RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

OPIFICIO sito nel Comune di Corigliano d'Otranto

Strada Statale n.16 Lecce - Maglie



COMMITTENTE

"AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale: Martano (LE)

Codice fiscale: 00554880751

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del Ministero dello

Sviluppo Economico n.356 del 05.09.2018

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Stefano Mazzuoli





Indice

1.	Premessa	2
	1.1 Operazione peritali	
	1.2 Scopo della stima	
2.	Dati Generali	4
	2.1 Descrizione degli immobili	4
	2.1.1 Generalità	
	2.1.2 (A) Edificio originario	6
	2.1.3 (B) Ampliamento	
	2.1.4 Area pertinenziale	
	2.2 Dati catastali	18
	2.3 Provenienza	19
	2.4 Situazione edilizia	20
	2.5 Dati urbanistici	21
	2.6 Stato di occupazione	24
	2.7 Atti pregiudizievoli	25
	3. Metodi di stima	32
	3.1 Criteri di stima adottati	32
4.	Stima del valore di mercato	33
	4.1 Generalità	33
	4.2 Valore di Mercato	34
5.	Valore Economico di Realizzo - Considerazioni Fiscali	36
6.	Conclusioni	38

1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa", Avv. Stefano Mazzuoli, come nominato il giorno 05/09/2018 dal Ministero Dello Sviluppo Economico (DM n. 356/2018), gli scriventi professionisti, Dott. Mauro Cesarini, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia al n.1110A e Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, con studio in Foligno – Via La Louviere 2, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4461, hanno predisposto la relazione tecnico-economica di stima sul possibile valore di realizzo del bene immobile appartenente alla procedura.

1.1 Operazione peritali

I sottoscritti hanno iniziato la loro attività con la verifica della natura e dell'ubicazione dei beni immobili procedendo al reperimento della documentazione tecnica quale, atti di provenienza, pratiche edilizie e documentazione catastale presso gli uffici amministrativi di competenza.

Successivamente, sulla scorta della documentazione acquisita, sono stati effettuati diversi sopraluoghi presso il compendio immobiliare al fine di verificarne la consistenza e la conformità alla documentazione reperita oltre ad appurarne le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, il grado di finitura, la tipologia degli impianti e il relativo stato.

1.2 Scopo della stima

Scopo della presente perizia è quello di accertare il valore di mercato del compendio immobiliare di cui all'oggetto in modo da poterne poi definire il presumibile valore di realizzo nella situazione contingente, così da consentire, previa autorizzazione ministeriale, la vendita al miglior offerente da parte della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa con lo scopo di liquidare l'attivo procedurale immobilizzato da ripartire ai creditori sociali nel rispetto dei criteri assegnati dalla legge in base ai privilegi.

Quanto sopra previa verifica tecnica della reale consistenza dei beni, del loro uso e dell'eventuale stato manutentivo, anche tenendo in conto eventuali particolarità del caso specifico derivanti dalle situazioni oggettive, contrattuali, caratteristiche urbanistiche e/o di mercato dei beni stessi.

La valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore di realizzo dell'immobile al fine della cessione dello stesso nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa preso atto di tutte le specificità del caso inerenti a una procedura concorsuale.

Una considerazione preliminare per una corretta lettura della valutazione di stima: il valore di mercato ricavato segue i principi e risponde ai criteri oggettivi scelti e puntualmente descritti, il valore di presumibile realizzo (valore economico di realizzo) è il valore ottenuto svalutando in base a una percentuale ritenuta congrua dai valutatori in base al caso contingente e soprattutto determinato dal fatto che le cessioni vengono effettuate nell'ambito di una procedura concorsuale e non in libero mercato.

2. Dati Generali

2.1 Descrizione degli immobili

Il compendio immobiliare è costituito da un opificio oleario sito nel Comune di Corigliano d'Otranto in Provincia di Lecce lungo la SS. 16 Lecce-Maglie e nei pressi dell'uscita dalla Strada Statale n.664, area prevalentemente artigianale.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare



2.1.1 Generalità

Tale compendio è costituito da due fabbricati contigui, affiancati a formare una sorta di "L" che si sviluppano principalmente su di un unico livello anche se, in alcune porzioni è presente un piano primo.

Quanto sopra riportato è ben evidente nella planimetria seguente ove, i due distinti corpi di fabbrica, sono evidenziati da colori diversi. Si distinguono quindi i seguenti blocchi:

- A. edificio originario realizzato intorno alla metà degli anni settanta;
- B. edificio in ampliamento realizzato tra il 2011 e il 2014.



Figura 2: Individuazione dei due corpi di fabbrica

Il tutto insiste su di un'aera sostanzialmente pianeggiante di consistenza pari a circa 7800 mq interamente recintata

2.1.2 (A) Edificio originario

Tale fabbricato di forma pressoché rettangolare, ha dimensioni in pianta pari a circa 35.00m x 24.00m ed altezza massima pari a circa 8.00m.

La costruzione risale alla metà degli anni settanta; intorno agli anni 2010-2014 lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione generale che ha riguardato alcune modifiche ai prospetti esterni, alle rifiniture interne ed agli impianti tecnologici al fine di adeguare l'opificio alle più recenti esigenze lavorative.

La struttura portante di tale fabbricato è costituita da *telai in cemento armato* gettato in opera di travi e pilastri in entrambe le direzioni; i solai sono in latero cemento di spessore 20 cm + 5 cm nella parte in piano mentre sono con *soletta piena* in cls per la zona che presenta solai con volte a botte. Si rileva che per ridurre la spinta della copertura a volta sono state istallate delle catene in ferro rivestite con idonea protezione/carter antincendio.

Il manto di copertura, per la porzione di solaio a volte è costituito da lastre metalliche grecate tipo "aluzinc" fissate mediante appositi ancoraggi; la porzione in piano invece, con destinazione "lastrico solare", presenta una pavimentazione di finitura in pietra di Cursi.

Le tamponature esterne, come anche i tramezzi interni, sono realizzate mediante muratura in tufo con spessore pari rispettivamente a circa 30 cm e variabile tra i 10 e i 15 cm per i tramezzi; dette murature sono rifinite con intonaco "civile" avente finitura liscia e tinteggiatura finale. Per quanto riguarda la suddivisione degli spazi interni si rileva come nella porzione di edificio che fronteggia la Strada Statale Adriatica è stato ricavato il locale adibito ad "esposizione dei prodotti e degustazione" con relativo servizio igienico.

In adiacenza a detto locale sono posti: il "deposito", la "sala bilico", i "servizi igienici" (3 wc con relativi anti wc), lo "spogliatoio operai" ed un "ripostiglio".

Attraverso un vano scala completamente chiuso posto in aderenza alla parete sud della "esposizione dei prodotti e degustazione" si ha accesso al piano primo dove è presente un ampio locale ad uso "ufficio" con "bagno", un "archivio" e due "terrazzi", il tutto avente un'altezza massima interna pari a circa 3.00 metri. I locali del primo piano sulla base della documentazione reperita, erano originariamente destinati ad alloggio del custode.

Nella porzione di edificio posta sul retro ed avente un'altezza interna massima in colmo pari a circa 7.00 metri, sono presenti due grandi vani destinati a "sala lavorazione" ed a "olivaio"; esternamente nel lato ovest sono stati ricavati dei volumi tecnici a servizio dell'attività produttiva quali: "deposito sansa", "vasca di decantazione", "scarico foglie" e la "centrale termica" oltre ad una "cabina elettrica", un "box cloro" ed un "vano quadro elettrico".

Nello specifico quindi l'edificio è costituito dai seguenti locali al piano terra:

- A. esposizione prodotti, anti wc e wc;
- B. deposito, ripostiglio, anti wc e wc;
- C. sala bilico;
- D. olivaio e sala lavorazione;
- E. spogliatoio, disimpegno anti wc e doppio wc;
- F. centrale termica, vano quadro elettrico, cabina elettrica e quadro contatori;
- G. deposito sansa e vasche di decantazione.

Mentre al piano primo:

- I. ufficio;
- L. bagno;
- M. archivio;
- N. cortile scoperto e terrazzo.

Il tutto è meglio identificato nelle piante riportate nel seguito.

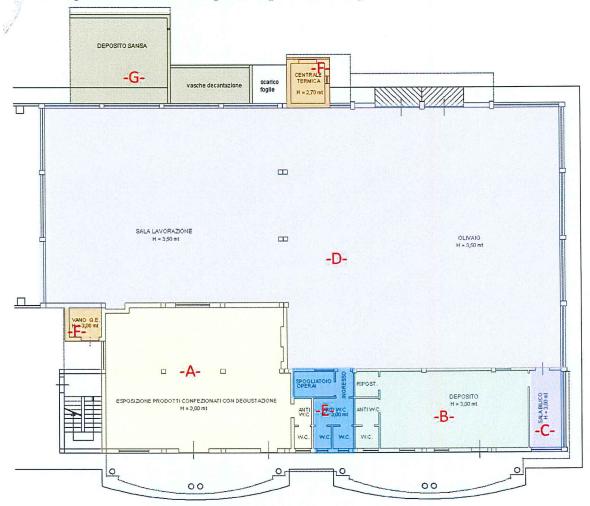


Figura (3): Edificio originario - pianta piano terra -

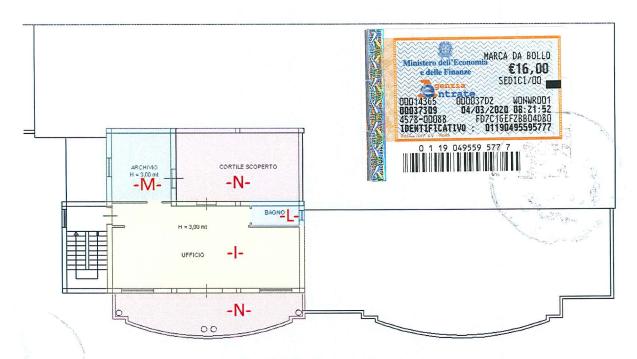


Figura (4): Edificio originario - pianta piano primo -

Internamente l'edificio presenta una tipologia di finiture abbastanza eterogenea tra i vari locali anche in virtù delle diverse destinazioni d'uso riscontrate; in generale comunque le stesse appaiono adeguate alle esigenze dell'attività svolta; nel seguito si procederà ad una breve descrizione delle varie caratteristiche presenti.

A) Il vano "esposizione prodotti confezionati" è un locale di grandi dimensioni che presenta una pavimentazione in gres porcellanato di color sabbia con piastrelle di dimensioni 50x50 cm e battiscopa a corredo della stessa tipologia e colore; le pareti sono intonacate ed adeguatamente tinteggiate; l'impianto elettrico, recentemente realizzato è del tipo "sottotraccia" ed adeguato come dotazioni "generali" l'illuminazione è garantita da lampade al neon istallate in linea sul soffitto. In generale il tutto appare di buona fattura ed in buono stato manutentivo. L'impianto termico è a pompa di calore con ventilconvettori interni.

Il servizio igienico, di pertinenza al vano di cui sopra, presenta pareti rivestite con piastrelle quadrate 20x20 cm di colore chiaro, i sanitari, quali water e lavabo, sono in porcellana e tutti in un buono stato di conservazione, le porte interne sono in legno tamburato con finitura liscia.

Gli infissi esterni, quali porte di accesso e finestre, sono in alluminio color grigio e dotati di vetro camera ed a protezione esterna delle stesse vi sono serrande avvolgibili in pvc.

B) C) E) I locali "deposito", "sala bilico", "servizi" e "spogliatoi", sono pavimentati con piastrelle aventi dimensioni pari a circa 50x50 cm in gres porcellanato di color sabbia e battiscopa a corredo della stessa tipologia e colore. Le pareti sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate.

E' necessario sottolineare che nel locale "deposito" sono presenti diffusi segni di muffe tra il solaio di copertura e la parete posta ad est, sono altresì presenti delle macchie di umidità, probabilmente di risalita, tra il pavimento e la parete posta ad est. Nella "sala bilico" la situazione delle infiltrazioni è sicuramente ancor più evidente, infatti oltre ad una diffusa situazione di muffa nel solaio di copertura è presente un'importante umidità di risalita lungo la parete posta a nord dove la costante bagnatura dell'intonaco ha causato in più punti il distacco della tinteggiatura.

Anche per detti locali l'impianto elettrico, del tipo "sottotraccia", è stato recentemente realizzato e risulta adeguatamente dimensionato e con dotazioni medie; l'illuminazione è garantita da plafoniere rettangolari al neon ed il tutto appare di buona fattura ed in buono stato manutentivo.

L'impianto termico è a pompa di calore con ventilconvettori interni.

I servizi igienici e gli spogliatoi presentano pareti rivestite con piastrelle quadrate 20x20 cm di colore chiaro e dotati di tutti i sanitari necessari quali water, lavabo e piatti doccia in porcellana tutti in un buono stato di conservazione. Le porte interne sono in alluminio di color grigio.

Gli infissi esterni, quali porte di accesso e finestre, sono in alluminio color grigio; dotate di vetro camera ed a protezione delle stesse vi sono le serrande avvolgibili in pvc.

C) I locali "olivaio" e "sala lavorazione" sono adiacenti e senza nessun divisorio pertanto creano di fatto un unico grande spazio posto nella zona ovest e caratterizzato da solai del tipo a volta con altezza massima in colmo pari a circa 7.00 metri. La pavimentazione è del tipo "industriale" eseguita in battuto di cemento e spolvero superficiale al quarzo di colore verde, le pareti interne risultano essere intonacate e

tinteggiate. L'intero edificio è dotato di una buona illuminazione naturale garantita dalle finestre in parte fisse ed in parte apribili del tipo a "vasistas" poste nelle pareti nord ed est. Detti infissi sono in alluminio con adeguato vetro termico.

L'impianto elettrico risulta realizzato con canaline esterne in pvc, tutte stabilmente ancorate nelle pareti dell'edificio, sono altresì presenti vari quadri elettrici dislocati in diversi punti funzionali dello stabilimento. L'illuminazione artificiale è inoltre garantita da diverse plafoniere circolari al neon, il tutto risulta essere in un buono stato di conservazione.

L'edificio è dotato di tutta l'impiantistica necessaria per il corretto svolgimento delle attività ed inoltre è munito di locali esterni per il collocamento delle pompe idrauliche, per la centrale termica, per il deposito della sansa e per l'alloggio delle vasche di laminazione. Risulta inoltre provvisto di impianto antincendio (di cui però non è stato possibile

Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:

verificarne il funzionamento).

(A) Edificio o		
DESTINAZIONE	PIANO	SUP. (mq)
ESP. PRODOTTI E DEGUSTAZIONE	TERRA	115,80
ANTI WC	TERRA	2,15
WC	TERRA	1,80
DEPOSITO	TERRA	51,40
SALA BILICO	TERRA	22,85
ANTI WC	TERRA	2,85
WC	TERRA	2,40
RIPOSTIGLIO	TERRA	2,70
VANO SCALA	TERRA/PRIMO	12,75
UFFICIO	PRIMO	56,10
ARCHIVIO	PRIMO	15,54
BAGNO	PRIMO	3,54
OLIVAIO E SALA LAVORAZIONE	TERRA	537,10
INGRESSO	TERRA	2,04
SPOGLIATOIO OPERAI	TERRA	4,58
ANTI WC	TERRA	4,85
WC	TERRA	1,80
WC	TERRA	2,10
CABINA ELETTRICA	TERRA/PRIMO	38,50
BOX CLORO	TERRA	5,28
CENTRALE TERMICA	TERRA	6,2
DEPOSITO SANSA	TERRA	34,50
VASCHE DECANTAZIONE	TERRA	12,7
VANO QUADRO ELETTRICO	TERRA	4,30
PORTICO	TERRA	52,00
TERRAZZO	PRIMO	26,0
CORTILE SCOPERTO	PRIMO	32,1
	TOTALE	1053,99

2.1.3 (B) Ampliamento

Il compendio, oggetto di descrizione nel presente paragrafo, rappresenta l'ampliamento all'edificio originario iniziato nel 2010 e terminato nel 2014; lo stesso di forma pressoché rettangolare con dimensioni in pianta pari a circa 51.00m x 41.00m ed altezza massima pari a circa 7.00m.

La struttura portante è stata realizzata con pilastri prefabbricati in c.a.v. e travi di copertura prefabbricate in c.a.p. del tipo "PLANUS" a doppia pendenza (circa il 6%) con lunghezza pari a circa 20.00 m. L'impermeabilizzazione della copertura è garantita tramite la posa in opera di lastre di "aluzinc", fissate mediante appositi ancoraggi.

Le tamponature sono costituite da pannelli orizzontali prefabbricati in c.a.v. aventi spessore di circa 20cm; esternamente sono in cemento "a vista" mentre internamente sono rifinite con intonaco di malta comune a tre strati avente finitura liscia e tinteggiatura.

Il piano finito della parte in ampliamento si trova ad una quota inferiore di circa 50cm rispetto a quello del fabbricato originario (A); a tal proposito quindi sono presenti adeguati apprestamenti atti a supportare il dislivello, come ad esempio le rampe pedonali per portatori di handicap.

Il progetto di ampliamento ha previsto la realizzazione di un edificio principale di forma rettangolare (corpo B1), e un edificio minore (corpo B2) aventi unicamente la funzione di collegamento tra il nuovo e la porzione originaria.



Figura (5): individuazione ampliamento

La porzione principale (B1) presenta dimensioni pari a circa $51.00 \,\mathrm{m} \times 41.00 \,\mathrm{m}$ con altezza pari a $7.00 \,\mathrm{m}$ metri, mentre la porzione minore (corpo B2) presenta dimensioni pari a circa $12.00 \,\mathrm{m} \times 13.50 \,\mathrm{m}$ con altezza pari a circa $3.50 \,\mathrm{m}$ etri.

Nello specifico l'edificio in ampliamento è costituito dai seguenti locali: piano terra:

- A. atrio d'ingresso;
- B. n.2 spogliatoi e relativi wc e wc handicap;
- C. deposito vuoti;
- D. deposito imballaggi;
- E. office;
- F. deposito prodotto finito;
- G. deposito olio;
- H. locale confezionamento;
- I. riserva idrica e vano pompe e deposito mezzi tecnici.

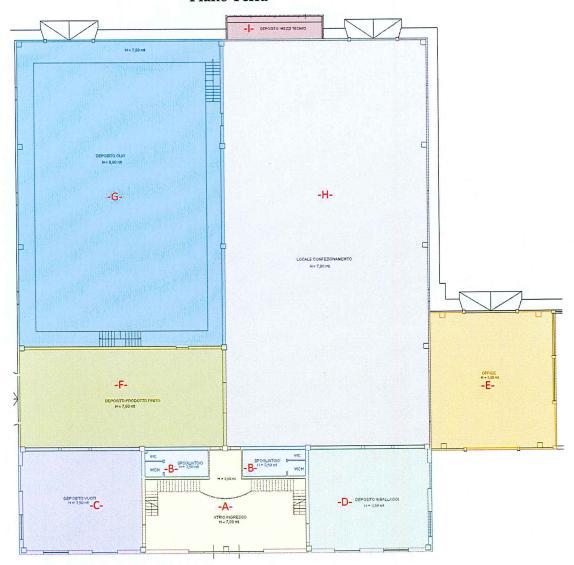
piano primo:

- L. attesa;
- M. n.3 uffici;
- N. archivio;
- O. n.2 wc con relativi antiwc;
- P. sala riunioni.

Il tutto è meglio identificato nella pianta riportata nel seguito.



Piano Terra



Piano Primo

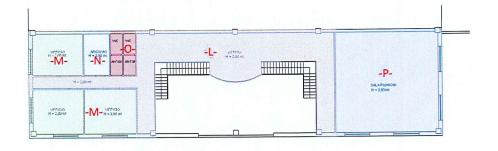


Figura (6): planimetrie ampliamento

Per quanto riguarda la divisione interna degli spazi si rileva come unicamente, la porzione fronteggiante l'accesso lungo la SS. Lecce Maglie, è caratterizzata dalla presenza di due livelli (terra e primo) con altezza 3,50 metri i quali sono destinati a locali direzionali dell'attività; tutta la restante parte posta ad ovest invece è destinata ad attività produttiva, è ad un unico livello con altezza pari a circa 7.00 m ad eccezione del deposito olio con altezza massima pari a circa 8.00 m.

Il prospetto principale è caratterizzato da una grande vetrata "a specchio" continua dove sono inserite due porte a vetri a doppia anta che immettono in un grande atrio a tutt'altezza; alle due estremità di tale ingresso sono poste due scale simmetriche a due rampe ciascuna che tra loro si uniscono nel ballatoio centrale di arrivo.

Su tale spazio (A) la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres a tinta unica di color sabbia aventi dimensioni 50x50 cm con relativo battiscopa a corredo, le due scale presentano rivestimento in travertino lucido e sono provviste di ringhiera in acciaio inox della stessa tipologia di quella installata a protezione del ballatoio del piano primo.

Al piano terra, dietro i due vani scala, sono stati ricavati due distinti spogliatoi (B) con servizi; detti locali presentano le pareti rivestite con piastrelle di forma rettangolare avente dimensioni 20x20 cm e di colorazione diversa rispetto a quella del pavimento; gli spogliatoi sono dotati di due piatti doccia e di un lavabo sospeso in ceramica e i bagni, uno standard ed uno per disabili presentano water in ceramica con cassetta di scarico del tipo a zaino.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, di nuova fattura con adeguata dotazione ed in ottimo stato di manutenzione; l'illuminazione è garantita da plafoniere circolari al neon poste sul solaio di copertura.

Salendo le scale si accede alla zona prettamente direzionale (L) dove è stata ricavata una grande sala riunioni (P), 3 uffici (M), un archivio (N) e 2 antiwc con relativo bagno (O).

In riferimento alle finiture riscontrate si ha che la pavimentazione ed i rivestimenti dei bagni sono delle stessa tipologia e materiali di quelli riscontrati al piano terra; le porte interne risultano essere del tipo tamburate con effetto legno a finitura liscia.

I locali uffici risultano essere particolarmente luminosi vista la presenza di ampie finestre realizzate in alluminio con vetro camera e dotate di aperture scorrevoli. L'impianto di climatizzazione sia estivo che invernale, è costituito da ventilconvettori posizionati lungo le pareti ed alimentati da pompa di calore.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, risulta essere con dotazione media e di buona fattura; lo stesso appare più che adeguato per le specifiche esigenze d'uso.

Tornando al piano terra, la porzione destinata ad attività produttiva costituita dai locali "deposito olio" (G), "deposito prodotto finito" (F) e "locale confezionamento" (H) presenta pavimentazione industriale eseguita in battuto di cemento e spolvero superficiale al quarzo, le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte lasciate in cemento "a vista". L'intero edificio è dotato di una buona illuminazione naturale garantita dalle finestre poste nella sommità delle pareti perimetrali; dette finestre, in parte fisse ed in parte apribili a "vasistas", sono in alluminio con adeguato vetro termico e risultano essere in ottimo stato di conservazione.

Esternamente i vari locali sono dotati di porte industriali che risultano essere di adeguate dimensioni per il passaggio sia degli automezzi sia degli apprestamenti impiantistici mobili come ad esempio i serbatoi in acciaio per la conservazione dell'olio; queste sono per lo più con sistema di apertura del tipo a "libro" ed appaiono in ottimo stato di conservazione.

Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:

(B) Ampliamento					
DESTINAZIONE	PIANO	SUP.			
ATRIO D'INGRESSO	TERRA	124,35			
SPOGLIATOIO	TERRA	11,33			
WC	TERRA	1,80			
WC HAND.	TERRA	2,70			
SPOGLIATOIO	TERRA	11,33			
WC	TERRA	1,80			
WC HAND.	TERRA	2,70			
SALA ATTESA	PRIMO	100,60			
UFFICIO	PRIMO	21,26			
UFFICIO	PRIMO	23,67			
UFFICIO	PRIMO	22,45			
ARCHIVIO	PRIMO	10,25			
ANTI WC	PRIMO	2,40			
WC	PRIMO	2,40			
ANTI WC	PRIMO	2,40			
WC	PRIMO	2,40			
SALA RIUNIONI	PRIMO	104,90			
DEPOSITO VUOTI	TERRA	116,40			
DEPOSITO IMBALLAGGI	TERRA	116,40			
OFFICE	TERRA	159,45			
LOCALE CONFEZIONAMENTO	TERRA	806,00			
DEPOSITO OLIO	TERRA	650,30			
DEPOSITO PRODOTTO FINITO	TERRA	194,97			
DEPOSITO MEZZI TECNICI	TERRA	21,35			
RISERVA ICRICA E VANO POMPE	TERRA	39,80			
	TOTALE	2553,41			



2.1.4 Area pertinenziale

Il complesso si sviluppa su un appezzamento di terreno di superficie pari a circa 7800 mq di forma pressoché rettangolare per tre lati confinante con strada pubblica, mentre per il quarto con altra proprietà; questo risulta sostanzialmente pianeggiante e completamente recintato da un muro con sovrastante ringhiera metallica. La recinzione è provvista di tre accessi carrabili muniti di altrettanti cancelli scorrevoli di cui, il principale posto lungo la statale risulta automatizzato.

L'area in adiacenza ai fabbricati è destinata prevalentemente a strada di accesso e spazi di manovra e sosta degli automezzi, pertanto presenta per la gran parte finitura in asfalto; tutta la restante superficie invece è destinata ad area verde di "abbellimento" dell'intera proprietà. Sullo spazio esterno ai fabbricati sono inoltre presenti la cabina di trasformazione a torre, il pozzo artesiano con cabina box per cloro, il serbatoio acqua interrato e la centrale idrica antincendio realizzata con struttura in cemento armato.

La viabilità interna dello stabilimento appare molto buona sia come dislocazione che come ampiezza di transito ad ogni tipo di automezzo.

Si evidenzia che la particella 568, di proprietà della cooperativa, è posta al di fuori della recinzione esistente, tale area risulta a sua volta ricompresa all'interno della recinzione del confinante individuato con la particella 567. Dalle informazioni reperite dal sottoscritto risulta che tra la cooperativa e il confinate fu redatto un preliminare di vendita che non è stato mai perfezionato.

E' inoltre da segnalare come l'attuale recinzione ricomprende il terreno individuato alla particella 599, di superficie 140 mq (uliveto di classe 3) che non è di proprietà della cooperativa ma bensì è catastalmente intestato ad: ENTE MORALE CONGREGAZIONE DI MARIA SS ADDOLORATA E DEL SS ROSARIO (proprietà 1/1).

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che il terreno individuato alla particella 599 non rientra all'interno del compendio immobiliare oggetto di stima.

Il tutto come meglio evidenziato nell'immagine che segue.



2.2 Dati catastali

Con specifico riferimento agli estratti di mappa e visure catastali di cui in allegato, si riporta nel seguito una tabella riepilogativa riferita al Catasto Fabbricati.

Denominazione in Perizia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
Opificio Oleario	10	588	5	D/10		€ 20.211,10

Dalla visura catastale il fabbricato è catastalmente intestato a:

AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in MARTANO proprietà per 1/1.

		C	atasto Terreni			
Foglio	Particella	Qualità	Consistenza	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Quota Proprietà
10	568	Uliveto	476 mq	0,86€	0,86€	1/1

Dalla visura catastale il terreno è catastalmente intestato a:

AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in MARTANO proprietà per 1/1.

Conformità Catastale

In riferimento alla documentazione catastale reperita presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio si dichiara la conformità .

2.3 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della cooperativa Agricola Nuova Generazione oggi in LCA in quanto pervenuto per atto di fusione per incorporazione delle società "OLEIFICIO COOPERATIVO DI CORIGLIANO D'OTRANTO" e "CANTINA CAMPI LATINI SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA" nella società Agricola Nuova Generazione in data 15 febbraio 2010 in forza di atto della Dottoressa Maria Teresa Sabia, notaio in Martano, repertorio n. 11.447 numero 4854 di raccolta, registrato a Maglie il 15 febbraio 2010 al n.472 trascritto il 26.02.2010 al Registro Particolare n.4911 e Registro Generale 7318.

Originariamente la società OLEIFICIO COOPERATIVO DI CORIGLIANO D'OTRANTO realizzò "l'edificio originario" a propria cura e spese su area ad essa pervenuta come segue:

- con atti di compravendita del 24 settembre 1975 a cura del Notaio di Maglie Dott. Carlo Micolano e registrai a Maglie il 25 e trascritti a Lecce il 10 ottobre ai nn. 22047-8 e 19590-1 d'ordine particolare.
- atto di permuta del 11 febbraio 2010 a cura del Segretario Comunale di Corigliano d'Otranto, repertorio n. 750 trascritto il 10 marzo 2010 al registro particolare n.5928 e registro generale n.8895.



2.4 Situazione edilizia

I titoli abilitativi che hanno interessato gli immobili sono:

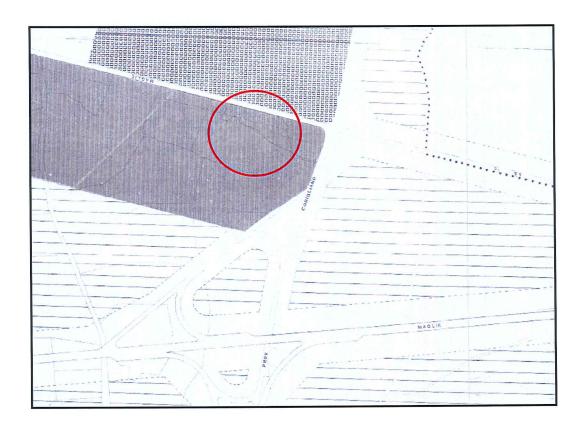
- Licenza edilizia pratica n°1636 rilasciata dal Comune di Corigliano d'Otranto il 20 agosto 1975 con oggetto: costruzione di un fabbricato nella zona industriale da adibire ad Oleificio di proprietà della suddetta Cooperativa;
- permesso di costruire n.36/10 rilasciato dal Comune di Corigliano d'Otranto il 17 marzo 2010 con oggetto: lavori di ristrutturazione e ampliamento presso l'oleificio di Corigliano d'Otranto alla SS.16 Lecce-Maglie ubicato in area artigianale;
- permesso di costruire n.53/11 rilasciato dal Comune di Corigliano d'Otranto il 16 giugno 2011 con oggetto: Rinnovo del P. di C. n. 36/10, relativo ai lavori di ristrutturazione e ampliamento presso l'oleificio di Corigliano d'Otranto alla SS. 16 Lecce-Maglie ubicato in area artigianale ;
- scia n. 637 del 23 ottobre 2013 con oggetto: Variante al permesso di costruire n.53/11 del 16/06/2011 e riguardante piccole modifiche progettuali relativamente alla realizzazione di un vano quadri elettrici, alla demolizione del locale interno, allo spostamento della casca interrata di prima pioggia e alla realizzazione della centrale idrica antincendio e alla eliminazione di alcune tramezzature interne ai fabbricati;
- comunicazione edilizia libera n.633 del 11 ottobre 2013 con oggetto: eliminazione del deposito olio del capannone adibito alla lavorazione delle olive e conseguente ampliamento del vano esposizione prodotti confezionati con degustazione, spostamento del vano centrale termica e alcune modifiche ai vani porta del capannone in ampliamento, realizzazione di un grigliato sul deposito sansa al fine di posare un telo plastificato a protezione delle acque meteoriche;
- permesso di costruire n.141/13 rilasciato dal Comune di Corigliano d'Otranto il 09 dicembre 2013 con oggetto Variante al P. di C. n. 36/10 e n. 53/11, relativo ai lavori di ristrutturazione e ampliamento presso l'oleificio di Corigliano d'Otranto alla SS. 16 Lecce-Maglie ubicato in area artigianale;
- certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Corigliano d'Otranto in data 05 maggio 2014.

Conformità Edilizia

In riferimento alla documentazione tecnica reperita si attesta la conformità edilizia.

2.5 Dati urbanistici

In riferimento al P.R.G. del comune di Corigliano d'Otranto attualmente vigente, si ha che l'area in oggetto ricade in area omogenea "D1" ovvero aree per insediamenti artigianali e simili.



Il terreno di circa 476 mq, individuato alla particella 568, secondo il programma di fabbricazione vigente la particella ricade in Zona Artigianale D1 con la seguente destinazione urbanistica:

- ricade in Zona "P.I.P." artigianale ed è parte del lotto n.30;
- non è compreso nel centro edificato;
- indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3,00 mc/mq, riferito alla superficie recintata del lotto Hmax = 10,00 mt.;

- le recinzioni dovranno essere arretrate entro il terreno di proprietà di mt. 4,00 rispetto al filo della strada di Piano;
- rapporto di copertura massimo 40% della superficie recintata del lotto.

Secondo il Piano Urbanistico Generale adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n.3 del 23.01.2014 ha la seguente destinazione:

la particella ricade nel Contesto Urbano da completare e qualificare CU4 secondo i seguenti articoli:

Art. II.35 (Definizione)

- 1. Si definiscono Contesti urbani le articolazioni dello spazio urbano caratterizzate da differenti condizioni di assetto fisico e funzionale e da specifiche tendenze di trasformazione del patrimonio edilizio e delle condizioni socio-economiche;
- 2. I Contesti urbani sono individuati cartograficamente nell'elaborato PUG/S.1 Carta delle previsioni strutturali. Essi sono:
 - a) il *Contesto urbano da tutelare -CVi la città storica* che costituisce una invariante strutturale secondo quanto disposto dal DRAG -*Indirizzi per* i PVG;
 - b) il Contesto urbano da manutenere e qualificare CV2 -la città consolidata;
 - c) il Contesto urbano da consolidare e qualificare CV3 -la città in via di consolidamento;;
 - d) il Contesto urbano da completare e qualificare CU4 -le attività produttive.
- 3. Il PUG/S, per ciascun Contesto urbano, articola obiettivi e prestazioni in modo specifico e coerente con i caratteri e i valori rilevati e con la finalità di rimuovere o mitigare i problemi che essi presentano e di promuovere lo sviluppo sostenibile dell'insediamento. Tali obiettivi e prestazioni hanno valore di direttiva per la definizione della disciplina urbanistica di tipo prescrittivo del PUG/P.
- 4. La disciplina urbanistica di tipo prescrittivo relativa al Contesto urbano della città storica è definita dal PUG/S nell' Art. IL 12, in quanto Invariante strutturale. Quella relativa agli altri contesti urbani di cui al comma 2, lettere b), c) e d) è definita dal PUG/P articolando il contesto in zone urbanistiche individuate per ciascun contesto in riferimento ad una classificazione dei tessuti esistenti a partire dal riconoscimento del principio insediativo e della tipo morfologia dell' insediato.

Art. II.40 (Contesto urbano da completare e qualificare CV4 -Attività produttive)

- 1. Per *Contesto Urbano per le attività produttive* CU4 si intende quella parte dell'insediamento esistente destinato ad attività produttive, non completo, ma di impianto configurato e definito nelle sue caratteristiche morfologiche e funzionali. Esso è articolato due aree, lungo la SS. 16 in ciascuna delle quali sono presenti attività produttive a carattere artigianale, secondo quanto disposto dalla disciplina del Programma di Fabbricazione previgente.
- 2. Il Contesto, pressoché saturo, necessita di una infrastrutturazione ambientale, anche in applicazione del D.lgs 152/06, finalizzata a qualificare dal punto di vista ambientale ed energetico il contesto; in ambedue le aree presenta problematiche di accessibilità relativamente alla viabilità di ingresso, ricavata lungo la complanare o la rampa di svincolo per la SP 367.
- 3. All'interno del *Contesto urbano per le attività produttive* CU4 gli obiettivi sono finalizzati all'adeguamento tecnologico e funzionale delle attività produttive già insediate, anche attraverso incentivi normativi, salvaguardando e migliorando la compatibilità ambientale delle attività stesse, nonché la integrazione o la creazione di nuove infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la salute, la sicurezza e 1'ambiente, al fine di favorirne la trasformazione in aree eco logicamente attrezzate.
- 4. Gli obiettivi di cui al comma 3 sono perseguiti dal PUGIP tramite una disciplina ad attuazione diretta o diretta condizionata, in continuità con le norme urbanistico-edilizie del previgente Programma di Fabbricazione

Art. III.18 (Disciplina dei Tessuti in completamento)

1. Nella seguente Tabella e nelle relative note è riportata la disciplina dei Tessuti dei Contesti urbani della città in via di consolidamento e del Contesto urbano per le attività produttive.

Tabella Art.III. 18: Disciplina dei Tessuti dei Contesti urbani della città in via di consolidamento e del Contesto urbano per le attività produttive

Com	ponenti	Destinazione d'uso degli edifici	Modalità di attuazione	Categorie d'intervento	Edificazione: quantità o If (mq/mq)	Dista	nze mi	nime	N1	Ip aree di pertinenza
						Dc	Ds	De		
CU4 Contesto urbano per le attività produttive	Tessuti in completamento per attività	Sc8, Sc10, TC3, TC4, TR2, PA, PI (7)	diretta	MO, MS, RC, RE (2)(8) DR1, DR2 (2)(8) DR3 (2)(8)(9) NC(10) VU, SP	1 (11)	5 (11)	NCS (11)	10 (11)	1 (12)	20 % Sf (13)

(1) Con l'esclusione delle discoteche.

(2) Con interventi di Miglioramento bio-energetico-MB ex Art. 1.17.

(3) Come da piano attuativo approvato.

(4) Condizionata al versamento di extraoneri: per il completamento, l'adeguamento e la sistemazione della viabilità urbana prossima ai lotti nei caso del tessuto di Via Mazzarello; per la realizzazione e cessione della fascia contigua all'area verde sulla circonvallazione e alla sistemazione di via Cutrofiano per il tratto prospiciente le proprietà coinvolte nel caso del tessuto di Via Cutrofiano. Il valore degli extraoneri, deve essere stabilito secondo quanto disposto nell'art. 1.23 comma 12.

(5) Lotto minimo 2000 mq.

(6) Con Hmax 7,5 mI.

(7) E' inoltre consentito l'uso del suolo Af pcr gli impianti fT.I e fTA di cui all'Art.1.14.

(8) Con interventi di Mitigazione di Impatto paesaggistico-ambientale-MIP ex Art.LI7.

(9) All'interno dello stesso Contesto urbano. (10) Nel caso di lotti liberi.

(11) Salvo diversa e prevalente indicazione di eventuale piano attuativo approvato.

(12) Con Hmax 8,0 mI.

(13) Con rc max del 30%, salvo diversa e prevalente indicazione di eventuale piano attuativo approvato.

La particella è interessata dalla zona di rispetto dei punti di captazione o derivazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 94 commi 5 e 6 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e pertanto gli interventi sono assoggettati al rispetto del Regolamento Regionale n. 12 del 16/06/2011.

Sono fatte salve eventuali altre prescrizioni e/o vincoli rinvenienti dall'applicazione delle norme del P.P.T.R., approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015.

2.6 Stato di occupazione

L'immobile è libero.



2.7 Atti pregiudizievoli

A seguito dell'esame delle visure ipotecarie effettuate presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, lo scrivente riferisce che nel ventennio precedente risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE del 08/03/2011 Registro Particolare 1338 Registro Generale 8364
 Pubblico ufficiale SABIA MARIA TERESA Repertorio 11958/5257 del 07/03/2011
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 CONDIZIONATO per € 2.000.000,00 a favore della UNICREDIT S.P.A. a garanzia di
 finanziamento di € 1.000.000,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
 Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 1-2 e terreni
 distinti al catasto terreni al foglio 10 particelle 658, 571, 579, 580, 581, 589, 590, 591, 604, 605,
 606, 607, 611.
- 2. ISCRIZIONE del 08/03/2011 Registro Particolare 1339 Registro Generale 8365
 Pubblico ufficiale SABIA MARIA TERESA Repertorio 11959/5258 del 07/03/2011
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 CONDIZIONATO per € 1.000.000,00 a favore della UNICREDIT S.P.A. a garanzia di
 finanziamento di € 500.000,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano
 d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 1-2 e terreni distinti al
 catasto terreni al foglio 10 particelle 658, 571, 579, 580, 581, 589, 590, 591, 604, 605, 606, 607,
 611.
- 3. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3522 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1060/2017 del 21/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE di € 45.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di POVERO MARCO per € 27.445,10; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
 - 4. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3523 Registro Generale 29929

Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1061/2017 del 21/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI SALVATORE per € 11.695,37; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

- 5. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3524 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1104/2017 del 28/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 71.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di QUARTA SANDRO per € 43.639,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 6. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3525 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1134/2017 del 30/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di SARACINO LUCIA per € 10.275,49; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 7. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3526 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1158/2017 del 03/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 16.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CONOCI LORENZA per € 9.022,12; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 8. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3527 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1242/2017 del 10/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di SARACINO LUCIANA per € 8.204,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

- 9. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3528 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1249/2017 del 11/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 20.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CARDINALE PIETRO per € 13.802,22; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 10. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3529 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1259/2017 del 12/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di DE PASCALIS PANTALEA ANTONIA per € 8.100,16; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 11. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3530 Registro Generale 29929
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1263/2017 del 13/07/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE per € 45.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
 DE LUCA LUIGIA per € 28.083,98; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di
 Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto
 terreni foglio 10 particella 568.
- 12. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3531 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1296/2017 del 18/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI SALVATORE per € 11.695,37; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 13. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3532 Registro Generale 29929
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1308/2017 del 19/07/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE per € 70.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di PALANO MICHELE per € 41.769,69; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di

Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

14. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3533 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1319/2017 del 19/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 17.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di PIRLA TINA per € 9.051,74; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

15. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3534 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1322/2017 del 19/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per 13.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ORLANDO LUCIA ADDOLORATA per € 7.527,11; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

16. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1323/2017 del 19/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 6.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di COLAGIORGIO CONCETTA per € 3.388,44; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

17. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3536 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1357/2017 del 24/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 85.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di DE PASCALIS DONATA CESARIA per € 49.457,98; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

18. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3537 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1361/2017 del 25/07/2017

IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI TOMMASA per € 10.424,72; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

- 19. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3538 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1384/2017 del 25/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 9.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BONATESTA BARBARA per € 5.165,77; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 20. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3539 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1385/2017 del 25/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di PERROTTA ANGELA per € 8.660,71; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 21. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3540 Registro Generale 29929
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1438/2017 del 31/07/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE per € 16.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CARRA ANNA per € 9.251,51; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 22. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3541 Registro Generale 29929
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1442/2017 del 31/07/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE per € 42.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI LUIGI per € 25.751,95; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

Ministero dell'Econ

MARCA DA BOLLO

- 23. ISCRIZIONE del 21/09/2017 Registro Particolare 3542 Registro Generale 29929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1544/2017 del 24/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 13.500,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CORNACCHIA MARIA ROSARIA per € 7.600,54; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 24. ISCRIZIONE del 22/12/2017 Registro Particolare 5033 Registro Generale 40300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1489/2017 del 16/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 18.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CORNACCHIA LUCIA per € 9.390,46; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 25. ISCRIZIONE del 22/12/2017 Registro Particolare 5034 Registro Generale 40300 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1624/2017 del 08/09/2017 IPOTECA GIUDIZIALE per € 100.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di STAMERRA GRASSI ARIANNA per € 58.818,61; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.
- 26. ISCRIZIONE del 16/05/2018 Registro Particolare 1847 Registro Generale 16788

 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE IPOTECA CONC.

 AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per

 € 132.721,42 a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE. Per € 66.360,71; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5.
- 27. ISCRIZIONE del 07/06/2018 Registro Particolare 2295 Registro Generale 19654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 159/2018 del 07/02/2018

IPOTECA GIUDIZIALE per € 40.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di SPECCHIA MARCELLA per € 25.500,00; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

28. ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 2296 Registro Generale 19654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7/2018 del 03/01/2018 IPOTECA GIUDIZIALE per € 10.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di CHIRIATTI SALVATORE per € 4.848,18; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

29. ISCRIZIONE del 27/06/2018 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 21826 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 455/2018 del 14/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE per € 80.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di COLUCCIA DOMENICO per € 45.891,95; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

30. ISCRIZIONE del 20/07/2018 - Registro Particolare 2960 Registro Generale 24410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 454/2018 del 19/02/2018 IPOTECA GIUDIZIALE per € 28.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BELLISARIO DONATA per € 27.478,60; iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Corigliano d'Otranto distinti al catasto fabbricati Foglio 10 particella 588 sub 5 e al catasto terreni foglio 10 particella 568.

Il dettaglio delle note di interesse viene riportato in allegato

3. Metodi di stima

Al fine di stimare il probabile valore di realizzo di un bene immobiliare è indispensabile prima di dare una valutazione definitiva passare attraverso il valore di mercato senza considerare l'esistenza della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Al fine di stimare il possibile valore di mercato di un bene immobiliare è possibile procedere attraverso due distinte metodologie generali:

- Criterio di stima analitico-ricostruttiva il quale consiste nel risalire al più probabile valore di mercato del bene attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica determinando prioritariamente il valore di ricostruzione o trasformazione dell'immobile, quindi desumendo la stima esatta da quelli che sono i costi e/o le detrazioni necessariamente imputabili all'operazione. Da un punto di vista estimativo esistono quindi diversi criteri di stima analitico-ricostruttiva, ciascuno dei quali maggiormente attendibile a seconda della particolare situazione analizzata;
- Criterio di stima sintetico-comparativa il quale consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri analoghi per tipologia e caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, dei quali sono noti i valori estimativi; in tale situazione particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione di un 'campione' di confronto oggettivamente significativo.

3.1 Criteri di stima adottati

In relazione a quanto precedentemente descritto, data la natura del bene oggetto di stima, si adotterà il seguente criterio estimativo:

a) Criterio di stima sintetico comparativo.



4. Stima del valore di mercato

4.1 Generalità

Nel presente capitolo, in relazione ai diversi compendi immobiliari precedentemente individuati per omogeneità di tipologia e soprattutto di estimo, si procede alla stima secondo i rispettivi criteri di cui al capitolo precedente, ritenuti di volta in volta maggiormente adeguati a meglio rappresentare la situazione in esame. Ove possibile viene fatto diretto riferimento a valori parametrici oggettivi, pubblicati dagli organi ufficiali del settore, anche se con particolare attenzione a valutare sempre il diretto riscontro con la realtà del mercato locale di Corigliano d'Otranto.

Per quanto in precedenza riportato, fermo restando che la stima degli immobili viene eseguita "a corpo", e non "a misura", e nello stato di fatto in cui gli immobili medesimi si trovano attualmente, per ognuna delle unità si è determinata la superficie commerciale.

Si ritiene opportuno ribadire, infine, che alcuni aspetti peculiari, significativi sul piano della logica economica e della sensibilità del mercato, possono talvolta generare sensibili escursioni anche al di fuori dei limiti suddetti, lì dove, a titolo di esempio, siano da riconoscere necessità di interventi manutentivi, per ripristinare le cosiddette normali condizioni di conservazione, ovvero qualora debbano apprezzarsi valori aggiunti che comportino particolari pregi, oppure, ancora, quando risultino necessarie spese non trascurabili rispetto al valore complessivo per perfezionamenti catastali e/o urbanistici.

Ora nella logica della finalità per cui viene redatta la presente perizia, non si può prescindere da valutazioni di mercato direttamente riscontrabili sulla zona, per beni analoghi a quelli in esame, dai principali operatori immobiliari presenti; in particolare pertanto, oltre a riferirsi a dati ufficiali pubblicati da organi con funzione pubblica quali ad esempio l'agenzia del Territorio Provincia di Lecce, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare di Corigliano d'Otranto, così da attribuire al compendio in oggetto un valore veritiero e realmente di mercato.

Quanto sopra tenendo debitamente in conto sia la zona ove il bene è collocato, sia il contesto delle unità immobiliari limitrofe, oltre al livello di finiture presenti ed allo stato manutentivo e di conservazione delle stesse.

In definitiva il Valore di Mercato, definito come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, riferito al singolo bene è stato determinato nella maniera che segue.

4.2 Valore di Mercato

Ora in considerazione dei dati raccolti, data la collocazione dei beni in esame, tenuto conto del livello costruttivo dei vari corpi, visto il grado di finiture interno riscontrato, ma anche del generale livello sia di realizzazione sia di conservazione dell'intero fabbricato, considerata l'ampiezza degli spazi dello stesso, la valutazione economica che può farne il mercato si ritiene possa essere buona.

Per tutto quanto sopra esposto vista la molteplicità delle tipologie costruttive, di finitura, di conservazione e in considerazione della diversa destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene di assegnare i seguenti valori parametrici:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
Locali esposizione prodotti, servizi ecc. (con finiture)	600 €/mq
locali artigianali Edificio originario	350 €/mq
Uffici piano primo	600 €/mq
Uffici ecc (con finiture) Ampliamento	830 €/mq
Locali artigianali edificio Ampliamento	500 €/mq
Corte/Area Pertinenziale	5€/mq

In relazione al calcolo della superficie, rilevata dalle planimetrie di cui in allegato, si ha che la consistenza della superficie commerciale dell'immobile è pari a :

Immobile costituito da un Opificio sito nel Comune di Corigliano d'Otranto

Strada Statale 16 Lecce Maglie

	Sup. Comm.	Va €/1	lore mq	Val	lore
Locali esposizione prodotti,servizi ecc. (con	215.00	0	600.00	£	129.000,00
finiture)	215,00	€	600,00	7	
locali artigianali	635,00	€	350,00	€	222.250,00
Uffici piano primo	100,00	€	600,00	€	60.000,00
The state of the s		To	tale	€	411.250,00

Descrizione	Sup. Comm.	€/1	lore mq	Va	alore
Uffici ecc (con finiture)	495,00	€	830,00	€	410.850,00
locali artigianali	2205,00	€	500,00	€	1.102.500,00

Corte	Sup. Comm.	Vale €/n		Val	ore
Corte (compresa part.568)	13.000	€	5,00	€	65.000,00

In conclusione quindi, per tutto quanto riportato si può stimare il valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di Corigliano d'Otranto in Provincia di Lecce lungo la strada statale n. 16 Lecce-Maglie di proprietà della stessa "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa", in arrotondati <u>Euro 1.990.000,00</u>.



5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo - Considerazioni Fiscali

La 'AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA' in Liquidazione Coatta Amministrativa, dal giorno 05/09/2018 con DM n. 356/2018 del Ministero Dello Sviluppo Economico è sottoposta alla procedura concorsuale di Liquidazione Coatta Amministrativa.

La liquidazione coatta amministrativa è una procedura concorsuale, assimilabile al fallimento, disposta dal Ministero e diretta a liquidare il patrimonio dell'imprenditore insolvente al fine di distribuire il ricavato tra i creditori secondo il criterio della *par condicio*, fatte salve le cause legittime di prelazione. Da un punto di vista operativo essa si configura come una procedura tramite la quale il "sistema azienda" viene disaggregato nelle sue componenti elementari e liquidato a sostegno dei creditori.

Il richiamo al concetto di mercato, nell'ottica di procedura concorsuale, pone una contraddizione in termini con il concetto cardine della stessa: la liquidazione. In primis non esiste un mercato delle liquidazioni.

La parola mercato presuppone un concetto dinamico (non necessariamente geografico) cui gli operatori possono in qualche modo accedere e comunicare tra di loro in modo non occasionale (con continuità o almeno con periodicità). Questi elementi sono totalmente assenti nel concetto della liquidazione essendo la procedura comunque un fatto straordinario ed eccezionale.

Il riferimento al valore di mercato non vuole e non può riferirsi ad una valorizzazione che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina concorsuale, al valore di realizzo dei beni.

Il valore di stima non può non essere in realtà influenzato dall'ambito in cui la vendita del bene o diritto avviene, che è l'ambito della procedura concorsuale.

La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli della procedura, con valori presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, non foss'altro che per l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c. che le vendite concorsuali comportano.

In particolare occorre infatti sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stanti bus* senza garanzie e sottoposto alla *clausula as is*, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quindi, a parere di chi scrive, risulta opportuno comunque operare una prudenziale quanto ragionevole decurtazione rispetto al prezzo di mercato individuata nell'ordine del 20%.

È appena il caso di ricordare che nelle vendite esecutive immobiliari andate deserte il Giudice può decidere di stabilire una nuova vendita con incanto ad un prezzo inferiore del 25% rispetto alla precedente; negli ultimi anni nel nostro Paese il numero delle aste immobiliari è aumentato in misura consistente; tale fenomeno è dovuto essenzialmente al periodo di crisi economica che stiamo attraversando. Tuttavia il dato sorprendente è che nella maggior parte dei casi tali aste vanno deserte e di solito l'aggiudicazione del bene avviene solo nella terza asta con un prezzo base molto ribassato. Mutuando tali regole del caso specifico il sottoscritto perito, come coadiuvato, ha ritenuto congrua una prudenziale decurtazione del 20% del prezzo di mercato quale fattore che possa scontare le considerazioni precedentemente svolte.

Il valore di presumibile realizzo (valore economico) viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in <u>Euro 1.990.000,00</u> e pari ad € 1.592.000,00.

Solamente a titolo informativo e senza avere la pretesa di illustrare in maniera completa la fiscalità delle cessioni immobiliari, si precisa quanto segue: l'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA, salvo specifiche ipotesi tassativamente individuate dalla norma nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria.

Ora, vista questa regola generale, si precisa che, gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dell'immobile, opteranno, in tutti i casi previsti dalla normativa, per l'imponibilità ai fini iva onde evitare gli sconvenienti, quanto incerti, effetti derivanti dall'applicazione del "pro-rata" in ordine alle regole di detrazione dell'iva.

In caso di cessione di fabbricati strumentali con imponibilità Iva, se l'acquirente è un soggetto Iva (esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità ai fini Iva comporta l'applicazione del meccanismo del "reverse charge" a norma dell'articolo 17, comma 6, DPR n. 633/72, in base al quale:

- Il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'Iva e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (articolo 17, comma 6, lett. a)-bis, del DPR n. 633/72);
- L'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta dovuta. Con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all'articolo 24 del DPR n. 633/72), sia in quello degli acquisti (di cui all'articolo 25 del DPR n. 633/72).

6. Conclusioni

A conclusione del presente lavoro, i sottoscritti, richiamate tutte le ipotesi e le condizioni puntualmente dettagliate, dall'analisi dei dati e dei documenti avuti a disposizione, dai sopralluoghi effettuati e dalle considerazione svolte, hanno ritenuto di dover valutare, nella situazione contingente e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il valore economico di realizzo del compendio immobiliare di proprietà della AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa, come individuato e descritto, in € 1.592.000,00 oltre imposte¹ con oneri di trasferimento a carico dell'acquirente.

In fede.

Foligno, 03/02/2020

Dott. Mauro Cesarin

Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti

ALBO GEOMETRI PROV PERUGIA FOLIGINA

¹ Gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dell'immobile, opteranno, in tutti i casi previsti dalla normativa, per l'imponibilità ai fini iva come anticipato nel paragrafo precedente.



GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO Pur. Ass. 11. 25/2020

(13 7070, nella cancelleria dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, sono comparsi Mauro Cesarini, nato a Roma il 15/09/1973, identificato con Patente di Guida rilasciata da MCTC-PG, in data 10/06/2011, avente n. PG5352790 e Mirko Cavadenti Gasparetti, nato a Foligno il 23/05/1976 identificato con Carta Identità rilasciata da Comune di Foligno, in data 02/09/2019 avente numero CA15900EY i quali chiedono di asseverare con giuramento il su esteso atto.

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita i comparenti al giuramento, che essi prestano ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatoci al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto confermato e sottoscritto

Ufficio del Giudice di Pace di Foligno Il Funzionario giudiziario d.ssa Alessandra