

## TRIBUNALE DI LECCE

Causa civile promossa dalla Curatela del Fallimento

rapp.ta e difesa da  
R.G. 4138/2016.

contro

### RELAZIONE DEL C.T.U.

---==0===---

#### A- PREMESSA.

Con provvedimento del 4.7.2019 il dott. Giancarlo Maggiore, G.I. nella causa in epigrafe, mi ha nominato c.t.u. con il seguente incarico: *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e verificatane l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificandone la misura di ciascuna quota, il CTU: 1) descriva dettagliatamente i beni mobili ed immobili oggetto di causa e proceda alla loro esatta individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata nonché dandone idonea rappresentazione grafica e fotografica; 2) accerti la conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti; 3) accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda; 4) specifichi se i beni siano comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari e i loro costi; 5) effettui la stima del valore all'attualità; 6) se i beni sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c., predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto dei dividendi, indicando gli eventuali conguagli; 7) ove i beni non siano comodamente divisibili ne determini il loro attuale valore di mercato, dando adeguata spiegazione di detta indivisibilità e chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e*

*di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.2.1985 e succ. mod.*

Nell'udienza del 7 novembre u.s. ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito; ho pure fissato l'inizio delle operazioni peritali per il successivo giorno 14 novembre 2019 alle ore 17,00 c.c. presso il mio studio

A tale data ed ora erano presenti \_\_\_\_\_ legale della parte attrice con il proprio c.t.p. \_\_\_\_\_ ma nessuno per conto di \_\_\_\_\_ nel frattempo deceduta senza che i suoi eredi subentrassero nella causa (Cfr. allegato n.1: verbale di inizio delle operazioni peritali).

Al termine dell'incontro ho rinviato al giorno 16 dicembre successivo alle ore 15,00 c.c. la visita degli immobili, siti in Carmiano alla via Lecce; essa, tuttavia, si è dovuta limitare alla ricognizione esterna del fabbricato, risultato chiuso ed inaccessibile (Cfr. allegato n.2: verbale di sopralluogo).

Alla fine di maggio scorso il Curatore del Fallimento \_\_\_\_\_ mi ha comunicato il recapito telefonico della sig.ra \_\_\_\_\_ in possesso delle chiavi delle diverse u.i.u. come identificate e descritte nella perizia a suo tempo redatta dal geom. \_\_\_\_\_ (agli atti di causa).

Ho così concordato con l'interessata un nuovo tentativo di accesso per il giorno 8 giugno -ore 16,30-, dandone comunicazione a mezzo pec al legale del precedente avv.

## **B- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Alla data ed all'ora stabilita erano presenti sul posto la sig.ra \_\_\_\_\_ insieme al Suo procuratore avv. \_\_\_\_\_ nonché l'ing. \_\_\_\_\_ c.t.p. della Curatela Fallimentare. La sig.ra \_\_\_\_\_ era in possesso delle chiavi di accesso all'abitazione (al f°17 p.lla 24 sub.2 del c.f. di Carmiano) e al locale adiacente

(sub.4 e 5), ubicati sul retro del compendio.

Insieme a Lei, al Suo procuratore e al c.t.p. ho preso visione delle due unità immobiliari, dello stradone parallelo alla linea ferroviaria che dalla via Lecce consente di raggiungerle e dell'area scoperta retrostante il compendio (in mappa terreni p.lla 21), effettuando rilievi planimetrici e riprese fotografiche dei luoghi.

Successivamente, sono riuscito ad accedere ai locali prospicienti la via Lecce (fgl. 17 p.lla 24 sub. 1, 3, 4 e 5) attraverso una porta laterale trovata aperta sulla parete ovest di quello contraddistinto dal sub.2, a ridosso dello spiazzo un tempo utilizzato come parcheggio (maggiore consistenza scoperta della p.lla 24). La sig.ra ha tenuto a precisare (*Cfr. allegato n.3: verbale di sopralluogo*) di non essere in possesso delle chiavi dei locali in questione, comprese quelle delle più ampie porte in ferro fronte strada, trovate chiuse.

Ho potuto, comunque, procedere alla ricognizione delle u.i.u. sopra indicate, rilevando immagini, spazi e altezze nette interne dei diversi ambienti e dei loro accessori.

I dati acquisiti con questa visita, approfonditi con un successivo sopralluogo il 2 luglio 2021 (*Cfr. allegato n.4: verbale*), e quelli poi ricavati dall'acquisizione del c.d.u. dei terreni, dall'accesso all'Ufficio Tecnico del comune di Carmiano IL 24 giugno 2021 e dalle indagini di mercato finalizzate all'apprezzamento del compendio immobiliare, mi hanno consentito di giungere alle conclusioni appresso esposte.

## **C- RISPOSTA AI QUESITI.**

### **1- Identificazione e descrizione degli immobili.**

I ben immobili oggetto della presente c.t. sono costituiti da:

**a-** due ampi locali comunicanti prospicienti la via Lecce ai civ. 64 e 66, aventi consistenza coperta lorda di circa mq.540 identificati nel c.f. di Carmiano al **fg.17 p.lla 24 sub. 1**, catg.C/1 di 2<sup>^</sup> classe, consistenza 275 mq., superficie catastale totale mq.379, rendita euro 3.025,15, e **sub.3** catg.C/1 di 2<sup>^</sup> classe, consistenza 135 mq., superficie catastale totale mq.144, rendita euro 1.485,07 (*Cfr. allegati n.5: visure*

*catastali; n.6: planimetrie catastali dei due subb.; n. 7: planimetria dell'intero compendio in scala 1:200; n.8: elaborato fotografico).*

Il primo si apparteneva per intero al fallito \_\_\_\_\_ il secondo per la metà anche alla consorte \_\_\_\_\_ (deceduta); entrambi sono catastalmente censiti come C1 (negozi).

Prima di rimanere inutilizzati e cadere nell'attuale stato di abbandono, ospitavano un supermercato, che aveva la parte destinata alla vendita nelle prime quattro campate ed il deposito nella quinta, ovvero in quella prospiciente l'area di pertinenza utilizzata come parcheggio sul lato ovest.

I manufatti hanno struttura portante in c.a. con pilastri e travi intelaiate, solai latero-cementizi a travetti precompressi, pavimento in mattoni di cemento per la maggiore superficie (ex reparto vendita) dove l'altezza netta interna è di circa 4 mt., in battuto di cemento per quella dell'intera campata ex deposito (alta 4,20 mt. circa), pareti e soffitti (tranne quest'ultimo) intonacati civilmente, impianto elettrico esterno con canalina dedicata privo di interruttori, prese, luci o qualsivoglia altra componente.

Infissi esterni in alluminio e vetri chiudono le aperture in alto sulle pareti perimetrali, mentre mancano per la maggior parte quelli apribili dello stesso tipo aggiunti, all'interno, ai serramenti in ferro che chiudono gli accessi su via Lecce; anche i servizi igienici sono privi delle porte e praticamente inutilizzabili.

Tutti gli ambienti sono invasi da rifiuti e sporcizia; su solai, murature ed elementi in c.a., invece, non sono visibili segni di dissesto o degrado funzionale. Ovviamente, un'indagine più accurata potrà essere condotta dopo la sanificazione e prima di un eventuale intervento di recupero edilizio;

**b-** un locale di circa mq.94 lordi coperti, catastalmente identificato dai **subb.4** e **5**, catg.C/2 di 2<sup>^</sup> classe, consistenza 88 mq., superficie catastale totale 95 mq., rendita euro136,34; censito come deposito è ubicato alle spalle dei primi due (più precisamente in prosecuzione del



sub.3); ha accesso, come l'abitazione, dall'area pertinenziale sul retro del compendio a sud.

Ha struttura portante in c.a. con pilastri e travi intelaiate, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati solo in parte, impianto elettrico di fortuna (con fili esterni privi di canaline), infissi in legno in mediocri condizioni, altezza netta interna di circa 4,10 mt.

Attualmente vi sono depositati arredi e oggetti vari, sicchè è ipotizzabile che fosse utilizzato come vano di sgombero pertinenziale all'abitazione adiacente;

**c-** un'abitazione al piano terra, della consistenza coperta lorda di circa 93 mq., composta da un ingresso-soggiorno, cucina, due vani letto e bagno (*Cfr. allegato n.7: planimetria in scala 1:200*).

Descritta nel c.f. di Carmiano al **fg.17 p.lla 24 sub. 2**, catg.A/3 di 3<sup>^</sup> classe, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.93, totale escluse le aree scoperte mq.93, rendita euro 169,66.

Questa porzione del compendio ha strutture portanti verticali in muratura, solai piani latero-cementizi, pavimento in tavelloni di cemento e marmo, altezza netta interna di circa 4,00, ridotta a mt. 2,30 circa nel bagno.

L'alloggio è rifinito con infissi interni ed esterni in legno di varie essenze, porta d'ingresso a due battenti in legno tipo Douglas, impianto elettrico sottotraccia, pareti della cucina parzialmente piastrellate, bagno corredato di vaso, lavabo, bidet e vasca. Manca l'impianto di riscaldamento; solo nel soggiorno, a dx dell'ingresso entrando, vi è un camino a legna (*Cfr. allegato n.8: elaborato fotografico*).

Il soffitto ha tracce di condensa e, forse, di infiltrazioni di acqua meteorica; occorre sottolineare che tutte le u.i. finora descritte sono prive di corrente elettrica e, quindi, non è stato possibile visitarle con una buona illuminazione all'interno.

In sostanza l'appartamento presenta caratteristiche scadenti ed uno stato d'uso appena sufficiente giacchè pure inutilizzato da molti anni.

Le u.i. costituenti il compendio sono prive di allacci alla rete idrica e fognaria cittadina; per tutte l'acqua proveniva da un unico pozzo arte-

siano ubicato sul confine (non materializzato sul terreno) tra le p.lle 24 e 21. Un piccolo casotto in muratura alloggia l'impianto di sollevamento alimentato elettricamente e, dopo un lungo periodo d'inattività, probabilmente non più funzionante.

Gli scarichi dei servizi igienici dell'abitazione e dei locali (ex supermarket) confluiscono, invece, in una fossa settica scavata sotto l'area pertinenziale utilizzata come parcheggio, più o meno all'altezza della porta laterale trovata aperta sul lato ovest del manufatto;

**d-** le aree scoperte del compendio sono distinte sulla mappa catastale (Cfr. allegato n.9: estratto di mappa) al **fg. 17** dalle **p.lla 24**, Ente urbano di are 21 ca.67, **p.lla 445**, censita nel c.t. come uliveto di 3<sup>a</sup> classe are00 ca50, r.d. euro 0,10 r.a. euro 0,09, e **p.lla 21**, frutteto classe Unica di are10 ca05, r.d. euro 13,24 r.a. euro 8,30.

Esse comprendono due zone, fra loro divise da un muro in mattoni di cemento vibrato perpendicolare alla strada pubblica:

- il parcheggio con accesso da via Lecce, sulla quale è recintato con un muretto in conci di tufo alto circa 1 mt. E' invaso quasi per intero da erbacce che lo hanno reso pressochè impraticabile; ricade tutto all'interno della p.lla 24 (Cfr. allegato n.10: immagine tratta da Google Maps);

- il viale compreso tra il muro divisorio e la linea ferroviaria, che dalla via Lecce conduce all'abitazione ed al locale adiacente (subb.4 e 5), le aree antistanti queste due u.i. (pure facenti parte della p.lla24) nonché l'intera consistenza delle p.lle 445 (di [ ] e [ ] e 21 (tutta di [ ] ). L'elaborato fotografico allegato illustra bene l'arredo a verde (trascurato anch'esso) del terreno, piantumato fra l'altro con tre palmizi e diversi alberi da frutto (mandorli, melograni, etc.).

Questa porzione è delimitata lungo la ferrovia (ovest), per alcuni tratti, da un muretto a secco di antica fattura; sul lato opposto, dopo il locale deposito (subb.4 e 5) è recintata con una parete in conci di tufo non intonacata alta circa 2 mt.

L'intero compendio immobiliare confina a nord con via Lecce, ad est con proprietà di terzi identificata sulla mappa catastale dalle p.lle 25 e 954, a sud e ad ovest con la linea ferroviaria.

## **2- Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche vigenti.**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carmiano è risultato che i manufatti furono realizzati in epoche diverse. Un primo nucleo (parte dei locali fronte strada) fu autorizzato con "Nulla osta per esecuzione lavori edili" del 29.08.1968 (pratica n. 242/68), intestato a \_\_\_\_\_ e riferito alla costruzione di un laboratorio di falegnameria (*Cfr. allegato n.11: provvedimento e stralcio dal progetto*); il resto, compresa l'abitazione, fu edificato abusivamente (nel 1980 secondo la perizia giurata a firma del geom. \_\_\_\_\_ allegata alla domanda di condono edilizio n.prot. 17757 dell'1 dicembre 1986).

L'intero fabbricato, con la sua attuale conformazione, è riportato nell'elaborato grafico a firma dello stesso tecnico che accompagnava la richiesta di sanatoria; l'iter burocratico si è poi concluso con il rilascio da parte del comune di Carmiano della Concessione edilizia in sanatoria n.36 del 2.02.1987 e del Certificato di Abitabilità/Agibilità n.36 del 15.04.1987 (*Cfr. allegato n.12*), che conferma la destinazione d'uso commerciale dei locali sulla strada.

## **3- Iscrizioni e/o trascrizioni gravanti sugli immobili.**

Dagli accertamenti svolti attraverso lo studio ipotecario del geom. \_\_\_\_\_ (*Cfr. allegato n.13*) è risultato che nessuna delle u.i. costituenti il compendio è gravata da formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla domanda.

## **4- Divisibilità degli immobili.**

Gli eredi di \_\_\_\_\_ sono comproprietari al 50% solo dei subb. 3 e 4-5; il primo ha destinazione commerciale e, di fatto, è accorpato al sub.1, interamente caduto nella procedura concorsuale. Il secondo è un locale deposito adiacente all'abitazione sul retro del compendio, con

cui condivide l'accesso dalla via Lecce attraverso il vialetto sul lato ovest parallelo alla linea ferroviaria.

Insieme formano un rettangolo allungato perpendicolare alla strada, largo circa 6,60 mt. (al netto delle murature) e lungo ben 32,60 mt. circa, delimitato con linea rossa sulla planimetria (*Cfr. allegato n.7*). Ciò rende impraticabile una sua suddivisione in senso longitudinale, giacchè la porzione attribuibile agli eredi di [redacted] sul lato est (l'altra potrebbe essere accorpata al resto dei manufatti) avrebbe una larghezza netta massima di appena 3,20 mt. (20 cm. almeno resterebbero occupati dalla tramezzatura): in pratica un budello lungo e stretto di scarso valore. Il resto del compendio subirebbe, inoltre, un deprezzamento sicuramente maggiore del valore di mercato di un sifatto locale.

Una divisione in senso trasversale che riservi agli eredi di [redacted] la porzione verso la strada, per evitare l'insorgere di depauperanti servitù di passaggio sulla restante porzione del cespite, dovrebbe necessariamente apprezzare sia la diversa destinazione d'uso dei due locali (commerciale e a deposito), sia il fatto che la parte con accesso diretto dalla via Lecce del sub.3 avrebbe, come è facilmente comprensibile, un valore ben maggiore di quella che residua alla sue spalle.

Assimilando quest'ultima ad un magazzino ed applicando poi i parametri unitari di stima riservati ai subb.1 e 4-5 nell'apprezzamento del compendio in risposta al quesito successivo, la porzione attribuibile agli eredi di [redacted] dovrebbe avere una lunghezza di circa 14 mt. ed una consistenza lorda di circa mq.100.

Sempre che le spese per la nuova tramezzatura fossero condivise fra le parti; poiché, invece, gli eredi di [redacted] non sono nemmeno costituiti nel presente giudizio occorre prevedere che esse resterebbero a carico della Curatela Fallimentare. Come dettagliatamente specificato a parte (*Cfr. allegato n.14*), utilizzando per il calcolo delle spese delle diverse categorie di lavori il Listino Prezzi della Regione Puglia, esse ammonterebbero ad euro 11.200,00 (undicimiladuecento/00) in c.t. Il recupero della metà, pari ad euro 5.600,00, potrebbe

allora avvenire diminuendo la consistenza della porzione da riservare agli eredi di \_\_\_\_\_ di un valore corrispondente in mq., ovvero mq. 12 con il parametro unitario di stima adottato 480 €/mq.).

Nessun valore può essere riservato agli impianti comuni, fossa settica e pozzo; la prima dovrà essere sostituita per tutte le u.i. da un regolare allaccio alla rete fognante pubblica, del secondo non si conosce né la regolarità amm.va né l'effettivo funzionamento.

Ebbene, una simile divisione consegnerebbe agli eredi di \_\_\_\_\_ un locale di circa 88 mq. lordi, la cui superficie netta si ridurrebbe ulteriormente dopo l'indispensabile realizzazione dei servizi igienici; ancora, la collocazione ai margini dell'abitato e la tipologia degli insediamenti commerciali vicini (di medie dimensioni), lo renderebbe poi scarsamente appetibile sia per l'affitto che per la vendita.

Siffatta teorica divisione, soprattutto, è resa impraticabile dal fatto che l'intero fabbricato ricade in zona tipizzata oggi come D1 (industriale, ovvero destinata all'insediamento di complessi produttivi); un eventuale frazionamento dei locali e la creazione di u.i.u. diverse da quelle in essere renderebbe necessario un nuovo permesso di costruire e l'attuale destinazione commerciale compromessa perché in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico.

In conclusione, ritengo che le u.i.u. detenute in comproprietà tra la Curatela Fallimentare e gli eredi di \_\_\_\_\_ non siano comodamente e, soprattutto, convenientemente divisibili per nessuna delle parti.

#### **5- Stima degli immobili all'attualità.**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n.58/2021 prot. n. 8750 del 24.06.2021 rilasciato dal comune di Carmiano (Cfr. allegato n.15) l'area dell'intero compendio (compresa le p.lle inedificate 21 e 445) è classificata come "Zona Industriale D1", nella quale è possibile l'insediamento di complessi produttivi rispettando i seguenti indici: i.f.f. di 3 mc./mq., rapporto max di copertura del 40%, altezza max di ml. 7,50., superficie a parcheggi 5 mq./100mc.

Non vi sono vincoli ai sensi del P.P.T.R. approvato con DGR n.176 del 16.02.2015.

Al momento, tuttavia, le u.i. oggetto di stima sono dotate di certificato di Abitabilità/Agibilità per le destinazioni d'uso per le quali sono censite nel c.f., ovvero commerciale i subb.1 e 3, deposito i subb.4 e 5, abitazione il sub.2 e per queste devono essere apprezzate.

Il mercato immobiliare di Carmiano, soprattutto nella zona "E2" in cui l'O.M.I. (Osservatorio dei Valori Immobiliari) colloca il compendio, ha registrato pochi casi di compravendita nell'ultimo biennio.

Per i negozi l'unico assumibile come riferimento utile risale al 2019 e riguarda l'alienazione di una u.i. distinta al f°19 p.lla 199 sub.6 sita alla via IV novembre n.76, prosecuzione di via Lecce all'interno della vicina frazione di Magliano.

Nell'atto di vendita per notaio rep.3572/3007 dell'8.10.2019 il corrispettivo pagato è indicato in 100.000,00 euro a fronte della consistenza lorda coperta di mq.186.; ne scaturisce un parametro unitario di apprezzamento di 537,00 euro/mq.

Un trasferimento recente di unità abitativa di tipo economico, come quella caduta nella procedura fallimentare censita nella catg. A/3, riguarda un alloggio alla via G. Carducci compravenduto con atto rogato dal notaio rep.33976/24677 il 10.02.2021 per la somma dichiarata di euro 85.000,00; detta abitazione ha superficie catastale totale (assimilabile a quella commerciale) di mq. 187, da cui deriva un parametro di prezzo unitario di 454 euro/mq. in c.t.

Sull'affidabilità di quest'ultimo è utile sottolineare come l'evoluzione normativa (il decreto Bersani 223 del 2006 e la legge comunitaria del 2008 sull'accertamento del valore degli immobili insieme alle sentenze delle C.T. che ne sono seguite) ha portato i contribuenti a dichiarare l'effettivo prezzo di cessione degli immobili.

Peraltro, per entrambe le destinazioni d'uso (negozi e abitazione) i prezzi a mq. rilevati concordano con quelli riferiti da professionisti del settore immobiliare locale; essi, infine, si collocano all'interno dell'intervallo dei prezzi rilevati dall'O.M.I. nel 2° semestre 2020 per la

zona omogenea E2 del comune di Carmiano, compresi tra 480 e 680 euro/mq. per i negozi e tra 425 e 540 euro/mq. per le abitazioni di tipo economico.

Per il deposito distinto dai subb. 4 e 5 non mi è stato possibile reperire esempi recenti di compravendita utili per il confronto; tuttavia, tenuto conto della corrispondenza tra i dati dell'O.M.I. ed i prezzi delle u.i. commerciali e residenziali innanzi rilevata, esso può essere apprezzato facendo ricorso proprio all'O.M.I. Tale Osservatorio ha registrato per i magazzini (tipologia assimilabile al deposito) valori compresi tra 290 e 375 euro/mq.

Con i dati di mercato e gli elementi acquisiti si può procedere alla valutazione del compendio immobiliare.

**A-**La parte commerciale (identificata dai subb. 1 e 3) ha una consistenza coperta lorda di circa 540 mq. e, già adibita a supermercato, con la disponibilità del parcheggio fronte strada (ampliabile all'occorrenza sul retro dell'immobile) potrebbe nuovamente diventare una media struttura di vendita a livello locale (art.5 L.R. n.11 dell'1.08.2003). Dimensione, collocazione all'ingresso di Carmiano sulla trafficata via Lecce che congiunge il paese alla frazione di Magliano, nonché posizione di facile indicabilità (di fronte all'ingresso del cimitero e subito prima del passaggio a livello) costituiscono tre fattori positivi di apprezzamento; stato di conservazione, rifiniture e dotazioni tecnologiche, invece, sono quelli negativi.

Sarà infatti necessario, almeno, ripristinare l'intradosso della pensilina sulla strada e la pavimentazione dell'area scoperta a parcheggio, sostituire tutti gli infissi e rifare gli impianti idrico ed elettrico, i servizi igienici, parte dei pavimenti e degli intonaci delle pareti interne, nonché allacciare le due u.i. alle reti pubbliche di acqua e fognatura.

Tenuto conto degli elementi di pregio e di degrado sopra descritti, ritengo congruo ridurre del 10% il prezzo unitario del negozio sulla stessa strada assunto come utile riferimento di mercato e stimare questa porzione dell'immobile sulla base di 480 euro/mq. in c.t., ovvero **euro 259.200,00** (duecentocinquantanovemiladuecento).



**B-** Per la stima del deposito, tenuto conto della posizione appartata, scarsa accessibilità, rifiniture interne (pavimenti e intonaci) ed impianti insufficienti, necessità di allaccio alle reti pubbliche dei servizi, etc., con unico fattore positivo la probabile complementarietà di utilizzo con la parte commerciale, si assume come prezzo unitario il valore più basso dell'intervallo dei prezzi rilevati dall'O.M.I. per i magazzini nella zona omogenea E2 di Carmiano, ovvero 290 euro/mq. Applicandolo alla consistenza di 94 mq. lordi si ottiene un valore di stima di **euro 27.260,00** (mq.94 x 290 euro/mq.= euro 27.260,00).

**C-** L'abitazione (identificata dal sub.2) dopo anni di inutilizzo versa in condizioni appena sufficienti; soprattutto, per la disposizione dei vani senza disimpegno che ne lascia uno dei quattro addirittura privo di finestre, l'altezza limitata del bagno (2,25 mt. circa), i materiali obsoleti utilizzati per le rifiniture, l'assenza di un impianto di riscaldamento e dell'allaccio alle reti pubbliche di acqua e fogna, etc. deve ritenersi inadeguata rispetto agli standard abitativi minimi correnti.

Oltretutto la sua particolare collocazione internata rispetto alla strada pubblica in un contesto con destinazione prevalentemente commerciale, ne rende arduo il confronto con altre unità abitative indagabili sul mercato per procedere ad una stima comparativa.

Restando al caso di compravendita già menzionato, va sottolineato che l'alloggio di via Carducci si trova in una zona molto più centrale dell'abitato di Carmiano dove prevalgono le residenze. Pur conoscendone solo collocazione e consistenza e non il tipo di rifinitura o altri elementi utili, il prezzo unitario scaturente dalla citata compravendita va ridotto prudentemente di almeno il 25% (ovvero a 340,00 euro/mq.) per utilizzarlo nella stima dell'u.i. caduta nella procedura fallimentare.

In tal modo, il più probabile valore di mercato di tale abitazione resta calcolato in **euro 31.620,00** (euro trentunomilaseicentoventi/00): mq.93 x 340,00€/mq.

**D-** Nella stima delle aree scoperte va preliminarmente precisato che esse non possono essere valutate per l'utilizzo oggi previsto dallo strumento urbanistico (zona industriale), attesa la destinazione terziaria e



abitativa dei manufatti derivante dalla concessione edilizia in sanatoria e dal certificato di agibilità (Cfr. allegato n.12).

In particolare, la superficie libera della p.lla 24, pari a mq.1.440 dati dalla differenza tra la consistenza catastale di mq.2.167 (Cfr. allegato n.5) e l'area occupata dai manufatti (mq. 727), non solo è di pertinenza delle u.i. distinte dai subb.1, 2, 3, e 4-5, ma soprattutto, almeno per la parte con fronte su via Lecce, conserverà la necessaria destinazione a parcheggio connessa all'utilizzo commerciale dei locali. Il suo apprezzamento deve, quindi, ritenersi compreso in quello delle predette u.i.u.

Diversamente, la superficie delle p.lle 445 e 21, in tutto mq.1.055, ardata a verde con la messa a dimora di alberi di varie essenze e praticamente inedificabile giacchè situata a ridosso della linea ferroviaria (dalla quale ogni nuova costruzione deve rispettare un distacco minimo di 30 mt.), si stima sulla base di euro 10,00/mq.; in tutto **euro 10.550,00.**

Sommando i valori di stima delle porzioni immobiliari sopra identificate, **il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare** in trattazione resta calcolato in **euro 329.000,00** (trecentoventinovemila) in c.t. [euro (259.200,00 + 27.260,00 + 31.620,00 + 10.550,00) = euro 328.630,00).

#### **6-7 Stima del valore delle quote dei titolari dei diritti reali sul compendio immobiliare.**

Il valore di stima del compendio nella sua interezza comprende la quota di proprietà della defunta sig.ra (pari al 50%) sulle u.i. distinte dai subb.3 e 4-5, nonché sull'area scoperta catastalmente identificata dalla p.lla 445, estesa mq.50.

Ebbene, il sub.3 ha consistenza di 144 mq., destinazione commerciale ed è stato apprezzato, insieme al sub.1, sulla base di euro 480,00/mq.; questa porzione, quindi, ha un valore stimato di euro 69.120,00. Il locale deposito distinto dai subb.4 e 5 è esteso mq. 94,00 circa e, al punto precedente, è stato valutato euro 27.260,00.

La p.lla 445 di 50 mq. è stata valutata euro 500,00. Le due u.i. e l'area in comproprietà valgono, quindi, euro 96.880,00 e la quota del 50% euro 48.500,00 in c.t. (euro 96.880,00/2 = euro 48.440,00).

In conclusione, **la quota degli eredi della defunta sig.ra**

sull'intero compendio immobiliare oggetto di stima, data dal rapporto euro 48.500,00/329.000,00 euro, **è pari al 15%** in c.t. (euro 48.500,00/euro325.000 = 0,1474 in c.t. 15%).

Alla **Curatela Fallimentare** compete il restante **85%**.

Allegati:

- 1- verbale di inizio delle operazioni peritali;
- 2- verbale di sopralluogo del 16 dicembre 2019;
- 3- verbale di sopralluogo dell'8 giugno 2021;
- 4- verbale di sopralluogo del 2 luglio 2021;
- 5- visure catastali storiche degli immobili;
- 6- planimetrie catastali degli immobili;
- 7- planimetria del compendio immobiliare in scala 1:200;
- 8- elaborato fotografico;
- 9- estratto di mappa catastale;
- 10- immagine tratta da Google Maps;
- 11- copia del "Nulla osta per esecuzione lavori edili" del 29.08.1968 e stralcio dal progetto;
- 12- copia della Concessione edilizia in sanatoria n.36 del 2.02.1987 e del Certificato di Abitabilità/Agibilità n.36 del 15.04.1987;
- 13- accertamenti ipotecari svolti dallo studio \_\_\_\_\_ ;
- 14- calcolo analitico della spesa necessaria per l'ipotizzata divisione dei subb. 3 e 4-5;
- 15- certificato di Destinazione Urbanistica n.58/2021 prot. n. 8750 del 24.06.2021.

Lecce, 23 agosto 2021

Il c.t.u

**Osservazioni del Consulente Tecnico di Parte della Curatela Fallimentare, ing.**

Con p.e.c. del , che qui si unisce per costituire l'allegato n.16, il c.t.p. della precedente mi ha comunicato di non avere osservazioni da formulare.

Allegati:

16- copia della comunicazione del c.t.p. ing.

Lecce, 14 settembre 2021

Il c.t.u