

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE

R.G. n° 7/2022

[REDACTED]
[REDACTED]
in liquidazione ex art. 57, co. 6-bis D. Lgs. n. 58/1998

[REDACTED]
[REDACTED] 7
PERIZIA DI STIMA

DELL'IMMOBILE SITO IN
COPERTINO, via Magistrato Cosimo Mariano
FOGLIO 64 PARTICELLA 458 SUBALTERNO 61
(ex particella 474 sub 66)

Perito valutatore: ing. Arturo Rovito
[REDACTED]

San Pancrazio Salentino, 15/05/2025



1	Premessa generale	3
2	Perizia di stima: immobile sito in Copertino sub. 61 (ex sub 66).....	5
2.1	Dati Generali.....	5
2.2	Atti di titolarità	6
2.3	Atti urbanistici e verifica della regolarità edilizio-urbanistica.....	6
2.4	Documentazione catastale	7
2.5	Verifica dello stato di possesso degli immobili.....	7
2.6	Valutazione delle formalità	7
2.7	Descrizione dell'immobile	8
2.8	Aspetti normativi riguardanti il piano interrato	9
2.9	Stima del valore dell'immobile	9

1 PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto ing. Arturo Rovito, [REDACTED], è stato incaricato dall' [REDACTED], in qualità di [REDACTED] di redigere una perizia di stima del "più probabile valore di mercato" dei seguenti beni:

- immobile sito in Nardò, c.da Pagani, via Luigi Mariano (ex via 171);
- immobili siti in Copertino, via Magistrato Cosimo Mariano;
- terreni siti in Nociglia: foglio 19 particella 197 lungo S.P. 86 Nociglia-Supersano; foglio 34 particella 52 lungo la S.S. 275 tratto Nociglia-Montesano Salentino; foglio 34 particella 2 tratto terminale di via Garibaldi;
- terreno sito in Miggiano: foglio 6 particella 1596 via Brindisi – Piazza G. Leopardi;
- terreno sito in Vaste, foglio 21 particella 299 via Sicilia;
- terreno sito in Scorrano, foglio 4 particella 87 via Unità d'Italia;
- terreni sito in Surano: foglio 5 particella 5 traversa della S.S. 275 nel tratto Nociglia – Montesano Salentino – foglio 6 particella 90 relitto stradale lungo la strada comunale Pesco Grosso;
- terreno sito in Uggiano La Chiesa, foglio 15 particella 28 traversa della strada vicinale Curmuni.

I sopralluoghi sono stati effettuati:

- per i terreni in data 7 agosto 2024;
- per l'immobile di Nardò in data 22 ottobre e 13 novembre 2024
- per gli immobili di Copertino in data 22 ottobre 2024.

Nei terreni e negli immobili non è stato rinvenuto alcun tipo di bene mobile; i terreni sono risultati completamente liberi e gli immobili vuoti.

Per la redazione della perizia di stima dei beni si è utilizzato il materiale documentale ricevuto dalla Liquidatrice (atti di proprietà, risultati di precedenti due diligence, perizie di stima presentate nell'ambito di precedenti procedimenti giudiziari, ecc.). Si è proceduto con ulteriori approfondimenti mirati a:

- verifica dell'attualità di tutta la documentazione ricevuta e estrapolazione di tutti gli elementi ancora utili e necessari;
- identificazione di ogni bene dal punto di vista territoriale, urbanistico e catastale;

- verifica della conformità urbanistica o valutazione dei passaggi necessari per ottenerla;
- verifica delle provenienze ventennali e della continuità delle trascrizioni;
- verifica della presenza di ipoteche.

Scopo della valutazione è la ricerca del più probabile valore di mercato definito come “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

In tutte le perizie al valore determinato è stata applicata la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati negli elaborati e come incentivo all’acquisto all’asta.

Le metodologie valutative utilizzate sono in linea con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS e con quanto prescritto dalla Linee Guida dell’ABI nella versione del 06 dicembre 2024.



Figura 2 - Prospetto da pubblica via

2.2 ATTI DI TITOLARITÀ

Il [redacted] ha acquisito il fabbricato dal precedente proprietario [redacted] a seguito di Atto di apporto a firma del Notaio [redacted] n. 2385 di repertorio, n. 1163 di raccolta, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Rho in data 14/12/2006.

Si riporta un estratto dell’Atto in “*allegato 01*”.

2.3 ATTI URBANISTICI E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Il complesso è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 21, pratica n. 28/79, del 24/02/1979. Lo stesso è stato poi oggetto di varianti assentite con Concessione Edilizia n. 8 del 28/01/1982. In “*allegato 02*” si riporta la planimetria del piano interrato approvata e in “*allegato 03*” la planimetria dello stato di fatto così come rilevata durante le operazioni peritali.

Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato sono state riscontrate alcune difformità di cui si relazionerà di seguito e che sono facilmente rilevabili dal confronto con i due allegati.

Non si può attestare, al momento, la conformità urbanistica del bene.

2.4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si allegano alla presente perizia le visure catastali e la planimetria catastale aggiornate (*allegati 04, 05, 06 e 07*).

Rispetto alla situazione originaria, il numero di particella catastale e quello del subalterno hanno subito variazioni a seguito di allineamento mappe. Attualmente l'immobile risulta identificato al foglio 64, particella 458 (ex 474) subalterno 61 (ex 66).

Si allega la visura storica da cui risulta che il 10/10/2013 è stato inserito in atti il passaggio dalla originaria particella 474 sub 66 a quella attuale 458 sub 61.

Si riporta in allegato la mappa catastale. Si può notare che non è stata totalmente aggiornata e compare ancora la particella 474. Anche gli elaborati planimetrici, che riportano la distribuzione dei subalterni, non sono riportati aggiornati. Questo aspetto non comporta alcun problema per la vendita dell'immobile. L'immobile è ben identificato nelle planimetrie urbanistiche, ma come si dirà di seguito lo stato di fatto non è conforme con la planimetria assentita e necessita di una pratica in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001.

2.5 VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile risulta completamente libero da ogni bene mobile e non occupato.

2.6 VALUTAZIONE DELLE FORMALITÀ

Gli allegati (*da 08 a 13*) riportano le risultanze delle ispezioni ipotecarie con una visura contenente l'elenco sintetico delle formalità.

Risultano le seguenti iscrizioni per costituzione di Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento di alcuni immobili tra cui quello oggetto della presente perizia:

- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8099 Registro Generale 52365;
- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8100 Registro Generale 52365;
- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8101 Registro Generale 52365;
- Iscrizione contro del 12/12/2008 – Registro Particolare 8102 Registro Generale 52365.

Le ipoteche sono state costituite a favore di vari Enti bancari, compiutamente descritti nelle visure allegare e confermati nelle annotazioni per “cessione dell'ipoteca” correlati alle Iscrizioni 8100 e 8101, che si allegano per completezza.

Risultano presenti varie annotazioni per “restrizione di beni”, in cui si riportano gli immobili che sono stati svincolati dall’ipoteca.

E’ stata condotta un’indagine dettagliata per ogni annotazione ed è risultato che il bene oggetto della presente perizia è ancora ricompreso tra quelli soggetti ad ipoteca. Anche in questo caso si allegano tutte le risultanze delle indagini condotte.

L’ispezione telematica è stata condotta per ogni annotazione e riferita all’immobile oggetto della presente perizia. L’indicazione riportata in calce alla visura: “non sono state reperite note” indica, appunto, che l’immobile in questione non è stato interessato nella “restrizione di beni”.

Le trascrizioni di vendita riportate in visura non interessano l’immobile in questione.

2.7 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

L’area destinata a deposito è sita al piano interrato. L’area lorda di pertinenza è di 143,31 mq, l’altezza interna è di 3,17 m. Si riporta la planimetria del rilievo in “*allegato 03*”.



Figura 3 - Ingresso deposito-box

Nasce come vano unico, ma dal sopralluogo è risultata presente una tramezzatura con corrispondente creazione di un secondo vano cui si accede dall'area interna comune.

E' risultato che la disposizione in pianta è differente da quella assentita. Il limite dell'area del deposito risulta accavallato ad un infisso interno di cui non si conosce la destinazione. Sarebbe un punto da verificare in caso di realizzazione di tramezzatura di divisione. Anche la superficie netta rilevata risulta maggiore di quella riportata nella planimetria catastale. Inoltre, non sono state rilevate le scale riportate graficamente nella planimetria del progetto urbanistico assentito allegato alla Concessione Edilizia.

Si tratta, comunque, di situazioni facilmente risolvibili con una richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Testo Unico dell'Edilizia.

L'accesso diretto al deposito è consentito anche con mezzi di trasporto utilizzati per il carico e scarico di materiali.

Il vano principale del deposito ha una superficie interna netta di 109,58 mq; l'ulteriore vano creato con la tramezzatura di cui si è detto innanzi, ha una superficie di 22,30 mq.

Le pareti interne sono intonacate a civile. I pavimenti sono in massetto cementizio.

L'unico infisso esterno pedonabile e carrabile è costituito da una saracinesca avvolgibile in metallo. Dall'area comune interna l'ingresso è libero, senza alcun tipo di infisso.

Dal sopralluogo si è rilevata l'assenza dell'allaccio elettrico. L'impianto elettrico interno dovrà essere soggetto a manutenzione straordinaria.

Le condizioni interne appaiono trascurate, ma possono essere facilmente recuperabili mediante interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia generale.

2.8 ASPETTI NORMATIVI RIGUARDANTI IL PIANO INTERRATO

Anche dai cartelli esposti e visibili in più punti nello scantinato, le aree destinate a garage e a deposito non sono state oggetto di verifica di prevenzione incendi, quindi al momento non risulterebbero agibili.

2.9 STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Si è valutato in questo caso di condurre la stima del più probabile valore dell'immobile secondo il criterio comparativo.

L'immobile è ben definito come superficie coperta e volume; la possibilità di apportare varianti potrebbe riguardare solo una diversa distribuzione interna.

Il processo di stima ha previsto il controllo delle valutazioni OMI messe a disposizione da Agenzia delle Entrate, la ricerca dei valori di mercato esposti nei vari siti di commercio immobiliare e il colloquio diretto con agenti immobiliari per ricevere informazioni in merito all'effettivo prezzo di vendita degli immobili con caratteristiche simili a quello in questione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: COPERTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	310	400	L	1,5	2,1	L
Negozi	NORMALE	770	1250	L	4,6	5,9	L

Tutti i dati raccolti hanno di fatto confermato che il valore di mercato riveniente dalle valutazioni OMI può essere preso in considerazione come dato di partenza, ma che ad esso vanno apportate alcune correzioni in ribasso.

L'immobile è sito in una zona centrale del Comune di Copertino ed è interno ad un'area condominiale al momento poco valorizzata, ma che ha un ottimo potenziale di attrattività.

La sua posizione nel piano interrato è molto prossima alla rampa e in una porzione che consente manovre agevoli anche con mezzi di trasporto furgonati.

Da quanto si è potuto accertare durante le operazioni peritali, esso ricopre anche un certo interesse per le attività che si svolgono al piano terra e che hanno bisogno di spazi di deposito.

Per rendere, però, al massimo il potenziale di questo ambiente sarà necessario e prioritario portare a compimento la progettazione della prevenzione incendi dell'intero piano interrato e l'installazione dei sistemi di protezione che scaturiranno dall'applicazione delle risultanze di detta progettazione.

A queste considerazioni bisogna anche aggiungere che lo stato conservativo attuale dell'immobile non può essere considerato "normale" e che per raggiungere tale stato conservativo sono necessarie opere generali di manutenzione ordinaria per le pareti e il pavimento e di manutenzione straordinaria per l'impianto elettrico.

Per considerare le spese che un probabile acquirente dovrà sopportare per rendere agibile l'immobile, per la definizione del più probabile valore di mercato si applica un ribasso del 30% al valore di mercato minimo indicato nelle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate. A tale ribasso si considera l'ulteriore decurtazione del 15%, per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati negli elaborati e come incentivo all'acquisto all'asta, come già detto in premessa generale.

Pertanto il valore di 310 €/mq indicato dall'OMI, decurtato prima del 30% e successivamente del 15%, viene definito, arrotondando, in 180 €/mq

Da ciò si può ricavare il più probabile valore di mercato di € 25.500,00.

San Pancrazio Salentino, 15/05/2025

IL PERITO