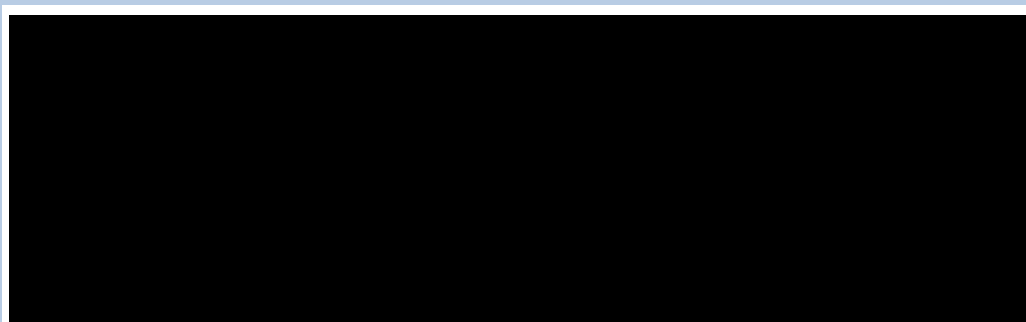


TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Contenzioso Civile

Procedura n° 1887/2018 R.G.




RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CHIARIMENTI

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola LIACI del Tribunale di Brindisi.

1. Premessa

Nel corso dell'udienza del 23 ottobre 2019 la S.V. ill.ma dispose l'acquisizione della perizia di stima redatta dal sottoscritto Ing. Stefano Morciano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n° 758 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, con studio in Brindisi alla via Ammiraglio Cagni, 36, riferita ai beni ricadenti nel compendio immobiliare del fallimento n° 31/2017 

Nell'udienza del 18 dicembre 2019 fu stabilito il termine di 30 giorni per la risposta al quesito proposto ovvero stabilire se i beni ricadenti nella massa siano o meno divisibili secondo le rispettive quote di proprietà.

In data 3 gennaio 2019 ultimai l'elaborato peritale, stabilendo quanto segue.

Beni periziati con relazione CTU ed integrazione del 21 febbraio 2018 :

Lotto 1	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i>
Valore	€ 13.400,00 (diconsi € tredicimilaquattrocento/00)

Trattasi di civile abitazione con annessa cantinetta. L'estensione del bene, la distribuzione planimetrica e la collocazione dei vani servizi, non rendono possibile la suddivisione del lotto secondo le quote di proprietà.

Lotto 2	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
Valore	€ 9.800,00 (diconsi € novemilaottocento/00)

Trattasi di locale commerciale caratterizzato da una distribuzione planimetrica che unita all'estensione ne determina l'impossibilità di procedere ad una suddivisione secondo le rispettive quote di proprietà.

Lotto 3	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.IIa 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
Valore	€ 425,00 (diconsi € quattrocentoventicinque/00)

L'estensione del bene renderebbe possibile la suddivisione dello stesso, trattandosi di terreno libero. I costi per il frazionamento sarebbero superiori al valore di mercato del bene: si sconsiglia pertanto la suddivisione in quanto risulterebbe antieconomica.

Beni periziati con integrazione del 22 gennaio 2019:

Lotto 4	<p><i>Quota di 1/4 dell'Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.IIa 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11</i></p>
Valore	€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)

Trattasi di abitazione unifamiliare caratterizzata da una distribuzione planimetrica che unita all'estensione ne determina l'impossibilità di procedere ad una suddivisione secondo le rispettive quote di proprietà.

Lotto 5	Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3
	Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21
	Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09
Valore	€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)

Trattasi di abitazione unifamiliare caratterizzata da una distribuzione planimetrica che unita all'estensione ne determina l'impossibilità di procedere ad una suddivisione secondo le rispettive quote di proprietà.

3. Chiarimenti

Con p.e.c. del 5 febbraio 2020, l'Avv. _____ formulò la seguente richiesta di chiarimenti in merito ai contenuti dell'elaborato peritale redatto.

1. Relativamente ai lotti n. 1 e 2 la quota acquisita alla massa fallimentare è pari ad 1/2 e non ad 1/6 come da Ella indicato. A

tal fine la prego di voler rettificare l'elaborato e, in considerazione dell'indivisibilità dei beni, Voglia indicare il prezzo a cui i beni verranno posti in vendita.

Risposta

Lotto n° 1

Quota di proprietà pari a 1/2 di Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73

Si conferma che l'estensione del bene, la distribuzione planimetrica e la collocazione dei vani servizi, non rendono possibile la suddivisione del lotto secondo le quote proprietà.

Procedo al calcolo del più probabile valore di mercato della piena proprietà e della quota pari a 1/2

S commerciale lotto 1 = 156 mq

V unitario medio = 1.100,00 €/mq

$$V_{\text{abitazione media}} = \text{mq } 156 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 171.600,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie. Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{lotto 1 intera proprietà}} = V_{\text{media lotto 1}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8$$

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k₁	1,00	k₄	0,90	k₇	0,99
k₂	0,98	k₅	1,00		
k₃	0,95	k₆	0,95		

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore del bene oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 171.600,00	1,00	0,98	0,95	0,90	1,00	0,95	0,99	€ 135.228,50

Valore Lotto 1 intera proprietà = € 135.228,50

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{piena proprietà lotto n° 1}} = [135.228,50 \text{ €} - (15\%) 20.284,28 \text{ €}] = \text{€ } 114.944,23$$

V_{piena proprietà lotto n° 1} = 115.000,00
--

Il valore stimato si riferisce all'intera proprietà del bene.

Il valore del lotto 1 si riferisce alla quota pari a 1/2 della piena proprietà. Di conseguenza, in caso di vendita del bene nella sua interezza, il valore è pari alla quota di 1/2 del valore stimato e/o del prezzo di vendita.

$$V_{\text{lotto n° 1}} = \frac{1}{2} \times V_{\text{piena proprietà lotto n° 1}}$$

$$V_{\text{lotto n° 1}} = \frac{1}{2} \times 115.000,00$$

$$V_{\text{lotto n° 1}} = 57.500,00$$

Lotto 1	<i>Quota di proprietà pari a 1/2 di Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.III 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i>
Valore	€ 57.500,00 (diconsi € cinquantasettemilacinquecento/00)

Lotto N° 2	<i>Quota di proprietà pari a 1/2 di Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.III 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
-------------------	---

Si conferma che l'estensione del bene, la distribuzione planimetrica e la collocazione dei vani servizi, non rendono possibile la suddivisione del lotto secondo le quote proprietà.

Determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

S commerciale lotto 2 = 112 mq

V unitario medio = 1.000,00 €/mq

$$V_{\text{locale media}} = \text{mq } 112 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = € 112.000,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie. Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{lotto 2 intera proprietà}} = V_{\text{locale media}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k₁	1,00	k₄	1,00	k₇	0,99
k₂	0,98	k₅	1,00		
k₃	0,95	k₆	0,96		

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore dei beni oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 112.000,00	1,00	0,98	0,95	1,00	1,00	0,96	0,99	€ 99.100,11

$$\text{Valore Lotto 2 intera proprietà} = \text{€ } 99.100,11$$

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{piena proprietà lotto n° 2}} = [99.100,11 \text{ €} - (15\%) 14.865,17 \text{ €}] = \text{€ } 84.235,09$$

$$V_{\text{piena proprietà lotto n° 2}} = 84.000,00$$

Il valore del lotto 2 si riferisce alla quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà. Di conseguenza, in caso di vendita del bene nella sua interezza, il valore è pari alla quota di $\frac{1}{2}$ del valore stimato e/o del prezzo di vendita.

$$V_{\text{lotto n° 2}} = \frac{1}{2} \times V_{\text{piena proprietà lotto n° 1}}$$

$$V_{\text{lotto n° 2}} = \frac{1}{2} \times 84.000,00$$

$$V_{\text{lotto n° 2}} = 42.000,00$$

Lotto 2	<i>Quota di proprietà pari a 1/2 di Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq, Rendita € 610,56</i>
Valore	€ 42.000,00 (diconsi € quarantaduemila/00)

2. In merito al lotto 3 la quota di 1/6 indicata in perizia è esatta ma la stessa deve essere integrata con il valore a cui il bene dovrà essere posto in vendita.

Risposta

Si richiamano i contenuti dell'elaborato peritale del 2 marzo 2018 redatto in risposta ai quesiti oggetto di CTU.

Determino il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

Superficie commerciale lotto 3 = mq 5003,00

V unitario medio lotto = 15.000,00 €/ha

$$V_{\text{terreno medio}} = \text{mq } 5.003 \times 1.50 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.504,50$$

Il terreno, come già descritto in precedenza risulta in totale stato di abbandono ed è stato interessato in passato da depositi di materiale di risulta di varia natura. Il valore del bene a parere dello scrivente risulta penalizzato in considerazione dei costi necessari a rimuovere tale materiale, previa caratterizzazione e conferimento a discarica. Si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 50%.

$$V_{\text{lotto 3 intera proprietà}} = V_{\text{terreno medio}} \times 0,50$$

$$V_{\text{lotto 3 intera proprietà}} = \text{€ } 3.750,00$$

Il valore stimato si riferisce all'intera proprietà del bene.

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{piena proprietà lotto n° 3}} = [3.750,00 \text{ €} - (15\%) 562,50 \text{ €}] = \text{€ } 3.187,50$$

$V_{\text{piena proprietà lotto n° 3}} = 3.200,00$
--

Il valore del lotto 3 si riferisce alla quota pari a 1/6 della piena proprietà. Di conseguenza, in caso di vendita del bene nella sua interezza, il valore è pari alla quota di 1/6 del valore stimato e/o del prezzo di vendita.

$V_{\text{lotto n° 3}} = 1/6 \times V_{\text{piena proprietà lotto n° 3}}$
--

V lotto n° 3 = 1/6 x 3.200,00

V lotto n° 3 = 530,00

Lotto 3	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l'Agencia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.la 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
Valore	€ 530,00 (diconsi € cinquecentotrenta/00)

- 3. Analogo discorso vale per i lotti n. 4 e 5 acquisiti alla massa nella misura di 1/4 ciascuno per i quali, stante l'indivisibilità, la perizia deve essere integrata con l'indicazione del prezzo a cui i beni andranno posti in vendita.**

Risposta

Si richiamano i contenuti dell'elaborato peritale del 22 gennaio 2019 redatto in risposta ai quesiti oggetto di CTU.

Lotto N° 4	<p>Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agencia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.la 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</p> <p>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agencia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 -</p>
-------------------	---

Redd. Agrario € 7,18

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{lotto 4}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{p.la 391}} + V_{\text{p.la 393}}$$

Determino il più probabile valore di mercato dell'abitazione:

S commerciale abitazione lotto 4 = 89 mq

V unitario medio = 900,00 €/mq

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{abitazione media}} = \text{mq } 89,00 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.100,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie. Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{abitazione}} = V_{\text{media abitazione}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k₁	<i>0,95</i>	k₄	<i>1,00</i>	k₇	<i>0,90</i>
k₂	<i>0,97</i>	k₅	<i>1,00</i>		

k_3 0,88 k_6 0,93

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore dei beni oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 80.100,00	0,95	0,97	0,88	1,00	1,00	0,93	0,90	€ 54.367,08

$$V_{\text{abitazione}} = 54.367,08$$

Il più probabile valore di mercato dei terreni si ottiene moltiplicando la superficie per il valore unitario.

$$\text{Valore p.lla 391} = \text{mq } 2.318,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 1.622,60$$

$$\text{Valore p.lla 393} = \text{mq } 6.375,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 4.462,50$$

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{piena proprietà lotto 4}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{p.lla 391}} + V_{\text{p.lla 393}}$$

Sostituendo i valori si ottiene:

$$V_{\text{piena proprietà lotto 4}} = \text{€ } 54.367,08 + \text{€ } 1.622,60 + \text{€ } 4.462,50 = \text{€ } 60.452,18$$

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{piena proprietà lotto n°4}} = [60.452,18 \text{ €} - (15\%) 9.067,83 \text{ €}] = \text{€ } 51.384,35$$

$V_{\text{piena proprietà lotto n°4}} = \text{€ } 51.000,00$
--

Il valore del lotto 4 si riferisce alla quota pari a 1/4 della piena proprietà. Di conseguenza, in caso di vendita del bene nella sua interezza, il valore è pari alla quota di 1/4 del valore stimato e/o del prezzo di vendita.

$$V_{\text{lotto n° 4}} = 1/4 \times V_{\text{piena proprietà lotto n° 4}}$$

$$V_{\text{lotto n° 4}} = 1/4 \times 51.000,00$$

$$V_{\text{lotto n° 4}} = 12.750,00$$

Lotto 4	<p><i>Quota di 1/4 dell'Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.lla 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11</i></p>
Valore	€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)

Lotto n° 5	<p>Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.lla 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3</p> <p>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da</p>
-------------------	---

Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 392 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21

Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.la 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{lotto 5}} = V_{\text{abitazione}} + V_{\text{p.la 392}} + V_{\text{p.la 394}}$$

Determino il più probabile valore di mercato dell'abitazione:

$$S_{\text{commerciale abitazione lotto 5}} = 89 \text{ mq}$$

$$V_{\text{unitario medio}} = 900,00 \text{ €/mq}$$

Sostituendo i valori si ha

$$V_{\text{abitazione media}} = \text{mq } 89,00 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.100,00$$

Il risultato ottenuto non rappresenta il valore dell'immobile bensì la quotazione media di un immobile avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie.

Applicando i coefficienti correttivi, in funzione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile determino il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V_{\text{abitazione lotto 5}} = V_{\text{media abitazione lotto 5}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7$$

I coefficienti correttivi sopra riportati, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione sono valutati come segue:

k₁	0,95	k₄	1,00	k₇	0,90
k₂	0,97	k₅	1,00		
k₃	0,88	k₆	0,93		

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del più probabile valore dei beni oggetto di pignoramento determinato sulla base dei coefficienti correttivi.

Valore immobile ordinario	K1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Probabile valore di mercato del bene
	standard sociale e/o di posizione	standard servizi	standard manutenzione	coefficiente dimensione	coefficiente posizione	qualità materiali	coefficiente difformità	
€ 80.100,00	0,95	0,97	0,88	1,00	1,00	0,93	0,90	€ 54.367,08

Il più probabile valore di mercato dei terreni si ottiene moltiplicando la superficie per il valore unitario.

$$\text{Valore p.lla 392} = \text{mq } 2.326,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 1.628,20$$

$$\text{Valore p.lla 394} = \text{mq } 6.368,00 \times \text{€/mq } 0,70 = \text{€ } 4.457,60$$

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame è dato dalla somma del valore dell'abitazione e del valore dei due terreni

$$V_{\text{piena proprietà lotto 5}} = V_{\text{abitazione lotto 2}} + V_{\text{p.lla 392}} + V_{\text{p.lla 394}}$$

Sostituendo i valori si ottiene:

$$V_{\text{piena proprietà lotto 5}} = \text{€ } 54.367,08 + \text{€ } 1.628,20 + \text{€ } 4.457,60 = \text{€ } 60.452,88$$

Adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per i vincoli non eliminabili dalla procedura (-15% del valore stimato):

$$V_{\text{piena proprietà lotto n°5}} = [60.452,88 \text{ €} - (15\%) 9.067,93 \text{ €}] = \text{€ } 51.384,95$$

$$V_{\text{piena proprietà lotto n°5}} = \text{€ } 51.000,00$$

Il valore del lotto 5 si riferisce alla quota pari a 1/4 della piena proprietà. Di conseguenza, in caso di vendita del bene nella sua interezza, il valore è pari alla quota di 1/4 del valore stimato e/o del prezzo di vendita.

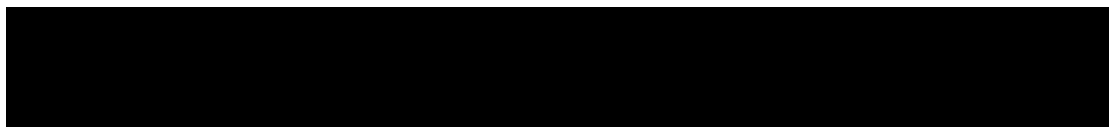
$$V_{\text{lotto n° 5}} = 1/4 \times V_{\text{piena proprietà lotto n° 5}}$$

$$V_{\text{lotto n° 5}} = 1/4 \times 51.000,00$$

$$V_{\text{lotto n° 5}} = 12.750,00$$

Avv. Nicoletta Bortoluzzi

Con p.e.c. del 6 febbraio 2020, si acquisivano dal sistema telematico le osservazioni formulate dall'Avv. _____ nell'interesse del



In merito ai contenuti del documento redatto dall'Avv. _____ (allegato

1) si rimanda ai chiarimenti riportati ai punti precedenti.

4. Conclusioni

Nel congedarmi non mi resta che ribadire le conclusioni a cui sono giunto:

➤ si conferma che i beni ricadenti nel compendio immobiliare del fallimento n° 31/2017 hanno caratteristiche tali da non poter essere suddivisibili secondo le rispettive quote di proprietà.

➤ I valori della piena proprietà dei lotti sono pari a:

 **V piena proprietà lotto n° 1 = 115.000,00**

 **V piena proprietà lotto n° 2 = 84.000,00**

 **V piena proprietà lotto n° 3 = 3.200,00**

 **V piena proprietà lotto n°4 = € 51.000,00**

 **V piena proprietà lotto n°5 = € 51.000,00**

➤ I valori dei lotti stimati secondo le quote di proprietà sono pari a:

Lotto 1	<i>Quota di proprietà pari a 1/2 di Abitazione sita in Mesagne alla Via Tancredi Normanno civ. 34 piano terzo, con relativa cantinetta posto al piano interrato, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 5246 sub 10, Cat. A/3 di classe 3, Cons. 7.5 vani - sup. catastale 158,00 mq, Rendita € 344,73</i>
Valore	€ 57.500,00 (diconsi € cinquantasettemilacinquecento/00)

Lotto 2	<i>Quota di proprietà pari a 1/2 di Locale commerciale sito in Mesagne alla Via Tenente Roberto Antonucci civ. 42 piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi comune censuario Mesagne di cui al Fg 132 p.lla 1552 sub 1-2, Cat. C/1 di classe 3 di 46,00 mq,</i>
----------------	--

	<i>Rendita € 610,56</i>
Valore	€ 42.000,00 (diconsi € quarantaduemila/00)

Lotto 3	<i>Quota di proprietà pari a 1/6 di Terreno sito in San Giorgio Ionico alla Contrada Serro censito presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto comune censuario San Giorgio Ionico di cui al Fg 8 p.Ila 1072, Qualità Seminativo di classe 3 di mq 5.003,00, Reddito Dom. € 23,25 - Redd. Agrario € 12,92</i>
Valore	€ 530,00 (diconsi € cinquecentotrenta/00)

Lotto 4	<p><i>Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 1 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 2, individuata col sub 3</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 391 Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.318,00, Reddito Dom. € 17,96 - Redd. Agrario € 7,18</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 393 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.375,00, Reddito Dom. € 41,16 - Redd. Agrario € 18,11</i></p>
Valore	€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)

Lotto 5	<p><i>Quota di 1/4 dell' Abitazione sita in Mesagne alla C.da Torretta/Simoni, piano terra censita presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi, comune censuario Mesagne di cui al Fg 17 p.Ila 25 sub 2 e relativa area retrostante (BCNC), in comune col sub 1, individuata col sub 3</i></p> <p><i>Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.Ila 392</i></p>
----------------	---

	Qualità Seminativo di classe 1 di mq 2.326,00, Reddito Dom. € 18,02 - Redd. Agrario € 7,21 Quota di 1/4 del Terreno sito in agro di Mesagne alla C.da Torretta/Simoni censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Brindisi di cui al Fg 17 p.IIa 394 Qualità Seminativo di classe 2 di mq 6.368,00, Reddito Dom. € 41,11 - Redd. Agrario € 18,09
Valore	€ 12.750,00 (diconsi € dodicimilasettecentocinquanta/00)

Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatemi restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Brindisi lì 7 febbraio 2020

IL C.T.U.

Ing. Stefano Morciano

Allegato 1 Osservazioni delle parti

