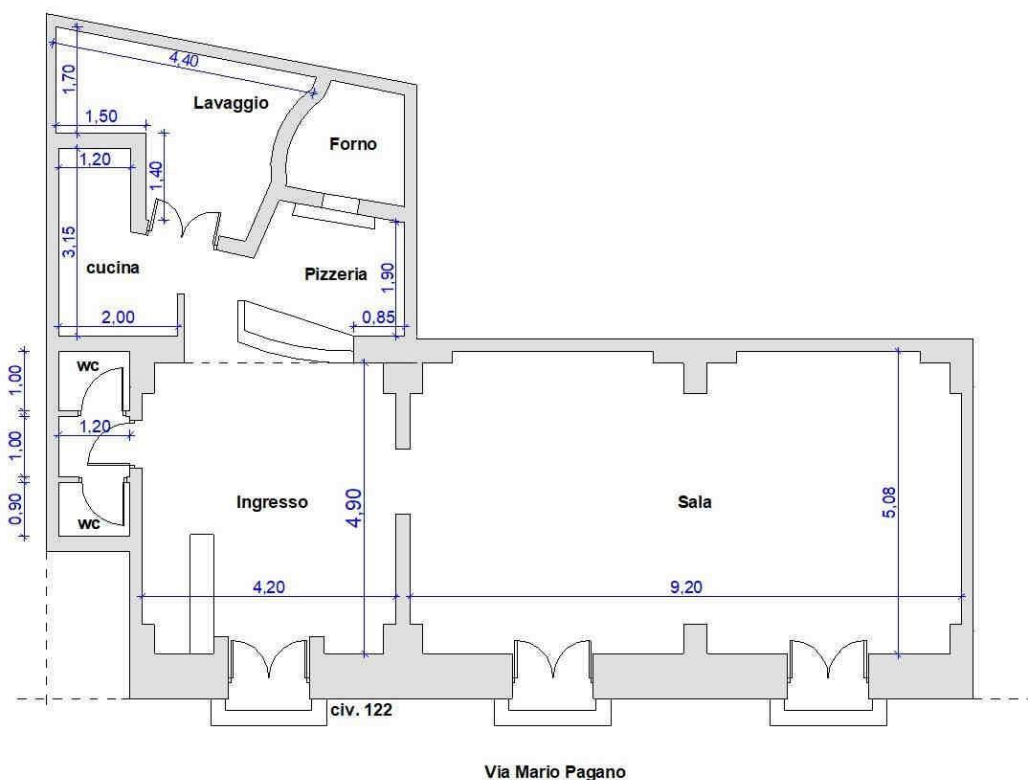


L'immobile con accesso autonomo dal civico 122 di via Mario Pagano, al piano terra, fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra (al piano primo si riscontra un'abitazione ed al piano secondo un vano lavanderia di pertinenza dell'abitazione).

Il locale al piano terra oggetto della presente relazione è di vecchia costruzione e presenta struttura in muratura portante.

In particolare il locale è composto da un vano adibito ad ingresso accoglienza clienti delle dimensioni utili di mt 4,90 x 4,20, da un'ampia sala ristorante delle dimensioni utili di mt 9,20 x 5,08, da una zona adibita a cucina e forno pizzeria, da due piccoli wc dotati di disimpegno e da un locale retrostante adibito a lavastoviglie e dispensa.





Il bene presenta coperture realizzate con volte a stella nei vani prospicienti la pubblica via e con solaio piano nella zona cucina; nella zona retrostante la predetta cucina la copertura è costituita da tettoia in legno inclinata.

La pavimentazione all'interno del vano ingresso e della sala da pranzo è in marmette di cemento policrome a decoro; nella zona pizzeria, nei servizi e nella zona cucina è in gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le volte presentano finitura a faccia vista. La zona servizi, la zona cucina e la zona forno presentano rivestimenti in ceramica. I sanitari dei wc sono in vitreous-china. Le porte interne dei servizi sono in legno tamburato. La zona retrostante la cucina presenta copertura realizzata con travi di sostegno in legno e copertura costituita da assi di legno trattate con mordente color noce; le finestre sono in alluminio del tipo scorrevoli ubicate ad altezza di circa due metri dal pavimento.

Il banco della zona forno presenta rivestimento in pietra locale.

Nella zona sovrastante il forno si rileva una zona ribassata dotata di specchiatura con vetro oscurato, la cui configurazione risulta realizzata secondo la sagoma della volta. Gli infissi esterni prospicienti su via M. Pagano sono in alluminio, protetti da grate in metallo. Esiste canna fumaria, già prevista nel progetto approvato.

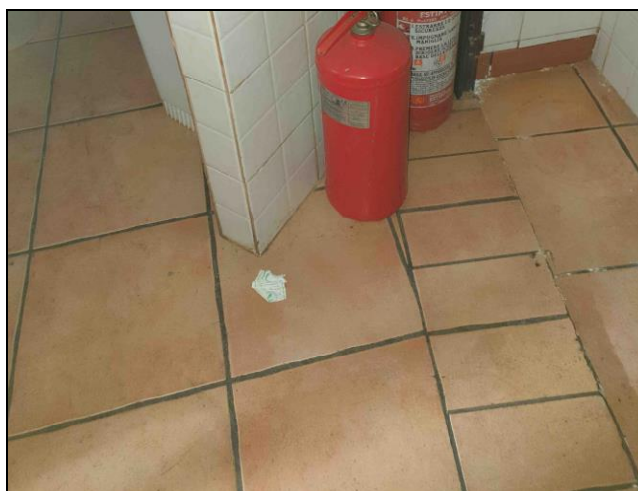
Il prospetto esterno presenta conci di carparo a faccia vista con scialbatura con idrorepellente in tinta chiara.

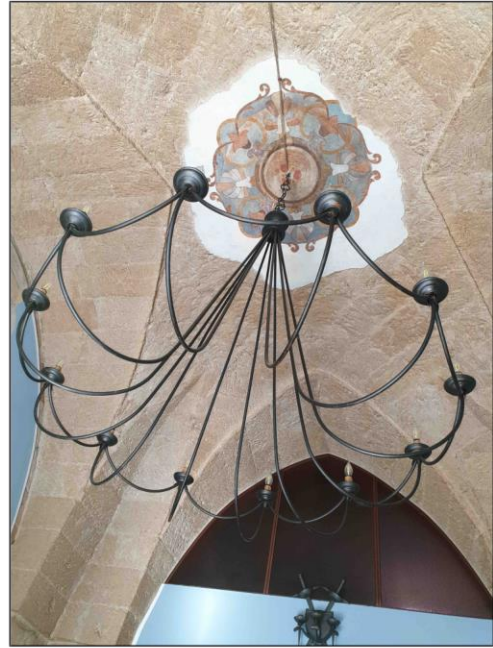


Si è rilevata la presenza di impianto idrico-fognante, elettrico e di impianto elettrico parzialmente realizzato fuori traccia con caratteristiche di tipologia che richiamano le modalità del passato, al fine di evitare la formazione di tracce in corrispondenza dei conci delle volte.

Avendo evitato saggi distruttivi, non è stato possibile accertare la conformità di ogni impianto alle normative vigenti.

Il locale, in corrispondenza dei vani principali prospicienti la pubblica via presenta altezza interna utile al colmo delle volte pari a circa mt. 4,90 ed in corrispondenza del solaio della zona cucina presenta altezza utile pari a circa mt 2,80 (si voglia far riferimento alla documentazione fotografica).







Distinta delle superfici utili

Ingresso		mq 19,25
Sala ristorante	mq	45,30
Cucina/pizzeria	mq	11,65
Lavastoviglie/dispensa	mq	8,85
Antibagno	mq	1,20
Bagno 1	mq	1,20
Bagno 2	<u>mq</u>	<u>1,10</u>
Totale superficie utile	mq	88,55

Superficie lorda commerciale

Il locale sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 112

VALUTAZIONE DEL BENE

Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del locale, si ritiene essenziale far precedere la stima da alcune brevi considerazioni che hanno lo scopo di indicare i criteri adottati e gli elementi tecnici presi a riferimento. Si ritiene infatti opportuno far presente che il valore di mercato è stato individuato attraverso un raffronto comparativo di stima.

In particolare sono stati acquisiti i seguenti dati:

- valori OMI forniti dall'Agenzia del Territorio per i locali commerciali min. €/mq 600,00 - max €/mq 800,00 (v. allegato n. 08). Ai fini della determinazione del valore unitario

12



verrà preso in esame il valore massimo in considerazione degli aspetti positivi che verranno di seguito indicati;

- annuncio pubblicato sul sito Immobiliare.it dall'agenzia immobiliare IMMOBIFIN di Oria relativo al locale commerciale sito in Oria alla via dei Messapi della superficie di mq 220 posto in vendita al prezzo di € 230.000,00 (valore unitario pari a €/mq 1.045,00) (v. allegato n. 09);
- annuncio pubblicato sul sito Trovacasa.net dall'agenzia immobiliare IMMOBIFIN di Oria relativo al locale commerciale sito in Oria della superficie di mq 90 posto in vendita al prezzo di € 90.000 (valore unitario pari a €/mq 1.000,00) (v. allegato n. 10);
- annuncio pubblicato sul sito dell'agenzia immobiliare Royal Immobiliare di Oria relativo al locale commerciale sito in Oria alla via Torre Santa Susanna della superficie di mq 230 posto in vendita al prezzo di € 330.000,00; (valore unitario pari a €/mq 1.434,00) (v. allegato n. 11).

Va precisato che non è stato possibile assumere in maniera perfettamente identica le indicazioni relative a beni simili presi a confronto, sia pure attraverso una media di valori, sia per motivazioni connesse a fattori intrinseci che a fattori estrinseci agli stessi beni; salvo casi rarissimi, risulta infatti remota la possibilità di una coincidenza dei valori dei beni presi a confronto, sia per le caratteristiche proprie di ogni bene (configurazione, fronti stradali, ubicazione, dotazione impianti, luminosità, caratteristiche costruttive, distribuzione dei vani, grado di finitura, ecc.) sia per un insieme di fattori esterni (infrastrutture urbanistiche, vicinanze ad arterie stradali, tipologia edilizia mediamente riscontrata nella zona, ecc.).

Per poter inserire i beni di cui trattasi nella più idonea sezione della scala di valori, i criteri valutativi hanno tenuto parzialmente conto, in forma ovviamente indicativa, anche di alcuni aspetti d'incremento e di decremento e si sono informati ai seguenti elementi riscontrati in sito:

- all'ubicazione (quale aspetto positivo va segnalato che il bene è ubicato nel centro storico di Oria, in una zona in cui il mercato immobiliare risulta mediamente attivo);
- alle opere di urbanizzazione esistenti, alla distanza dalle principali arterie stradali (quale aspetto positivo va rilevato che il bene è ubicato in una zona dotata dei servizi e delle infrastrutture tipiche del centro urbano);



- all'estensione, alla configurazione planimetrica ed alla distribuzione interna dei vani, che appaiono razionali (va rilevato quale aspetto positivo la presenza di un forno con banco pizzeria, ma va fatto presente che la cucina presenta una superficie contenuta, per cui l'attività dovrà esser rivolta ad un numero limitato di clienti);
- alle caratteristiche commerciali ed immobiliari della zona che sono mediamente attive;
- alle condizioni generali di manutenzione che sono da ritenersi normali;
- al grado ed alla qualità dei materiali e delle finiture che sono da ritenersi di buon livello (vanno rilevate le buone caratteristiche costruttive e la presenza di volte a stella; tuttavia va segnalato che i servizi necessitano di ripristini).

Stima sintetico - comparativa

Tenuto conto di quanto accertato nel corso delle operazioni peritali e di quanto in precedenza indicato in relazione alle caratteristiche costruttive, allo stato d'uso e di manutenzione, si attribuisce al locale commerciale il seguente valore di mercato:

$$\text{mq } 112 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } \mathbf{140.000,00}$$

Stima analitica

Si ritiene di effettuare, per verifica della valutazione effettuata con il criterio sintetico comparativo, la stima analitica basata sul criterio della capitalizzazione dei redditi al netto di tutti gli oneri, spese varie, tributi, tasse, spese di amministrazione, di manutenzione straordinaria, etc. a carico del proprietario ricavabili in condizioni di ordinarietà, in base alla formula classica dell'Estimo $V = Bf / i$; dove "Bf" rappresenta il canone di locazione annuo che si assume pari al reddito lordo annuo al netto dei predetti oneri e spese che si assumono pari al 30%; "i" rappresenta il saggio di capitalizzazione riferito alla zona in esame ed alle caratteristiche del mercato locale, con riferimento alle caratteristiche del locale che si assume pari al 5%.

Avremo pertanto che il valore sarà dato da: reddito netto = €/mese

$$800,00 \times 12 \times 0,70 = \text{€ } 6.720,00$$

$$V = \text{€ } 6.720,00 / 0,05 = \text{€ } \mathbf{134.400,00}$$

Si può rilevare che il risultato ottenuto con la stima sintetica non si discosta sostanzialmente da quello ottenuto con la stima analitica.

Mediando i due valori si ottiene:

14



(€ 140.000,00 + € 134.400,00) x 1/2 = € 137.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale € 2.000,00

Valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione € 135.200,00

Prezzo base d'asta ridotto del 15%

€ 135.200,00 x 0,85 = € 114.920,00 che si arrotondano in € **114.900,00** (diconsi euro centoquattordicimilanovecento/00)

Brindisi, 24.02.2021

Ing. Domenico Saracino

- All. n.1) Pianta catastale;
- All. n.2) Visura catastale;
- All. n.3) Estratto di mappa;
- All. n.4) Documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Oria;
- All. n.5) Nota di trascrizione dell'atto di donazione per Notaio Aldo Preite di Latiano in data 18.03.2004, rep. n.16581;
- All. n.6) Visure ipotecarie;
- All. n.7) Pianta di rilievo;
- All. n.8) Valori OMI forniti dall'Agenzia del Territorio per i locali commerciali ubicati in zona centrale in Oria;
- All. n.9) Annuncio pubblicato sul sito Immobiliare.it dall'agenzia immobiliare IMMOBIFIN di Oria relativo al locale commerciale in Oria, via dei Messapi;
- All. n.10) Annuncio pubblicato sul sito Trovacasa.net dall'agenzia immobiliare IMMOBIFIN di Oria relativo al locale commerciale sito in Oria ;
- All. n.11) Annuncio pubblicato sul sito dell'agenzia immobiliare Royal Immobiliare di Oria relativo al locale commerciale in Oria, via Torre Santa Susanna.

