

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare 375/2022 R.G.Es. Tribunale Civile di Lecce

Richiedente valutazione

Banca Sella s.p.a.

Valutatore

Ing. Simone Carbonari

Oggetto

Casa di civile abitazione sita in Ortelle località Vignacastrisi via lottizzazione Guglielmo n. 9

Data della valutazione

lunedì 19/12/2022

Valore

111.700,00 € Diconsi Euro centoundicimilasettecento

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Immobile cielo-terra sito in via Lottizzazione Guglielmo, 9 - 73030 - Ortelle (LE) identificato nel N.C.E.U. foglio 14 particella 1325

Descrizione principale

Guglielmo n° 9 e consiste in una casa di civile abitazione composta da piano seminterrato, di 92,00 mq di superficie, adibito a garage e, piano rialzato di 95 mq di superficie a destinazione d'uso abitativo; detti piani sono collegati da scala interna.

All'unità si accede da via Lottizzazione Guglielmo tramite cancello che immette su corte interna, da cui, percorrendo una serie di scale esterne, si arriva al porticato dov'è situato l'ingresso principale che risulta sopraelevato rispetto al piano stradale.

Al garage si accede pedonalmente da scala interna e, carrabilmente, percorrendo rampa accessibile da via Lottizzazione Guglielmo, da portone in alluminio misto vetro.

L'immobile autorizzato da Concessione di costruzione n° 23 del 5 Agosto 2003, è stato terminato nel 2006 ed attualmente risulta sprovvisto di autorizzazione di agibilità.

L'abitazione, non presenta particolari rifiniture di pregio, risulta rialzata rispetto al piano stradale di m. 1,00, ed è composta da ingresso-soggiorno, cucinino, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto e locale adibito a lavanderia.

La costruzione misura una superficie coperta di mq 95,00 ed un volume di mc. 444,00; ha un lato adiacente ad altro fabbricato e tre lati liberi.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto realizzata con muratura portante, travi e pilastri in cemento armato, rifinita con intonaco di tipo civile sia internamente che esternamente ed è in buono stato di conservazione.

La muratura portante del piano seminterrato è stata realizzata in conci di tufo di Cutrofiano con spessore di cm 45,00 mentre la muratura portante del piano rialzato, di 30,00 cm di spessore, è stata realizzata con blocchi di argilla porosa tipo Alveolar.

La struttura portante orizzontale, costituita da solaio in latero-cemento, è stata realizzata con travetti prefabbricati ed ha un'altezza di 20 cm a cui si aggiungono 5 cm di soletta collaborante.

Il piano seminterrato, è dotato di intercapedine che interessa i 3 lati liberi di circa 33,00 mq, mentre il piano rialzato è dotato di circa 33,00 mq di porticato.

La pavimentazione esterna è realizzata con lastre di pietra di Cursi dello spessore di cm 4,00 e dotata di strato di guaina impermeabilizzante e pendenza per assicurare un rapido smaltimento dell'acqua piovana.

L'abitazione all'interno è in un buon stato di manutenzione, la tramezzatura è stata realizzata con l'impiego di pietre di tufo di Cutrofiano dello spessore di cm 12,00 rifinita con intonaco di tipo civile a tre passate e tinteggiate di colore chiaro.

La pavimentazione interna del piano garage è stata realizzata con mattoni di tipo commerciale, quella del piano rialzato è stata realizzata con piastrelle ceramiche, gli infissi interni sono in PVC e dotati di vetrocamera mentre gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno.

I servizi igienici, hanno pavimentazione e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica, sono completi di lavabo, bidet, vaso igienico e rispettivamente, vasca e piatto doccia.

Gli impianti idrico, elettrico e di scarico sono posti in opera sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda-sanitaria, presente solo nel piano rialzato, è costituito da caldaia a metano, posizionata nel locale lavanderia e, radiatori in alluminio posizionati nel soggiorno, bagno e camere; nella zona giorno è presente camino a legna.

L'impianto di climatizzazione estiva, costituito da 2 climatizzatori mono split, ha le unità refrigeranti posizionate in soggiorno e camera matrimoniale.

DUE DILIGENCE

- a. Analisi della provenienza del bene: L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità del signor ***** nato a ***** (LE) il **.**.**** (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà) autorizzato da concessione n. 23 del 05/08/2003 rilasciata dal sindaco del Sindaco del Comune di Ortelle;
- b. analisi della titolarità dei diritti reali: diritti e oneri reali nella piena titolarità del Sig. ***** derivanti da costituzione del 05/09/2017 Pratica n. LE0198829 in atti dal 05/09/2017 , associato al tipo mappale con protocollo LE0198827 del 05/09/2017 (n.198827.1/2017), non sono stati rilevati diritti reali di terzi di godimento e di garanzia.
- c. verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato: da sopralluogo effettuato in data 15/02/2023 coincidente con l'inizio delle operazioni peritali il sig. ***** , proprietaria per 1000/1000, ha dichiarato che l'immobile pignorato è nel suo possesso e della sua famiglia composta da **** ***** ** **** e ***** , rispettivamente moglie e figlio del debitore;
- d. verifica della conformità (regolarità) impiantistica: non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- e. verifica dell'esistenza di servitù attive e passive: Non sono state rilevate servitù attive e passive
- f. analisi della commerciabilità del bene: L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica APE.

Già a partire dal 2005, l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è diventato un certificato obbligatorio quando si decide di vendere o acquistare casa. A stabilire tale obbligo è stato il Dlgs 192 del 19 Agosto 2005, in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

La certificazione energetica APE per compravendita, dunque, è un documento richiesto per legge e deve obbligatoriamente essere allegato al contratto di compravendita dal notaio, in originale o in copia certificata.

L'importo stimato per ottenere il certificato APE è pari a euro 250,00.

g. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: non ci sono vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

h. vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Baldassarre Antonio di Alessano il 16.07.2003, Repertorio 76628, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di LECCE - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCE il 30.07.2003 ai nn.29529/3381 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e contro il signor ***** nato a ***** (LE) il **.**.**** (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di Euro 86.000,00 (capitale di Euro 43.000,00),

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio De Pascalis Giuseppe di Matino il 15.05.2006, Repertorio 3950/1159, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di LECCE - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCE il 16.05.2006 ai nn.18550/2922 di formalità in favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e contro il signor ***** nato a ***** (LE) il **.**.**** (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di Euro 160.000,00 (capitale di Euro 80.000,00),

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce il 18.11.2022, Repertorio 4696/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di LECCE 3 - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LECCE il 23 novembre 2022 ai NN.44637/34823 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F.02224410023 e contro il signor ***** nato a ***** (LE) il **.**.**** (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà);

i. verifica della conformità (regolarità) catastale: non risulta presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'immobile.

Si rende necessario effettuare l'accatastamento, che richiede una spesa totale tra apertura pratica e spese tecniche pari a euro 500,00.

j. verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: dal confronto tra la documentazione ottenuta dall'accesso agli atti e l'accertamento dello stato dei luoghi sono emerse irregolarità urbanistiche ed edilizie.

Tali abusi, di seguito riportati, si riferiscono ad interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire secondo l'Art. 34 DPR 380/2001.

1)Esecuzione locale lavanderia. Nello stato di fatto risulta realizzato, al posto della tettoia di progetto confinante con altra proprietà, il locale lavanderia che, oltre ad implementare la cubatura e modificare la sagoma, va a togliere l'areazione e l'illuminazione naturale della camera da letto e della cucina.

Nello specifico, tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 (soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettivo) devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente (vedi doc. n° 2, 5, 7, 13, 14, 36, 41).

2) Diversa organizzazione degli spazi interni rispetto al progetto originario.

Nello stato di fatto è stata ampliata la metratura della camera da letto e variata la distribuzione degli spazi della zona giorno (vedi doc. n° 2, 5, 7).

3) Creazione parete muraria tra la rampa di accesso alla copertura ed il porticato.

Nello stato di fatto viene realizzata una parete in muratura che va a modificare il prospetto laterale (vedi doc. n° 2, 5, 7, 36, 41 pag. 7 prospetto laterale).

4) Aperture su piano seminterrato e su piano rialzato in corrispondenza di via Lottizzazione Guglielmo, previste in progetto, non realizzate (vedi doc. n° 1, 2, 4, 5, 7, 41 pag. 7 prospetto principale e prospetto laterale).

5) Realizzate aperture piano seminterrato, in corrispondenza di via Isonzo, non previste nel progetto (vedi doc. n° 1, 4, 7, 26, 27, 41 pag. 7 prospetto laterale).

Per sanare gli abusi e rendere commerciabile l'immobile si rendono necessari gli interventi di seguito elencati.

1) L'intervento e l'opera realizzata in parziale difformità dal permesso di costruire, nella fattispecie il locale lavanderia, va demolito a cura e spese dei responsabili dell'abuso.

Tale intervento si ritiene indispensabile anche al fine di ottenere il certificato di agibilità; come precedentemente detto "tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso".

L'importo stimato in base al Prezziario Regionale Puglia per i lavori di demolizione, trasporto e smaltimento macerie ammonta ad euro 1000,00.

2) L'Art. 22 del DPR 380/2001 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività" al comma 2 enuncia "sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori"; al comma 2-bis enuncia "Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici,

idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore".

Considerando che i lavori sono ultimati, per le opere riguardanti la diversa organizzazione interna, l'apertura di finestre, la realizzazione della parete in muratura con modifica del prospetto, la diversa sagoma dell'immobile derivante dalla realizzazione del vano lavanderia e dalla modifica dello spazio interno di bagno e cucina confinanti con detto locale si può richiedere la SCIA in sanatoria.

A tal proposito il comma 4 dell'Art. 37 del DPR 380/2001 enuncia "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Considerando che tali opere non incrementano il valore dell'immobile la somma da versare è di euro 516,00 a cui dovranno aggiungersi le spese tecniche per un totale di euro 1000.

- k. verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità: non è presente né tra gli atti depositati presso l'ufficio tecnico comunale né tra la documentazione in possesso della proprietà la certificazione di agibilità.

Il costo stimato per ottenere la S.C.A. (segnalazione certificata agibilità), comprensiva di collaudo statico, è di euro 1500,00;

- l. verifica della conformità (regolarità) ambientale: non ci sono vincoli di carattere paesaggistico e ambientale;
- m. verifica dei vincoli storici e artistici: non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico.

Stima a MCA e Sistema di stima

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;
- Volume edificabile residuo (VLR): La caratteristica volume edificabile residuo misura la quantità di mc di costruzione realizzabili residui. Unità di misura: m³;

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

Massimo o Buono 5

Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Discreto 4

Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

Medio o Sufficiente 3

Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

Mediocre 2

Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

• Luminosità (LUM): La caratteristica luminosità rappresenta la quantità e qualità dell'illuminazione naturale diretta disponibile negli ambienti principali e accessori dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Tutti i vani principali e accessori hanno una ottima illuminazione naturale diretta oltremodo adeguata alla destinazione d'uso e conforme alle norme igienico-sanitarie.

Max 3

La maggior parte dei vani principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

Med 2

L'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte dei vani principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

Min 1

• Impianto riscaldamento (IMR): La caratteristica impianto di riscaldamento descrive la presenza o meno dell'impianto nell'unità immobiliare oltre al tipo.

Unità di misura: 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo;

Stima dell'immobile alla data del 19/12/2022

Il valore dell'immobile alla data del 19/12/2022 al netto delle non conformità è di euro 111.700,00 al netto dei costi delle non conformità pari a euro 4.550.