

TRIBUNALE DI PADOVA

Liquidazione Giudiziale n. 21/2024

G.D.: dott. [REDACTED]

Tecno & Carrelli Sas di [REDACTED] & C. e del Socio [REDACTED]

Curatore Fallimento: dott.ssa [REDACTED] con studio in Padova

Stimatore: arch. **Claudia Bonelli** con studio in Selvazzano Dentro (PD)

RELAZIONE di stima immobiliare

PREMESSA - INTRODUZIONE

Nella Procedura di cui in Intestazione, a seguito di richiesta espressa a verbale in data 31/01/2025 dalla dott.ssa [REDACTED] Curatrice del Fallimento, la scrivente arch. Claudia Bonelli veniva nominata, con provvedimento dell'III.mo Giudice Delegato dott. [REDACTED] quale Perito stimatore per la stima dei beni immobili del socio fallito [REDACTED] più precisamente identificati: "N.C.E.U.

Comune di Squinzano:

1. quota per 1/15 SQUINZANO Sez. 44 900 1 VIA ENRICO BERLINGUER n. 28 Piano T Cat. A/3 04 7,5 vani Euro: 445,44

2. quota 1/15 SQUINZANO Sez. 44 900 2 SQUINZANO(LE) VIA ENRICO BERLINGUER n. 28 Piano T Cat. C/6 03 23 m Euro: 52,27".

La scrivente stimatrice, in corso di nomina, riceveva e visionava la video-registrazione e le foto degli immobili in oggetto, siti in Squinzano (LE), via Enrico Berlinguer n. 28, prodotte durante l'accesso effettuato in data 17/01/2025 dal delegato del Curatore, Ing. [REDACTED] Responsabile Puglia per Soc. Abilio Spa, ritenendole (tali video-registrazione e foto) sufficienti ed idonee al proprio scopo ovvero vevoli come sopralluogo peritale; riceveva contestualmente, altresì, copia di alcuni documenti edilizio/urbanistici e notarili messi a disposizione dai comproprietari degli immobili in oggetto.

La stimatrice, in seguito, provvedeva ad acquisire per proprio conto ulteriore documentazione ritenuta necessaria all'espletamento dell'incarico, in particolare quella edilizio/urbanistica ed ipo-catastale.

La seguente Relazione di stima riguarda i beni immobili indicati nel provvedimento di nomina.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Beni oggetto di stima

Piena Proprietà per la quota di 1/15 di un Compendio immobiliare sito nel Comune di 73018 Squinzano (LE), via Enrico Berlinguer n. 28, costituito da: Casa d'Abitazione unifamiliare,

[REDACTED] Selvazzano D. (PD)

e-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

indipendente (ma aderente per un lato a fabbricato similare), sviluppantesi al piano terra con tetto piano a terrazza accessibile, censita al C.F. del Comune di Squinzano (LE): Fg. 44, mapp. 900 sub. 1; annesso **Fabbricato ad uso Garage** al piano terra, censito al C.F. del Comune di Squinzano (LE): Fg. 44, mapp. 900 sub. 2; pertinenziale **Cortile esclusivo**; immobili insistenti sul terreno censito al C.T. del suddetto Comune: Fg. 44, mapp. 900, E.U. di are 05.10.

Identificativi catastali

Gli attuali identificativi catastali dei beni in oggetto risultano essere:

Catasto Fabbricati: Comune di **Squinzano (LE)**, Foglio **44** - mappale **900 sub. 1**: Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) - Classe 4 - Consistenza 7,5 vani - Superficie Catastale Totale 196 mq, Totale escluse aree scoperte 168 mq - Rendita Euro 445,44 - Indirizzo VIA ENRICO BERLINGUER n. 28, Piano T; **dati derivanti da:** VARIZIONE TOPONOMASTICA del 07/09/2020 Prat. n. LE0104565 in atti dal 07/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 47799.1/2020); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/1985 in atti dal 14/09/1999 (n. 18553.1/1985) e COSTITUZIONE del 26/07/1985 in atti dal 16/09/1996 (n. 18553.1/1985).

Catasto Fabbricati: Comune di **Squinzano (LE)**, Foglio **44** - mappale **900 sub. 2**: Categoria C/6 (autorimesse e/o garage) - Classe 3 - Consistenza 23 mq - Superficie Catastale Totale 28 mq - Rendita Euro 52,27 - Indirizzo VIA ENRICO BERLINGUER n. 28, Piano T; **dati derivanti da:** VARIZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2021 Prat. n. LE0060557 in atti dal 22/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29049.1/2021); Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE dell'01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/1985 in atti dal 14/09/1999 (n. 18553.1/1985) e COSTITUZIONE del 26/07/1985 in atti dal 16/09/1996 (n. 18553.1/1985).

L'attuale intestazione catastale delle due suddette unità immobiliari risulta essere:

- **Proprietà 1/15** in capo al socio fallito [REDACTED] nato a Campi Salentina (LE) il 28/03/1962, c.f.: [REDACTED]
- Proprietà 1/15 in capo a [REDACTED] nata a Campi Salentina (LE) il 12/07/1976, c.f.: [REDACTED]
- Proprietà 1/15 in capo a [REDACTED] nato a Squinzano (LE) l'11/11/1960, c.f.: [REDACTED]
- Proprietà 1/15 in capo a [REDACTED] nata a Squinzano (LE) il 19/12/1970, c.f.: [REDACTED]

- Proprietà 1/15 in capo a [REDACTED] nata a San Pietro Vernotico (BR) l'08/02/1969, c.f.: [REDACTED]
- Proprietà 2/3 in capo a [REDACTED] nata a Squinzano (LE) il 29/01/1940, c.f.: [REDACTED]

Dette unità immobiliari insistono sul terreno censito:

Catasto Terreni: Comune di **Squinzano (LE)**, Foglio **44** - mappale **900**, Ente Urbano, Superficie 05 are, 10 ca, **derivante** da VARIZIONE D'UFFICIO del 26/07/1985 in atti dal 14/12/1994 D.C.102062/85 (n. 58.22/1994) da Fg. 44, mapp. 900 Qualità SEMINATIVO Classe 22 di are 05.10, a sua volta **derivante** tramite FRAZIONAMENTO del 14/10/1974 in atti dall'01/04/1981 (n. 30379) da Fg. 44, mapp. **161** Qualità SEMINATIVO Classe 22 di are 57.11.

Confini Catastali

Il compendio immobiliare in oggetto, composto da n. 2 differenti corpi di fabbrica tra loro distaccati (casa d'abitazione e garage) oltre che dal pertinenziale cortile esclusivo, identificato al C.T. di Squinzano (LE), Foglio 44 - mappale 900, lotto pressoché rettangolare, confina in unico corpo: a sud-est con strada comunale via E. Berlinguer mapp. 1087; a sud-ovest con mapp. 1591 sul quale è eretto un fabbricato residenziale di diversa proprietà; a nord-ovest con terreno ad uliveto di cui al mapp. 1549, di altra ditta; a nord-est con mapp. 901 sul quale è eretto un fabbricato abitativo (simile a quello in oggetto) di diversa proprietà. Rispetto al mappale 900 che identifica il compendio, il fabbricato abitativo (sub. 1) è posto più verso sud-est ovvero verso via E. Berlinguer e con il lato nord-est aderisce al fabbricato simile eretto sul confinante mapp. 901; il fabbricato a Garage (sub. 2) si trova sull'angolo nord-ovest del lotto stesso; la casa affaccia, quindi, per tre lati sul cortile pertinenziale (escluso quello nord-est), mentre il garage prospetta con due lati sul cortile stesso (altri due a confine).

Ubicazione dei beni nel contesto urbano/ambientale, accessibilità - Descrizione dei beni allo stato attuale

Il complesso immobiliare in oggetto, sito a Squinzano (LE), via Enrico Berlinguer n. 28, fa parte di un piccolo insediamento periferico a destinazione residenziale, ubicato a margine delle maglie urbane verso il confine est del territorio Comunale, Contrada Petito. Il piccolo rione residenziale è circondato da terreni destinati ad uliveto ed è costituito sostanzialmente da due strade (via E. Berlinguer e via Gonella) verso le quali affacciano case d'abitazione uni/bi-familiari di 1/2 piani fuori terra, alcune di recente costruzione. I beni immobili distano dal centro della cittadina di Squinzano (sede Municipale) circa 1,5 Km ed entro lo stesso raggio di distanza vi sono i principali servizi alla residenzialità ed urbanizzazioni. Via E. Berlinguer, in prossimità dei beni, si presenta asfaltata, a due sensi di marcia, dotata di illuminazione e sotto-servizi pubblici. Il compendio immobiliare è interamente recintato; è

L'**altezza interna** dell'abitazione al piano terra è di **ml 3,00**; così anche quella del porticato d'ingresso. Le misure e le altezze sopra indicate sono da intendersi nette, sono state ricavate dalla tavola grafica di una pratica edilizia che ha riguardato gli immobili in oggetto; presa visione delle foto e della ripresa video eseguite dal delegato del Curatore, Ing. ██████ in premessa citato, la scrivente rileva che dette misure ed altezza appaiono conformi a quelle dello stato attuale/reale dei luoghi, passibili di differenze non significative.

Le **Superfici Lorde** della casa d'abitazione, conteggiato per intero lo spessore delle murature interne e perimetrali esterne, salvo per metà quello della muratura nord-est a confine con altro fabbricato, sono: **Piano Terra** abitazione **mq 168,00**, portico mq 14,80; tetto a terrazza accessibile e calpestabile + proiezione scala esterna: tot. mq 161,00.

L'Abitazione presenta le seguenti **finiture interne**:

- Pareti interne: muratura in blocchi di laterizio forato, intonacata e tinteggiata perlopiù a tempera bianca o colori tenui; intonacati e tinteggiati di bianco anche i soffitti.
- Pavimenti e rivestimenti interni: quasi ovunque pavimentazione in piastrelle ceramiche quadrate con disegni geometrici e decorazioni a foglie stilizzate, nelle tonalità beige/verde/marrone; i battiscopa sono dello stesso materiale. Il bagno ha pavimento e rivestimento a parete in piastrelle ceramiche color nocciola sfumato; anche cucina e tinello hanno pareti rivestite, fino a circa H ml 2,00, con piastrelle ceramiche a disegni geometrici. Il portico d'ingresso è pavimentato in piastrelle da esterni tipo Kinkler, color marrone.
- Serramenti interni (porte): in legno, con maniglie in ottone, apertura ad anta (alcune con riquadro in vetro).
- Serramenti esterni (finestre, porte/finestre): apribili ad anta, con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo, con sovrastante cassettoni in legno per l'alloggiamento delle tapparelle.
- Soglie e davanzali: in marmo chiaro tipo Trani.

L'Abitazione è dotata dei seguenti **impianti**:

- Impianto elettrico sottotraccia con placche in alluminio, prese e pulsanti in plastica bianca; quadro elettrico nell'ingresso; presente campanello e video-citofono a lato del cancello pedonale d'ingresso; esternamente, sulle facciate dell'edificio, sono installate lampade e videocamere di sorveglianza.
- Impianto idro-termo-sanitario: per il riscaldamento viene sfruttato il calore prodotto tramite il caminetto del vano tinello; un condizionatore tipo split con inverter è installato nel soggiorno, con motore esterno affisso sul prospetto principale sud-est del fabbricato, sopra il portico. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler installato nel bagno; non vi sono corpi scaldanti (termosifoni o altro). Il bagno è dotato di sanitari in porcellana di colore bianco.
- In via Enrico Berlinguer passano le pubbliche condotte interrato, idrica e fognaria.

punto di vista edilizio/urbanistico. Per la sua regolarizzazione è necessaria la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria o, viceversa, esso dovrà essere demolito: attività, quest'ultima, più economicamente conveniente. La scrivente terrà conto in fase di stima dei costi per attività di regolarizzazione o ripristino dei luoghi.

Dal punto di vista urbanistico, la scrivente evidenzia che il terreno su cui insiste il compendio immobiliare in oggetto (Catasto Terreni del Comune di Squinzano (LE), Foglio 44, mapp. 900), in base al vigente Piano Urbanistico Generale, 6^a variante, ricade in una delle Zone B residenziali esistenti e di completamento denominata: "Zone B.13 - Residenziali di riqualificazione urbana con prevalente edificazione sparsa", ove gli interventi edilizi sono normati dall'art. 50 delle N.T.A. del P.U.G..

Stato di possesso, occupazione

La Piena Proprietà per la quota indivisa di 1/15 dei sopra descritti immobili siti in Squinzano (C.F. di Squinzano (LE), Fg. 44, mapp. 900 sub. 1 e mapp. 900 sub. 2) è pervenuta al socio fallito signor [REDACTED] c.f.: [REDACTED] in virtù di:

Dichiarazione di Successione, in morte del signor [REDACTED] padre (deceduto il 31/03/2018, nato a Squinzano (LE) il 10/07/1937, c.f. [REDACTED] presentata il 28/12/2018 e registrata a Lecce (LE) al n. 3504, vol. 9990, trascritta a Lecce (LE) il 23/07/2019 ai nn. R.g./R.p. 25070/19413, a favore degli eredi legittimi, coniuge e figli, ovvero: [REDACTED] nata a Squinzano (LE) il 29/01/1940, c.f.: [REDACTED] coniuge (1/3 di 500/1000 di Proprietà); [REDACTED] nata a San Pietro Vernotico (BR) l'08/02/1969, c.f.: [REDACTED] figlia (2/15 di 500/1000 di Proprietà); [REDACTED] nata a Campi Salentina (LE) il 12/07/1976, c.f.: [REDACTED] figlia (2/15 di 500/1000 di Proprietà); [REDACTED] nato a Squinzano (LE) l'11/11/1960, c.f.: [REDACTED] figlio (2/15 di 500/1000 di Proprietà); [REDACTED] nato a Campi Salentina (LE) il 28/03/1962, c.f.: [REDACTED] figlio (2/15 di 500/1000 di Proprietà); [REDACTED] nata a Squinzano (LE) il 19/12/1970, c.f.: [REDACTED] figlia (2/15 di 500/1000 di Proprietà).

Gli immobili in oggetto sono abitati/occupati dalla madre e dal figlio del socio fallito.

Formalità, vincoli ed oneri (condominiali, giudiziali, urbanistici, prelazione pubblica, matrimoniali, servitù, uso o abitazione, ecc.)

I beni in oggetto non si trovano in regime di condominio; oltre ai suddetti diritti di comproprietà, non è emersa l'esistenza di altri vincoli o oneri, salvo le formalità di seguito indicate.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

In base a controlli effettuati, oltre a quelli catastali, presso l'Agenda delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, Ufficio provinciale – Territorio – S.P.I. tramite **Ispezioni ipotecarie** del **24/03/2025**, la Stimatrice rileva la sussistenza delle seguenti Iscrizione e Trascrizione gravanti sui beni in oggetto:

ISCRIZIONE nn. R.G./R.P. 45262/4547 del 20/12/2021 di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, atto emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma con Rep. n. 3535/11321 del 17/12/2021, a Favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, c.f.: [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Viale Monte Grappa, 34 Treviso, per capitale di € 117.484,74 e somma complessiva di € 234.969,48, Contro [REDACTED] nato a Campi Salentina (LE) il 28/03/1962, c.f.: [REDACTED] per il diritto di 1/15 di Proprietà; grava su: C.F. di Squinzano (LE), Foglio 44 - mappale 900 sub. 1 e mappale 900 sub. 2, ovvero gli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE nn. R.G./R.P. 18924/15802 del 21/05/2024 di Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale emessa da TRIBUNALE DI PADOVA con Rep. n. 22/2024 dell'01/02/2024, a Favore di Massa dei Creditori di Tecno & Carrelli S.a.s. di [REDACTED] & C. e del socio [REDACTED] Contro [REDACTED] nato a Campi Salentina (LE) il 28/03/1962, c.f.: [REDACTED] per il diritto di 1/15 di Proprietà; grava su: C.F. di Squinzano (LE), Foglio 44 - mappale 900 sub. 1 e mappale 900 sub. 2, ovvero gli immobili in oggetto.

STIMA del valore del Bene

Indicate superfici e misure nette e lorde dei beni, la stimatrice riassume qui di seguito la seguente Superficie Commerciale (ricavata sommando le superfici lorde precedentemente moltiplicate per differenti coefficienti):

Abitazione (mapp. 900 sub. 1):

Piano Terra:	mq 168,00 x 1,00 = mq 168,00 +
portico:	mq 14,80 x 0,15 = mq 2,22 +
tetto/terrazza con scala:	mq 161,00 x 0,08 = mq 12,88 +

Fabbricato a Garage (mapp. 900 sub. 2):

Piano Terra:	mq 30,00 x 0,50 = mq 15,00 +
<u>Cortile:</u>	mq 298,00 x 0,10 = mq 29,80 =

TOTALE Superficie Commerciale del compendio immobiliare **mq 228,00**

(arrotondati all'intero)

Le caratteristiche e la tipologia degli immobili pignorati hanno indotto la stimatrice ad adottare, come criterio di stima del loro più probabile valore corrente, il metodo sintetico comparativo basato sul

confronto dei beni immobili in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, esistenti in zona.

La stimatrice, quali presupposti generali ai fini della valutazione, ha saggiato il mercato immobiliare consultando operatori della zona, consultando la banca dati delle quotazioni dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2024 che indica valori in Squinzano (LE), per varie tipologie di abitazioni (in stato conservativo "normale"), nella zona "D3 - Periferica/ESPANSIONE DELL'ABITATO OLTRE IL CENTRO STORICO E LA FERROVIA" in cui ricadono gli immobili in oggetto.

Considerate le caratteristiche dei Beni, in particolare: - ubicazione, - superficie commerciale, - epoca di costruzione, - composizione architettonica, - strutture, materiali e finiture edilizie, la stimatrice reputa equo attribuire il seguente:

Valore Unitario del compendio immobiliare costituito da Abitazione unifamiliare, Garage, Cortile esclusivo: € 650,00/mq

in base al quale ricava:

Valore TOTALE del compendio immobiliare costituito da Abitazione unifamiliare, Garage, Cortile esclusivo: Mq commerciali 228,00 x € 650,00/mq = € 148.200,00

Valore TOTALE che, per la presenza nel cortile del piccolo fabbricato a ripostiglio, urbanisticamente non legittimo, da sanare o preferibilmente da demolire, è arrotondabile ad € 147.000,00

Poiché la quota di proprietà del compendio immobiliare costituito da Abitazione unifamiliare, Garage, Cortile esclusivo, in capo al socio fallito signor ██████████ è pari ad 1/15, la stimatrice ottiene il seguente:

TOTALE VALORE del bene quota indivisa di 1/15 di proprietà di Abitazione unifamiliare, Garage e Cortile esclusivo: € 147.000,00 x 1/15 = € 9.800,00

(euro novemilaottocento/00)

Valore che si intende per il bene immobile nei suoi attuali stato di fatto e di diritto come sin qui illustrato.

Il suddetto Valore della quota di 1/15 di Proprietà dei descritti immobili, in capo al socio fallito signor ██████████ (nato a Campi Salentina (LE) il 28/03/1962, c.f.: ██████████ non è eventualmente concentrabile ovvero, date le caratteristiche degli immobili stessi, non è possibile dividere in natura la quota di 1/15 di Proprietà di pertinenza del fallito (I restanti 14/15 del diritto di proprietà sugli immobili in oggetto sono divisi tra gli altri comproprietari: fratelli, sorelle e madre del fallito, secondo le quote in precedenza indicate).

L'abitazione pignorata in oggetto non possiede Attestato di Prestazione Energetica; le sue peculiarità costruttive/impiantistiche, di esposizione esterna, ecc., conducono verosimilmente ad una bassa efficienza energetica.

