TRIBUNALE DI BRINDISI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n°40 R.G. Es. 2024

OMISSIS

c/

OMISSIS

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

LOTTO UNICO

Giudice dell'Esecuzione

Dott. NATALI Antonio Ivan

Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Valerio Grassi

Della presente Relazione Tecnica di Perizia Giudiziale fanno parte:

1. **Indice allegati;**
2. **Allegati dal n°1 al n°15.**

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio Ivan NATALI, con provvedimento del 14/05/2024, depositato in Cancelleria in pari data e trasmesso allo scrivente a mezzo PEC il 15/07/2024, in relazione alla procedura esecutiva sopra indicata, nominava C.T.U. il sottoscritto Arch. Valerio GRASSI. In data 17/07/2024, lo scrivente trasmetteva, a mezzo PEC, l'accettazione dell'incarico e il relativo giuramento telematico.

Successivamente, la procedura in oggetto veniva sospesa e quindi riassunta, come meglio specificato nel paragrafo seguente.

Si precisa che, ai fini dell'espletamento dell'incarico e, in particolare, per l'esecuzione del sopralluogo tecnico presso il bene ricompreso nel compendio pignorato, sito nel Comune di Fasano (BR), lo scrivente C.T.U. si è avvalso del proprio mezzo di locomozione per gli spostamenti e per gli accessi presso i Pubblici Uffici competenti.

Per rispondere ai quesiti formulati in relazione all'immobile oggetto di stima, nonché per effettuare le valutazioni tecniche ed economiche richieste, lo scrivente ha inoltre eseguito i necessari rilievi e compiuto ogni ulteriore attività istruttoria utile, finalizzata all'accertamento della situazione ipotecaria e amministrativa presso i competenti Uffici Territoriali, di cui si riportano di seguito gli esiti. Si dà atto che, per l'esecuzione dei rilievi topografici esterni, si è reso necessario l'affiancamento di un collaboratore esterno specializzato; tale attività è stata autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 23/09/2025.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito di accettazione incarico e pedissequo giuramento, trasmessi telematicamente il 17/07/2024, il Giudice dell'Esecuzione incaricava lo scrivente CTU di stimare i beni oggetto del compendio pignorato e meglio identificati al paragrafo successivo.

Con PEC del 26/07/2024 ritualmente ricevuta e con Racc. A/R trasmessa in pari data, il sottoscritto CTU convocava rispettivamente, il creditore procedente unitamente al procuratore legale, le custodi all'uopo nominate Avv. Ornella Bruno-Stamerra e Avv. Gabriella Grieco, nonché la società debitrice, nella persona del Liquidatore Sig. OMISSIS OMISSIS presso i beni oggetto del compendio pignorato per l'espletamento delle operazioni peritali fissate per il 05/08/2024.

Con PEC del 26/07/2024 l'Avv. OMISSIS in qualità di nuovo difensore, unitamente alla collega Avv. OMISSIS della società OMISSIS in liquidazione, chiedeva al sottoscritto CTU di sospendere le operazioni peritali poiché la

società debitrice era stata autorizzata *alla procedura di concordato preventivo "con riserva" ex art. 44 CCII*..

Con PEC del 30/07/2024 lo scrivente CTU veniva informato dalla Società debitrice dell'impossibilità a poter consentire allo stesso l'accesso agli immobili oggetto del compendio pignorato, a causa della chiusura per ferie della predetta Società;

Con PEC del 30/07/2024 lo scrivente CTU riceveva Provvedimento di sospensione della procedura esecutiva da parte dell'Ill.mo G.E..

A distanza di un anno, con successiva PEC del 07/07/25 il sottoscritto CTU riceveva dall'Ill.mo G.E. Dott. Natali, incarico di riprendere le operazioni di stima del compendio immobiliare, e pertanto con PEC del 18/07/2025 il CTU inviava a tutte le parti comunicazione della ripresa delle operazioni peritali fissate, così come da richiesta delle Custodi all'uopo nominate, per il per il 31/07/2025.

Con PEC del 30/07/2025 lo scrivente CTU veniva informato dalla Società debitrice dell'impossibilità a poter consentire allo stesso l'accesso agli immobili oggetto del compendio pignorato a causa della chiusura per ferie della predetta Società e a non poter fornire la documentazione richiesta propedeutica alle operazioni di stima. Preso atto, il CTU rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi successiva al periodo feriale.

Con successiva PEC del 29/08/2025 il CTU, in accordo con tutte le parti, comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il 04/09/2025.

Per ragioni di semplicità e chiarezza espositiva, tutte le comunicazioni, convocazioni e la corrispondenza intercorsa sono racchiuse nell'allegato n. 02 **(All. 02).**

In data 04/09/2025 il CTU effettuava il primo sopralluogo congiunto con le custodi all'uopo nominate, e solo in questa circostanza poteva visionare la documentazione urbanistica in possesso della Società debitrice, rinviando ad altra data per la prosecuzione delle operazioni peritali e l'espletamento dei rilievi metrico/fotografici (**All. n. 03a**);

Nei giorni successivi questo CTU procedeva personalmente all'acquisizione, mediante scansione, della richiamata documentazione urbanistica;

In data 15/09/2025 il CTU concordava un secondo sopralluogo per il 16/09/2025 per l'espletamento dei rilievi metrici fotografici (**All. n. 03b**).

Alla luce della tipologia e delle significative dimensioni dei beni pignorati, si sono resi necessari più sopralluoghi al fine di rilevare tutti i corpi di fabbrica oggetto di stima (**16/09/2025 - 25/09/2025 - 02/10/2025)** (All**. n. 03c**). Infatti, soltanto in data 16/10/2025 è stato possibile effettuare i rilievi topografici dell'area esterna e dei corpi

di fabbrica, mediante l'ausilio di un operatore specializzato nel settore, così come autorizzato dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del **23/09/2025.**

Nel corso delle operazioni peritali e dell'analisi della documentazione urbanistica e catastale acquisita, sono emerse alcune difformità urbanistiche tra lo stato di fatto rilevato e i titoli edilizi rilasciati, rendendo necessario procedere a ulteriori accertamenti e riscontri documentali presso gli uffici competenti, nonché a ulteriori verifiche in loco per una corretta individuazione dello stato legittimo dei fabbricati. Di dette circostanze veniva aggiornato il Tribunale che concedeva, su istanza del CTU, relative proroghe per la consegna del definitivo elaborato peritale.

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUEMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C. (e riportane l'esito in apposito MODULO DI CONTROLLO ALL. N. 01)

Dall'analisi degli atti di causa relativi alla presente procedura esecutiva, si è potuta accertare la parziale completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. In particolare, è stato riscontrato il deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 26/03/2024 (presentazione n. 49 del 26/03/2024, Registro Generale n. 6111, Registro Particolare n. 5122), del certificato notarile sostitutivo redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., a cura del Notaio Dott. OMISSIS con studio in Taranto, nonché della visura camerale relativa alla società OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (**Modulo di Controllo – All. n. 01**).

Il creditore procedente NON ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, sebbene il richiamato certificato notarile riporti soltanto l'identificazione catastale attuale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ebbene, dopo aver effettuato il necessario controllo della documentazione depositata propedeutico alla corretta redazione della presente perizia, nonché dopo aver esaminato l'atto di pignoramento ed i relativi allegati, lo scrivente C.T.U. specifica quanto segue.

Attraverso gli accertamenti svolti, come da atto di pignoramento immobiliare del 21/02/2024 si evince che il creditore procedente OMISSIS con sede in Massafra (TA), Via per Chiatona III Trav. Sx zona "Orto della Corte", ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà della OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS :

Comune: (D508) Fasano (Br), via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Zona industriale:

1. **unità immobiliare, Catasto fabbricati, Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 1, P. S.1-T.-1, Cat. D.1;**
2. **unità immobiliare, Catasto fabbricati, Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 2, P.1, Cat. C.2;**

3. **unità immobiliare, Catasto fabbricati, Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 3, P.1, Cat. C.3;**
4. **unità immobiliare, Catasto fabbricati, Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 4, P.2, Cat. C.2;**
5. **unità immobiliare, Catasto fabbricati, Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 5, P.2, Cat. A.2;**
6. **unità immobiliare, Catasto fabbricati, Fgl. 44 P.lla 454 Sub. 1, P.T., Cat. D.1;**

Dall'esame comparativo tra l'atto di pignoramento immobiliare e la certificazione notarile allegata, si rileva che il bene censito al **Foglio 44, Particella 192 (terreno)**, pur risultando in proprietà del debitore esecutato e ricompreso nel compendio immobiliare, non risulta formalmente incluso tra i beni oggetto di pignoramento, ancorché indicato nella predetta certificazione notarile.

7. **unità immobiliare, Catasto terreni, Fgl. 44 P.lla 454, Cat. Sem. Arbor., Classe 3, Sup. 2.420 mq.**

Tuttavia, considerato che la suddetta particella, oltre a essere di titolarità della società debitrice, risulta strettamente connessa ai beni pignorati sotto il profilo funzionale, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla relativa valutazione, riportandone separatamente l'incidenza economica. Resta inteso che, qualora ai fini della procedura non si rendesse necessario considerare il valore della Particella 192, lo stesso potrà essere escluso dalle determinazioni finali.
Fatte queste premesse, lo scrivente C.T.U. procede alla redazione della presente perizia, rispondendo in modo puntuale e circostanziato ai seguenti quesiti:

1. **<u>IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>**

[*L'esperto deve precisare quali siano **i diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4 ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento***]

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano per il diritto di piena proprietà per 1/1 della società OMISSIS .

Identificazione in N.C.E.U.:

1. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: C.da Sant'Angelo n. 1 – Piano S1-T.-1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
2. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 2 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito – Consistenza 86 mq - Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo)**

– Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di OMISSIS **;**

3. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 3 – Categoria: C.3 – Laboratori per arti e mestieri - Consistenza 105 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
4. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 4 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza 59 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
5. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 5 – Categoria: A.2 – Abitazione di tipo civile - Consistenza 6 vani – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS OMISSIS **;**
6. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 454 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano T.; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **.**

(*Stralcio mappale - **All. 04***)

(*Aerofotogrammetria di individuazione* - ***All. 04b***)

Con riferimento alla consistenza dei beni ricompresi nel compendio pignorato, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria nell'ambito del presente procedimento esecutivo, non sia opportuno procedere ad alcun frazionamento. Pertanto, al fine di agevolare la descrizione e la successiva trattazione estimativa, d'ora in avanti i beni saranno complessivamente individuati come **LOTTO UNICO**.

Il Lotto, ricadente nel Foglio catastale 44, confina: a nord/ovest con proprietà censite al Catasto Terreni, particelle 523 e 525; a nord con la particella 524; a nord/est con proprietà censita al Catasto Terreni, particella 165; a ovest con proprietà censita al Catasto Fabbricati, particella 388; a sud con strada censita al Catasto Terreni, particella 169, e con proprietà censita al Catasto Fabbricati, particella 491; nonché, sul lato ovest, con proprietà censita al Catasto Terreni, particella 192, e con la Strada Statale SS 16 "Adriatica".

2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

[L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano nonché le caratteristiche delle zone confinanti]

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Fasano (BR), in un ambito a prevalente destinazione produttivo-commerciale riconducibile al comparto A.S.I., in posizione baricentrica rispetto al sistema urbano e infrastrutturale comunale. L'insediamento risulta collocato in prossimità dell'asse viario principale E55, con collegamenti diretti e rapidi alle principali direttrici sovracomunali, ed in particolare alla SS16 (dorsale adriatica) nonché alla rete di strade provinciali di servizio (tra cui SP4, SP5, SP92), che assicurano un'accessibilità adeguata alla movimentazione di mezzi e merci, tipica delle attività industriali e logistiche.
Sotto il profilo territoriale, il compendio risulta funzionalmente relazionato sia al centro abitato di Fasano, posto a breve distanza, sia alla fascia costiera, raggiungibile mediante la viabilità principale e secondaria (con riferimento alla SP90 in direzione costa). Nelle immediate vicinanze è inoltre presente la stazione ferroviaria di Fasano, quale ulteriore elemento di connessione infrastrutturale; tuttavia, in relazione alla destinazione in atto, la funzionalità prevalente del compendio risulta principalmente correlata alla logistica su gomma.
In sintesi, l'immobile si inserisce in un contesto coerente con la propria destinazione d'uso, beneficiando di una rete di collegamenti idonea a supportare attività di produzione/commercio all'ingrosso e relativa distribuzione.

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

L'area esterna pertinenziale del compendio pignorato è costituita da un piazzale operativo in cemento industriale a servizio del capannone, destinato alla viabilità interna, alle manovre e alla sosta dei veicoli, nonché allo svolgimento delle attività logistiche connesse alle operazioni di carico e scarico.
L'accesso al lotto avviene da Via Giuseppe Custodero, lungo la quale sono presenti due ingressi carrabili e un ingresso pedonale, tutti attestati sul medesimo fronte strada. I varchi risultano inseriti in un sistema di delimitazione composto da un muretto in calcestruzzo sormontato da recinzione metallica; gli ingressi carrabili sono dotati di cancelli scorrevoli in metallo. I cancelli carrabili risultano motorizzati e con scorrimento su binario a terra, mentre l'accesso pedonale è ricavato nel medesimo sistema di recinzione (muretto in c.a. e grigliato metallico), mediante varco dedicato, chiuso con pannello in lamiera.

(Vista ingresso carrabile e pedonale)

In prossimità dell'ingresso posto sul lato destro è localizzata la fossa Imhoff, mentre in prossimità dell'altro ingresso carrabile risulta collocata la cabina elettrica di trasformazione, evidenziando una distribuzione funzionale dei servizi tecnici lungo il perimetro di accesso.

(Cabina Enel)

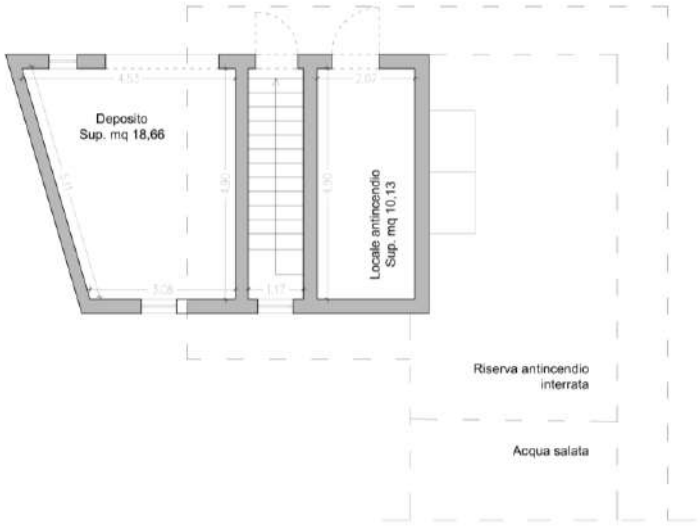
Il piazzale risulta in buono stato di conservazione, idoneo al transito e alle manovre dei mezzi; è inoltre dotato di pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche, funzionali al drenaggio delle superfici esterne. Ai margini del piazzale si rilevano anche porzioni sistemate a verde, con funzione di mitigazione e separazione rispetto alle aree limitrofe, e con presenza di essenze/alberature puntuali.

(Vista dall'alto)

(Piazzale d'ingresso)

Dal punto di vista impiantistico, l'area scoperta presenta una dotazione tecnica articolata e coerente con la destinazione produttivo-commerciale del complesso. In particolare, dalla planimetria risulta individuata un'area dedicata alla sicurezza antincendio, comprendente un locale antincendio e una riserva idrica interrata, oltre a ulteriori serbatoi di servizio.

Con riferimento al locale antincendio, sulla base del sopralluogo eseguito e della documentazione fotografica acquisita, si rappresenta quanto segue. Il corpo di fabbrica destinato al presidio antincendio si configura quale volume autonomo, realizzato fuori terra, con accessi indipendenti dall'esterno e finiture esterne essenziali, coerenti con la destinazione prettamente tecnica. L'unità risulta funzionalmente asservita all'impianto antincendio dell'intero complesso.



(Planimetria Locale antincendio)

(Locale antincendio)

Il fabbricato si articola in tre locali, di cui uno interrato, come meglio rappresentato nella planimetria sopra richiamata. Il primo vano (posto sul lato sinistro) costituisce il locale antincendio propriamente detto e risulta identificabile per la presenza delle apparecchiature specifiche; esso ospita l'impianto di pressurizzazione e distribuzione antincendio, costituito da gruppo pompe antincendio, collettori, valvole, tubazioni, quadri elettrici di comando e controllo, nonché vaso di espansione e ulteriori componenti accessori. Le finiture interne sono di carattere tecnico, con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e impianti prevalentemente a vista, in coerenza con la destinazione d'uso.

L'accesso al vano avviene mediante porta metallica esterna dotata di elementi orizzontali aperti, funzionali alla ventilazione naturale del locale.

(Locale antincendio)

Adiacente al vano antincendio si rileva la presenza di un locale interrato, accessibile mediante rampa di scale e attualmente utilizzato quale deposito tecnico, all'interno del quale risultano accatastati materiali vari e sono presenti impianti a vista. Le superfici murarie evidenziano diffusi fenomeni di degrado superficiale, con distacchi d'intonaco, efflorescenze e aloni di umidità, verosimilmente riconducibili a condizioni di umidità persistente tipiche dei locali interrati e a una manutenzione limitata nel tempo, nonché alla prossimità del vano alle cisterne interrate costituenti la riserva idrica antincendio.

(Locale interrato)

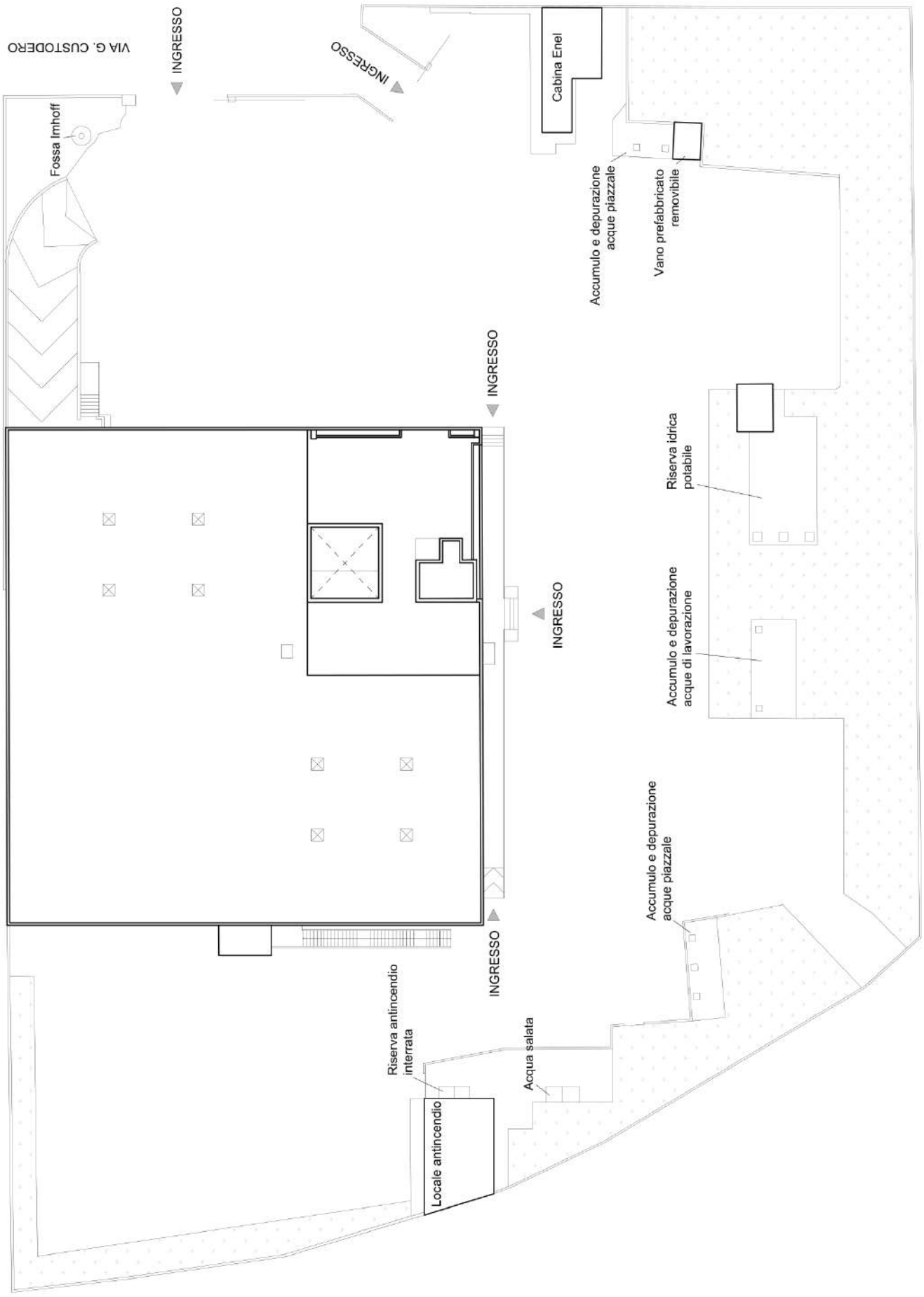
Le finiture risultano essenziali e prive di particolari accorgimenti di tipo architettonico, con pavimentazione in materiale ceramico e impianto elettrico a vista. Si rileva inoltre la presenza di una finestra, oltre alla porta di accesso, funzionale all'aerazione e alla ventilazione naturale del locale.

Sul lato destro del vano scala è presente un ulteriore locale ad uso deposito, che non è stato possibile ispezionare in sede di sopralluogo; di tale ambiente non è pertanto stato possibile verificare lo stato manutentivo né la dotazione impiantistica, limitandosi la presente descrizione agli elementi riscontrabili dall'esterno.

Nel complesso, il locale antincendio e i vani tecnici annessi risultano funzionalmente destinati al servizio impiantistico del fabbricato; lo stato manutentivo può definirsi sufficiente dal punto di vista funzionale, seppur caratterizzato da diffuso degrado delle finiture, in particolare nei locali interrati, che allo stato non pregiudica l'utilizzo tecnico degli ambienti, pur rendendo opportune opere di manutenzione ordinaria e di risanamento superficiale.

Negli spazi esterni di pertinenza esclusiva dell'attività sono stati inoltre rilevati sistemi per la gestione delle acque e dei reflui, tra cui impianti di accumulo e depurazione delle acque del piazzale e delle acque di lavorazione, nonché una riserva idrica potabile e relativi sistemi impiantistici.

A titolo esemplificativo, di seguito si riporta la planimetria generale del lotto e un contributo fotografico raffigurante alcune cisterne esterne (**All. 08 V. 03a - V. 03b**).



(Planimetria generale lotto)

(Cisterne esterne)

Nel complesso, gli spazi esterni risultano quindi non solo pertinenziali al fabbricato, ma anche strutturati come vero e proprio "sistema di servizio" all'opificio, con aree di manovra e sosta, e una dotazione impiantistica esterna che qualifica il compendio come lotto tecnologicamente attrezzato.

Nell'area pertinenziale esterna sono state inoltre rilevate alcune strutture prefabbricate/rimovibili (manufatti leggeri di carattere provvisorio), attualmente presenti a servizio delle esigenze operative. Tali manufatti risultano privi di idoneo titolo autorizzativo e, pertanto, si prevede la loro rimozione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

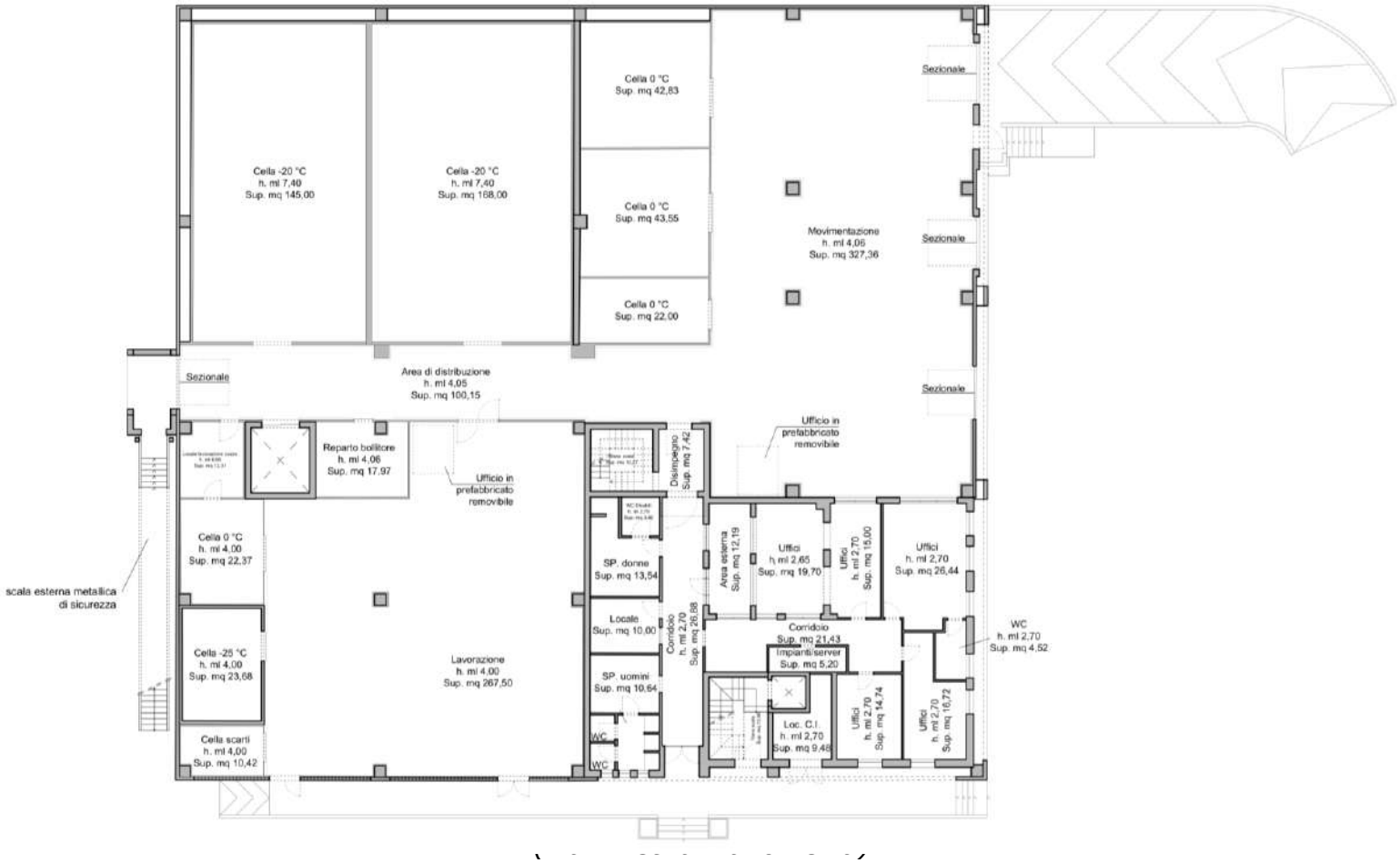
L'accessibilità al fabbricato risulta organizzata distinguendo i percorsi operativi (a servizio della lavorazione e della movimentazione interna) dai percorsi direzionali/amministrativi (a servizio degli uffici). Per la parte destinata alla lavorazione e alla movimentazione merci, l'ingresso avviene mediante una rampa carrabile prospiciente i due ingressi principali del capannone, idonea a consentire l'accesso dei mezzi fino all'interno della zona operativa. In adiacenza alla rampa è presente anche un sistema di gradini, destinato al transito pedonale del personale, garantendo così un accesso differenziato tra flussi veicolari e pedonali.

L'accesso alla porzione direzionale/uffici è invece organizzato mediante un ingresso principale servito da gradinata antistante, che consente l'immissione ai locali amministrativi, nonché mediante un sistema a rampa posto sul lato sinistro, finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche e all'accessibilità per persone con ridotta capacità motoria, assicurando un percorso alternativo privo di dislivelli.

(Rampa di accesso)

Dalla parte opposta rispetto la rampa, sul lato destro del sistema di accesso, si rileva un ulteriore gruppo di gradini secondario.

PIANO TERRA



Il piano terra del fabbricato costituisce il livello principale di esercizio dell'attività e presenta un'organizzazione funzionale tipica di un opificio destinato a lavorazioni e

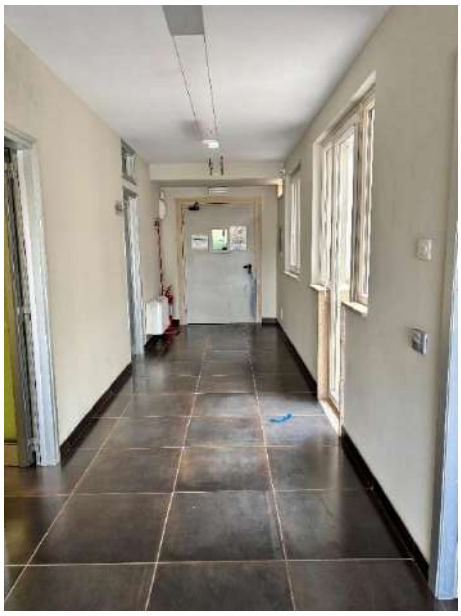
conservazione del prodotto. La distribuzione interna è impostata su due macro-aree: una porzione direzionale e di servizio (uffici, disimpegni, spogliatoi e servizi igienici) e una porzione operativa (aree di lavorazione, movimentazione/distribuzione interna e comparto celle frigorifere), tra loro collegate ma con percorsi differenziati per personale e merci, in coerenza con le esigenze logistiche e con i requisiti igienico-funzionali del ciclo produttivo.

Blocco bagni/spogliatoi - Uffici

L'accesso all'immobile avviene tramite ingresso dedicato, protetto da pensilina con struttura portante in profili metallici e copertura curva in policarbonato. Il varco è incorniciato da un portale con imbotti in pietra (tipo travertino), che definisce un piccolo androne d'ingresso caratterizzato da una porta vetrata a doppia anta che ne costituisce l'ingresso vero e proprio.

(Ingresso area direzionale)

Superato l'ingresso, la zona uffici si sviluppa lungo un corridoio distributivo di andamento rettilineo di superficie pari a circa mq 26,88. Il corridoio presenta pavimentazione in piastrelle di grande formato (tono grigio scuro), con battiscopa anch'esso scuro e continuo lungo le pareti; le pareti risultano tinteggiate in tonalità chiara neutra e il soffitto è finito a intonaco/tinteggiatura bianca.



(Corridoio)

L'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti lineari (tipo plafoniere) disposti lungo l'asse del corridoio, con canalizzazione a soffitto (si rilevano elementi di sospensione e passaggi impiantistici lineari). La luce naturale invece è garantita da una serie di finestre sul lato corridoio e da una porta finestra che collega lo stesso alla chiostrina interna. Lungo il corridoio si aprono i vari locali ufficio e di servizio tramite porte interne con telai metallici; in corrispondenza di alcune porte sono presenti sopraluce vetrati che favoriscono la diffusione della luce e la ventilazione naturale. Il corridoio termina con una porta antincendio che costituisce elemento di compartimentazione/filtro tra la zona uffici e gli spazi produttivi e di servizio.
Lungo il corridoio, sul lato sinistro, si sviluppa il blocco bagni/spogliatoi con ambienti distinti per uomo e donna. I servizi a disposizione degli uomini sono caratterizzati da un primo ambiente/spogliatoio di superficie pari a circa mq 10,64 e da un vano adiacente nel quale sono localizzate n. 3 docce e n. 2 servizi igienici di superficie pari a circa mq 9,50.

(Spogliatoio uomini)

Le pareti risultano rivestite con piastrelle ceramiche in tonalità azzurra fino a un'altezza di circa 2,00 m (fascia di rivestimento), mentre la porzione superiore fino al soffitto è finita a tinteggiatura chiara così come i soffitti. Nei locali WC si rileva la presenza di apparecchi sanitari in ceramica bianca, con elementi sospesi e doccetta/bidet spray collegata in prossimità dello stesso. Il lavabo, a mensola, è dotato di rubinetteria monocomando e scarico a vista.

(WC uomini)

In corrispondenza dell'area docce si rileva un ambiente attrezzato con comparti doccia dotati di porte in materiale plastico del tipo a soffietto; all'interno dei vani doccia sono

presenti soffione e comando miscelatore a parete, mentre la pavimentazione è in continuità con il resto del locale ed è dotato di scarico a pavimento.
L'areazione e l'illuminazione naturale risultano garantite, almeno per la parte del blocco bagni, da n. 3 finestre a ribalta con vetro traslucido, posizionate sopra quota uomo, idonee sia all'aerazione sia al rispetto della privacy. Le porte interne del blocco servizi sono caratterizzate da profilo in alluminio e porzione centrale vetrata del tipo traslucida.

Tra i due servizi igienici si rileva la presenza di un locale, ad oggi utilizzato come ufficio operativo, di superficie pari a circa mq 10,00, caratterizzato da pareti tinteggiate in tonalità verde chiaro uniforme, con soffitto finito a intonaco e tinteggiatura chiara. L'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti lineari tipo plafoniere sospese al soffitto mediante pendinatura.

(Ufficio)

L'illuminazione e aerazione naturale sono date da una finestra a ribalta con telaio in alluminio, collocata sulla parete comunicante con il corridoio; il serramento presenta apertura verso l'interno e consente una ventilazione indiretta. L'accesso al locale avviene tramite una porta interna con telaio in alluminio.
Dal punto di vista impiantistico, lungo le pareti sono visibili le canalizzazioni dell'impianto elettrico a servizio di alcune prese.

Procedendo lungo il corridoio sono presenti i servizi a disposizione delle donne comprensivi del servizio igienico per disabili, rispettivamente di superficie pari a circa mq 13,54 e mq 3,92. L'accesso avviene tramite porta interna con telaio in alluminio e anta vetrata; internamente si rileva una pavimentazione in piastrelle ceramiche di tonalità chiara, con chiusini/pozzetti a pavimento per lo smaltimento delle acque (presenza di griglia di scarico). Le pareti risultano rivestite, per un'altezza pari a circa ml 2,00 con piastrelle ceramiche in tonalità azzurro chiaro; la porzione superiore è intonacata e tinteggiata in colore chiaro così come il soffitto.

(WC donne)

L'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti a soffitto (plafoniera), oltre a punti luce dedicati in prossimità dello specchio del lavabo (applique/lampada sopra-specchio). L'aerazione/illuminazione naturale avviene da un serramento finestrato alto (tipo sopraluce) e da apertura finestrata presente nel bagno disabili, con affaccio direttamente all'esterno tramite un abbassamento del solaio del corridoio con affaccio diretto nella chiostrina.

Il locale è dotato di un lavabo esterno a mensola in ceramica e rubinetteria monocomando e zona doccia con chiusura a soffietto.

Il bagno disabili, nonostante risulti dotato di tutti i servizi minimi (box doccia curvo con piatto doccia in ceramica bianca e ante scorrevoli traslucide, vaso e bidet in ceramica bianca del tipo sospesi e lavandino anch'esso sospeso) e sia delle dimensioni minime (180x180 cm) non è provvisto di tutti quei servizi e dotazioni che caratterizzano e differenziano un bagno tradizionale da uno per disabili.

(Bagno disabili)

Proseguendo nella descrizione, sul lato destro del corridoio si sviluppa un secondo ambiente di distribuzione che mette in comunicazione i quattro uffici (sup. pari a circa mq 19,70+15,00; 26,44; 16,72; 14,74) e il vano server (sup. pari a circa mq 5,20). Il corridoio si estende per una superficie pari a circa mq 21,43 e gode di illuminazione diretta mediante la presenza di finestre con affaccio sulla chiostrina interna.

(Corridoio)

Gli ambienti ad uso ufficio, complessivamente, versano in buono stato di conservazione. La pavimentazione è la medesima in continuità stilistica con il corridoio, in piastrelle in gres di grande formato, di colore grigio scuro, con fuga chiara; le pareti risultano intonacate e tinteggiate (in parte con tonalità chiare/neutre, in parte con tonalità verde chiaro), mentre i soffitti appaiono prevalentemente a finitura liscia tinteggiati di bianco. L'illuminazione naturale è assicurata da finestre con infissi chiari e soglie in marmo. In particolar modo, il primo ufficio sulla sinistra è dotato di un affaccio diretto verso la chiostrina interna mediante porte-finestre vetrate.

(Ufficio)

È doveroso sottolineare che tale ambiente è stato ampliato realizzando una tettoia coibentata e relativa muratura perimetrale, occupando parte della superficie della chiostrina interna, e che di tale intervento non è stata trovata alcuna traccia nella documentazione urbanistica fornita dal Comune.
L'illuminazione artificiale invece è garantita da corpi illuminanti lineari a sospensione (plafoniere/lineari).

(Studio)

Il servizio igienico interno all'ufficio si presenta in buono stato manutentivo ed è completo di tutti gli elementi funzionali. La pavimentazione è la medesima rispetto agli altri ambienti, mentre le pareti risultano rivestite in ceramica chiara fino a un'altezza intermedia, con fascia decorativa in mosaico a contrasto; la parte superiore è intonacata e tinteggiata di bianco.

(Bagno privato)

Il bagno è dotato di lavabo sospeso in ceramica bianca con miscelatore monocomando, corredato da specchio a parete e punto luce soprastante. Sono presenti WC e bidet

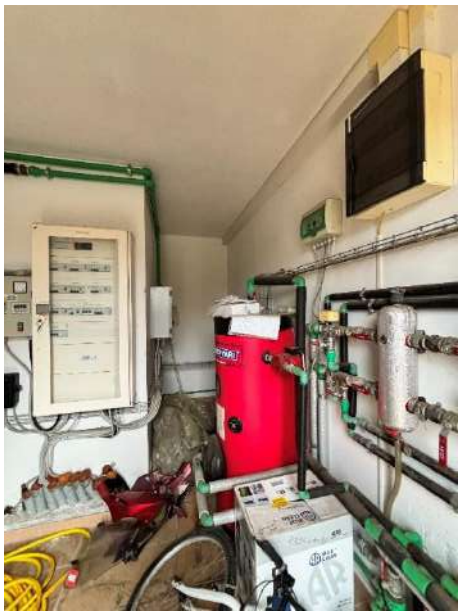
sospesi, anch'essi in ceramica bianca. La zona doccia è realizzata con box doccia angolare dotato di piatto doccia e chiusure in vetro curvo con profili metallici, completo di colonna doccia con soffione e doccetta.
Anche per questo ambiente l'illuminazione artificiale è garantita da plafoniera a soffitto, mentre l'illuminazione e aerazione naturale avvengono tramite finestra apribile; sotto la finestra è installato un ventilconvettore a parete, integrato nel sistema di climatizzazione dell'immobile. È inoltre presente un termoarredo/scalda salviette verticale. Le porte di accesso al bagno sono di tipo cieco, con finitura bianca e maniglieria metallica.
Nel complesso, il servizio risulta funzionale, completo e adeguatamente dimensionato, direttamente pertinenziale all'ufficio cui è annesso e coerente, per materiali e finiture, con il resto degli ambienti ad uso ufficio del piano terra.

Tutti gli ambienti risultano climatizzati mediante terminali tipo ventilconvettori (fan-coil) a parete, in versione console, con ventilazione forzata per il trattamento estivo ed invernale. Si specifica inoltre che gli stessi sono serviti da impianto elettrico realizzato prevalentemente sottotraccia, con frutti e punti luce incassati; fanno eccezione i vani in cui è stato già specificato che l'impianto è del tipo a vista, realizzato con canalizzazioni esterne.

Si rileva inoltre che il blocco uffici incluso i servizi spogliatoi/WC hanno un'altezza utile pari a circa ml 2,70.

Proseguendo nella descrizione, adiacenti al blocco uffici, si sviluppano due vani il cui accesso avviene dall'esterno con destinazione rispettivamente locale tecnico e vano scala con accesso agli ambienti posti ai piani superiori.

Il locale tecnico si presenta come ambiente di servizio dedicato all'alloggiamento e alla distribuzione degli impianti tecnologici dell'immobile. L'ambiente è delimitato da pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro così come il soffitto. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore marrone, posate a giunto regolare, con evidenti segni di utilizzo.



(Locale tecnico)

Sulla parete principale è installato un quadro elettrico generale e un quadro di regolazione e controllo. Dal quadro elettrico si dipartono canalizzazioni elettriche a vista, opportunamente convogliate mediante tubazioni corrugate.
Il locale ospita un articolato sistema di tubazioni a vista riferibili agli impianti idraulici e termici, complete di valvole di intercettazione, giunti, raccordi e dispositivi di regolazione.
È inoltre presente un bollitore/accumulo per acqua calda sanitaria e impianto termico, collegato alle tubazioni di mandata e ritorno. Il serbatoio è installato a pavimento e dotato di connessioni laterali e inferiori, con isolamento integrato.
L'illuminazione artificiale avviene tramite plafoniera, mentre illuminazione naturale diretta avviene tramite la porta d'ingresso.
Nel complesso, il locale risulta funzionalmente destinato esclusivamente a uso tecnico, con presenza concentrata degli elementi impiantistici principali dell'edificio, e non destinato a permanenza di persone se non per operazioni di controllo, gestione e manutenzione. Si rileva inoltre la presenza di una caldaia a gas, installata a parete, destinata alla produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è dotata di condotto di scarico fumi convogliato verso l'esterno. L'installazione risulta integrata all'interno del locale tecnico, con collegamenti diretti alla rete di adduzione del gas e all'impianto idraulico.
Sotto e attorno alla caldaia è presente un complesso sistema di collettori, circolatori, valvole di intercettazione e dispositivi di regolazione, riconducibile alla distribuzione dei circuiti di mandata e ritorno dell'impianto termico.

Il secondo ambiente summenzionato riguarda l'accesso al vano scala che porta agli ambienti dei piani superiori.

(Ingresso vano scala)

L'ingresso avviene direttamente dall'esterno tramite porta vetrata incorniciata da stipiti in marmo naturale e protetta superiormente da una tenda da sole. L'area antistante l'ingresso è pavimentata e garantisce un agevole accesso agli ambienti interni.
Superata la soglia, si accede a un vano di ingresso luminoso, pavimentato con lastre in gres di tonalità chiara, che funge da filtro distributivo verso i locali del piano e verso il corpo scala. Il vano è rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, illuminato da apparecchi a plafone installati a soffitto.
Il vano scala, adiacente all'ingresso, consente il collegamento verticale ai piani superiori. La scala è realizzata con gradini rivestiti in marmo coordinato alla pavimentazione del piano, dotata di corrimano e parapetti in metallo verniciato di colore nero, dal disegno semplice e funzionale. L'insieme risulta ben mantenuto, con finiture coerenti e adeguate all'uso direzionale dell'immobile, garantendo sicurezza, accessibilità e chiarezza distributiva. Si rileva inoltre la presenza di un ascensore per il raggiungimento dei piani superiori.

Zona Lavorazione

La zona lavorazione si sviluppa in un ampio ambiente a pianta regolare, caratterizzato da una superficie pari a circa mq 267,50 e da un'organizzazione funzionale tipica di attività di trasformazione e manipolazione di prodotti alimentari. Gli spazi risultano ben

distribuiti, facilmente manovrabili e idonei all'alloggiamento di attrezzature, banchi di lavoro e contenitori mobili.
La pavimentazione è realizzata in materiale continuo di tipo industriale, con finitura liscia e impermeabile, idonea ad ambienti soggetti a frequenti lavaggi e a presenza di liquidi. Il piano di calpestio è dotato di canalette di raccolta e smaltimento delle acque, integrate nella superficie, che consentono un efficace drenaggio durante le operazioni di pulizia. Lo stato di conservazione appare coerente con l'uso produttivo dell'ambiente.
Le pareti perimetrali sono rivestite con pannellature modulari di tipo igienico-industriale, facilmente lavabili e resistenti all'umidità, con superfici lisce e giunti regolari. Tali rivestimenti garantiscono adeguati requisiti di igiene e manutenzione, oltre a contribuire all'isolamento termo–igrometrico degli ambienti. Non mancano predisposizioni e attacchi per utenze e apparecchiature di lavorazione.

(Vista celle frigorifero)

Il soffitto è anch'esso realizzato con pannelli modulari di tipo tecnico, all'interno dei quali risultano integrati gli impianti di illuminazione e le canalizzazioni. L'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti lineari a soffitto, distribuiti in modo uniforme sull'intera superficie, tali da garantire un'adeguata illuminazione diffusa delle postazioni di lavoro.
La ventilazione e il controllo climatico dell'ambiente sono affidati a unità di trattamento e diffusione dell'aria installate a soffitto, dedicate al mantenimento delle condizioni termo–igrometriche richieste per le lavorazioni. Le apparecchiature risultano collegate a un sistema impiantistico strutturato, con canalizzazioni e collegamenti a vista coerenti con la destinazione d'uso industriale.
L'illuminazione naturale è garantita da ampie superfici finestrate a nastro poste lungo la parete esterna, collocate in posizione rialzata rispetto al piano di lavoro, che consentono l'ingresso di luce diffusa dall'alto senza interferire con le attività operative. Sono inoltre presenti porte di collegamento verso altri ambienti funzionali, realizzate

con chiusure tecniche idonee a separare i diversi comparti operativi oltre a n. 2 porte di emergenza con uscita diretta verso il piazzale esterno, secondo quanto previsto dalla normativa antincendio.
All'interno della zona lavorazione si rileva la presenza di tre celle frigorifere, disposte lungo il lato sinistro e chiaramente riconoscibili per la tipologia costruttiva e per le chiusure dedicate del tipo scorre. Le celle risultano realizzate con pannelli prefabbricati coibentati, idonei al mantenimento delle temperature controllate, con superfici interne ed esterne lisce e facilmente sanificabili, in conformità alle esigenze igienico–sanitarie tipiche di ambienti alimentari.
Gli accessi alle celle avvengono tramite porte isotermiche scorrevoli, dotate di binari superiori e chiusure perimetrali a tenuta, atte a limitare le dispersioni termiche. Esse hanno, rispettivamente, una dimensione interna pari a circa mq 22,37, 23,66 e 10,42. Le celle risultano integrate nel layout operativo della zona lavorazione, con accessibilità diretta dalle aree di preparazione e movimentazione interna, garantendo percorsi funzionali e razionali per il trasferimento delle merci.
Le apparecchiature frigorifere, con unità di diffusione dell'aria collocate a soffitto, sono visibili e collegate agli impianti tecnici a servizio dell'intero comparto.

L'altezza utile rilevata dell'area lavorazione è pari a circa ml 4,00 ed è caratterizzata da un solaio in pannelli coibentati ribassato, così come rilevato nel contributo fotografico (**All. 08 - V. 120**).

Sempre all'interno dell'area lavorazione si individua la presenza di un volume prefabbricato ad uso ufficio, collocato in posizione funzionale rispetto alle attività produttive, ma all'occorrenza removibile.

(Area lavorazione)

Tale struttura risulta realizzata con pannellature modulari ed elementi vetrati che consentono il controllo visivo diretto delle attività di lavorazione, oltre a garantire un adeguato apporto di luce naturale all'interno del vano.

Dalla zona lavorazione, tramite una porta a battente realizzata con pannellatura coibentata, si accede all'area di distribuzione, concepita come spazio funzionalmente separato ma strettamente connesso al ciclo produttivo e all'adiacente area movimentazione. La porta è dotata di oblò vetrato, che consente il controllo visivo diretto delle attività di lavorazione, garantendo al contempo la separazione fisica tra i due ambienti e il rispetto delle condizioni igienico–sanitarie, oltre a favorire un adeguato apporto di luce naturale all'interno del vano.

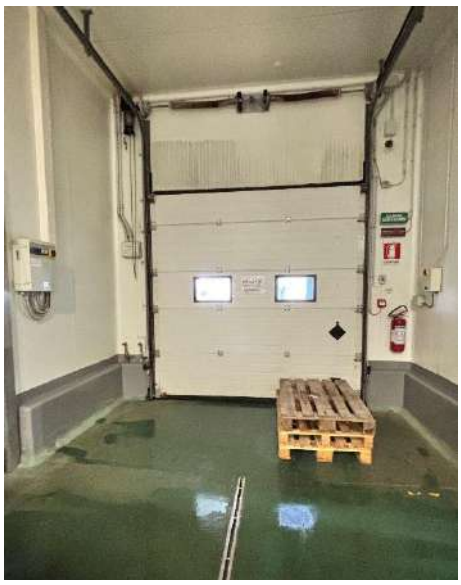
(Area di distribuzione)

Tale area si sviluppa come un corridoio di distribuzione longitudinale di superficie pari a circa mq 100,15, pavimentato con finitura industriale impermeabile e dotato di canalette di raccolta e smaltimento delle acque, elemento coerente con le attività svolte e con le esigenze di lavaggio frequente degli ambienti. Lungo questo corridoio si attestano diverse celle frigorifere, realizzate con pannelli prefabbricati coibentati e dotate di porte scorrevoli refrigerate di tipo industriale, opportunamente segnalate e numerate. Esse risultano integrate nel layout produttivo in modo razionale, consentendo percorsi separati e ordinati per il flusso delle merci, con adeguati spazi di manovra per transpallet e carrelli.

(Cella frigorifera)

L'area è inoltre servita da impianto di illuminazione industriale a soffitto, con corpi illuminanti lineari, e da impianto di refrigerazione, collegati al sistema centralizzato. Le pareti sono rivestite con pannellature lavabili e resistenti all'umidità, mentre gli zoccoli perimetrali risultano rinforzati per protezione da urti accidentali durante le operazioni di movimentazione.

In testata all'area di distribuzione è presente un'apertura realizzata mediante portone industriale sezionale caratterizzato dalla presenza di due finestre rettangolari integrate nei pannelli, atte a garantire un minimo apporto di illuminazione naturale e visibilità verso l'esterno anche a portone chiuso.



(Sezionale)

Esso è dotato di movimentazione verticale a soffitto su guide metalliche laterali, con sistema di contrappesi e molle di bilanciamento. Il varco costituisce il principale accesso logistico tra l'area interna refrigerata/distributiva e la zona esterna di carico e scarico, consentendo l'ingresso diretto di merci e bancali per le operazioni di spedizione e ricezione delle merci.

Nel complesso, l'area di distribuzione e le celle frigorifere si presentano come un sistema funzionalmente integrato, progettato per garantire continuità operativa tra lavorazione, conservazione e spedizione, nel rispetto delle esigenze igienico-sanitarie, logistiche e impiantistiche tipiche di un insediamento per la lavorazione e distribuzione di prodotti ittici.

Adiacenti al corridoio di distribuzione si collocano ulteriori vani funzionali, tra cui locali di preparazione specifica (ad esempio reparto bollitore e reparti di lavorazione dedicata, come quello per le cozze), anch'essi delimitati da porte industriali coibentate.

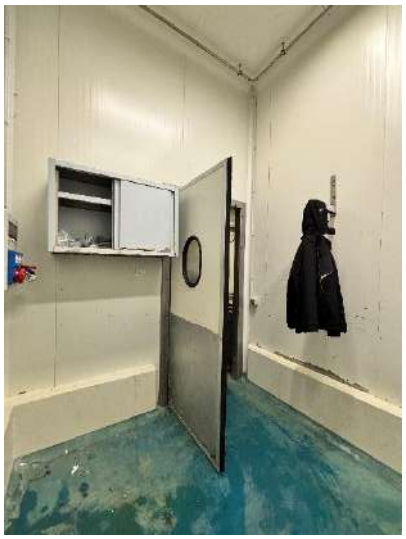
Dal corridoio/area di distribuzione si accede, tramite porta scorrevole industriale coibentata, al locale denominato "Reparto Bollitore", caratterizzato da pannellature prefabbricate per ambienti a uso alimentare.

(Reparto Bollitore)

Il locale risulta esteso per una superficie pari a circa mq 17,97 ed è delimitato da pareti e soffitto realizzati con pannelli sandwich coibentati, finitura lavabile e igienica e dotato di pavimentazione industriale impermeabile, continua e facilmente sanificabile, con presenza di pozzetto di scarico a pavimento collegato alla rete di raccolta delle acque.

L'illuminazione artificiale è data dai corpi illuminanti stagni a soffitto, idonei ad ambienti umidi e produttivi.
Dal punto di vista funzionale, il vano dovrebbe essere destinato alle operazioni di bollitura del prodotto ittico, fase preliminare o intermedia del ciclo di lavorazione, ed è correttamente separato dagli altri ambienti mediante chiusure a tenuta, al fine di garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

In adiacenza all'area di distribuzione, e sempre accessibile tramite porta industriale a battente con oblò circolare, è presente il locale identificato come "Reparto Lavorazione Cozze".



(Reparto lavorazione cozze)

Il vano si caratterizza per avere una struttura prefabbricata interna, realizzata con pannelli modulari coibentati, tipici degli ambienti di lavorazione alimentare e una pavimentazione industriale antisdrucciolo per una superficie pari a circa mq 12,31, con canalizzazione e pozzetti di scarico per il deflusso delle acque di lavorazione e lavaggio.
L'impiantistica è a vista, comprendente quadretto elettrico di servizio, linee dedicate e dispositivi di comando, mentre l'illuminazione artificiale è data da corpi illuminanti stagni, idonei ad ambienti produttivi.
Il locale è funzionalmente destinato alla lavorazione e preparazione delle cozze, costituendo una zona specifica del ciclo produttivo, fisicamente separata ma direttamente connessa sia alla zona di lavorazione principale sia all'area di distribuzione.

All'interno del comparto produttivo, in posizione baricentrica rispetto all'area di distribuzione e ai locali di lavorazione, è presente un montacarichi industriale, destinato al trasporto verticale di merci e materiali verso i piani superiori del fabbricato di cui però non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento.
Il montacarichi risulta inserito in un vano tecnico dedicato e dotato di porte industriali a scorrimento, con chiusura di sicurezza, collegato funzionalmente ai percorsi di

movimentazione interna dei prodotti, in particolare a servizio delle fasi di stoccaggio e distribuzione.
La presenza del montacarichi consente una gestione efficiente dei flussi verticali, evitando interferenze con le scale e i percorsi pedonali, ed è coerente con la destinazione industriale del fabbricato e con l'organizzazione su più livelli delle funzioni produttive e di servizio.

Tra l'area di distribuzione e gli spazi di movimentazione, in posizione centrale rispetto all'intero fabbricato, è presente un blocco scale con disimpegno che consente il raggiungimento a piedi dei piani superiori. La scala è realizzata con gradini rivestiti in materiale ceramico di colore grigio scuro posato anche sui pianerottoli, con alzate e pedate regolari. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, prive di elementi decorativi, coerentemente con una destinazione funzionale e di servizio. Il parapetto è costituito da una ringhiera metallica a sviluppo lineare, con montanti verticali e corrimano superiore anch'esso metallico; la ringhiera segue il perimetro del vuoto centrale e delle rampe, garantendo la protezione anticaduta lungo tutto lo sviluppo della scala.

(Vano scala)

Zona movimentazione

La zona di movimentazione si configura come un ampio spazio interno a carattere industriale, direttamente funzionale alle attività di logistica, distribuzione e carico–scarico delle merci, nonché al collegamento operativo tra l'area di lavorazione e i sistemi di conservazione refrigerata e spedizione verso l'esterno. L'ambiente presenta dimensioni pari a circa mq 327,36 e uno sviluppo prevalentemente longitudinale, idoneo

a consentire la movimentazione di pallet, contenitori e mezzi di sollevamento manuali ed elettrici.

Dal punto di vista costruttivo, l'area è delimitata da pareti rivestite da pannelli prefabbricati coibentati, tipici degli ambienti a uso alimentare, con superfici lisce e facilmente lavabili. La parte inferiore delle pareti è protetta da zoccolature rinforzate, atte a resistere agli urti accidentali dovuti alla movimentazione dei carichi e a facilitare le operazioni di pulizia. La pavimentazione del tipo industriale è continua e di colore verde, impermeabile e antisdrucciolo, con presenza di canalette di raccolta e smaltimento delle acque incassate a filo pavimento, a conferma della destinazione produttiva e della necessità di frequenti lavaggi.

(Area movimentazione)

L'illuminazione dell'ambiente è garantita da corpi illuminanti industriali a soffitto, distribuiti in modo uniforme, mentre il controsoffitto ospita anche parte degli impianti tecnologici, tra cui l'impianto frigorifero con unità evaporanti a vista e le linee di servizio sospese. Sono inoltre visibili canalizzazioni elettriche, quadri di comando e dispositivi di sicurezza, coerenti con l'uso intensivo dello spazio.

Lungo uno dei lati principali della zona di movimentazione si sviluppa il fronte delle celle frigorifere, complessivamente in numero di tre, tutte accessibili direttamente dall'area stessa. Le celle, di superficie rispettivamente pari a circa mq 22,00; 43,55; 42,83, sono realizzate in struttura prefabbricata coibentata e dotate di porte scorrevoli isotermiche con telaio metallico e sistemi di chiusura di sicurezza. In particolare, risultano chiaramente identificabili due celle frigorifere a temperatura controllata di 0°C (cella n. 3 e 4) e una cella destinata a frigo e produzione/stoccaggio del ghiaccio (cella n. 5), tutte integrate funzionalmente nel ciclo di movimentazione e distribuzione delle merci.

(Vista celle frigorifere)

All'esterno delle celle sono installati i relativi quadri elettrici di comando, mentre all'interno si intravedono gli evaporatori collegati all'impianto frigorifero centralizzato.
In posizione adiacente all'area operativa è presente un locale ufficio prefabbricato, completamente inserito all'interno del volume della zona di movimentazione. Tale ufficio è realizzato con pannellature modulari e risulta dotato di superfici finestrate vetrate affacciate direttamente sull'area di lavoro, consentendo il controllo visivo delle operazioni di carico, scarico e movimentazione.

(Ufficio prefabbricato)

L'accesso avviene tramite porta dedicata e l'ambiente appare destinato ad attività di coordinamento logistico, gestione documentale e supervisione delle fasi operative, come confermato dalla presenza di arredi, postazioni di lavoro e documentazione. Essendo una struttura prefabbricata sarà possibile procedere alla rimozione della stessa senza effettuare opere edilizie.
La zona di movimentazione è inoltre caratterizzata dalla presenza di n. 3 aperture verso l'esterno, costituite da portoni sezionali industriali di grandi dimensioni, dotati di oblò vetrati per l'illuminazione naturale e il controllo visivo. Una delle tre aperture risulta

direttamente collegata a una rampa esterna, configurandosi quale varco preferenziale di accesso: attraverso detta rampa è infatti possibile l'ingresso dei mezzi di trasporto direttamente all'interno dell'area di movimentazione, con immediata fruibilità dello spazio per le operazioni di carico/scarico e trasferimento delle merci. Le ulteriori aperture carrabili mantengono funzione di servizio e logistica. Accanto ai portoni sezionali sono inoltre presenti porte pedonali di sicurezza, dotate di segnaletica e dispositivi di emergenza, che garantiscono adeguate vie di esodo verso l'esterno.
All'interno dell'area risultano visibili ulteriori dotazioni impiantistiche e funzionali, quali estintori e segnaletica antincendio, punti acqua per il lavaggio, elementi di protezione paracolpi in acciaio a tutela delle strutture verticali, nonché spazi liberi destinati alla sosta temporanea di pallet e attrezzature.
L'altezza utile relativa all'area movimentazione e distribuzione è pari a circa ml 4,05 ed è caratterizzata da un solaio in pannelli coibentati, così come rilevato nei contributi fotografici allegati.

Nel complesso, la zona di movimentazione si presenta come uno spazio tecnicamente ben strutturato, coerente con l'uso industriale-alimentare, funzionalmente organizzato e dotato di tutte le infrastrutture necessarie a garantire un flusso ordinato e razionale delle merci tra le diverse aree operative dell'edificio.

PIANO PRIMO

*(Planimetria Piano Primo - **All. n. 06**)*

Il piano primo è possibile suddividerlo in due macroaree; la parte degli uffici ai quali si accede tramite il vano scala che affaccia sull'ingresso principale del fabbricato o in alternativa l'ascensore dedicato, e la parte di deposito/sala macchine il cui accesso avviene dal blocco scale posto al centro del fabbricato o anche in questo caso da un ascensore/montacarichi.

(Vano scala uffici) - (Vano scala deposito)

Uffici

Giunti al piano primo si accede a un piccolo disimpegno, di superficie pari a circa mq 2,70, che funge da elemento di separazione e distribuzione tra i due blocchi uffici. Procedendo verso sinistra si descrive il primo dei due blocchi ad uso ufficio.

Ufficio A

L'accesso a tale ufficio è consentito da una porta di ingresso costituita da portoncino cieco blindato mentre alla sua destra troviamo il primo servizio igienico, di dimensioni pari a circa mq 5,58, con sviluppo longitudinale. Tale bagno risulta rifinito con pavimentazione realizzata con piastrelle in gres di tonalità scura/grigio-bruna, posate a giunti regolari; le pareti sono rivestite in ceramica fino a circa h 2,00 m, con una finitura chiara e l'inserimento di una fascia orizzontale decorativa/di stacco in tessere o listelli più scuri a metà altezza, continua lungo le pareti visibili. Sul lato lungo, in posizione prossima alla finestra, è installato un lavabo sospeso in ceramica bianca a vasca rettangolare, completo di rubinetteria monocomando; sotto il lavabo non risultano mobili o colonne, lasciando libera la zona sottostante. La ventilazione/illuminazione naturale è garantita da una finestra a battente in pvc con affaccio diretto sulla chiostrina interna; la luce naturale entra lateralmente e integra l'illuminazione artificiale. Nella zona in prossimità della finestra è presente un termoarredo/scalda salviette verticale in metallo verniciato bianco, a elementi orizzontali, installato a parete.

(Bagno di servizio)

Lungo la parete opposta è collocato il blocco dei sanitari, costituito da WC e bidet sospesi in ceramica bianca (fissaggio a parete, con spazio libero sottostante e scarichi incassati), che conferisce maggiore facilità di pulizia del piano di calpestio e un aspetto più moderno all'impiantistica. Nella parte terminale del locale è presente un box doccia in posizione angolare, con piatto doccia rialzato e struttura con profili metallici e tamponamenti in vetro, dotato di porta scorrevole con maniglia e, all'interno, colonna/asta saliscendi per doccetta.

Proseguendo, il vano successivo è costituito da un ufficio di superficie pari a circa mq 31,05, destinato ad attività amministrative e direzionali. L'ambiente si presenta di forma regolare e adeguatamente dimensionato; la pavimentazione è realizzata in piastrelle ceramiche di colore chiaro, posate con schema regolare e giunti visibili, in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro, senza rivestimenti specifici, mentre il soffitto è piano, anch'esso intonacato e tinteggiato, con presenza di corpi illuminanti a parete che garantiscono l'illuminazione artificiale del locale.

(Ufficio)

L'ufficio gode di illuminazione e aerazione naturale diretta mediante porta-finestra, dotata di infisso con telaio in pvc chiaro e sistema di apertura a battente, che consente l'affaccio verso il piazzale di ingresso dell'immobile grazie alla presenza di un balconcino, come riportato nella documentazione fotografica; l'infisso è completato da sistema di oscuramento esterno del tipo persiana.

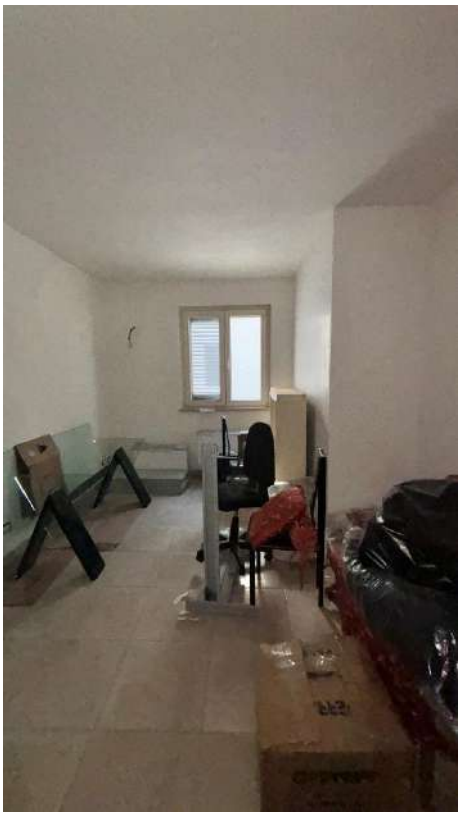
Sul lato sinistro del locale, in adiacenza, risultano collocati un vano ad uso archivio (Vano C) e un ripostiglio, di superficie pari a circa mq 4,97 e 1,96. Nello specifico, il vano ad uso archivio si configura come ambiente di dimensioni contenute e sviluppo prevalentemente longitudinale, accessibile mediante porta interna a battente in legno con telaio coordinato e ferramenta metallica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche/gres di colore chiaro (tono beige/avorio), di formato quadrato, in continuità stilistica con il resto degli altri vani.

(Vano_C)

Le pareti risultano finite con rivestimento ceramico a piccoli elementi (effetto quadrotti) in tonalità chiara, esteso per un'altezza pari a circa 2,00 m lungo i lati perimetrali visibili; la parte soprastante è intonacata e tinteggiata di colore bianco, così come il soffitto, che si presenta piano. Il vano è dotato di apertura finestrata con infisso in pvc di colore chiaro e soglia/davanzale interno in materiale lapideo, idonea a garantire illuminazione e aerazione naturale; sono inoltre presenti griglie di aerazione circolari a parete (una in posizione alta e una in posizione più bassa), riconducibili a esigenze di ventilazione/areazione del locale. Dal punto di vista impiantistico, sulla parete di fondo è installata una caldaia murale; in prossimità è presente un punto luce a parete con apparecchio illuminante. L'arredo funzionale è costituito da scaffalature metalliche a montanti e ripiani, disposte lungo un lato del vano e utilizzate per lo stoccaggio di faldoni e materiale d'archivio.

Procediamo ora con la descrizione degli altri due vani passando per il disimpegno, un elemento di distribuzione interna che consente il collegamento tra l'ufficio principale e i due vani ad uso deposito, nonché l'accesso a un ulteriore servizio igienico. L'ambiente si sviluppa in senso longitudinale, di superficie pari a circa mq 5,36, ed è delimitato da pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro. La pavimentazione è analoga per tipologia, formato e posa a quella presente negli ambienti adiacenti, posate con giunti regolari e continuità visiva lungo tutto il percorso. Il soffitto si presenta piano, intonacato e tinteggiato di colore bianco, con presenza di punti luce a soffitto idonei a garantire l'illuminazione artificiale del vano. L'illuminazione naturale del disimpegno risulta indiretta, garantita dalla prossimità degli ambienti finestrati adiacenti. Lungo il disimpegno si aprono porte interne a battente in legno, complete di telai coordinati e ferramenta metallica, che consentono l'accesso ai locali ad uso deposito e al secondo bagno. Sono inoltre presenti prese elettriche e punti impiantistici a parete, inseriti sottotraccia.

I due vani ad uso deposito, accessibili dal disimpegno mediante porte interne a battente in legno con telaio coordinato e ferramenta metallica, presentano caratteristiche sostanzialmente analoghe sotto il profilo dimensionale, distributivo e delle finiture (superficie pari a circa mq 17,51 e 12,18. Gli ambienti sono entrambi dotati di illuminazione e aerazione naturale mediante finestre a battente, con infissi in pvc di colore chiaro e soglia/davanzale interno in materiale lapideo ed entrambi con affaccio diretto sul chiostrino interno.



(Vano_B) - (Vano A)

Anche in questo caso la pavimentazione è la medesima, in continuità con quelle del disimpegno e degli altri locali di servizio. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro, prive di rivestimenti ceramici, mentre i soffitti sono piani, intonacati e tinteggiati, con presenza di punti luce a soffitto e sulle pareti ma privi di corpi illuminanti. All'interno dei locali sono presenti scaffalature metalliche e materiali depositati, riconducibili alla destinazione d'uso odierna.

Il bagno posto a servizio dei locali deposito è accessibile dal disimpegno mediante porta interna a battente in legno, analoga per tipologia e finitura alle altre presenti nell'unità. L'ambiente si sviluppa in senso longitudinale ed è dotato di pavimentazione in piastrelle ceramiche di tonalità calda (beige/marrone chiaro), posate con andamento regolare. Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche fino a un'altezza di circa 2,00 m, con schema cromatico caratterizzato da una fascia principale in tonalità chiara e da una fascia orizzontale decorativa in elementi ceramici di formato ridotto e colore più intenso; la parte soprastante il rivestimento è intonacata e tinteggiata di colore chiaro. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con presenza di punto luce a soffitto ma privo di apparecchio illuminante. Il locale è dotato di illuminazione e aerazione naturale mediante finestra a battente, con infisso in pvc di colore chiaro e sistema di oscuramento esterno con affaccio, anch'essa, su chiostrina interna.

(Bagno) - (Bagno)

La dotazione sanitaria comprende un vaso WC e un bidet sospesi, entrambi in ceramica bianca, installati lungo la stessa parete, con rubinetteria a comando superiore e placca di comando per lo scarico a parete; è inoltre presente un lavabo sospeso in ceramica bianca con rubinetteria monocomando. Completa il bagno una vasca da bagno incassata in ceramica, dotata di rubinetteria a parete e doccetta. Sono presenti accessori di servizio e un radiatore/scalda salviette verticale fissato a parete. Nel complesso, il

bagno si presenta completo sotto il profilo funzionale, con finiture coerenti e uniformi rispetto agli altri servizi igienici dell'unità immobiliare.

Ufficio B

L'ufficio B è accessibile direttamente dall'ingresso principale dell'unità immobiliare, in posizione speculare rispetto all'ufficio precedentemente descritto, mediante porta interna a battente in legno.

(Ingresso ufficio_B)

Superato l'ingresso, si accede a un primo disimpegno di distribuzione, di dimensioni contenute, che funge da filtro tra l'area di accesso e l'ufficio vero e proprio. Tale disimpegno presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore chiaro, identica a quella degli altri ambienti principali, pareti intonacate e tinteggiate di colore neutro e soffitto piano rifinito a tinta, con presenza di punto luce a parete e a soffitto; l'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia.

Dal disimpegno si accede all'ufficio principale, avente una superficie di circa 41,60 mq, di forma regolare e con adeguato sviluppo planimetrico, tale da consentire una distribuzione funzionale delle postazioni di lavoro.

(Ufficio_B)

L'ambiente è caratterizzato da illuminazione e aerazione naturale garantite dall'affaccio verso l'esterno tramite veranda, accessibile mediante infisso vetrato a tutta altezza e da finestra adiacente; gli infissi in pvc hanno una finitura chiaro, con vetrocamera. L'ambiente è dotato di ventilconvettore per il riscaldamento e il raffrescamento, installato a parete, in linea con l'impiantistica presente nel resto dell'unità.
In adiacenza all'ufficio principale si trovano un vano deposito e un ripostiglio. Il vano deposito (Vano_B.1), con superficie pari a circa mq 7,56, è accessibile direttamente dall'ufficio ed è dotato di finestra verso l'esterno, che garantisce illuminazione e aerazione naturale; presenta finiture analoghe agli altri locali accessori, con pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto piano.

(Vano_B.1)

Il ripostiglio, accessibile dal Vano_B.1 e di superficie pari a circa mq 2,28, risulta privo di aperture verso l'esterno; le finiture interne sono semplici e coerenti con la destinazione d'uso.

Dall'ufficio principale si accede inoltre a un secondo disimpegno interno, di dimensioni pari a circa mq 6,20, che distribuisce gli accessi ai due bagni e a due ulteriori vani (Vano_B.2 e Vano B.3), attualmente adibiti a uso ufficio.

(Disimpegno)

Il disimpegno presenta finiture analoghe agli altri corridoi/disimpegni dell'unità, con pavimentazione ceramica uniforme, pareti tinteggiate e soffitto piano. Tale superficie è

illuminata naturalmente grazie ad una finestra in pvc che affaccia direttamente sulla chiostrina interna e artificialmente da applique a muro.

I due vani ad uso ufficio risultano di dimensioni regolari e rispettivamente pari a circa mq 16,22 e 20,00 mq; entrambi sono dotati di illuminazione naturale mediante finestre verso l'esterno, con infissi in pvc di colore chiaro e persiane. Le finiture sono omogenee rispetto all'ufficio principale, con pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e soffitti piani con corpi illuminanti a soffitto. Anche in tali ambienti è presente il sistema di climatizzazione a ventilconvettori.

(Vano_B.3) - (Vano_B.2)

I due bagni (WC_B.1 e WC_B.2) posti a servizio degli uffici hanno superficie utile rispettivamente pari a circa mq 3,96 e 6,64, e sono accessibili dal medesimo disimpegno. Entrambi presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche, con rivestimento delle pareti fino a circa 2,00 m di altezza e parte superiore tinteggiata; sono dotati di apparecchi sanitari in ceramica bianca (WC, bidet e lavabo), nonché di box doccia il primo e vasca il secondo, radiatore/scalda salviette e finestre per l'illuminazione e l'aerazione naturale, entrambe con affaccio diretto sulla chiostrina interna.

(WC_B.2) - (WC_B.1)

Le finiture e le dotazioni impiantistiche risultano coerenti con quelle degli altri servizi igienici dell'unità immobiliare.

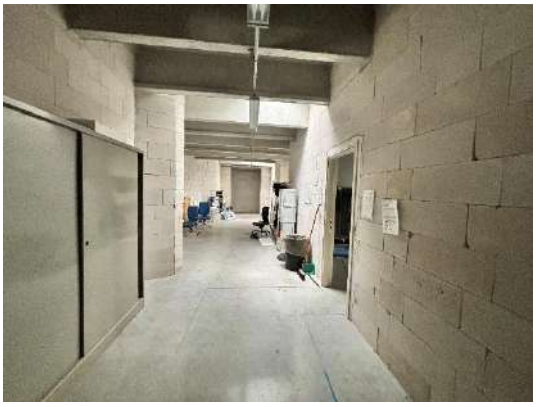
Nel complesso, l'ufficio B si presenta come un ambiente articolato ma funzionalmente ben distribuito, con finiture omogenee, impiantistica integrata e caratteristiche coerenti con la destinazione direzionale, in continuità tipologica e qualitativa con il resto dell'unità immobiliare.

Si precisa infine che gli ambienti sino ad ora descritti posti al piano primo presentano un'altezza utile pari a circa ml 2,70, misurata all'intradosso del solaio e risultano climatizzati mediante terminali tipo ventilconvettori (fan-coil) a parete, in versione console, con ventilazione forzata per il trattamento estivo ed invernale. Inoltre, gli stessi sono serviti da impianto elettrico realizzato sottotraccia, con frutti e punti luce incassati.

Deposito/sala macchine

Accedendo alla seconda area del fabbricato posta al primo piano, tramite il blocco scale centrale dedicato, si giunge a un'ampia superficie allo stato di fatto non ultimato, attualmente utilizzata come area deposito/archivio. La compartimentazione degli spazi interni risulta parziale, con opere edilizie lasciate in sospeso, come chiaramente riscontrabile dalla documentazione fotografica. Le strutture verticali risultano realizzate in muratura di blocchi in laterizio/alleggerito a vista, non intonacata né tinteggiata,

mentre le strutture orizzontali sono costituite da solaio prefabbricato in cemento armato precompresso di tipo "Multiplo a doppia T"[1], anch'esso privo di finiture. La pavimentazione è costituita da massetto grezzo in cls, non completato con strato di finitura. Gli impianti risultano solo parzialmente predisposti, con tratti di canalizzazioni e linee elettriche a vista, senza completamento delle dotazioni terminali. Sono presenti aperture finestrate verso l'esterno, con infissi installati, che garantiscono un apporto di illuminazione naturale agli ambienti, sebbene il livello di finitura complessivo risulti incompleto. Si rileva inoltre la presenza, oltre alle finestre, di aperture di aerazione ricavate in corrispondenza del solaio, con sbocco sul lastrico solare, come da documentazione fotografica allegata.
L'area è attualmente adibita a deposito di materiali, arredi dismessi, scaffalature e documentazione, con organizzazione funzionale provvisoria e non riconducibile a una destinazione d'uso definitiva.



(WC_B.2) - (WC_B.2)

Si specifica inoltre che, dato lo stato di incompiutezza delle opere, la presente descrizione si limita alla rilevazione dello stato dei luoghi senza poter attribuire specifiche destinazioni ai vari ambienti e pertanto di seguito lo scrivente CTU provvederà ad elencare gli ambienti individuati e le rispettive superfici, così come rilevate e riportate in planimetria allegata.

- **Vano_C.1**: Superficie pari a circa mq 56,91, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tale vano gode di illuminazione e areazione naturale grazie alla presenza di una finestra

[1] *Solaio prefabbricato in cemento armato precompresso di tipo "Multiplo a doppia T", comunemente denominato TT, tegolone, o solaio multiplo binervato. Tale sistema costruttivo è costituito da elementi prefabbricati accostati, caratterizzati da due nervature principali longitudinali e da una soletta superiore collaborante, idonea alla ripartizione dei carichi. L'intradosso del solaio si presenta con la tipica conformazione a doppia T, con superfici piane interposte tra le nervature. La tipologia strutturale è riconducibile a soluzioni largamente impiegate in edifici a destinazione industriale, direzionale o di deposito, in quanto consente la copertura di luci medio-grandi, garantendo al contempo elevate prestazioni statiche e una buona rapidità esecutiva.*

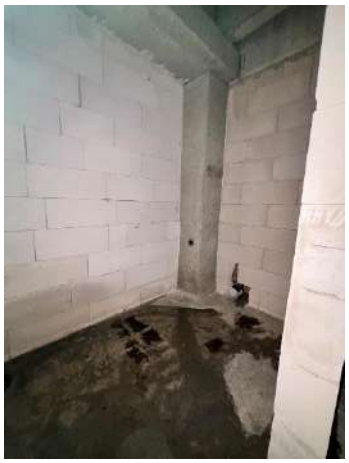
con affaccio sul piazzale d'ingresso al fabbricato. Dal rilievo fotografico emerge che non tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

(*Vano_C.1*)

Annesso a tale vano vi è un ripostiglio (**Ripostiglio_C.1**) di superficie pari a circa mq 1,69.

Adiacente al Vano_C.1 è presente il blocco bagni con anti WC e WC. Nonostante tali ambienti siano privi di qualunque arredo/servizio, la conformazione degli stessi nonché la presenza degli allacci del tipo idrico/fognante fa presumere che, se le opere fossero state concluse, oggi questi vani risulterebbero essere dei servizi igienici a disposizione del piano. Tali ambienti sono privi di aperture verso l'esterno, quindi privi di illuminazione e areazione naturale.

- **WC e anti WC_C.1**: Superficie pari a circa mq 4,04

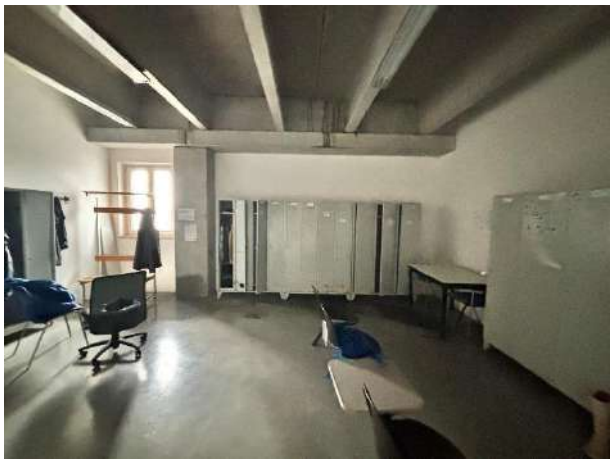


(WC_C.1)

- **WC e anti WC_C.2**: Superficie pari a circa mq 4,38

(WC_C.2)

Vano_C.2: Superficie pari a circa mq 36,00, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tale vano è dotato di illuminazione e areazione naturale grazie alla presenza di una finestra posta sul lato sinistro della parete esterna. Le pareti interne di tale ambiente risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.



(Vano_C.2)

- **Vano_C.3**: Di tale vano non si è potuto procedere all'ispezione poiché non è stato possibile reperire la chiave d'accesso, pertanto, di seguito si riporta la superficie utile presunta. Superficie pari a circa mq 7,27.
- **Vano_C.4**: Superficie pari a circa mq 57,14, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tale vano, ad opere concluse dovrebbe godere della sola illuminazione dall'alto tramite

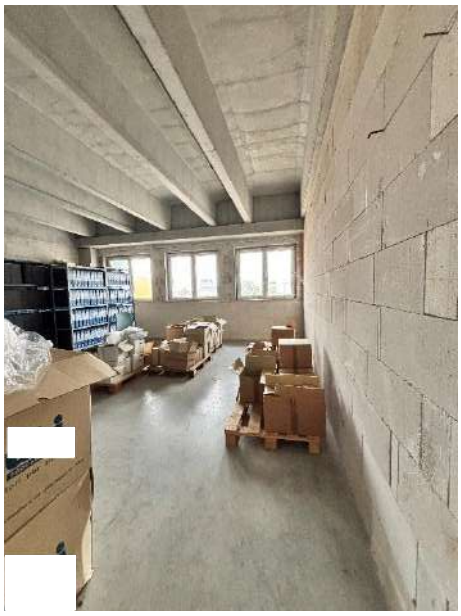
lucernari, ma ad oggi è illuminato e areato indirettamente dalle aperture dei vani limitrofi.

(Vano_C.4)

- **Vano_C.5 - C.6**: Superficie pari a circa mq 11,48 e 22,47, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tali vani fanno parte di quell'area non ancora ultimata ma comunque ben illuminati e areati grazie alle tre finestre presenti sulla parete esterna.

(Vano_C.5 - C.6)

- **Vano_C.7**: Superficie pari a circa mq 50,48, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tale vano, parzialmente ultimato almeno nella suddivisione interna, gode di illuminazione e areazione naturale tramite le tre finestre presenti sulla parete esterna.



(Vano_C.7)

- **Vano_C.8**: Superficie pari a circa mq 71,42, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tale vano, anch'esso parzialmente ultimato, è privo di illuminazione e areazione naturale ma gode solo dell'illuminazione artificiale.

(Vano_C.8)

- **Vano_C.9**: Superficie pari a circa mq 82,28, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tale vano è dotato di sola illuminazione dall'alto tramite lucernari che raggiungono il lastrico solare.

(Vano_C.9)

Nonostante lo stato di incompiutezza delle opere edili e l'utilizzo attuale degli ambienti prevalentemente come deposito/archivio, i locali, da un'analisi meramente visiva, si presentano complessivamente in condizioni strutturali regolari. La pavimentazione in calcestruzzo industriale lisciato è priva di fessurazioni di natura strutturale, ma si rilevano esclusivamente lievi segni di usura superficiale, abrasioni e irregolarità compatibili con l'uso intensivo e con la movimentazione di materiali e pallet.
Le strutture verticali non mostrano lesioni passanti, quadri fessurativi significativi o deformazioni tali da far presumere criticità strutturali, sebbene siano presenti riprese murarie, giunti irregolari e tamponamenti non rifiniti, coerenti con uno stato di lavorazione non ultimato.
I solai di copertura, da un'analisi puramente visiva, si presentano sostanzialmente integri, senza evidenti fenomeni di distacco del copriferro né armature affioranti. In alcuni punti si notano aloni e tracce di umidità localizzate, in particolare in prossimità delle aperture di aerazione e dei lucernari, verosimilmente riconducibili a pregresse o occasionali infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante, senza che tuttavia siano riscontrabili, allo stato del sopralluogo, colature attive o gocciolamenti in atto; fa eccezione quanto rilevato nei locali destinati a servizi igienici (**WC_C.1 e WC_C.2**), ove si riscontrano evidenti fenomeni di infiltrazione e il conseguente accumulo di acqua sulla pavimentazione, ormai esteso anche alle pareti circostanti. Nel complesso, pertanto, gli ambienti, pur presentandosi incompleti sotto il profilo delle finiture e dell'organizzazione funzionale, non evidenziano criticità strutturali manifeste, risultando coerenti con una destinazione d'uso a deposito/archivio e con uno stato manutentivo complessivamente sufficiente, in relazione al grado di utilizzo e alla mancata ultimazione delle opere; fa eccezione quanto rilevato nei futuri locali bagno, per i quali lo scrivente CTU evidenzia la necessità di un immediato approfondimento e del conseguente intervento, al fine di arrestare le infiltrazioni e interrompere la propagazione delle stesse.

Passando ora all'ala sinistra del fabbricato troviamo ancora dei locali ad uso deposito che a loro volta conducono alla sala macchine.

- **Locale tecnico - produzione ghiaccio**: Superficie pari a circa mq 25,00. Il locale tecnico ospita un impianto tecnologico a servizio dell'attività di lavorazione e conservazione dei prodotti ittici, riconducibile a un sistema industriale di produzione del ghiaccio. L'impianto è collocato in locale dedicato di tipo tecnico, separato dagli ambienti di lavorazione e distribuzione.
  Esso si compone di: Vasca in acciaio inox utilizzata per la raccolta del ghiaccio prodotto e macchinario di produzione del ghiaccio (unità di formazione del ghiaccio, collegata alle linee idriche, a tubazioni di scarico e a linee frigorifere isolate.

(Locale tecnico -produzione ghiaccio)

- **Vano_C.10**: Superficie pari a circa mq 232,47, altezza massima all'intradosso del solaio pari a circa ml 3,75, altezza sotto trave pari a circa ml 3,10. Tale vano gode di illuminazione e areazione naturale grazie alla presenza di un'intera parete finestrata e dall'alto tramite lucernari che raggiungono il lastrico solare.

(Vano_C.10)

- **Disimpegno_C.1**: Superficie pari a circa mq 12,80. Tale vano rappresenta un elemento di filtro tra il Vano_C.10, l'ascensore/montacarichi che mette in collegamento l'Area di distribuzione al P.T. con il Deposito/sala macchine al Piano 1. Dal rilievo fotografico allegato e in parte di seguito riportato emerge la presenza di n. 2 porte REI[2] antincendio di compartimentazione. Tale ambiente gode di solo apporto luminoso artificiale.

*(*Disimpegno_C.1*)*

Si precisa inoltre che i vani Locale tecnico - produzione ghiaccio, Vano_C.10 e Disimpegno_C.1, a differenza degli ambienti precedenti, si presentano con pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione di tale area è buono considerando l'attuale destinazione d'uso. La pavimentazione si presenta generalmente continua e priva di dissesti strutturali evidenti; tuttavia, risulta visibilmente usurata, con abrasioni diffuse, macchie e aloni riconducibili a precedenti attività di deposito e movimentazione di materiali. In alcune porzioni del vano si rilevano tracce di umidità e piccoli ristagni d'acqua, verosimilmente riconducibili a fenomeni di lievi infiltrazione, condensa o perdite impiantistiche.

Le pareti verticali risultano nel complesso integre dal punto di vista strutturale, ma presentano segni di degrado superficiale, quali scrostature localizzate dell'intonaco, lievi aloni di umidità e alterazioni cromatiche. Non si rilevano fessurazioni strutturali significative, ma è evidente una manutenzione ordinaria non recente.

Il soffitto, costituito dal solaio in cemento armato con travi emergenti, appare ad un'analisi puramente visiva, staticamente regolare; sono tuttavia visibili lievi tracce di

[2] *La compartimentazione antincendio consiste nella suddivisione dell'edificio in porzioni fisicamente separate, dette compartimenti, realizzate mediante strutture (pareti, solai, porte) aventi adeguata resistenza al fuoco. Lo scopo della compartimentazione è quello di limitare la propagazione dell'incendio e dei fumi, proteggere le vie di esodo, consentire l'evacuazione degli occupanti in condizioni di sicurezza e agevolare l'intervento dei soccorsi.*
Le porte REI sono elementi di chiusura certificati per garantire una determinata resistenza al fuoco, espressa in minuti, durante i quali la porta è in grado di mantenere specifiche prestazioni in caso di incendio pertanto costituiscono elementi fondamentali della compartimentazione.

umidità e colature, in particolare in prossimità dei corpi illuminanti e delle aperture zenitali, che lasciano presumere possibili infiltrazioni dall'alto o problemi di tenuta dei lucernari.
In sintesi, il vano deposito risulta funzionalmente utilizzabile, ma versa in uno stato di conservazione che evidenzia la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- **Sala macchine**: Il vano destinato a sala macchine si presenta come un ambiente di ampie dimensioni (superficie pari a circa mq 155,76), con carattere spiccatamente tecnico-impiantistico, destinato ad accogliere le principali apparecchiature a servizio del complesso produttivo.
  All'interno del locale sono installati impianti frigoriferi industriali, costituiti da gruppi compressori, condensatori, unità di scambio termico e relative tubazioni di collegamento, prevalentemente in acciaio. Tali apparecchiature risultano organizzate in modo seriale lungo l'asse longitudinale del vano, su basamenti dedicati, e collegate a quadri elettrici di comando e controllo.
  Si rileva inoltre la presenza di serbatoi di servizio funzionali ai cicli di raffreddamento e alla gestione dei fluidi di processo, nonché di canalizzazioni metalliche e condotte aerauliche installate a soffitto, a servizio della ventilazione e del raffreddamento delle apparecchiature.
  L'illuminazione artificiale del vano è garantita da corpi illuminanti lineari a soffitto, di tipo industriale, installati in modo regolare lungo le travi, idonei ad assicurare un'illuminazione diffusa e funzionale alle attività di manutenzione e controllo.
  Parallelamente, l'ambiente beneficia di una significativa areazione e illuminazione naturale, assicurata da una serie continua di superfici finestrate prive di infissi veri e proprio ma dotate di persiane in pvc apribili disposte lungo il perimetro esterno del locale. Tali aperture favoriscono sia il ricambio d'aria naturale

continuo sia l'abbattimento del carico termico, elemento particolarmente rilevante per locali ad alta densità impiantistica.

*(*Sala macchine*)*

Il vano sala macchine si presenta in stato di conservazione complessivamente discreto, sebbene siano riscontrabili alcuni elementi di degrado e condizioni che meritano segnalazione.

Le strutture portanti in calcestruzzo armato (pilastri, travi e solaio) risultano visivamente integre, senza evidenza di fessurazioni strutturali significative o fenomeni di dissesto apparente. Le superfici murarie, intonacate e tinteggiate, presentano tuttavia tracce di usura, aloni e segni di umidità, in particolare nelle porzioni inferiori delle pareti, verosimilmente riconducibili alla presenza ricorrente di acqua sul pavimento e all'ambiente ad elevata umidità.

Il piano di calpestio, in calcestruzzo industriale, risulta diffusamente bagnato, con presenza evidente di acqua stagnante in più punti del locale. Tale condizione appare compatibile con perdite e condensa, ma determina uno stato di conservazione solo sufficiente della pavimentazione, che mostra segni di usura superficiale, macchie persistenti e alterazioni cromatiche. La presenza continuativa di acqua rappresenta inoltre un potenziale fattore di rischio sia per la sicurezza degli operatori sia per la durabilità dei materiali.

Le apparecchiature impiantistiche presenti (gruppi frigoriferi, compressori, quadri elettrici, serbatoi e tubazioni) risultano nel complesso integre e installate in modo funzionale, ma mostrano segni di vetustà e ossidazione superficiale in alcune parti metalliche, in particolare in prossimità del pavimento, probabilmente aggravate dall'elevato tasso di umidità e dalla presenza di acqua. I quadri elettrici appaiono funzionanti e completi, sebbene collocati in un contesto che richiede particolare attenzione sotto il profilo della protezione dall'umidità.

In conclusione, il vano sala macchine risulta funzionalmente operativo, ma in uno stato di conservazione che può definirsi medio, con criticità legate principalmente alla presenza diffusa di acqua sul pavimento, all'umidità ambientale e ai conseguenti effetti sulle superfici e sulle componenti impiantistiche. Tali condizioni suggeriscono la necessità di interventi di migliore gestione delle acque, verifica delle cause di ristagno e, ove opportuno, opere di manutenzione ordinaria e migliorativa.

Dal punto di vista della sicurezza, si evidenzia la presenza di un'uscita di emergenza, chiaramente individuabile, che consente l'uscita diretta verso l'esterno mediante scala metallica in ferro, configurata come via di esodo verticale. Tale elemento risulta coerente con le esigenze di evacuazione rapida del personale in caso di emergenza ed è integrato nel sistema complessivo di sicurezza del fabbricato.

Nel complesso, la sala macchine si configura come un ambiente tecnico-specialistico, essenziale nella funzione, adeguatamente dimensionato e dotato delle principali infrastrutture impiantistiche, di illuminazione e di aerazione.

*(*Uscita di emergenza*)*

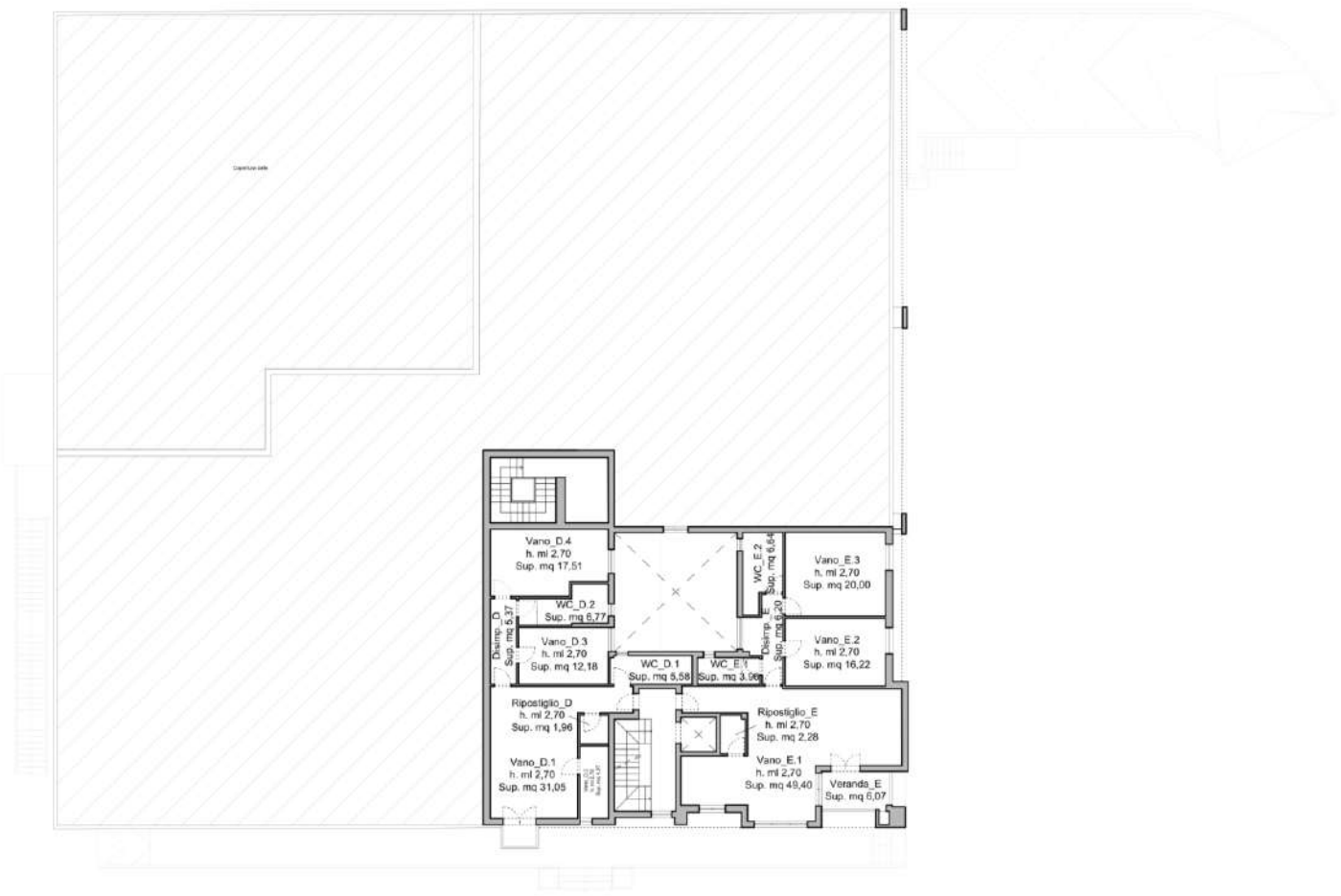
PIANO SECONDO

Procedendo alla descrizione di quanto rilevato al piano secondo, si premette che esso è costituito da ambienti speculari rispetto alla sola area del blocco uffici posta al piano primo, configurandosi di fatto come una ripetizione in elevazione degli stessi spazi. La disposizione planimetrica e l'organizzazione dei vani risultano pertanto sovrapponibili, costituendo una copia speculare in verticale di quanto già illustrato per il livello sottostante; inoltre, anche sotto il profilo delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, si riscontra una sostanziale corrispondenza con quanto descritto per gli ambienti inferiori. Tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati di colore bianco, con finiture uniformi e coerenti con la destinazione d'uso dei locali.

Al fine di fornire comunque una descrizione esaustiva senza risultare prolissi su aspetti già trattati, di seguito si procede alla descrizione sommaria degli ambienti, corredata dalla documentazione fotografica.

Ai vani che compongono il piano secondo è possibile accedere tramite il prolungamento del medesimo vano scala o l'ascensore ad uso civile già rilevato e descritto.

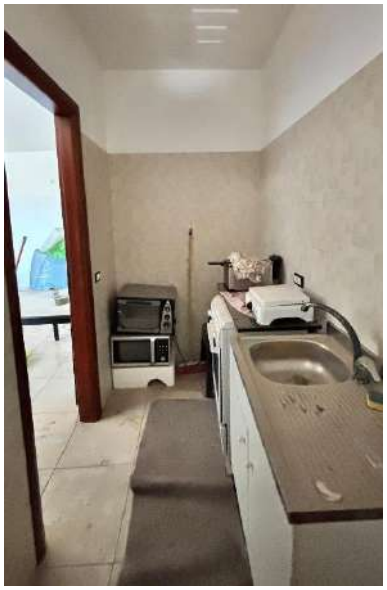
A seguito del sopralluogo e di quanto rilevabile dalla documentazione fotografica, gli ambienti posti al piano secondo, pur versando in uno stato di completo abbandono, presentano caratteristiche distributive e la presenza di arredi accatastati e materiali depositati tali da far presumere allo scrivente CTU una possibile originaria o attuale configurazione riconducibile a due unità abitative (appartamenti). Tuttavia, in assenza di elementi documentali certi e non potendo il CTU avvalorare con precisione tale ipotesi in questa fase descrittiva, ai fini della presente trattazione i locali vengono considerati e descritti come semplici vani. Ogni ulteriore valutazione circa la destinazione d'uso, eventuali cambi d'uso, difformità o profili di regolarità urbanistico-edilizia sarà demandata ai successivi paragrafi della relazione, specificamente dedicati a tali verifiche.



*(Planimetria Piano Secondo - **All. n. 06**)*

Blocco Vani_D

Procedendo con la descrizione, gli ambienti identificati come blocco vani D risultano costituiti da un ambiente principale di maggiori dimensioni (**Vano_D.1**), di superficie pari a circa mq 31,05, verosimilmente destinabile a soggiorno, al quale risulta annesso un cucinino (**Vano_D.2**) di superficie pari a circa mq 4,97 e un piccolo ripostiglio di mq pari a circa 1,96 (**Ripostiglio_D**).



(Vano_D.1) - (Vano D.2)

Sia il Vano_D.1 si il Vano_D.2 presentano affaccio sul piazzale d'ingresso al fabbricato: il primo mediante porta-finestra dotata di persiana e balconcino, il secondo tramite finestra in PVC ad anta battente. Anche in questo caso, come già descritto per il corrispettivo al piano primo, il Vano_D.2 risulta rivestito in materiale ceramico fino a un'altezza di circa ml 2,00 e si rileva la presenza di elementi minimi riconducibili a una cucina, circostanza che avvalora l'ipotesi di destinazione a cucinino. In tale vano non risulta presente la caldaia, diversamente da quanto rilevato nel medesimo ambiente al piano primo nonostante siano visibili le predisposizioni impiantistiche.
In prossimità dell'ingresso principale è presente un servizio igienico (**WC_D.1**) di superficie pari a circa mq 5,58. Il locale risulta sostanzialmente sovrapponibile, per dotazioni e finiture, al corrispondente bagno ubicato al piano primo già descritto; anche in questo caso l'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite da una finestra con affaccio sulla chiostrina interna.

(WC_D.1)

Attraverso il disimpegno (**Disimp._D**), di superficie pari a circa mq 5,37, è garantita la distribuzione e l'accesso a due ulteriori vani, presumibilmente riconducibili a camere da letto (**Vano_D.3** e **Vano_D.4**), rispettivamente di superficie pari a circa mq 12,18 e mq 17,51, nonché a un secondo servizio igienico a servizio della zona notte (**WC_D.2**), di superficie pari a circa mq 6,77.

(Vano_D.4) - (Vano_D.3)

Tutti e tre i vani presentano affaccio, mediante finestre dedicate, sulla chiostrina interna, assicurando pertanto illuminazione e aerazione naturale. Con riferimento al

WC_D.2, si rileva una sostanziale corrispondenza con il bagno omologo del piano primo già descritto, sia per quanto attiene alle finiture (pavimentazione e rivestimenti in materiale ceramico con rivestimento a parete fino a circa ml 2,00) sia per quanto concerne le dotazioni sanitarie, costituite dai consueti apparecchi in ceramica bianca (WC, bidet, lavabo e vasca), con rubinetteria e accessori di base.

(WC_D.2)

Blocco Vani_E

Procedendo con la descrizione della porzione destra del fabbricato al piano, individuata come **Blocco Vani_E**, si rileva innanzitutto la presenza di un ambiente principale di ampie dimensioni (**Vano_E.1**), con superficie pari a circa mq 49,40, verosimilmente destinabile a soggiorno, al quale risulta annesso un ripostiglio di servizio (**Ripostiglio_E**) di superficie pari a circa mq 2,28, privo di illuminazione naturale.

(Vano_E.1)

Il vano principale presenta affaccio verso l'esterno mediante una veranda di superficie pari a circa mq 6,07 ed è caratterizzato dalla presenza di n. 3 aperture finestrate e di n. 1 porta-finestra, che garantiscono un elevato apporto di illuminazione e aerazione naturale, oltre alla fruibilità del suddetto spazio esterno.
Proseguendo nella distribuzione interna, tramite un vano di disimpegno, si accede a due servizi igienici (**WC_E.1** e **WC_E.2**) e a due ulteriori vani che, per dimensioni, posizione e caratteristiche distributive, risultano presumibilmente riconducibili a camere da letto (**Vano_E.2** e **Vano_E.3**).

(WC_E.1) - (WC_E.2)

I due bagni, con superficie pari a circa mq 3,96 e 6,64 e il disimpegno, con superficie pari a circa mq 6,20, sono dotati di illuminazione e aerazione naturale mediante finestre dedicate, ciascuna con affaccio sulla chiostrina interna, mentre i vani **E.2** ed **E.3**, con superficie pari a circa mq 16,22 e 20,00, sono illuminati e aerati naturalmente da finestre con affaccio sul piazzale di ingresso al lotto.

(Vano_E.2) - (Vano_E.3)

Si precisa inoltre che i servizi igienici WC_E.1 e WC_E.2 presentano le medesime caratteristiche, per finiture e dotazioni sanitarie, dei rispettivi bagni ubicati al piano primo già descritti, risultando sostanzialmente sovrapponibili per tipologia di rivestimenti, pavimentazioni e apparecchi installati.

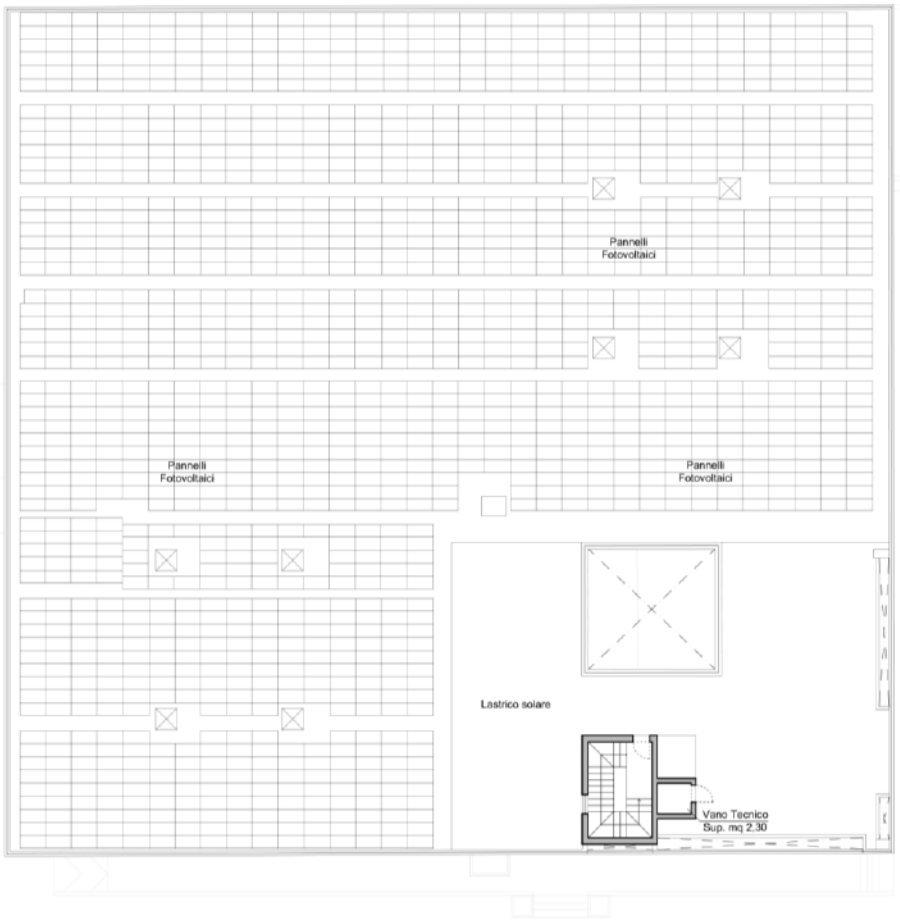
È doveroso specificare che l'altezza interna utile di tutti i locali al piano secondo risulta pari a circa ml 2,70, misurata all'intradosso del solaio.

Si rileva inoltre che l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia in tutti i vani e che risulta presente l'impianto idrico-fognante, con relative predisposizioni e allacci tali da rendere l'insieme degli ambienti compatibile con l'utilizzo a unità abitativa.

Il riscaldamento e il raffrescamento sono garantiti mediante ventilconvettori (fan coil) così come documentato nel rilievo fotografico.

Lo stato di conservazione di tali ambienti è buono; si rilevano localizzati fenomeni di infiltrazioni dal solaio dovute molto probabilmente a delle lesioni nel manto di copertura del lastrico solare.

LASTRICO SOLARE



*(Planimetria Lastrico Solare - **All. n. 06**)*

Il lastrico solare si configura come copertura piana praticabile, accessibile tramite torrino scala, ed è destinato prevalentemente ad ospitare impianti e a consentire le attività di ispezione/manutenzione. La superficie risulta ampiamente occupata da un impianto fotovoltaico con pannelli su strutture metalliche di supporto sopraelevate rispetto al piano di calpestio, con disposizione regolare; sono tuttavia presenti percorsi e spazi di accesso per l'ispezione e la manutenzione.

Dalla documentazione tecnica acquisita l'impianto risulta costituito da n. 1.444 moduli First Solar da 80 Wp cad., per una potenza nominale complessiva pari a 115,52 kWp, nonché da n. 2 inverter Power-One PVI 55-0; la relazione tecnica indica altresì una producibilità annua stimata pari a 200.000 kWh/anno.

Si rileva inoltre la presenza di lucernari zenitali a cupola a servizio dell'illuminazione naturale dei locali sottostanti, nonché di terminali di aerazione/prese d'aria emergenti dal solaio, riconducibili agli impianti interni. Il piano di calpestio appare realizzato con strato impermeabilizzante continuo, senza evidenti discontinuità o cedimenti strutturali; lungo il perimetro sono presenti parapetti metallici di protezione.

(Lastrico solare - Impianto fotovoltaico)

Il torrino scala ospita e supporta diverse apparecchiature impiantistiche (quadri elettrici, canalizzazioni/cablaggi), oltre a dispositivi per telecomunicazioni/antenne.
È inoltre presente un vano tecnico adiacente al torrino scala di superficie pari a circa mq 2,30.
Nel complesso la copertura si presenta in condizioni discrete, non si rilevano, a vista, cedimenti o degradi macroscopici; si osservano però tracce di deposito, aloni e ristagni localizzati; pertanto, si ritiene opportuna manutenzione ordinaria e verifica periodica dell'impermeabilizzazione al fine di prevenire infiltrazioni.

In conclusione, si precisa che, allo stato del sopralluogo, gran parte degli ambienti del fabbricato risultano utilizzati si ribadisce in virtù di contratto d'affitto, mentre altri versano in stato di abbandono. Vi è inoltre una porzione, nello specifico al piano primo (Vani_C) non completamente ultimata in fase di realizzazione.
In considerazione della presenza di un'attività operativa all'interno del complesso, gli impianti rilevati si presumono funzionanti; tuttavia, con riferimento alla verifica della conformità normativa e dello stato di messa a norma degli stessi, lo scrivente CTU, in ragione della specificità dell'apparato impiantistico, non ha potuto procedere ad accertamenti tecnici approfonditi. Eventuali verifiche in merito potranno essere svolte, ove necessario, da parte di tecnico abilitato e specializzato, appositamente incaricato.

3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

[*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto*.]

Il bene appartenente al **LOTTO UNICO** oggetto della presente relazione peritale, nella reale consistenza in cui è stato pignorato, è identificato come segue:
LOTTO UNICO: Immobile di piena proprietà per la quota di 1/1 della società OMISSIS .

Il bene oggetto di pignoramento si trova nella zona industriale (Zone incluse nel piano ASI SUD) del Comune di Fasano (Br), via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) ed è censito in N.C.E.U:

1. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano S1-T.-1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
2. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 2 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito – Consistenza 86 mq - Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
3. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 3 – Categoria: C.3 – Laboratori per arti e mestieri - Consistenza 105 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
4. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 4 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza 59 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
5. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 5 – Categoria: A.2 – Abitazione di tipo civile - Consistenza 6 vani – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS OMISSIS **;**
6. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 454 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano T.; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **.**

Al fine di meglio identificare catastalmente il bene oggetto di pignoramento, vengono allegate alla seguente perizia le visure aggiornate e storiche nonché la planimetria catastale del LOTTO 1.

(**All. n. 09** - visure catastali aggiornate **T80447/2025 - T81113/2025 - T81570/2025 - T81999/2025 - T82313/2025 - T79664/2025 del 01/09/2025; 09a** - visura catastale storica **T83786/2025 - T84314/2025 - T84619/2025 -**

T84987/2025 - T85499/2025 - T83290/2025 del 01/09/2025; 09b - visura planimetrica **n. T25752 - T25753 - T25755 - T25756 - T25757 - T25758 del 01/09/2025; 09c** - stralcio di mappa).

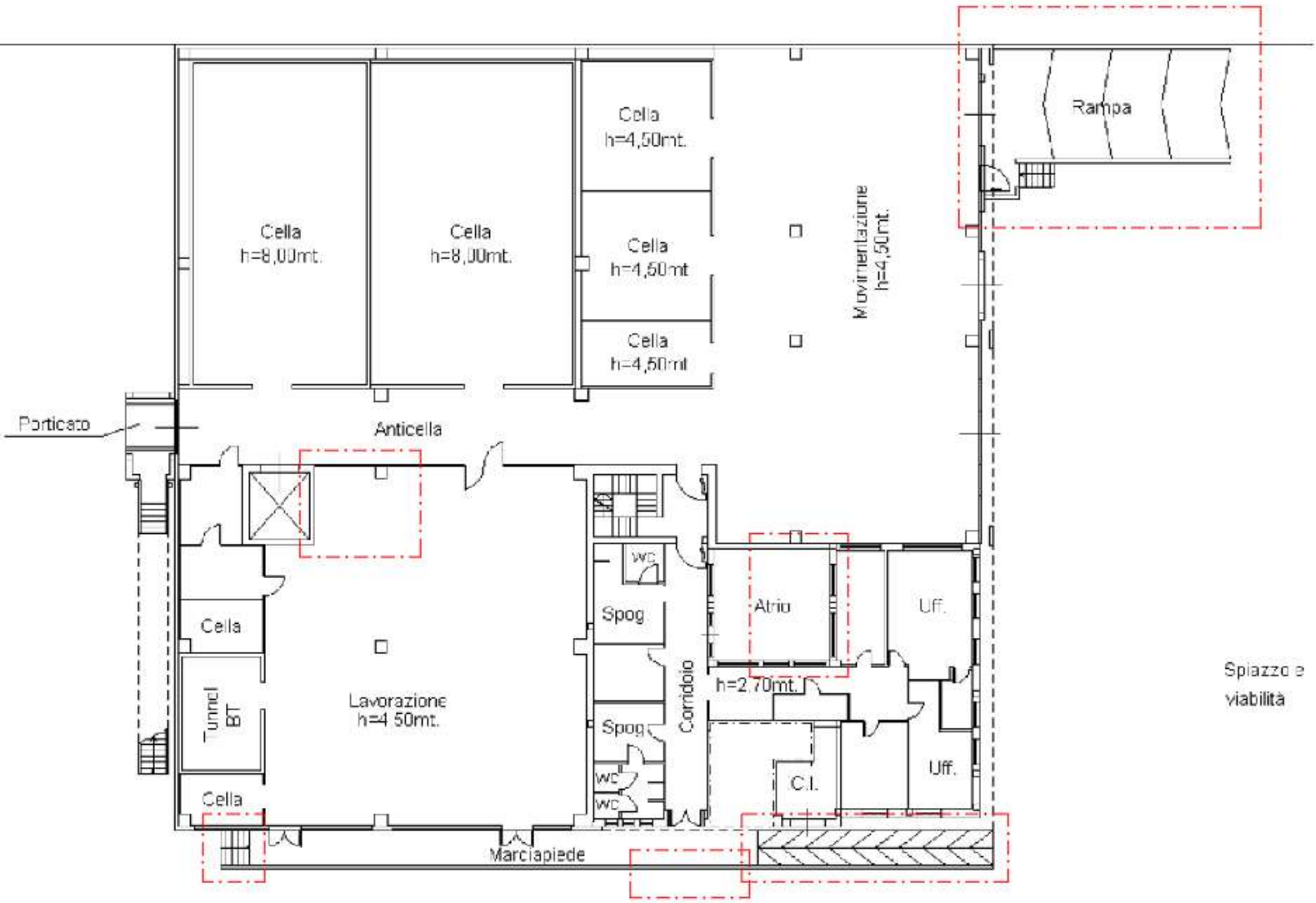
Nel ricostruire la storia catastale del bene oggetto di pignoramento, in risposta al presente quesito si è provveduto ad estrarre copia di visura storica dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.
Originariamente la particella di terreno identificata in C.T. sulla quale il fabbricato è stato edificato era la P.lla 23, un ampio appezzamento di terreno che a seguito di frazionamento ha generato una serie di particelle tra cui la P.lla 166 e 168. Tale condizione è perdurata sino al 31/01/2011, sino a quando, a seguito di variazione catastale, la P.lla 168 viene soppressa e annessa alla P.lla 166.
Successivamente, con la realizzazione del fabbricato, la P.lla 166 sarà a sua volta soppressa per dare origine alle P.lle 453 e 454 oggetto del compendio pignorato.

Difformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali.
Piano Terra:

1) **Area prospiciente gli accessi al fabbricato**. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica in planimetria si rileva una difformità nella configurazione delle opere di superamento del dislivello in corrispondenza degli accessi al fabbricato.
   In particolare, la distribuzione di rampa e gradinata risulta invertita rispetto a quanto rappresentato: nello stato di fatto i gradini sono collocati sul lato destro e la rampa sul lato sinistro (assumendo come riferimento l'osservatore frontale rispetto all'accesso).
   Si rileva inoltre l'assenza dei gradini fronte ingresso, presenti invece nello stato dei luoghi.
   Tale difformità incide sulla lettura planimetrica degli ingressi e delle relative modalità di fruizione/accessibilità, pur non alterando la consistenza interna dei vani.
2) **Rampa di accesso all'area di movimentazione**. Si rileva inoltre che la rampa di accesso all'area di movimentazione presenta una sagoma differente rispetto a quella riportata in planimetria: lo sviluppo geometrico non risulta esattamente conforme alla rappresentazione catastale.
   La difformità è riconducibile a una modifica della conformazione esterna funzionale alle esigenze operative di accesso e movimentazione (transito e manovra), con conseguente scostamento dalla sagoma originariamente rappresentata.

3) **Area lavorazione/distribuzione**. Nell'area destinata a lavorazione/distribuzione posta al piano terra, si riscontra la presenza di un vano identificato come "reparto bollitore", che non risulta riportato in planimetria. L'assenza di tale vano negli elaborati grafici costituisce difformità di natura distributiva/funzionale, in quanto introduce un ambiente interno ulteriore (o comunque una compartimentazione interna) rispetto a quanto rappresentato.
4) **Chiostrina interna**. Si rileva inoltre una difformità riferita alla chiostrina interna e alle superfici accessorie, dovuta all'ampliamento della zona uffici realizzato mediante occupazione di una porzione di chiostrina.
   Tale intervento determina una variazione della sagoma e della superficie utile del comparto uffici e, contestualmente, una riduzione/trasformazione dello spazio originariamente destinato a chiostrina (spazio interno di aerazione/illuminazione e pertinenza).
   La modifica comporta quindi uno scostamento rispetto alla rappresentazione planimetrica originaria, con potenziale impatto sia sulla conformità urbanistico-edilizia sia sugli aspetti igienico-sanitari avendo la chiostrina funzione di aeroilluminazione.

In merito alle difformità sopra descritte, lo scrivente CTU precisa che, con riferimento ai punti 1), 2) e 3), trattandosi di scostamenti di natura geometrico-distributiva (opere esterne di accesso e compartimentazioni interne) che non modificano l'impianto complessivo dell'unità, la regolarizzazione può essere ricondotta, allo stato, all'aggiornamento della rappresentazione catastale mediante presentazione di idonea pratica di variazione (DOCFA), finalizzata all'allineamento delle planimetrie allo stato dei luoghi. Diversamente, la difformità di cui al punto 4), relativa all'area esterna/chiostrina interna e all'ampliamento degli uffici su porzione della stessa, configura una modifica della conformazione prevista nello stato legittimo e, pertanto, allo stato degli atti, non può essere ricondotta a mera regolarizzazione catastale, rendendosi necessario preventivamente il ripristino dello stato di progetto/legittimo, salvo diversa dimostrazione mediante produzione di specifici titoli edilizi abilitativi che legittimino la trasformazione.



Planimetria catastale

Piano Primo:

Con riferimento al primo piano del fabbricato, dall'analisi comparativa tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale disponibile emergono difformità prevalentemente riconducibili alla destinazione d'uso dei singoli vani, mentre la sagoma complessiva del fabbricato risulta, in linea generale, coerente con quanto riportato in planimetria.

1) **Blocco uffici – porzione destra del fabbricato**

La porzione di fabbricato posta sul lato destro, così come individuata in planimetria catastale, trova corrispondenza nella sagoma e nello sviluppo planimetrico dell'unità, senza variazioni significative dei perimetri esterni. Tuttavia, all'interno di tale porzione si rilevano difformità relative alla destinazione d'uso di alcuni ambienti e alla loro rappresentazione grafica.

In particolare, il vano dallo scrivente identificato come WC_B.1, risulta allo stato adibito a servizio igienico, dotato di sanitari e finiture idonee, mentre nella planimetria catastale è rappresentato come ripostiglio. Tale difformità comporta

una non corrispondenza tra la destinazione d'uso effettiva del vano e quella formalmente censita.

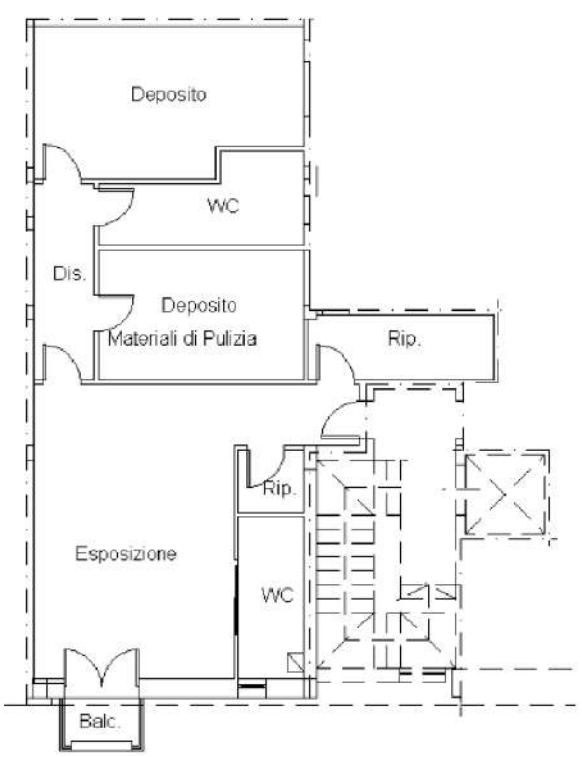
Si rileva inoltre la mancata rappresentazione del tramezzo divisorio che separa il Vano B.1 dal vano identificato come Ufficio_B. Tale elemento divisorio risulta presente nello stato di fatto e incide sulla distribuzione interna degli spazi, rendendo necessaria la sua corretta rappresentazione negli elaborati grafici catastali, al fine di allineare la planimetria allo stato reale dei luoghi.

Nel complesso, per questa porzione del blocco uffici, le difformità riscontrate risultano riconducibili a modifiche interne di natura distributiva e funzionale, senza alterazioni della sagoma esterna, e pertanto richiedono il ripristino delle destinazioni d'uso secondo progetto e il conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

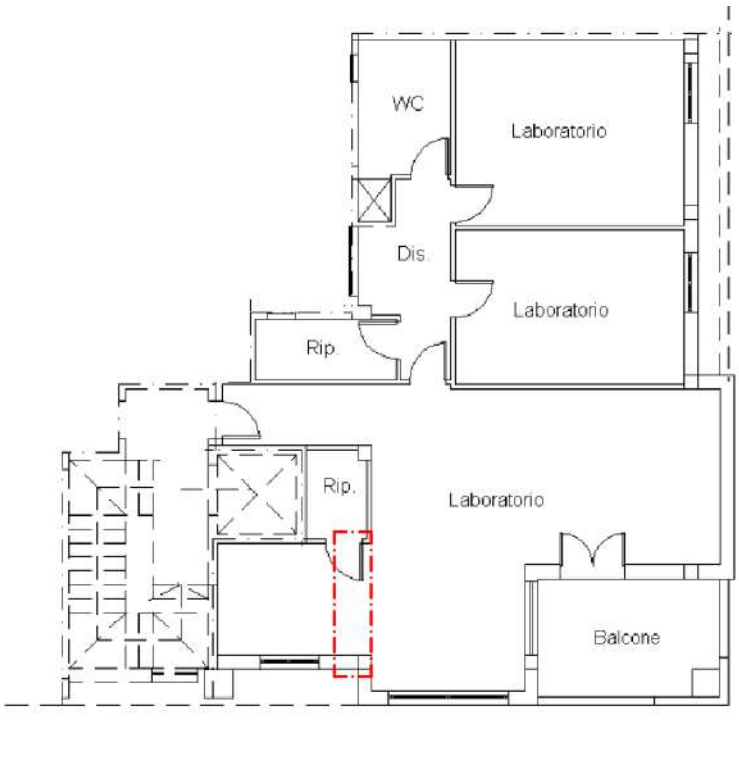
2) Blocco uffici – porzione sinistra del fabbricato

Per quanto riguarda la porzione sinistra del fabbricato, si rileva una situazione analoga sotto il profilo delle difformità funzionali. In particolare, il vano indicato nella documentazione catastale come ripostiglio risulta allo stato utilizzato come servizio igienico, completo di apparecchi sanitari e finiture coerenti con tale destinazione.

Viceversa, il vano rappresentato catastalmente come WC appare oggi adibito a cucinino, come desumibile dalla presenza di arredi e predisposizioni impiantistiche tipiche di tale uso. Anche in questo caso, pur permanendo la conformità della sagoma esterna, si riscontra una difformità tra la destinazione d'uso censita e quella effettivamente in atto, che rende necessario un intervento di ripristino funzionale secondo progetto ovvero un adeguamento documentale.



Planimetria Catastale - Lato sinistro

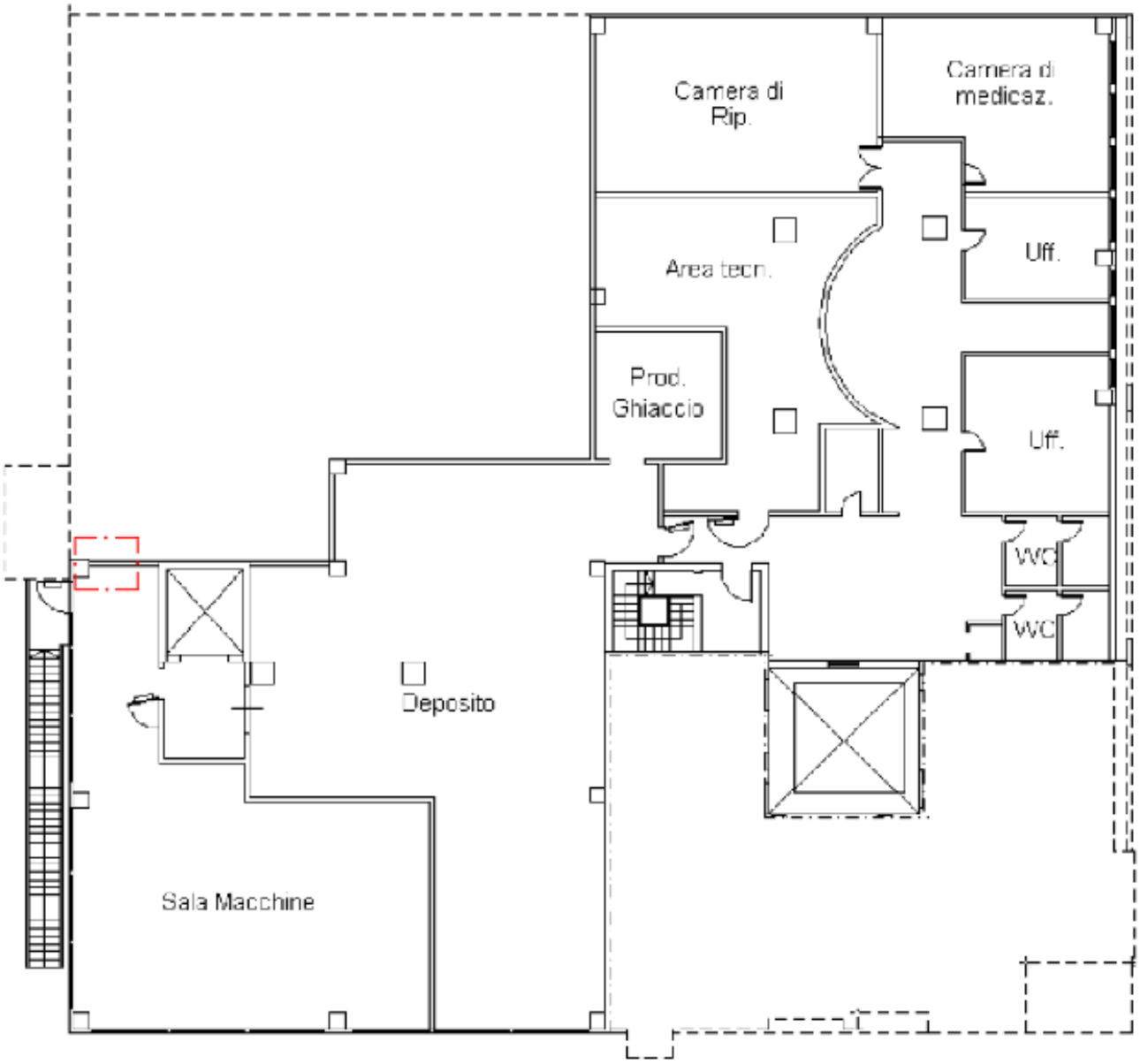


Planimetria Catastale - Lato destro

3) Area deposito – primo piano

Con riferimento alla porzione del primo piano destinata a deposito, si rileva una conformità generale della sagoma rispetto alla rappresentazione catastale. Tuttavia, è stata riscontrata una lieve difformità localizzata relativa a un'apertura realizzata nel muro prospiciente l'uscita di sicurezza.

Tale apertura, non rappresentata in planimetria, risulta essere stata realizzata allo scopo di consentire l'ispezione dell'abbassamento del solaio corrispondente all'area di distribuzione posta al piano inferiore.



Planimetria Catastale - Deposito/sala macchine

Alla luce di quanto sopra, le difformità riscontrate al primo piano risultano prevalentemente di natura funzionale, con particolare riferimento alla destinazione d'uso dei vani mentre le sagome esterne risultano sostanzialmente conformi.
Tali difformità richiedono, allo stato, il ripristino delle destinazioni d'uso secondo progetto legittimo e il conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali.

Piano Secondo:

Con riferimento al piano secondo, lo scrivente rileva preliminarmente che lo stato dei luoghi presenta una configurazione edilizia coerente nella sagoma complessiva e sostanzialmente ripetitiva rispetto alla distribuzione planimetrica corrispondente del piano primo, con articolazione in due porzioni nettamente distinte. Tale assetto,

tuttavia, risulta non conforme a quanto riportato nella documentazione catastale, in quanto gli ambienti della porzione di destra sono connessi a due vani della porzione di sinistra tramite un lungo corridoio riportato in planimetria catastale. Nello specifico i vani posti a sinistra dovrebbero rappresentare un'ulteriore camera da letto con accesso al bagno diretto. Di fatto invece nel corridoio summenzionato sono stati ricavati due bagno indipendenti a servizio ognuno rispettivamente della porzione di fabbricato a cui appartiene e di conseguenza il vano che catastalmente risulta camera da letto appartiene di fatto alla porzione di fabbricato posta a sinistra. Si rileva quindi che il bagno e la camera da letto che, secondo la planimetria catastale, risultano ricompresi e comunicanti con l'unità abitativa (casa del custode), nello stato di fatto non risultano più comunicanti con l'abitazione medesima e, pertanto, non appaiono più funzionalmente pertinenziali alla categoria abitativa. Ne consegue che l'unità "casa del custode", così come oggi configurata, presenta una organizzazione interna differente rispetto a quanto censito, con perdita della continuità distributiva e modifica delle destinazioni interne.

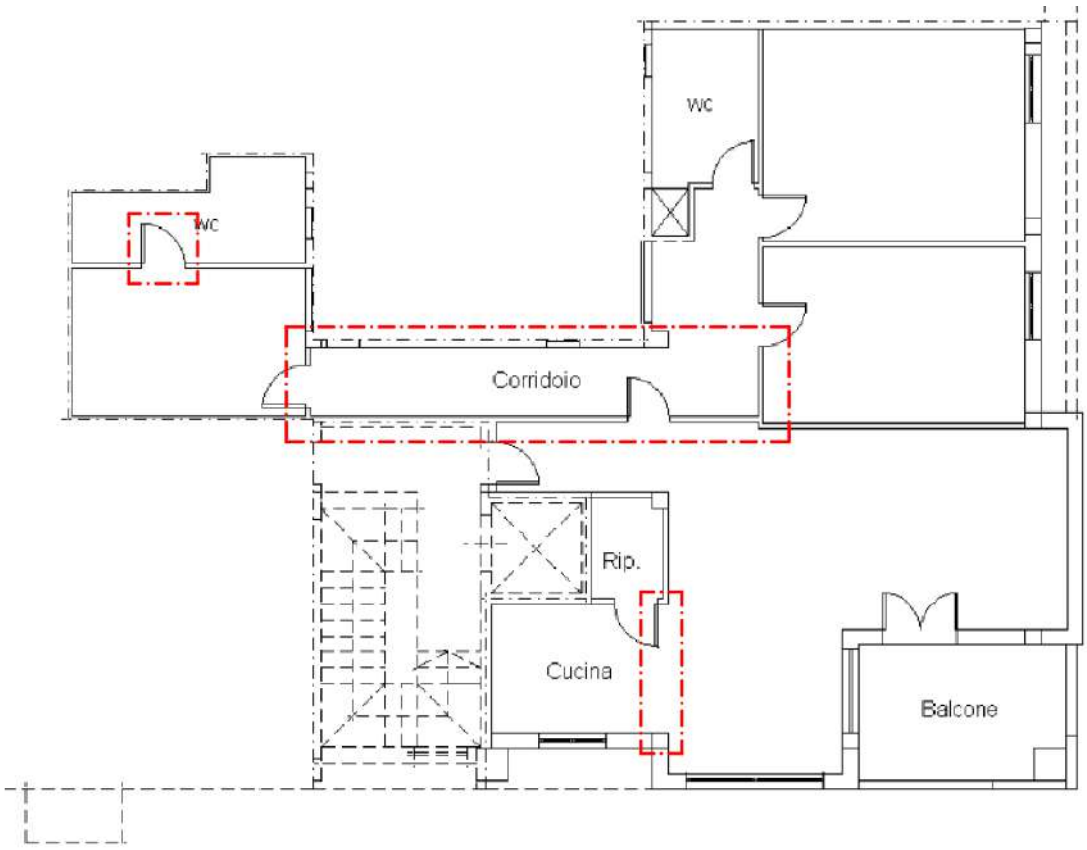
Si specifica inoltre che l'accesso al bagno avviene tramite un altro disimpegno, nello specifico Disimp_D.

Di quanto appena descritto si allega copia documentazione comparativa realizzata a seguito di restituzione del rilievo effettuato in loco. Si specifica inoltre che la porzione di fabbricato posta sul lato destro deve avere destinazione d'uso abitativo (casa del custode), mentre la porzione a sinistra ha destinazione C/2 e nello specifico Magazzino ed Esposizione.

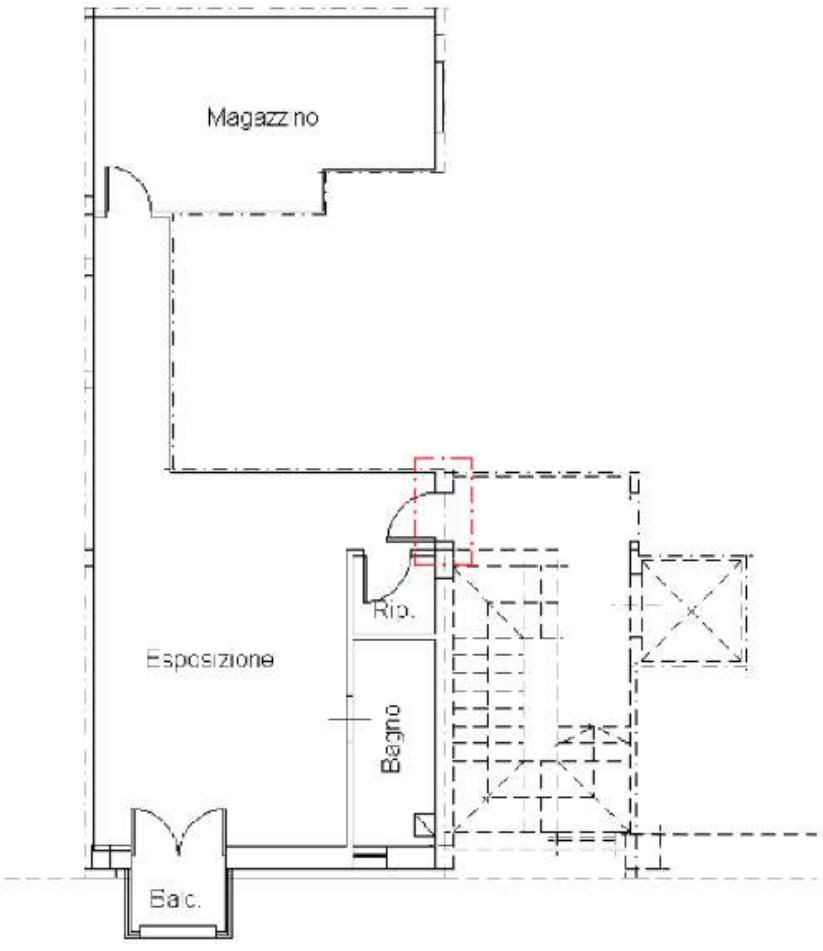
Al fine di poter realizzare un accesso comodo al WC_D.1 è stato necessario realizzare l'ingresso al fabbricato di sinistra in una posizione arretrata rispetto a quanto rappresentato.

Si rileva inoltre che il vano indicato come bagno nella documentazione catastale, a seguito del sopralluogo, mostra caratteristiche e dotazioni che lo rendono maggiormente assimilabile a un cucinino, configurando quindi un'ulteriore difformità funzionale rispetto al censimento.

Alla luce delle verifiche effettuate, le difformità del piano secondo risultano prevalentemente di natura distributiva e funzionale, incidendo in modo significativo sulla corretta individuazione della casa del custode e, in generale, sulla corrispondenza tra destinazioni catastali e stato di fatto. Pur permanendo la conformità della sagoma esterna, la diversa organizzazione interna e la modifica delle comunicazioni tra vani comportano la necessità di procedere al ripristino secondo progetto legittimo o, laddove legittimato da titoli, ad un adeguamento documentale, con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali per il riallineamento della rappresentazione allo stato reale dei luoghi.



Planimetria Catastale - Lato destro



Planimetria Catastale - Lato sinistro

Lastrico solare:

Si precisa, inoltre, che con riferimento al lastrico solare e ai relativi vani ivi insistenti (vano scala di accesso e vano tecnico), allo stato degli atti non risulta depositata presso il Catasto Fabbricati alcuna planimetria catastale di riferimento; pertanto, si rende necessario procedere alla loro rappresentazione grafica e al relativo censimento in sede di aggiornamento catastale, da effettuarsi contestualmente alle ulteriori variazioni e regolarizzazioni sopra descritte.

Pertanto, al fine di regolarizzare tutte le difformità riscontrate e procedere al conseguente aggiornamento catastale, lo scrivente CTU stima un costo complessivo pari a **€ 2.000**, importo ritenuto congruo per la definizione dell'intero procedimento.

4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEI LOTTI

[L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato – del seguente prospetto sintetico:]

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **fabbricato** ubicato in **Fasano** alla via **G. Custodero (ex. C.da Sant'Angelo)** n. **1**, piano **S1-T-1-2**; è composto da **area pertinenziale esterna, opificio, magazzini e locali di deposito, uffici, abitazione**, confina a nord/ovest con proprietà identificata in catasto terreni alle P.lle 523 e 525, a nord con la P.lla 524, a nord/est con proprietà identificata in catasto terreni alla P.lla 165, a ovest con proprietà identificata in catasto fabbricati alla P.lla 388, a sud con strada identificata alla P.lla 169 e proprietà identificata in catasto fabbricati alla P.lla 491, a ovest con proprietà identificata in catasto terreni alla P.lla 192 e strada statale SS 16; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Fasano** al Foglio **44** Particella **453** Sub. **1-2-3-4-5-6** e Particella **454** Sub. **1**; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'ampliamento volumetrico per la realizzazione di ulteriori uffici nella chiostrina interna e una lieve non conformità distributiva degli spazi interni; vi è Permesso di Costruire n. 29/2008 e successive varianti, cui NON è conforme lo stato dei luoghi in ordine a difformità interne, lievi differenze nella distribuzione degli spazi interni, in particolar modo al secondo piano; e non risulta presentata pratica di sanatoria; ricade in zone incluse nel piano ASI SUD del Comune di Fasano (Br).

PREZZO BASE Euro 2.300.000,00.

5. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

[L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento]

Con riferimento a quanto evincibile dalla certificazione notarile depositata agli atti della pendente procedura esecutiva, nonché agli atti di acquisto derivativo acquisiti da questo CTU e allegati alla presente relazione, la ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni di cui al LOTTO UNICO, è la seguente:
I beni oggetto della presente relazione peritale, nella reale consistenza in cui sono stati pignorati, sono identificati come segue:

LOTTO UNICO:

- **Immobile di piena ed intera proprietà di** OMISSIS OMISSIS **sito nel comune di Fasano (Br) in via G. Custodero (ex. C.da Sant'Angelo) n. 1, censito in N.C.E.U. al Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 1 - Cat. D.1 - Opifici - Piano S1-T.-1;**
- **Immobile di piena ed intera proprietà di** OMISSIS OMISSIS **sito nel comune di Fasano (Br) in via G. Custodero (ex. C.da Sant'Angelo) n. 1, censito in N.C.E.U. al Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 2 - Cat. C.2 - Magazzini e locali di deposito - Consistenza 86 mq - Piano 1;**
- **Immobile di piena ed intera proprietà di** OMISSIS OMISSIS **sito nel comune di Fasano (Br) in via G. Custodero (ex. C.da Sant'Angelo) n. 1, censito in N.C.E.U. al Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 3 - Cat. C.3 - Laboratori per arti e mestieri - Consistenza 105 mq - Piano 1;**
- **Immobile di piena ed intera proprietà di** OMISSIS OMISSIS **sito nel comune di Fasano (Br) in via G. Custodero (ex. C.da Sant'Angelo) n. 1, censito in N.C.E.U. al Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 4 - Cat. C.2 - Magazzini e locali di deposito - Consistenza 59 mq - Piano 2;**
- **Immobile di piena ed intera proprietà di** OMISSIS OMISSIS **sito nel comune di Fasano (Br) in via G. Custodero (ex. C.da Sant'Angelo) n. 1, censito in N.C.E.U. al Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 5 - Cat. A.2 - Abitazione di tipo civile - Consistenza 6 vani - Piano 2;**
- **Immobile di piena ed intera proprietà di** OMISSIS OMISSIS **sito nel comune di Fasano (Br) in via G. Custodero (ex. C.da Sant'Angelo) n. 1, censito in N.C.E.U. al Fgl. 44 P.lla 454 Sub. 1 - Cat. D.1 - Opifici - Piano T;**

Con riferimento a quanto evincibile dalla certificazione notarile depositata agli atti della pendente procedura esecutiva, nonché dall'atto di acquisto allegato alla presente relazione, cui deve aggiungersi il controllo incrociato eseguito dallo scrivente CTU, è possibile ricostruire i passaggi di proprietà del bene oggetto del compendio pignorato, ed indentificato con il LOTTO UNICO, nell'ultimo ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, come segue.

Il terreno originario su cui oggi insistono i beni oggetto del compendio pignorato risultava di proprietà della società OMISSIS dal 09/11/1994 sino al 15/02/2005 e alla stessa pervenuto con atto dal OMISSIS già di Cisternino (registrato a Brindisi ed ivi trascritto in data 2 dicembre 1994 ai numeri 16232/14116).
In data 15 febbraio 2005, con atto di vendita autenticato nelle firme dallo stesso Notaio OMISSIS oggi in Fasano (registrato a Brindisi ed ivi trascritto in data 2 marzo 2005 ai n.ri 4807/3472), la società OMISSIS vendeva alla società OMISSIS OMISSIS le particelle di terreno identificate in Catasto Terreni al Fgl. 44 P.lla 165, are 26.00, P.lla 166, are 23.62 e P.lla 168, are 27.65, nonché terreno non edificabile identificato al Fgl. 44 P.lla 192, are 24.20.
Nello specifico, come ampiamente descritto nel paragrafo relativo alla storia catastale, le P.lle 166 e 168 si fondono e successivamente soppresse per dare origine, con la realizzazione dei beni oggi oggetto di pignoramento, alle P.lle 453 e 454.

6. VERIFICARE LA REGOLARITA' DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

[Provveda il perito alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio]

Il fabbricato oggetto di perizia è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 66 del 04/03/2009 (Pratica Edilizia n. 29/2008) e successive varianti, ed è dotato inoltre di autorizzazione di agibilità n. 36/2011 (Pratica Edilizia n. 29/08), rilasciata dal Comune di Fasano in data 23/03/2011; il tutto come da documentazione acquisita presso gli archivi comunali (Ufficio Urbanistica) ed allegata alla presente relazione tecnica.
Ai fini della verifica della conformità urbanistica del compendio pignorato, lo scrivente CTU ha proceduto all'esecuzione di un rilievo metrico–fotografico completo di tutti gli ambienti interni, nonché a un rilievo volumetrico e topografico dell'intero lotto, effettuato mediante l'utilizzo di drone. Sulla base dei dati acquisiti è stata quindi redatta la restituzione grafica integrale dell'immobile, comprensiva dell'involucro edilizio, delle pertinenze esterne e della distribuzione interna ai vari livelli.
Parallelamente, lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Fasano (BR) – Ufficio Urbanistica la documentazione amministrativa e tecnica relativa alla realizzazione del fabbricato e alle successive varianti intervenute nel tempo, al fine di ricostruire lo stato legittimo e verificare la corrispondenza tra quanto assentito e lo stato dei luoghi.
Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione urbanistico–edilizia acquisita, l'involucro generale del fabbricato risulta conforme sotto il profilo planivolumetrico a quanto assentito, fatte salve le specifiche difformità che verranno dettagliate nei paragrafi successivi.

Per alcuni ambienti non è stato possibile pervenire a una definizione certa della specifica destinazione d'uso, in quanto versanti in stato di abbandono e privi di arredi; pertanto, tali locali sono stati classificati genericamente come "Vani" identificati da numerazione progressiva, attribuendo una destinazione funzionale solo nei casi in cui la presenza di impianti, dotazioni tecniche e finiture ne consentissero l'individuazione.
Nel corso delle verifiche sono state inoltre rilevate lievi difformità relative ad alcune quote interne, che risultano riconducibili alle tolleranze costruttive ai sensi della normativa vigente.

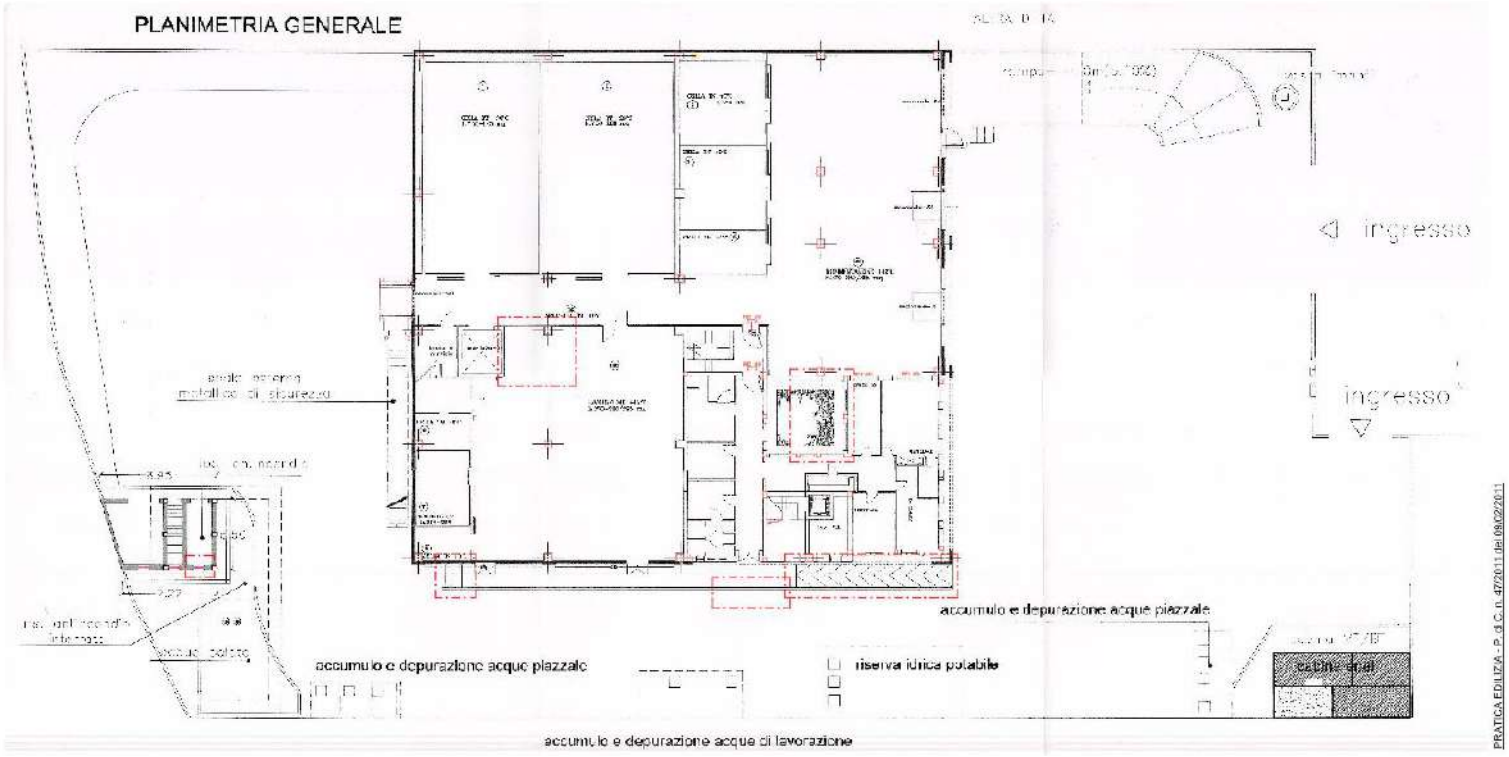
Difformità tra lo stato reale dei luoghi e il provvedimento autorizzativo.
Piano Terra:

1) **Area prospiciente gli accessi al fabbricato**. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e nella documentazione relativa ai titoli abilitativi estratti e alle successive varianti, si rileva una difformità nella configurazione delle opere di superamento del dislivello in corrispondenza degli accessi al fabbricato.
   In particolare, la distribuzione di rampa e gradinata risulta invertita rispetto a quanto rappresentato: nello stato di fatto i gradini sono collocati sul lato destro e la rampa sul lato sinistro (assumendo come riferimento l'osservatore frontale rispetto all'accesso).
   Si rileva inoltre l'assenza dei gradini fronte ingresso, presenti invece nello stato dei luoghi.
2) **Area lavorazione/distribuzione**. Nell'area destinata a lavorazione/distribuzione posta al piano terra, in sede si sopralluogo tecnico si è riscontrata la presenza di un vano identificato come "reparto bollitore", realizzato molto probabilmente in corso d'opera e mai regolamentato in un titolo autorizzativo.
   L'assenza di tale vano negli elaborati grafici costituisce difformità di natura distributiva/funzionale, in quanto introduce un ambiente interno ulteriore (o comunque una compartimentazione interna) rispetto a quanto rappresentato.
3) **Chiostrina interna**. Si rileva inoltre una difformità riferita alla chiostrina interna e alle superfici accessorie, dovuta all'ampliamento della zona uffici realizzato mediante occupazione di una porzione di chiostrina.
   Tale intervento determina una variazione della sagoma e della superficie utile del comparto uffici e, contestualmente, una riduzione/trasformazione dello spazio originariamente destinato a chiostrina (spazio interno di aerazione/illuminazione e pertinenza).
   La modifica comporta quindi una difformità rispetto a quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi e rispettive varianti, con impatto sia sulla conformità

urbanistico-edilizia sia sugli aspetti igienico-sanitari avendo la chiostrina funzione di aeroilluminazione per tutti gli ambienti che in essa affacciano.

4) **Locale antincendio**. Dalla documentazione planimetrica risulta che tale vano dovrebbe essere dotato di finestra posteriore, ma dal sopralluogo effettuato tale apertura non risulta presente.

Di seguito si allega la *Planimetria relativa alla pratica edilizia P.diC. n. 47/2011 del 09/02/2011*.



*(Planimetria P.T. + Lotto - P. E. P.diC. n. 47/2011 del 09/02/2011 – **All. n.07b -Tav.10**)*

Si precisa inoltre che le strutture prefabbricate ad uso ufficio individuate all'interno dell'area di movimentazione e dell'area di lavorazione non vengono considerate quali opere edilizie abusive né oggetto di regolarizzazione urbanistico–edilizia, in quanto trattasi di manufatti amovibili e privi di carattere di stabilità permanente.

Piano Primo:

Con riferimento al primo piano del fabbricato, dall'analisi comparativa emergono difformità prevalentemente riconducibili alla destinazione d'uso dei singoli vani, mentre la sagoma complessiva del fabbricato risulta, in linea generale, coerente con quanto riportato in planimetria al netto di lievi disallineamenti relativi alle quote interne.

1) **Blocco uffici – porzione destra del fabbricato**

   La porzione di fabbricato posta sul lato destro, così come individuata in planimetria catastale, trova corrispondenza nella sagoma e nello sviluppo planimetrico dell'unità, senza variazioni significative dei perimetri esterni.

Tuttavia, all'interno di tale porzione, così come evidenziato anche in ambito catastale si rilevano difformità relative alla destinazione d'uso di alcuni ambienti e alla loro rappresentazione grafica.

In particolare, il vano dallo scrivente identificato come WC_B.1, risulta allo stato adibito a servizio igienico, dotato di sanitari e finiture, mentre nella planimetria catastale è rappresentato come ripostiglio (Rip.). Tale difformità comporta una non corrispondenza tra la destinazione d'uso effettiva del vano e quella formalmente autorizzata.

Si rileva inoltre la mancata rappresentazione del tramezzo divisorio che separa il Vano B.1 dal vano identificato come Ufficio_B. Tale elemento divisorio risulta presente nello stato di fatto e incide sulla distribuzione interna degli spazi, rendendo necessaria la sua corretta rappresentazione negli elaborati grafici, al fine di allineare la planimetria allo stato reale dei luoghi.

Nel complesso, per questa porzione del blocco uffici, le difformità riscontrate risultano riconducibili a modifiche interne di natura distributiva e funzionale, senza alterazioni della sagoma esterna, e pertanto richiedono il ripristino delle destinazioni d'uso secondo quanto riportato nei titoli autorizzativi.

2) Blocco uffici – porzione sinistra del fabbricato

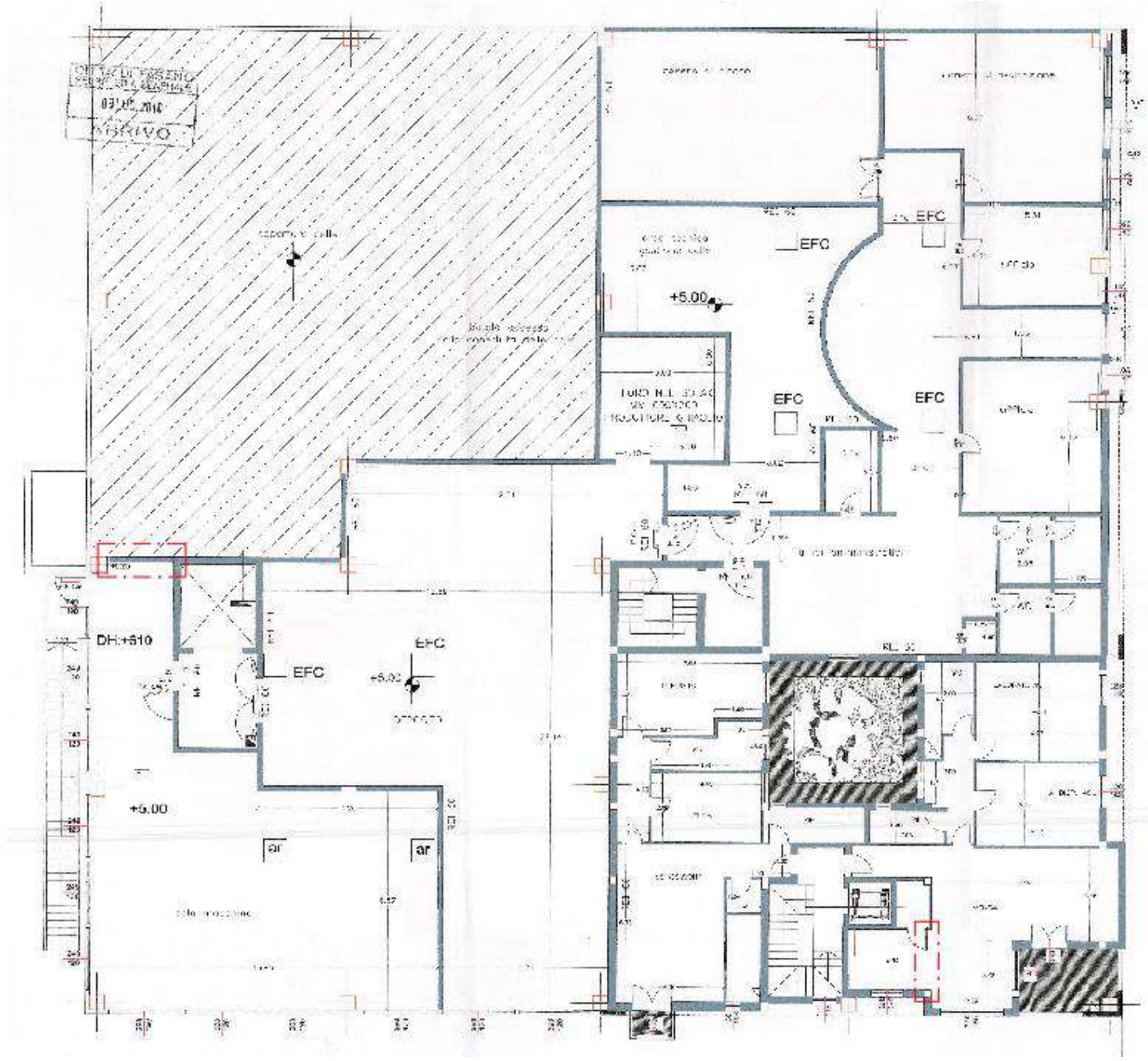
Per quanto riguarda la porzione sinistra del fabbricato, si rileva una situazione analoga sotto il profilo delle difformità funzionali. In particolare, il vano indicato nella documentazione catastale come ripostiglio (Rip.) risulta allo stato utilizzato come servizio igienico, completo di apparecchi sanitari e finiture coerenti con tale destinazione.

Viceversa, il vano identificato come WC appare oggi adibito a cucinino, così come desumibile dalla presenza di arredi e predisposizioni impiantistiche tipiche di tale uso. Anche in questo caso, pur permanendo la conformità della sagoma esterna, si riscontra una difformità tra la destinazione d'uso di progetto e quella effettivamente in atto, che rende necessario un intervento di ripristino funzionale secondo progetto ovvero un adeguamento documentale.

3) Area deposito – primo piano

Con riferimento alla porzione del primo piano destinata a deposito, si rileva una conformità generale della sagoma rispetto al progetto autorizzativo e relative varianti. Tuttavia, è stata riscontrata una lieve difformità relativa alla presenza di un'apertura realizzata nel muro prospiciente l'uscita di sicurezza.

Tale apertura, non rappresentata in planimetria, risulta utile all'ispezione del controsolaio corrispondente all'area di distribuzione posta al piano inferiore.



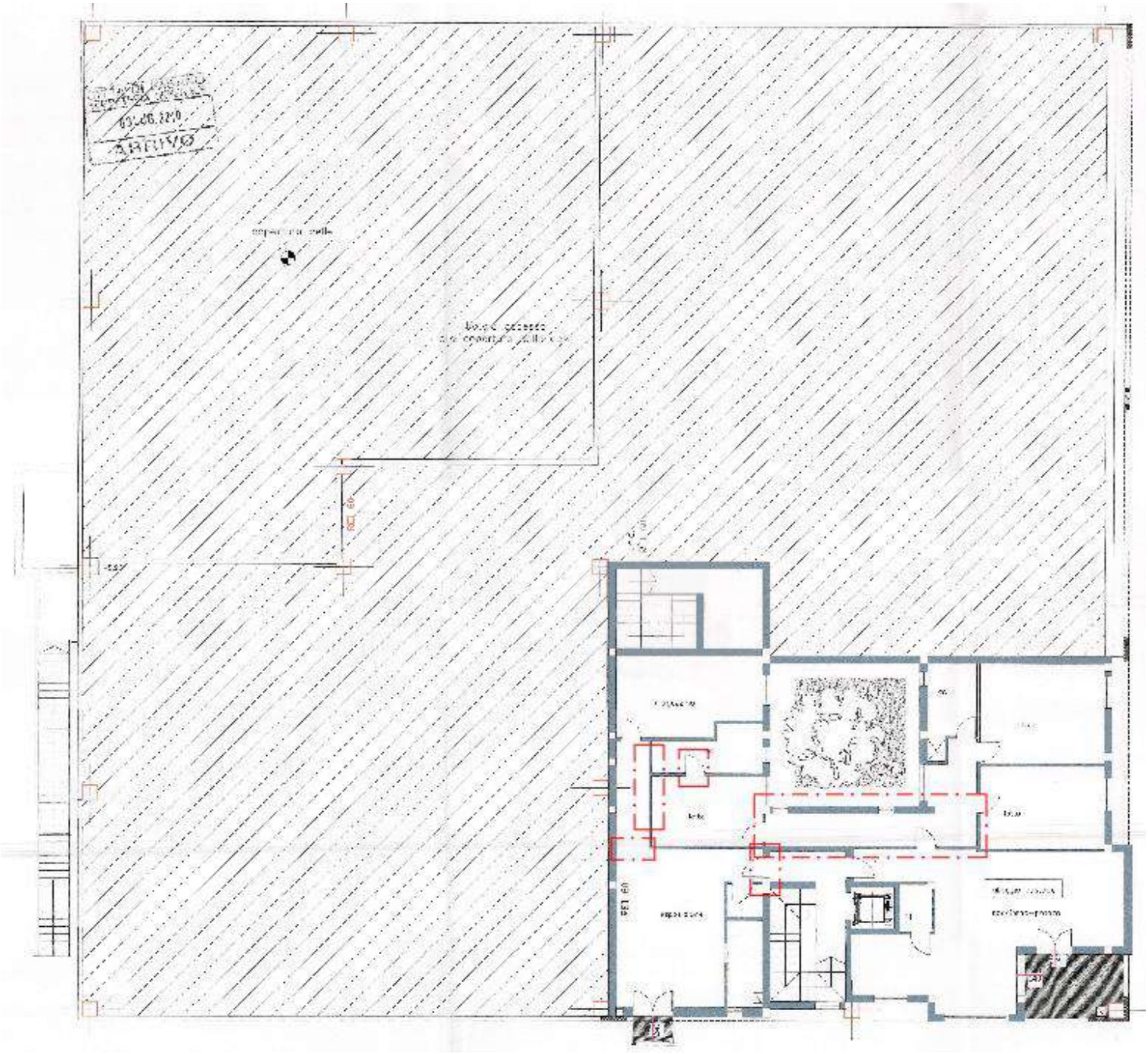
*(Planimetria P.1 - Pratica Edilizia P.diC. n. 47/2011 del 09/02/2011 – **All. n.07b -Tav.12**)*

Piano Secondo:

Con riferimento al piano secondo, lo scrivente CTU rileva preliminarmente che lo stato dei luoghi presenta una configurazione edilizia coerente nella sagoma complessiva e sostanzialmente ripetitiva rispetto alla corrispondente distribuzione planimetrica del piano primo, con articolazione in due porzioni nettamente distinte. Tale assetto risulta tuttavia difforme rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie di progetto e nelle relative varianti.

Dalla documentazione edilizia acquisita presso gli archivi comunali e resa disponibile allo scrivente CTU emerge infatti una connessione tra la porzione di fabbricato posta sul lato destro, identificata come "casa del custode", e quella posta sul lato sinistro,

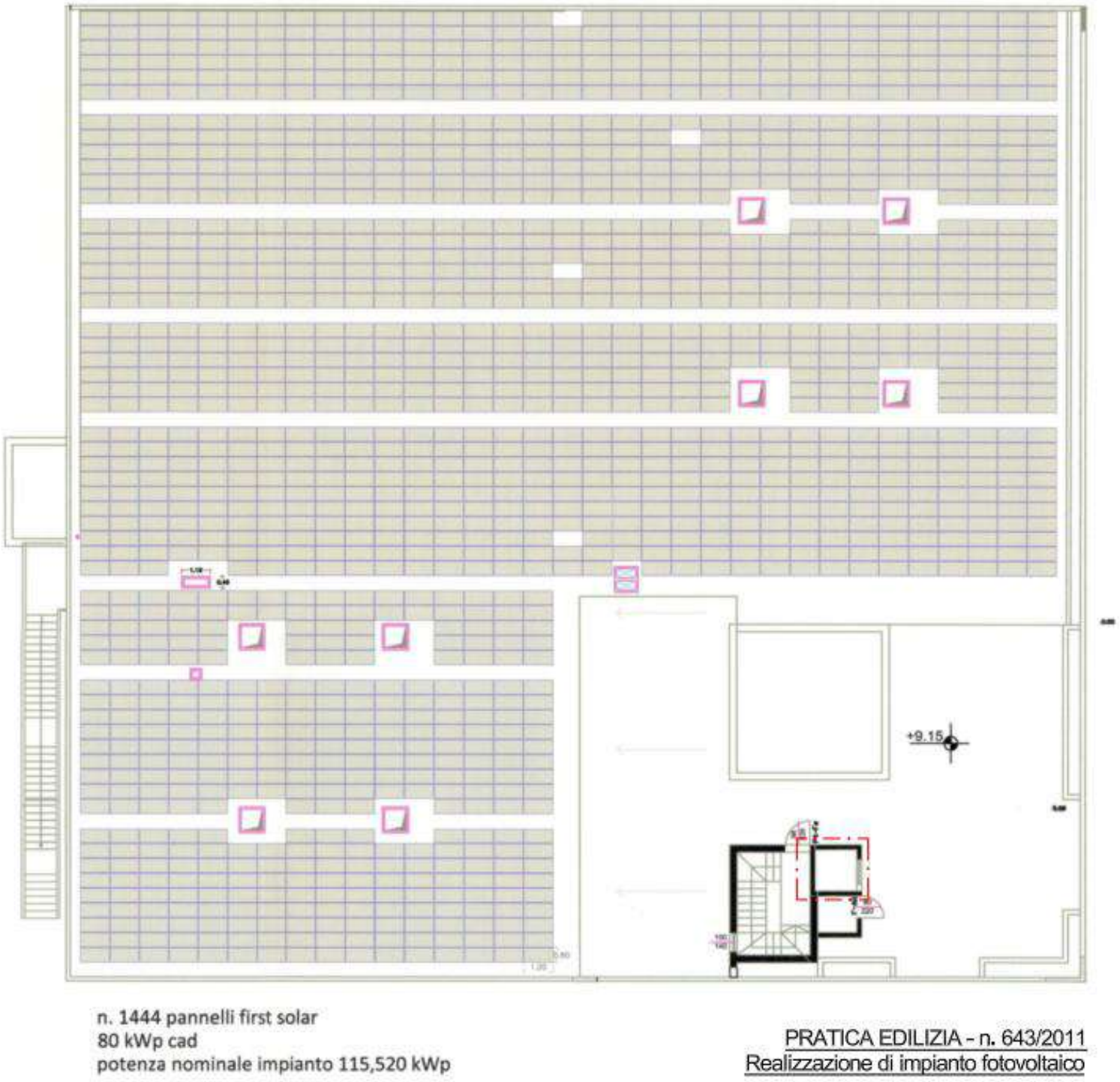
mediante l'annessione alla prima di due ambienti (nello specifico una camera da letto con bagno in camera) appartenenti alla porzione sinistra, collegati tramite un corridoio di distribuzione. In sede di sopralluogo, invece, il predetto corridoio risulta riconfigurato con la realizzazione di due servizi igienici indipendenti, ciascuno a servizio della rispettiva porzione di fabbricato; conseguentemente, il vano che progettualmente risulta destinato a camera da letto risulta, di fatto, pertinenziale alla porzione sinistra.
Ne deriva che il bagno e la camera da letto che, secondo gli elaborati grafici, risultano ricompresi e comunicanti con l'unità abitativa ("casa del custode"), allo stato attuale non risultano più comunicanti con l'abitazione medesima e, pertanto, non appaiono più funzionalmente pertinenziali alla categoria abitativa. L'unità "casa del custode", così come oggi configurata, presenta quindi un'organizzazione interna differente rispetto a quanto rappresentato, con perdita della continuità distributiva e modifica delle destinazioni interne. Si precisa inoltre che l'accesso al servizio igienico WC_D.2 e al Vano_D.3 avviene tramite il disimpegno identificato come Disimp._D.
Di quanto sopra descritto si allega documentazione comparativa, redatta a seguito di restituzione grafica del rilievo eseguito in loco.
Si precisa, altresì, che la porzione di fabbricato posta sul lato destro risulta destinata ad uso abitativo ("casa del custode"), mentre la porzione posta sul lato sinistro risulta destinata a categoria C/2 (magazzino/esposizione).
Al fine di consentire un accesso più agevole al WC_D.1, è stata inoltre realizzata la porta di ingresso alla porzione di fabbricato posta a sinistra in posizione arretrata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati, configurando un'ulteriore, seppur lieve, difformità.
Si rileva infine che il vano indicato come bagno in planimetria, sulla base delle caratteristiche e delle dotazioni riscontrate in sopralluogo, risulta maggiormente assimilabile a un cucinino, determinando un'ulteriore difformità di natura funzionale rispetto al progetto.
Alla luce delle verifiche effettuate, le difformità riscontrate al piano secondo appaiono prevalentemente di natura distributiva e funzionale e incidono in modo significativo sulla corretta individuazione della "casa del custode" e, più in generale, sulla corrispondenza tra le destinazioni di progetto e lo stato di fatto. Pur permanendo la conformità della sagoma esterna, la diversa organizzazione interna e la modifica delle comunicazioni tra i vani rendono necessario procedere al ripristino secondo titolo legittimo ovvero, laddove consentito, alla regolarizzazione mediante ridefinizione degli spazi e delle destinazioni d'uso, con conseguente aggiornamento del computo delle superfici secondo gli elaborati assentiti.



*(Planimetria P.2 - Pratica Edilizia P.diC. n. 47/2011 del 09/02/2011 – **All. n.07b -Tav.13**)*

Lastrico solare:

Con riferimento al lastrico solare, in sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di un impianto fotovoltaico di ampia estensione, installato in modo da coprire gran parte della superficie esterna, in coerenza con quanto riportato nella Pratica Edilizia n. 643/2011.
Si evidenzia inoltre la presenza del torrino scala, che consente l'accesso alla copertura, nonché di un vano adiacente ad uso tecnico. Dall'esame della citata pratica edilizia risulterebbe la previsione di due vani tecnici adiacenti al torrino scala, mentre allo stato dei luoghi è stata riscontrata la presenza di un solo vano.



*(Planimetria Lastrico Solare - P. E. P.diC. n. 47/2011 del 09/02/2011 – **All. n.07b -Tav.14**)*

Alla luce delle difformità urbanistico–edilizie rilevate, lo scrivente CTU ritiene che la messa in regola del fabbricato debba avvenire mediante ripristino dello stato legittimo per le opere non conformi ai titoli abilitativi e aggiornamento planimetrico per le difformità riscontrate; in particolare, con riferimento alla chiostrina interna e al conseguente ampliamento degli uffici, si deve procedere con l'eliminazione della copertura e la contestuale restituzione dello stato di progetto, così come assentito.

A completamento del percorso di regolarizzazione, dovrà quindi procedersi all'aggiornamento degli elaborati tecnici e degli atti conseguenti.

Tenuto conto delle sanzioni amministrative applicabili, delle spese tecniche necessarie alla definizione della pratica urbanistico–edilizia, nonché dei costi per la rimozione delle opere non conformi e per il ripristino dello stato di progetto, comprensivi degli interventi edilizi e dei necessari ripristini delle finiture, delle parti impiantistiche e delle opere di smaltimento, lo scrivente CTU stima un costo complessivo di regolarizzazione pari a circa **€ 12.000**, oltre ai costi già separatamente stimati per l'aggiornamento catastale. Tale importo deve intendersi al netto di eventuali oneri fiscali, marche da bollo, diritti di segreteria ecc.

7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

[*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi*].

Il Lotto Unico oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto in narrativa, è composto da beni di diversa natura quali opificio, laboratori, depositi, abitazione e uffici. In sede di sopralluogo è stato possibile riscontrare che, allo stato attuale, solo una porzione del fabbricato risulta utilizzata dalla società debitrice OMISSIS OMISSIS OMISSIS mentre la restante parte è concessa in locazione alla società OMISSIS OMISSIS , con sede in Montalbano di Fasano (BR), alla via Calatafimi n. 116.

In particolare, nel corso del sopralluogo del 31/10/2025, il liquidatore della società debitrice, Sig. OMISSIS OMISSIS ha consegnato copia cartacea del "Contratto commerciale di utilizzo di spazi e servizi" stipulato tra la società OMISSIS OMISSIS OMISSIS e la società OMISSIS OMISSIS OMISSIS ; dalla documentazione prodotta (attestazione di registrazione dell'Agenzia delle Entrate) risulta che il contratto è stato stipulato in data 29/09/2023, con decorrenza 29/09/2023, registrato il 09/10/2023 e con scadenza contrattuale fissata al 28/09/2029.

Dai vari sopralluoghi effettuati è emerso inoltre che la società OMISSIS utilizza attualmente gli spazi di propria competenza esclusivamente come uffici, mentre la società locataria OMISSIS impiega i locali ad essa assegnati per la lavorazione di prodotti ittici, oltre che per uso ufficio. Alla data odierna non risultano agli atti elementi documentali circa una data di rilascio già fissata né circa la pendenza di giudizi di rilascio riferiti al predetto rapporto; pertanto, allo stato, il rilascio dell'immobile si ritiene contrattualmente previsto non prima della scadenza del rapporto (28/09/2029),

salvo cessazione anticipata per le ipotesi espressamente previste dalla legge e/o dal contratto.

Per le restanti porzioni del compendio non risulta documentato un titolo di occupazione in favore di ulteriori soggetti terzi; pertanto, le stesse risultano nella disponibilità della proprietà.

8. SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

[L'esperto deve procedere alla specificazione dei *vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*]

Identificazione in N.C.E.U.:

1. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: C.da Sant'Angelo n. 1 – Piano S1-T.-1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
2. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 2 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito – Consistenza 86 mq - Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
3. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 3 – Categoria: C.3 – Laboratori per arti e mestieri - Consistenza 105 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
4. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 4 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza 59 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
5. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 5 – Categoria: A.2 – Abitazione di tipo civile - Consistenza 6 vani – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS OMISSIS **;**
6. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 454 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano T.; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **.**

Dall'esame della documentazione (certificazione notariale prodotta dal creditore procedente) nonché a seguito delle opportune ricerche svolte dallo scrivente a mezzo ispezione ipotecaria (**All. n. 10**) risultano le seguenti iscrizioni di pignoramento immobiliare, diverso ed ulteriore rispetto a quello oggetto della presente procedura:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/03/2024 - Registro Particolare 539 Registro Generale 6212 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 451/2024 del 12/03/2024 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/02/2024 - Registro Particolare 176 Registro Generale 2399 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1982/2023 del 04/12/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico - artistici né atti impositivi di servitù.
Si ribadisce altresì che detti beni sono indipendenti, e pertanto non soggetti ad alcun regolamento e onere condominiale.

8.a. Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc).*
- *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo.*

Dalle verifiche eseguite non emergono servitù, livelli, usi/abitazioni o altri diritti reali di godimento tipici (oltre a quanto di seguito specificato) che possano limitare la piena disponibilità del compendio. Risulta invece un vincolo/onere di natura convenzionale e urbanistica connesso alla disciplina dell'area A.S.I.: in particolare, per la particella Fg. 44 P.lla 192 è previsto l'obbligo, esteso agli aventi causa, di non recintare la particella e di non computarne la superficie ai fini dell'edificabilità dei lotti, con espresso richiamo ai vincoli derivanti dalla variante al Piano regolatore A.S.I. e dalla relativa convenzione.

8.b. Oneri e Vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

- *Iscrizioni ipotecarie*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Difformità urbanistico – edilizia (Con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

- *difformità catastali (Con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)*

Con riferimento ai beni immobili di cui al Lotto Unico dalla consultazione della certificazione notarile depositata agli atti della presente procedura esecutiva, nonché a seguito di ispezione ipotecaria eseguita da questo C.T.U. (**All. n. 00**) si sono riscontrate le seguenti trascrizioni sul bene oggetto del compendio pignorato:

OMISSIS

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 02/03/2005 - Registro Particolare n. 3472 e Registro Generale n. 4807 - Pubblico ufficiale OMISSIS - Repertorio 62136/13820 del 15/02/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/04/2009 - Registro Particolare n. 1221 e Registro Generale n. 7964 - Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS - Repertorio 77954/20115 del 29/04/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
    - Annotazione n. 2585 del 01/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE);
    - Annotazione n. 2202 del 14/09/2010 (QUIETANZA A SALDO);
    - Annotazione n. 2203 del 14/09/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA);
    - Comunicazione n. 583 del 20/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/03/2016.
      Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/04/2011 - Registro Particolare n. 1209 e Registro Generale n. 6147 - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 24850/14390 del 31/03/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
    - Comunicazione n. 928 del 27/06/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/03/2016.
      Cancellazione totale eseguita in data 28/06/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2016 - Registro Particolare n. 392 e Registro Generale n. 3342 - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 7961/6277 del 08/03/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/07/2022 - Registro Particolare n. 10736 e Registro Generale n. 13385 - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 101375/35409 del 30/06/2022 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/03/2024 - Registro Particolare n. 446 e Registro Generale n. 4975 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 824/2023 del 26/05/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/03/2024 - Registro Particolare n. 5122 e Registro Generale n. 6111 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 652/2024 del 01/03/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/03/2024 - Registro Particolare 539 Registro Generale 6212 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 451/2024 del 12/03/2024 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

OMISSIS IN LIQUIDAZIONE

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/02/2024 - Registro Particolare n. 176 e Registro Generale n. 2399 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRINDISI Repertorio 1982/2023 del 04/12/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Sempre con riferimento ai suddetti beni immobili di cui al presente lotto unico, come già specificato in risposta al **quesito n. 6**, risultano delle difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica agli atti.
In merito altresì alle difformità catastali già puntualmente riscontrate e specificate in risposta al **quesito n. 3**, l'immobile principale risulta NON conforme a quanto dichiarato in N.C.E.U., di cui alle allegate planimetrie catastali; pertanto, si dovrà provvedere al suo aggiornamento, mediante nuovo accatastamento. Il tutto a parere dello scrivente del costo complessivo a corpo di circa **€ 14.000,00** (al lordo degli eventuali oneri fiscali, marche da bollo e diritti di segreteria, ecc..).

Tali importi saranno opportunamente detratti dalla valutazione di stima del presente lotto di vendita.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il compendio pignorato, ubicato nel Comune di Fasano (BR) e identificato catastalmente al Foglio 44, particelle 192, 453 e 454 (con i relativi subalterni per le unità censite al

Catasto Fabbricati), è stato oggetto di verifica in ordine all'eventuale ricaduta su suolo demaniale.

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale non emergono elementi che facciano ritenere che le particelle in oggetto insistano su area demaniale, né risulta una natura concessoria del diritto in capo al soggetto esecutato. Le risultanze catastali evidenziano, infatti, l'intestazione dei beni a favore della società esecutata con diritto di proprietà per l'intero (1/1).

Per quanto sopra, non risultano provvedimenti di declassamento/sdemanializzazione riferibili al compendio, né risultano pratiche in corso aventi ad oggetto il declassamento.

10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

In riscontro al quesito, sono state svolte le opportune verifiche, per quanto desumibile dalla documentazione catastale e dagli atti disponibili, al fine di accertare l'eventuale sussistenza di censo, livello o uso civico gravanti sui beni, nonché la natura del diritto in capo al debitore.

Dalle indagini espletate non risultano pesi del tipo censo/livello/uso civico, né emergono elementi che facciano ritenere intervenuta una affrancazione. Il diritto in capo alla società esecutata risulta di piena proprietà (1/1) e non di natura concessoria, non ravvisandosi indicazioni di un soggetto concedente pubblico né vincoli riconducibili agli istituti richiamati nel quesito.

11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il compendio pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale; pertanto, non risultano dovute spese condominiali ordinarie né quote condominiali insolute riferibili agli ultimi due anni, né spese straordinarie condominiali deliberate e non ancora scadute.

Parte del complesso immobiliare risulta concessa in locazione, con riferimento a porzioni del capannone destinate a uffici, lavorazione e celle frigorifere; ne consegue la presenza di un rapporto contrattuale che incide sul regime di godimento del bene e sulla ripartizione degli oneri tra proprietà e conduttore secondo quanto previsto dal contratto e dalla disciplina vigente.
Il bene è inoltre dotato di impianto fotovoltaico di proprietà della società esecutata, installato sulla copertura, che oltre a contribuire al fabbisogno energetico genera una rendita mediante cessione di energia elettrica al ; tale circostanza configura

un'entrata connessa all'impianto e ai relativi rapporti convenzionali, ferma restando la necessità di sostenere i costi di gestione, manutenzione e verifiche periodiche dell'impianto stesso e delle ulteriori dotazioni tecnologiche asservite al compendio.

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

[*L'esperto deve indicare la valutazione complessiva dei beni costituenti il lotto di vendita indicando distintamente i criteri di stima utilizzati. A questo riguardo, l'esperto deve* ***OBBLIGATORIAMENTE*** *procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima le fonti delle informazioni utilizzate per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati*]

Dopo la descrizione dei beni pignorati, necessaria ai fini dell'inquadramento estimativo, si procede all'esposizione dei criteri tecnici ed economici adottati per la determinazione del valore. L'immobile oggetto di stima rientra in una tipologia per la quale risulta attivo un mercato di riferimento; pertanto, la valutazione viene condotta in termini di valore di mercato (valore venale) determinando preliminarmente il valore ordinario di immobili comparabili e applicando successivamente i correttivi estimativi in relazione alle specifiche condizioni del bene.

A tal fine è stato adottato il metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, che presuppone la disponibilità di dati relativi a immobili similari ubicati nella medesima zona o in ambiti territoriali omogenei, oggetto di compravendite recenti e ordinarie, nonché l'individuazione di un parametro tecnico comune. Sono stati pertanto considerati, quali elementi di comparazione, i principali fattori intrinseci (consistenza, livello di finitura, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche distributive e dimensionali, vetustà, dotazioni e caratteristiche costruttive/strutturali) ed estrinseci (contesto urbanistico, accessibilità e collegamenti, prossimità a servizi e infrastrutture, qualità del tessuto insediativo e presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria). Il parametro tecnico assunto a riferimento è la superficie commerciale (mq), in quanto usualmente impiegato nelle stime di mercato e idoneo a consentire la comparazione con valori unitari reperibili per tipologia, destinazione e ubicazione.

Le risultanze delle indagini di mercato e i dati acquisiti sono stati quindi rielaborati applicando gli opportuni aggiustamenti in funzione delle differenze riscontrate tra i beni comparati e l'immobile oggetto di stima. Inoltre, al fine di meglio individuare il valore venale unitario più adeguato ai beni oggetto di stima, si è proceduto anche alla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati pubblicati sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Tali valori riguardano immobili oggetto di compravendita dei quali, inoltre, vengono fornite le principali informazioni (p. es.

categoria e consistenza catastale). I valori OMI classici invece sono stati assunti esclusivamente quale riferimento orientativo di inquadramento, ai fini della coerenza del posizionamento nella scala dei valori.

Sono stati inoltre valutati gli elementi rilevati in sede di sopralluogo (ubicazione, configurazione planimetrica e distributiva, condizioni manutentive, qualità dei materiali, vetustà e stato delle strutture), con particolare attenzione agli eventuali fenomeni di degrado e alle opere eventualmente necessarie per il ripristino/completamento.

Accertata la sussistenza dei presupposti applicativi del metodo comparativo e definite le incidenze dei correttivi sopra richiamati, si procede pertanto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, nei termini che seguono.

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO:

1. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano S1-T.-1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
2. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 2 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito – Consistenza 86 mq - Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
3. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 3 – Categoria: C.3 – Laboratori per arti e mestieri - Consistenza 105 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 1; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
4. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 4 – Categoria: C.2 – Magazzini e locali di deposito - Consistenza 59 mq – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS **;**
5. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 453 Sub. 5 – Categoria: A.2 – Abitazione di tipo civile - Consistenza 6 vani – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano 2; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS OMISSIS **;**

6. **Comune: Fasano (Br) - D508 – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana - Fgl. 44 P.lla 454 Sub. 1 – Categoria: D.1 – Opifici – Indirizzo: via G. Custodero n. 1 (ex. C.da Sant'Angelo) – Piano T.; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di** OMISSIS .

Da un'analisi sintetica circa le condizioni al contorno (condizioni estrinseche) in cui trovasi i beni oggetto di stima, risulta che gli stessi fanno parte di un'area extraurbana classificata come "industriale" del Comune di Fasano (BR).
I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per il bene oggetto di stima sono i seguenti:

- **Vetustà**: l'unità immobiliare oggetto di stima è stata edificata presumibilmente tra il 2009 e il 2011.
- **Stato di conservazione generale:** complessivamente buono, l'immobile non presenta evidenti manifestazioni di infiltrazione, ad eccezione di quanto rilevato localmente nel blocco bagno dell'area deposito posta al piano primo, ne mostra apparenti cedimenti strutturali;
- **Ubicazione e tipizzazione urbanistica:** zona tipizzata come "zona industriale (Zone incluse nel piano ASI SUD) del Comune di Fasano (Br)", ai sensi del vigente Strumento Urbanistico: PRG (Piano Regolatore Generale) art. 59.
- **Finiture:** il fabbricato presenta finiture di buona qualità ed in buono stato generale di conservazione, così come meglio rappresentato in narrativa;
- **Impianti tecnologici:** L'immobile risulta dotato di approvvigionamento idrico dedicato al ciclo di lavorazione, mediante accumulo in cisterna interrata di riserva, con acqua preventivamente trattata; per l'uso potabile vi è accumulo in altra cisterna che viene rifornita con acqua prelevata dagli erogatori AQP e trasportata a mezzo di autobotti autorizzate. Lo smaltimento delle acque reflue, comprese quelle derivanti dalle attività di lavorazione, avviene mediante impianti autonomi regolarmente autorizzati allo scarico dal Comune di Fasano (Autorizzazione n. 27 del 21/02/2011).

  In prossimità dell'ingresso principale si rileva altresì la presenza di fossa Imhoff, a servizio della raccolta e del trattamento dei reflui provenienti dal blocco uffici/locali di servizio/abitazione del custode.

  Sono presenti impianti di climatizzazione invernale ed estiva mediante ventilconvettori; si riscontra inoltre la presenza di impianto fotovoltaico installato sul lastrico solare.

Con riferimento alla porzione produttiva, si rileva la presenza di impiantistica dedicata, a servizio delle celle e dell'area di lavorazione/movimentazione, comprensiva di unità a soffitto e relative linee impiantistiche, nonché di un impianto di ventilazione/ricambio aria dedicato a tali ambienti, come documentato dal rilievo fotografico.

- **Impianto antincendio**: È presente un impianto tecnologico antincendio a servizio del fabbricato, costituito da un locale dedicato esterno, dotato di cisterna idrica interrata, all'interno del quale sono installate le apparecchiature di alimentazione della rete antincendio, nonché da una rete antincendio interna distribuita all'interno della struttura; il tutto come meglio descritto nei paragrafi precedenti.
- **Allacci ai pubblici servizi**: L'immobile è allacciato alla rete elettrica ed è dotato di cabina di trasformazione elettrica esterna;
- **Barriere architettoniche:** non sono presenti in quanto l'immobile è dotato di rampe e ascensori. L'unico ostacolo alla normale fruizione degli spazi interni è rappresentato dai due gradini presenti nel vano scala, prima di giungere all'ascensore che conduce agli uffici/appartamento al piano primo e secondo. Impedimento quest'ultimo risolvibile con l'installazione di una rampa o pedana retraibile per il superamento del dislivello.

Si precisa inoltre che, con specifico riferimento all'impiantistica tecnologica a servizio del capannone e dell'attività produttiva (impianti di processo, refrigerazione/ventilazione, trattamento e scarico reflui, nonché ulteriori impianti correlati), il sottoscritto C.T.U. ha effettuato rilievi in sito di carattere ricognitivo e descrittivo e verifiche documentali nei limiti degli atti disponibili, tuttavia non ha potuto attestare la piena conformità alle normative di settore e la complessiva efficienza/funzionalità degli impianti, trattandosi di sistemi specialistici la cui valutazione richiede prove, misurazioni e accertamenti strumentali non eseguibili nell'ambito dell'incarico peritale ordinario e comunque demandabili, per competenza, a tecnico abilitato specialista; resta pertanto ferma la possibilità di acquisire, ove ritenuto utile, specifica attestazione/certificazione da parte dei soggetti competenti (installatori/manutentori o professionista qualificato).

PIANO SECONDO

Abitazione custode (Vani_E)

Premesso e considerato quanto già descritto in narrativa con specifico riferimento alla casa del custode (catastalmente identificati con la Categoria A/2[3]) e lo stato di abbandono in cui versa tale porzione di fabbricato, lo scrivente ritiene che, il valore venale unitario più adeguato alle caratteristiche di tale immobile sia pari a **1.000,00 €/mq**.

Dalla tabella che segue, si può dedurre la superficie commerciale cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda casa custode	121,27	1,00	121,27
Superficie lorda balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali, computata nella misura del 30% fino a mq 25,00.	6,73	0,10	0,67
SUPERFICI TOTALI	128,00		**121,94**

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dall'allegato C del "**D.P.R. 138/1998** – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla **Legge 662/96"** (**All. n.14**)

Il più probabile valore di stima dell'abitazione con annessa veranda, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 1.000,00 €/mq × 121,94 = € 121.940,00

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 122.000,00

(euro centoventiduemila/00)

Magazzini/Esposizione + WC (Vani_D)

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa, con specifico riferimento ai Vani_D (catastalmente identificati con la Categoria C/2[4]) destinati a magazzino-esposizione con annessi n. 2 WC, e tenuto conto dello stato di abbandono in cui versa la

[3] *A/2 Abitazioni di tipo civile*
[4] *C/2 Magazzini e locali di deposito*

suddetta porzione di fabbricato, lo scrivente ritiene che il valore venale unitario più adeguato alle caratteristiche dell'immobile possa essere determinato in **700,00 €/mq**. Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda Vani_D	98,05	1,00	98,05
Superficie lorda balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali, computata nella misura del 30% fino a mq 25,00.	2,11	0,10	0,21
SUPERFICI TOTALI	100,16		**98,26**

Il più probabile valore di stima dei Vani_D con annesso balcone, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 700,00 €/mq × 98,26 = € 68.782,00

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 69.000,00

(euro sessantanovemila/00)

PIANO PRIMO

Laboratori + WC (Vani_B)

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa, con specifico riferimento ai Vani_B, catastalmente identificati in categoria C/3[5], si rileva che gli stessi risultano attualmente utilizzati come uffici e sono dotati di n. 2 servizi igienici. Nel caso di specie, l'uso attuale a uffici, la presenza dei predetti servizi, la buona distribuzione interna e il buono stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo costituiscono elementi migliorativi che incidono positivamente sulla fruibilità e sul valore del bene, pur restando fermo, ai fini estimativi, il riferimento alla destinazione catastale C/3. Pertanto, tenuto conto delle condizioni complessive dell'unità immobiliare, si ritiene che il valore venale unitario più adeguato possa essere determinato in **800,00 €/mq**. Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato.

[5] C/3 *Laboratori per arti e mestieri*

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda Vani_B	121,27	1,00	121,27
Superficie lorda balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali, computata nella misura del 30% fino a mq 25,00.	6,73	0,10	0,67
SUPERFICI TOTALI	128,00		**121,94**

Il più probabile valore di stima dei Vani_B con annessa veranda, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 800,00 €/mq × 121,94 = € 97.552,00

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 98.000,00

(euro novantottomila/00)

Deposito/Esposizione + WC (Vani_A)

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa, con specifico riferimento ai Vani_A (catastalmente identificati con la Categoria C/2) destinati a deposito ed esposizione si rileva che gli stessi risultano attualmente utilizzati come uffici e sono dotati di n. 2 servizi igienici. Nel caso di specie, l'uso attuale a ufficio e archivio, la presenza dei predetti servizi, la buona distribuzione interna e il buono stato manutentivo riscontrato in sede di sopralluogo costituiscono elementi migliorativi che incidono positivamente sulla fruibilità e sul valore del bene, pur restando fermo, ai fini estimativi, il riferimento alla destinazione catastale C/2. Pertanto, tenuto conto delle condizioni complessive dell'unità immobiliare, si ritiene che il valore venale unitario più adeguato possa essere determinato in **800,00 €/mq**. Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato.

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda Vani_A	98,05	1,00	98,05
Superficie lorda balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali, computata nella misura del 30% fino a mq 25,00.	2,11	0,10	0,21
SUPERFICI TOTALI	100,16		**98,26**

Il più probabile valore di stima dei Vani_D con annesso balcone, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 800,00 €/mq × 98,26 = € 78.608,00

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 79.000,00

(euro settantanovemila/00)

Deposito/Sala macchine (Vani_C)

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa, il grande spazio posto al piano primo, con destinazione funzionale a sala macchine e deposito/archivio, viene stimato tenendo conto delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. In particolare, la porzione destinata a deposito risulta parzialmente non ultimata, presentando opere edili limitate alla realizzazione dei tramezzi interni, assenza di intonaci e impianto elettrico non completato, circostanze che incidono sulla piena fruibilità e sulla immediata utilizzabilità dei locali, determinando un onere a carico dell'eventuale acquirente per il completamento delle opere. Per tale ragione, rispetto a un valore unitario riferibile a locali analoghi ma integralmente ultimati, lo scrivente applica una decurtazione di circa il 10% in ragione dell'incompiutezza parziale riscontrata, determinando conseguentemente un valore venale unitario pari a **650,00 €/mq**, che si ritiene congruo e adeguato alle caratteristiche complessive dell'unità nello stato attuale. Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda Vani_C	910,37	1,00	910,37
SUPERFICI TOTALI	910,37		**910,37**

Il più probabile valore di stima dei Vani_C, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 650,00 €/mq × 910,37 = € 591.740,50

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 592.000,00

(euro cinquecentonovantaduemila/00)

PIANO TERRA

Uffici/Locali di servizio/Locale tecnico

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa, la superficie posta al piano terra oggetto della presente valutazione comprende i locali adibiti a uffici e i relativi ambienti di servizio, tra cui spogliatoi uomo e donna con disimpegni e corridoi, il blocco scale di collegamento ai piani superiori, l'ascensore afferente al medesimo blocco, nonché il locale tecnico e il locale impianti. Gli uffici si affacciano inoltre su una chiostrina centrale interna, idonea a garantire illuminazione e aerazione agli ambienti. Sebbene l'unità immobiliare risulti catastalmente censita in categoria D/1[6], dal sopralluogo effettuato è emersa una configurazione funzionale prevalentemente direzionale e di servizio, strettamente connessa all'attività insediata nel compendio immobiliare. Pertanto, tenuto conto delle condizioni complessive dell'unità e delle caratteristiche sopra descritte, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario in **800,00 €/mq**.
Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato.

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda Uffici e locali di servizio	253,66	1,00	253,66
Superficie dell'area scoperta (o assimilabile) di pertinenza esclusiva	12,19	0,10	1,22
Locale tecnico a servizio indiretto	12,19	0,25	3,05
SUPERFICI TOTALI	278,04		**257,93**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 800,00 €/mq × 257,93 = € 206.344,00

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 206.000,00

(euro duecentoseimila/00)

Zona movimentazione/Lavorazione

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa e nella descrizione specifica dei luoghi, la porzione in esame relativa alla zona di movimentazione/lavorazione posta al piano terra è stata considerata ai fini estimativi tenendo conto del buono stato di

[6] *Opificio*

conservazione, delle caratteristiche tecnico-funzionali e della regolare utilizzazione attuale, essendo i locali attualmente condotti in locazione da società operante nel compendio. Si evidenzia inoltre che l'attuale utilizzo dei locali contribuisce in maniera determinante al mantenimento del buono stato di conservazione degli ambienti e dei relativi impianti. In particolare, trattandosi di spazi destinati ad attività di preparazione e vendita di prodotti ittici, caratterizzati dalla presenza costante di umidità e salsedine, la continuità di esercizio comporta un'attività ordinaria di pulizia, aerazione, controllo e manutenzione degli impianti e delle superfici, indispensabile per prevenire fenomeni di degrado precoce. L'eventuale prolungato abbandono di ambienti con tali caratteristiche determinerebbe, in tempi relativamente brevi, il deterioramento delle finiture, delle strutture e delle componenti impiantistiche, con conseguente perdita di funzionalità e incremento dei costi di ripristino. Pertanto, la regolare utilizzazione in atto costituisce un fattore positivo ai fini estimativi, in quanto garantisce la conservazione dell'immobile in condizioni coerenti con la sua destinazione produttiva. Pertanto, tenuto conto delle condizioni complessive dei vani e delle caratteristiche sopra descritte, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario in **800,00 €/mq**.
Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda Uffici e locali di servizio	808,82	1,00	808,82
Superficie coperta a servizio degli ambienti principali	11,12	0,10	1,11
SUPERFICI TOTALI	819,94		**809,93**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 800,00 €/mq × 809,93 = 647.944,00 €

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 648.000,00

(euro seicentoquarantottomila/00)

Celle frigorifere

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa e rilevato in sede di sopralluogo, la porzione immobiliare in esame comprende le celle frigorifere destinate alla conservazione dei prodotti, poste all'interno del compendio produttivo. Tali ambienti

risultano specificamente attrezzati e funzionalmente integrati con l'attività svolta, presentando caratteristiche tecnico-impiantistiche coerenti con l'uso di conservazione a temperatura controllata; le celle risultano inoltre attualmente utilizzate e in buono stato di conservazione, circostanza che ne garantisce la piena efficienza operativa e il mantenimento delle prestazioni nel tempo. Alla luce delle predette caratteristiche, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario delle celle frigorifere in **€ 850,00/mq**.

Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato.

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda celle frigo	65,44	1,00	65,44
	477,35	1,00	477,35
SUPERFICI TOTALI	542,79		**542,79**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 850,00 €/mq × 542,79 = 461.371,50 €

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 461.000,00

(euro quattrocentosessantunomila/00)

Locale antincendio

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa e rilevato in sede di sopralluogo, il fabbricato in esame comprende il locale antincendio, dotato di cisterna interrata e delle relative apparecchiature e impiantistiche a servizio del sistema antincendio del compendio immobiliare, nonché spazi accessori di servizio. Come ampiamente descritto non versa in buono stato di conservazione; pertanto, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario del locale in **500,00 €/mq**. Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato.

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda celle frigo	45,00	1,00	45,00
SUPERFICI TOTALI	45,00		**45,00**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 500,00 €/mq × 45,00 = 22.500,00 €

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 23.000,00

(euro ventitremila/00)

Cabina elettrica di trasformazione

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa e rilevato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare comprende una cabina elettrica di trasformazione, realizzata come fabbricato tecnico autonomo e destinata ad ospitare gli impianti di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a servizio dell'intero complesso industriale. Trattasi di struttura a destinazione esclusivamente impiantistica vincolata all'esercizio dell'attività produttiva. In ragione della specifica funzione, delle caratteristiche costruttive e dell'assenza di utilizzabilità alternativa, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario della cabina di trasformazione elettrica in **350,00 €/mq**. Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato.

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie lorda cabina elettrica	42,00	1,00	42,00
SUPERFICI TOTALI	42,00		**42,00**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 350,00 €/mq × 42,00 = 14.700,00 €

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 15.000,00

(euro quindicimila/00)

AREE ESTERNE

Area esterna per movimentazione mezzi e parcheggio

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa e rilevato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare è dotato di area esterna pertinenziale destinata a

movimentazione dei mezzi, manovra e parcheggio, funzionalmente asservita all'attività svolta e caratterizzata da pavimentazione industriale idonea al transito e alla sosta dei veicoli. In tale ambito si considerano altresì ricomprese le opere accessorie stabilmente incorporate, quali la rampa carrabile in cemento di accesso all'area di movimentazione e le rampe di scale che consentono l'accesso ai diversi ingressi del fabbricato, come da rilievi e documentazione fotografica. In ragione della destinazione pertinenziale, della funzionalità logistica e delle opere presenti, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario dell'area esterna in **55,00 €/mq**. Dalla tabella che segue si evince la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario così determinato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie Aree esterne per movimentazione e sosta	3.535,00	1,00	3.535,00
SUPERFICI TOTALI	3.535,00		**3.535,00**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 55,00 €/mq × 3.535,00 = 194.425,00 €

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 195.000,00

(euro centonovantacinquemila/00)

Suolo ricadente in Zona verde di rispetto (Fgl. 44 P.lla 192)

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa, il compendio immobiliare comprende un'area identificata come suolo ricadente in "zona verde di rispetto", soggetta a specifica destinazione urbanistica e pertanto non assimilabile alle superfici produttive o ai piazzali di manovra. All'interno di tale area risultano tuttavia realizzate opere tecniche costituite da cisterne per la raccolta e il trattamento delle acque, funzionalmente asservite all'attività. In ragione della limitata utilizzabilità del suolo per effetto del vincolo, ma tenuto conto della presenza delle citate infrastrutture e della relativa utilità strumentale, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario dell'area in **20,00 €/mq**. Dalla tabella che segue si evince la superficie alla quale applicare il valore unitario così determinato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie Aree esterne per movimentazione e sosta	2.420,00	1,00	2.420,00
SUPERFICI TOTALI	2.420,00		**2.420,00**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 20,00 €/mq × 2.420,00 = 48.400,00 €

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 48.000,00

(euro quarantottomila/00)

Lastrico solare

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa e rilevato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare risulta dotato di lastrico solare posto in copertura, avente funzione prevalente di protezione dell'edificio e di supporto alle attività di manutenzione e gestione degli impianti. Sul lastrico insistono il torrino scala di accesso e un piccolo locale tecnico, funzionalmente asserviti al fabbricato, nonché un impianto fotovoltaico installato in copertura, che costituirà oggetto di separata e specifica valutazione. Il lastrico solare, pur non essendo assimilabile a superficie produttiva o direzionale, presenta una valenza pertinenziale e tecnica, strettamente connessa all'organizzazione funzionale dell'immobile principale; in ragione di tali caratteristiche, si ritiene congruo determinare il valore venale unitario del lastrico solare in **70,00 €/mq**.

Dalla tabella che segue si evince la superficie ragguagliata alla quale applicare il valore unitario così determinato.

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [mq]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
Superficie aree scoperte e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, fino a mq 25	25,00	0,30	7,50
Superficie aree scoperte e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, fino alla superficie residuale	1580,88	0,10	158,09
Superficie lorda locale accessorio non comunicante	3,40	0,25	0,85
SUPERFICI TOTALI	1.609,28		**166,44**

Il più probabile valore di stima dei vani sopra descritti, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

V = € 70,00 €/mq × 166,44 = 11.650,80 €

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 12.000,00

(euro dodicimila/00)

Impianto fotovoltaico

Premesso e considerato quanto già illustrato in narrativa e rilevato in sede di sopralluogo, sul lastrico solare del fabbricato risulta installato un impianto fotovoltaico realizzato in copertura e funzionalmente asservito al compendio immobiliare.

L'impianto è entrato in esercizio nell'anno 2011. Ai fini della presente stima, il fotovoltaico viene considerato quale bene impiantistico stabilmente incorporato al fabbricato e viene stimato con criterio del costo, mediante ricostruzione del valore a nuovo e successiva applicazione del deprezzamento per vetustà.

Potenza nominale dell'impianto:

$$P = 1.444 \times 0{,}080 \text{ kWp} = 115{,}52 \text{ kWp}$$

Valore a nuovo unitario previsto:

$$C_n = 2.200{,}00 \text{ €}/kWp$$

Valore a nuovo dell'impianto:

$$V_n = P \times C_n = 115{,}52 \times 2.200 = 254.144{,}00 \text{ €}$$

Vetustà: anno entrata in esercizio fine 2011 → età impianto = 15 anni; vita utile tecnica assunta = 30 anni

$$\text{Vetustà} = \frac{14}{35} = 0{,}40 = 40\%$$

$$\text{Quota residua} = 1 - 0{,}40 = 0{,}60 = 60\%$$

Valore venale attuale dell'impianto:

$$V = V_n \times 0{,}60 = 254.144{,}00 \times 0{,}60 = 152.486{,}40 \text{ €}$$

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 152.000,00

(euro centocinquantaduemila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

1.	Abitazione custode (Vani_E):	122.000,00 €
2.	Magazzini/Esposizione + WC (Vani_D)	69.000,00 €
3.	Laboratori + WC (Vani_B)	98.000,00 €
4.	Deposito/Esposizione + WC (Vani_A)	79.000,00 €
5.	Deposito/Sala macchine (Vani_C)	592.000,00 €
6.	Uffici/Locali servizio/Locale tecnico	206.000,00 €
7.	Zona movimentazione/Lavorazione	648.000,00 €
8.	Celle frigorifere	461.000,00 €
9.	Locale antincendio	23.000,00 €
10.	Cabina elettrica	15.000,00 €
11.	Area esterna per movimentazione e parcheggio	195.000,00 €
12.	Suolo ricadente in Zona verde	48.000,00 €
13.	Lastrico solare	12.000,00 €
14.	Impianto Fotovoltaico	152.000,00 €
TOTALE		**2.720.000,00 €**

A questo punto, per quanto riguarda la valutazione di stima del presente lotto unico, come richiesto dal quesito n°12, occorre applicare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore innanzi determinato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Inoltre, sarà da decurtare alla valutazione di stima l'importo presuntivo pari a complessivi **€ 14.000,00** (oltre eventuali oneri fiscali) come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

Il più probabile valore di stima risulterà quindi pari a:

V = 0,85 × € 2.706.000,00 - € 14.000,00 = € 2.300.100,00

Che si ritiene di poter arrotondare a

V = € 2.300.000,00

(euro duemilionitrecentomila/00)

N. 13 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER UNA SOLA QUOTA.

Dalla documentazione acquisita risulta che il bene oggetto di pignoramento è nella titolarità della società OMISSIS per la quota di proprietà pari a 1/1 (intera proprietà). Pertanto, non ricorre l'ipotesi di esecuzione su quota indivisa e, conseguentemente, non si procede alla determinazione del valore della sola quota, bensì alla stima dell'intero compendio.

In ogni caso, ai fini della risposta al quesito, è stata svolta la verifica circa la possibilità di procedere a separazione in natura e/o a comoda divisibilità del compendio pignorato. Dall'analisi della consistenza, dell'assetto distributivo/funzionale e delle caratteristiche tecniche del bene, il compendio risulta unitario e la sua eventuale suddivisione in più porzioni autonome non risulta praticabile in modo "comodo", in quanto comporterebbe, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la necessità di realizzare autonomie funzionali (accessi indipendenti, eventuali disimpegni, separazioni e adeguamenti impiantistici, dotazioni minime) con opere edilizie non meramente accessorie;
- la possibile creazione di interferenze e servitù (passaggi, utilizzo di parti comuni, impianti promiscui) con conseguente minore appetibilità commerciale e potenziale decremento del valore;
- l'obbligo di attivare procedimenti di frazionamento e conseguenti aggiornamenti catastali e urbanistici, con costi e tempi ulteriori, non giustificati rispetto alla vendita unitaria.

Ne consegue che il compendio pignorato non è comodamente divisibile e non è suscettibile di separazione in natura nei termini richiesti, risultando corretta l'individuazione del bene come LOTTO UNICO nella presente perizia. Pertanto, non si redige bozza di progetto di divisione né elaborato grafico di frazionamento, in quanto privi di presupposto tecnico nel caso di specie.

N. 14 ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Poiché il soggetto esecutato è una società, non trovano applicazione gli accertamenti e le certificazioni riferite allo stato civile e al regime patrimoniale, previsti per le persone fisiche.
Si dà atto che è stato acquisito il certificato della Camera di Commercio competente, che viene allegato alla presente perizia (**All. n. 11**).

Tanto era dovuto per l'espletamento dell'incarico, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudicante per qualsivoglia chiarimento.

San Vito dei Normanni, 28/01/2026

In fede
Il C.T.U.
Arch. Valerio Grassi

INDICE ALLEGATI

All. n.01 - Modulo di controllo;

All. n.02 - Copia convocazioni operazioni peritali e corrispondenza in uno a ricevute di ritorno;

All. n.03a - Copia Verbale primo sopralluogo tecnico del 04.09.2025;

All. n.03b - Copia Verbale sopralluogo tecnico del 16/09/2025;

All. n. 03c - Copia verbali ulteriori sopralluoghi del 02/10/2025, del 16/10/2025 e del 31/10/2025;

All. n.04a - Stralcio mappale**;**

All. n.04b - Aerofotogrammetria d'individuazione dell'area oggetto di perizia;

All. n.05 – Copia atti di proprietà;

All. n.06 - Elaborati Grafici (da TAV.1 a TAV.5);

All. n.07a - Sovrapposizione planimetria Catasto/stato di fatto (da TAV.6 a TAV.9);

All. n.07b - Sovrapposizione planimetria Urbanistica/stato di fatto (da TAV.10 a TAV.14);

All. n.08 - Rilievo fotografico **(V. 00 - V. 198)**;

All. n.09 - Visure catastali aggiornate;

All. n.09a - Visure catastali storiche;

All. n.09b - Stralcio mappa catastale;

All. n.09c - Planimetria catastale;

All. n.10 – Ispezione ipotecaria;

All. n.11 - Visura camerale società;

All. n.12 - Documentazione urbanistica;

All. n.13 -Copia Istanza richiesta Coadiutore;

All. n.14 - Valori OMI + Allegato C DPR 138/98;

All. n.15 - Attestazione di trasmissione alle parti di copia Perizia

All. n.16 - Copia contratto di locazione