

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento della Società --- Omissis ---
Fall. n.668/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VITALE

Curatore: Prof. Giovanni FIORI

Relazione di Stima dell'immobile sito in: Copertino (LE), piazza del Popolo n.46,
piano terra.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa.....	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	7
4. Provenienze ventennali e titolarità	9
5. Stato di occupazione del bene	11
6. Gravami e servitù	12
7. Normativa urbanistica.....	12
8. Titoli e regolarità edilizia.....	15
9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	15
10. Eventuali spese residue	16
11. Criteri estimativi adottati.....	16
12. Stima dell'immobile	24
13. Attività del Consulente	24

Allegati alla Relazione

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297 e con studio in Roma, via Nomentana n.78, è stato incaricato in data 26/04/2016 dal Tribunale di Roma, su istanza del Curatore del Fallimento n.668/2003, il Prof. Avv. Giovanni Fiori, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società --- *Omissis* ---, di cui alla Sentenza R.G. n.5002/2014 del 04/03/2014 del medesimo Tribunale e al successivo Provvedimento di Rettifica del 30/10/2015.

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, sito nel Comune di Copertino (LE), identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in piazza del Popolo n.46, piano terra;
- **Dati catastali:** foglio 64, particella 299, sub.1.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 1** Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare
- **Allegato 2** Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale di Roma
- **Allegato 3** Provvedimento di Rettifica del 30/10/2015 della Sentenza R.G. n.5002/2014

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Il bene oggetto della presente stima è un'unità immobiliare situata al piano terra di un fabbricato che si trova in piazza del Popolo, al civico 46, nel Comune di Copertino (LE).

La città di Copertino è situata nel Salento occidentale ed è il quarto centro della provincia per popolazione. Copertino è considerato un gioiello della Puglia: il centro storico gravita attorno al Castello (completato nel 1540) ed è tipico per le sue costruzioni in pietra leccese, soprattutto chiese e conventi, palazzi e masserie, il Santuario di San Giuseppe da Copertino e le porte della città vecchia (Porta di San Giuseppe ad ovest e la Porta del Malassiso ad est).

La città vecchia è attraversata da un asse est-ovest che collega le due porte sopra citate – asse via F. Crispi, via Margherita di Savoia – sul quale trova posto l'invaso del principale spazio pubblico cittadino: piazza del Popolo.

L'edificio nel quale insiste l'U.I., oggetto della presente relazione estimativa, è il fabbricato posto nell'angolo nord-est della piazza. Il fabbricato è costituito da tre livelli fuori terra e, in corrispondenza dell'U.I., l'ultimo livello è sostituito da un'ampia terrazza privata. Il manufatto si presenta in condizioni manutentive non buone: l'intonaco bianco della facciata è danneggiato dal tempo e presenta dei fori irregolari per tutta l'altezza.

L'ingresso al civico 46 avviene mediante un varco di dimensioni di ca. 2,00 x H 3,00 mt abbellito da una cornice in stucco con una decorazione floreale in corrispondenza della chiave di volta. Il suddetto varco è munito di saracinesca metallica di colore grigio di protezione contro le intrusioni e di una porta vetrata a doppia specchiatura: una porzione presenta, infatti, vetro fisso mentre l'altra una porta apribile verso l'interno.

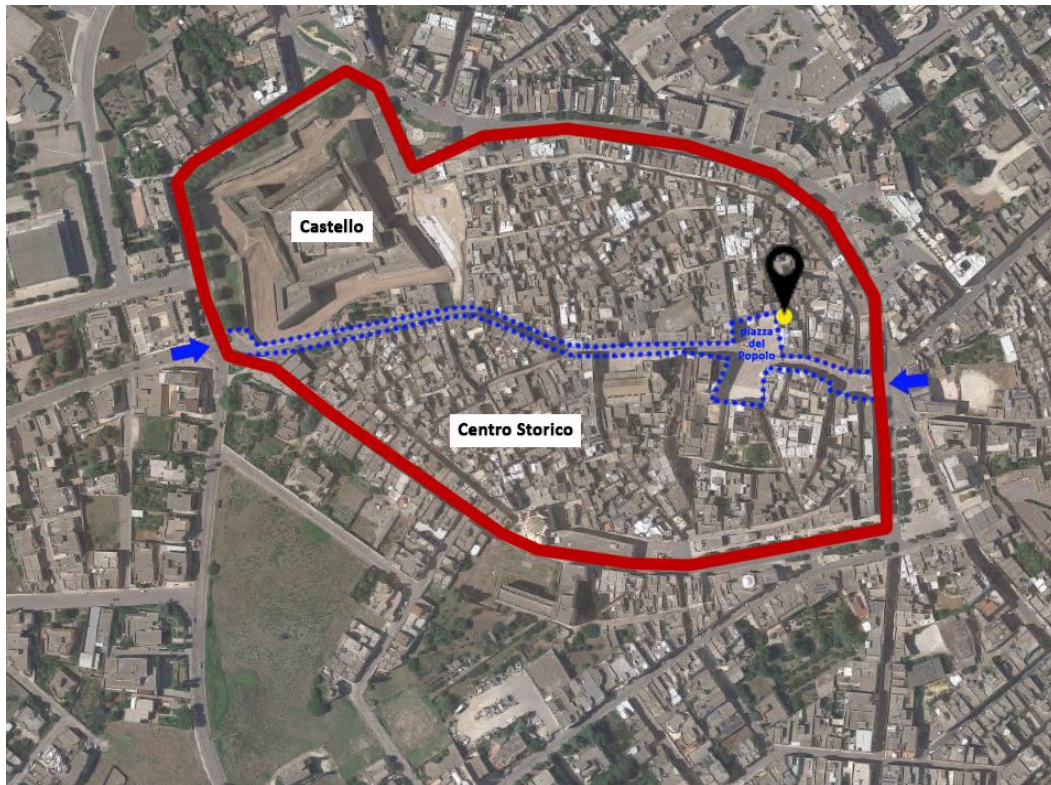


Figura 1 - Inquadramento territoriale e individuazione dell'immobile

Il bene, al suo interno, è organizzato in due ambienti: un primo locale adibito a sala riunioni, di forma pressoché rettangolare che presenta una nicchia di profondità di ca. 1 mt sul lato destro, per un totale di ca. 33 mq; un servizio igienico di ca. 4,50 mq, con finestra, collegato al precedente ambiente tramite una porta a soffietto.

L'ambiente principale è strutturalmente suddiviso in due campate e possiede una copertura con due volte a stella. Le pareti sono tinteggiate di un colore giallo pallido mentre, tutto ciò che concerne le volte, è di colore bianco.

Il servizio igienico presenta, invece, una copertura a mezza volta e una nicchia dove, ad oggi, trova spazio il WC.

Per quanto riguarda l'illuminazione dei suddetti locali: la sala riunioni possiede come unica fonte di luce, costituita dal varco di accesso, mentre il bagno ha una finestrella quadrata, posta a ca. 1,30 mt da terra.

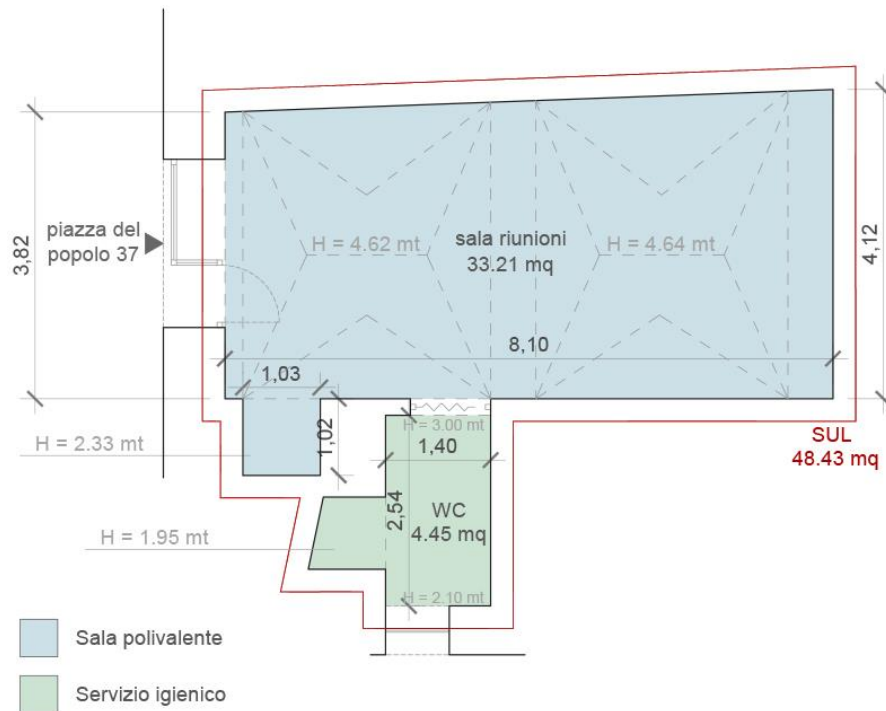


Figura 2 - Planimetria generale del bene in esame

Per quanto concerne le finiture e gli impianti si sono potute evincere le seguenti informazioni:

- pavimenti in ceramica di colore marrone e ocra con disegno;
- tinteggiature parzialmente scrostate in alcuni punti, specialmente sui soffitti e nel bagno;
- ordinaria saracinesca metallica tipica delle attività commerciali su strada;
- porta interna, divisoria tra la sala principale e il servizio igienico, di tipo a soffietto da sostituire;
- infissi esterni metallici con specchiature in vetro satinato da sostituire;
- servizio igienico essenziale, costituito solo da lavabo e WC, da rinnovare completamente;

- impianto elettrico non a norma e da sostituire completamente; l'illuminazione artificiale è garantita mediante n.4 lampade a parete;
- il locale non possiede alcuna forma di riscaldamento e/o climatizzazione.

Le consistenze del bene sono state ottenute a seguito dei rilievi eseguiti e sono, arrotondate, le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra			
Unità immobiliare	Sala polivalente	48,40 mq	-
Totale immobile	---	48,40 mq	---

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 4** Fotografie aeree di inquadramento
- **Allegato 5** Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- **Allegato 6** Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 27/06/2016, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Copertino.

I dati catastali reperiti dalla visura risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione allegata alla Sentenza R.G. n.5002/2014 e successiva Istanza.

L'unità immobiliare è risultata, quindi, accatastata presso l'Ufficio del Catasto del Comune di Copertino (codice C978) come di seguito:

foglio 64, particella 299, subalterno 1

zona censuaria:	non riportata
microzona:	non riportata
categoria:	C/1 "Negozi e botteghe"
classe:	5
consistenza:	37 mq
superficie catastale:	41 mq
rendita:	euro 793,02
indirizzo:	Piazza del Popolo n.37, piano T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

*--- Omissis --- per il commercio
con sede in Croazia, C.F. --- Omissis ---
proprietà per 1/1*

Si evidenziano sia un disallineamento dell'attuale intestazione della proprietà con quella effettiva (vd. successivo paragrafo 4) che un differente numero civico (effettivo n.46 contro il n.37 riportato in visura).

La planimetria catastale, coincidente con quella del primo accatastamento e risalente al dicembre 1939, è pressoché coerente con lo stato dei luoghi; dal confronto tra planimetria e stato dei luoghi, tuttavia, si evidenzia un disallineamento macroscopico:

nella planimetria reperita in Catasto non figura la nicchia di ca. mt 1,00x1,00 ricavata nella parete di destra. Inoltre, la sala riunioni presenta una forma tendente più a un trapezio che ad un rettangolo, come invece si evince dalla planimetria catastale.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 7** Estratto di mappa catastale
- **Allegato 8** Planimetria e visura catastale storica

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce in data 15/01/2019 è risultato quanto di seguito riportato:

1. **TRASCRIZIONE del 15/11/2002** – Registro Particolare 33480, Registro Generale 41369; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 229331 del 14/11/2002);
2. **TRASCRIZIONE del 01/09/2003** – Registro Particolare 26592, Registro Generale 33794; Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (Rep. 231520 del 02/08/2003);
3. **TRASCRIZIONE del 05/07/2004** – Registro Particolare 19930, Registro Generale 26756; Atto esecutivo o cautelare – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO (Tribunale Rep. 26511 del 23/06/2004);
4. **TRASCRIZIONE del 05/08/2008** – Registro Particolare 21902, Registro Generale 32505; Domanda giudiziale – DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DI ATTI (Tribunale Rep. 14764 del 07/07/2008);
5. **ISCRIZIONE del 18/11/2009** – Registro Particolare 7050, Registro Generale 47656; Ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART. 77 D.P.R. 602/73 (Equitalia Nomos spa Rep. 114218/122 del 28/10/2009).

Si evidenzia che esiste continuità ventennale delle trascrizioni, a norma dell'art.2650 del codice civile, per il quale ogni trascrizione *contro* un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo *favore* avente ad oggetto il medesimo diritto.

A seguito della Trascrizione del 05/08/2008 (RP. 21902, RG. 32505), con la quale è stato trascritto l'Atto di Citazione, si è richiesto di accertare e dichiarare la nullità

assoluta e/o relativa, ai sensi degli artt.1418 e 1325 del CC, dei seguenti atti di compravendita:

- Atto a rogito del Notaio Claudio Avitabile di Bardolino in data 14/11/2002 (Rep. 229331, Racc. 4388) con il quale la Società --- *Omissis* --- ha venduto alla --- *Omissis* --- la porzione immobiliare oggetto della presente relazione;
- Atto a rogito dello stesso Notaio in data 02/08/2003 (Rep. 231520, Racc. 4488) con il quale la --- *Omissis* --- ha venduto alla Società --- *Omissis* --- *per il commercio* l'immobile di cui sopra.

Dunque, attualmente l'immobile, è intestato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, alla *Massa dei Creditori del Fallimento n.668/03 della Società --- Omissis ---*.

Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono quindi in evidenza il disallineamento, già precedentemente citato, con quanto riportato in Catasto, dove il bene risulta ancora intestato alla Società --- *Omissis* --- *per il commercio* con sede in Croazia.

Successivamente, in data 21/03/2018 a cura del sottoscritto, è stata trascritta a debito, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza, l'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di trasferimento sopracitati riguardanti l'immobile in oggetto:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 21/03/2018** – Registro Particolare 1012, Registro Generale 9441; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.33480 del 15/11/2002);
- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 21/03/2018** – Registro Particolare 1013, Registro Generale 9442; Inefficacia totale atto di compravendita (formalità di riferimento: Trascrizione n.26592 del 01/09/2003).

È opportuno, infine, evidenziare che il bene è stato, dapprima, sottoposto a Sequestro Preventivo con Decreto del Tribunale di Roma Rep. 26511 del 23/06/2004 (Trascrizione del 05/07/2004 RP 19930, RG 26756). A seguito del *passaggio in giudicato* della Sentenza n.5002/2014, la Guardia di Finanza ha proceduto a dissequestrare tutti i beni, mediante cancellazione del Decreto sopra citato.

Pertanto, ad oggi, l'immobile risulta essere nelle disponibilità del Fallimento. L'immobile risulta, come da ultimo sopralluogo, occupato e non si è potuta formalizzare la presa in possesso del bene. E' in corso la ricerca di una modalità per l'acquisizione del bene prima del ricorso alla Forza Pubblica.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 9** Visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità
- **Allegato 10** Annotazioni di Inefficacia Atti di compravendita presso la Conservatoria dei RR.II. (Sentenza R.G. n.5002/2014)
- **Allegato 11** Mandato a procedere – Presa in consegna chiavi degli immobili

5. Stato di occupazione del bene

Dal sopralluogo effettuato in data 07/12/2018 presso l'immobile, è risultato che lo stesso è attualmente occupato da terzi, un soggetto fisico al quale risultano, peraltro, intestate le varie utenze, ed è stata individuata la persona fisica alla quale è riconducibile l'intestazione di Custode, nominato mediante Notifica della Guardia di Finanza in data 23/07/2004.

Quindi l'immobile è da considerarsi, a tutti gli effetti, occupato.

6. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul bene è risultata la seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE del 18/11/2009** – Registro Particolare 7050, Registro Generale 47656; Ipoteca legale derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART. 77 D.P.R. 602/73 (Equitalia Nomos spa Rep. 114218/122 del 28/10/2009).

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Copertino è dotato di Piano Regolatore Generale che recepisce e specifica le previsioni e i vincoli contenuti negli strumenti urbanistici sovraordinati e disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale, gli interventi pubblici e privati.

Detto PRG risale al 2001 – approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.1690 del 28/11/2001 – ed è stato redatto ai sensi della prima legge urbanistica regionale, la n.56 del 1980, oggi sostituita dalla L.R. n.20/2001.

Più recentemente l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno mandare in pensione il precedente strumento urbanistico, vigente da tredici anni, ormai obsoleto dal punto di vista normativo ed urbanistico ed insufficiente a regolamentare le dinamiche di trasformazione del territorio. Il Comune ha, quindi, promosso un procedimento di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) previsto dalla legge regionale n.20/2001 "Norme generali di governo e uso del territorio" con Deliberazione della Giunta Comunale n.225 del 30/12/2010. Tuttavia, allo stato attuale,

il precedente PRG resta ancora valido nell'impianto generale poiché il PUG si trova in fase ancora programmatica preliminare.

L'immobile ricade nella "Zona A1 – Centro Storico" del PRG di Copertino zona per la quale valgono le prescrizioni degli artt.4.1 e 4.2 delle NTA:

Art.4.1 – Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) *residenza;*
- 2) *servizi sociali di proprietà pubblica;*
- 3) *istruzioni pubbliche statali e rappresentative;*
- 4) *associazioni pubbliche statali e rappresentative;*
- 5) *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- 6) *artigianato con esclusioni delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore all'esistente [...];*
- 7) *attrezzature a carattere religioso;*
- 8) *commercio al dettaglio;*
- 9) *teatri e cinematografi;*
- 10) *uffici e privati, studi professionali per una superficie non superiore al 30% di quella dell'intero isolato, con esclusione degli uffici bancari;*
- 11) *alberghi e pensioni che restano vincolati all'attuale destinazione;*
- 12) *garage d'uso pubblico.*

Art.4.2 – Tipi di intervento

Oltre alle prescrizioni generali sopra riportate l'intervento su ciascuna delle unità è soggetto a norma di dettaglio distinte in categorie differenti a seconda delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali. Gli interventi ammessi sono quelli

previsti all'art.31 della legge 457 del 19/07/1978 [ndr. Interventi di recupero del patrimonio edilizio]. In assenza di P.P. sono consentiti gli interventi di cui ai paragrafi 4.2.1 (Manutenzione Ordinaria, ammesso per tutte le categorie di intervento) – 4.2.2 (Manutenzione Straordinaria, ammesso per tutte le categorie di intervento) – 4.2.3 (Interventi di Restauro tipo A, riguardano solamente gli edifici da conservare integralmente) – 4.2.4 (Interventi di Risanamento Conservativo tipo B, riguardano gli edifici per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare il valore storico ambientale dell'edificio).

In conclusione, l'attuale destinazione catastale (categoria C/1 Negozi e botteghe) non entra, quindi, in contrasto con quanto prescritto nelle NTA, ed è anche ammesso l'eventuale cambio di destinazione d'uso da *commerciale* a *direzionale*.

Infine, il Comune di Copertino è dotato di Regolamento Edilizio, approvato contestualmente al PRG, il quale individua le caratteristiche specifiche che gli immobili devono possedere.

Il fabbricato non entra in contrasto con tale Regolamento, in particolare, per quanto concerne i capitoli VII *Prescrizioni igienico-edilizie* e IX *Caratteristiche di locali per l'abitabilità o l'agibilità*.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 12** Estratto NTA del PRG vigente
- **Allegato 13** Estratto Elaborato grafico del PRG vigente

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Comunali di Copertino, non risultano atti relativi all'immobile in esame, in quanto appartenente al nucleo più antico della città e certamente ante 1939.

Inoltre, non si sono rintracciati né le Certificazioni di conformità degli impianti né l'Agibilità, né l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

9. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Visto quanto sopra si riepilogano le difformità e i disallineamenti rilevati dal confronto degli atti disponibili e lo stato dei luoghi.

DIFFORMITÀ CATASTALI	
1	Errata intestazione del bene
2	Errato indirizzo
3	Incongruenza parziale tra planimetria catastale e stato dei luoghi
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE	
---	---
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI	
1	Assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente

Per quanto concerne la "sanabilità" delle suddette difformità si possono distinguere due diverse fattispecie che interessano il caso in oggetto:

1. Incongruenze catastali (indirizzo/intestazione/planimetria);
2. assenza delle certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda, invece, l'assenza delle certificazioni occorre evidenziare che:

- l'agibilità dovrà essere richiesta al comune secondo le procedure vigenti;
- le altre certificazioni dovranno essere rilasciate a seguito di interventi di rifacimento impiantistico e/o verifica degli stessi per l'attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato.

10. Eventuali spese residue

Tutte le problematiche individuate al precedente paragrafo hanno, per la loro regolarizzazione, un costo derivante dalla somma fra le spese per la pratica di regolarizzazione (sanzioni, oneri ecc...) e quelle per la realizzazione vera e propria degli interventi.

Questi ultimi costi, tuttavia, sono da ricomprendersi in quelli relativi agli interventi che dovranno essere affrontati dalla nuova proprietà per adeguare l'immobile alle proprie esigenze spaziali e/o funzionali.

Inoltre, occorrerà che il futuro proprietario scelga la destinazione d'uso e la configurazione spaziale più congrue alle sue esigenze e che riterrà più funzionali e/o di maggior valorizzazione del bene stesso.

I costi per l'eventuale regolarizzazione verranno ricondotti all'interno della stima attraverso valutazione dei punti di merito (voce *Regolarità*).

11. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. **Metodo Sintetico Diretto**.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;

- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito del sopralluogo avvenuto presso l'unità immobiliare nella data del 07/12/2018 e da indagini di mercato svolte nel mese di Maggio 2021.

Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione,

dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Parametro di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata (mq)
Piano terra Unità immobiliare	Negoziò	48,40 mq	100%	48,40 mq
Totale immobile		48,40 mq	-	48,40 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a:

$$S_b = 48 \text{ mq}$$

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Copertino nella zona centrale e semi-centrale, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, per quanto è stato possibile sono stati comparati beni ubicati nella zona centrale e semi-centrale di Copertino, in particolare quella compresa nel quadrante nord orientale della città.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione commerciale.

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

**Locale
commerciale**

Tipologia		Localizzazione	Piano	Sup. (mq)	Prezzo Offerta €	Val. unitario €/mq	Coeff. Rid. Tratt. %	Val. unitario SCONTATO €/mq
1	comm.	Via Bengasi	PT	52	55.000	1057,69	10%	951,92
2	comm.	Via di Lecce	PT	50	43.000	860,00	10%	774,00
3	comm.	Via Cosimo Mariano, 144	PT	48	32.000	666,67	10%	600,00
4	comm.	Via Gobetti, 1	PT	125	75.000	600,00	10%	540,00
5	comm.	Via Re Galantuomo	PT	90	115.000	1277,78	10%	1150,00
6	comm.	Via Vittorio Emanuele III	PT	50	43.000	860,00	10%	774,00
7	comm.	Via Casole	PT	130	105.000	807,69	10%	726,92
8	comm.	Via Gelsi	PT	115	65.000	565,22	10%	508,70
9	comm.	Via Padre Bonaventura	PT	165	100.000	606,06	10%	545,45
10	comm.	Via Regina Isabella	PT	120	70.000	583,33	10%	525,00
VALORE MEDIO								709,60
VALORE MEDIO ESCLUSI GLI ESTREMI								679,66

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Dunque, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2020.

In dettaglio, tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona *Centrale/Centro Storico* (codice B2):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **LECCE**

Comune: **COPERTINO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO**

Codice zona: **B2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	315	410	L	1,5	2,1	L
Negozi	Normale	790	1300	L	4,5	5,8	L

Le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e alla tipologia, sono comunque simili e da assimilarsi a quelle medie. In tal senso, nel *range* fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione commerciale, il valore medio è pari a 1.050 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, inferiore e pari a è 679,66 €/mq.

Pertanto, visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a **865 €/mq**, ovvero un valore poco superiore al valore minimo OMI per la destinazione commerciale.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle “qualità localizzative”.

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

Caratteristiche produttive, ovvero:

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 865**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE
--

Livello di piano	
L'immobile si colloca al piano terra del fabbricato	Valore attribuito: 0%
Esposizione	
L'ingresso avviene direttamente dalla piazza e volge al ovest	Valore attribuito: 0%
Taglio dimensionale	
Il taglio dimensionale è conforme ai locali commerciali della zona e può essere adibito anche all'attuale effettiva funzione di sala riunioni	Valore attribuito: 2%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Medio	Valore attribuito: -1%
Qualità delle finiture	
Scarsa	Valore attribuito: -1%
Dotazione e stato degli impianti	
Impianto elettrico fatiscente Impianto di riscaldamento inesistente	Valore attribuito: -4%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Non esistenti	Valore attribuito: 0%
Qualità distributiva	
Qualità distributiva nella media	Valore attribuito: 1%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Presenti irregolarità di modesta entità	Valore attribuito: -5%
Occupazione	
Il bene è occupato	Valore attribuito: -12%
Servitù	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
Totale degli incrementi e dei decrementi	-20%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 865 \text{ €/mq} - (865 \text{ €/mq} \times 0,20) = 692 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = 690 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- **Allegato 14** Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020

12. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	690 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	48 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 690 \text{ €/mq} \times 48 \text{ mq} = \text{€ } 33.120$$

$$V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 33.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Copertino (LE), piazza del Popolo n.46, piano terra, è pari a:

€ 33.000 (diconsi Euro trentatremila/00)

13. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:
 - Planimetrie catastali
 - Visure storiche

- Estratto di mappa catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce:
 - Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
 - Trascrizione dell'Annotazione di Inefficacia totale degli atti di compravendita
- Sopralluogo presso l'immobile e rilievo dello stato di fatto in data 07/12/2018;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Copertino e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione in data 07/12/2018;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Lecce per verificare la disponibilità della documentazione in data 07/12/2018;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Custode e il possessore effettivo dell'immobile per l'accesso e l'acquisizione della documentazione;
- Contatti, telefonici e tramite mail, con la Curatela per l'accesso e altre problematiche;
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 11/02/2022



Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n.14 Allegati.

Allegati

Allegato 1: Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

Allegato 2: Sentenza R.G. n.5002/2014 del Tribunale Civile di Roma, sezione fallimentare

Allegato 3: Provvedimento di Rettifica della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 4: Fotografie aeree di inquadramento

Allegato 5: Rilievo dello stato di fatto dei luoghi

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Estratto di mappa catastale

Allegato 8: Visura catastale storica e planimetria catastale

Allegato 9: visura ipocatastale, elenco sintetico delle formalità

Allegato 10: Annotazioni di Inefficacia presso la Conservatoria dei RR.II. della Sentenza R.G. n.5002/2014

Allegato 11: Mandato a procedere – Presa in consegna chiavi degli immobili

Allegato 12: Estratto NTA

Allegato 13: Estratto Elaborato Grafico del PRG

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Allegato 14: Valori OMI riferiti al 2° semestre 2020