

GIUSEPPE BORTONE ARCHITETTO

Via Don Sturzo 8 - 73054 Presicce-Acquarica (Lecce), località Acquarica
www.studiobortone.eu - architetto@studiobortone.eu - giuseppe.bortone@archiworldpec.it
codice fiscale BRT GPP 65C19 A042 I - partita I.V.A. 0 305 901 0 755 - telefono 345 39 97 687

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

Sezione Commerciale

**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE
N. 276/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Alessandro SILVESTRINI**

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

B. VERIFICHE PRELIMINARI

B1. VERIFICHE VARIE INERENTI ALLE CERTIFICAZIONI NOTARILI.

“... se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva l'esperto, deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

. se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà a impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019”.

B1.a Comunicazione al GE

Ai sensi dell'art. 567 co. 2 c.p.c come il creditore procedente abbia optato nel processo in esame, nella produzione di CERTIFICATI NOTARILI a firma del Notaio Dott. Alessandro Perrone, con indicazione in essi dei beni immobili pignorati, nel N.C.E.U del Comune di **Salice Salentino (Le)** censiti al fg. 33 part. 1703 sub. 8 e sub. 14,

; provvedendo al deposito degli estratti e/o visure catastali storiche.

Tali CERTIFICAZIONI risalgono sino agli atti di provenienza dei beni immobili, oggetto di esecuzione, antecedenti al pignoramento del 06/07/2022 - trascritto in data “19/09/2022”, ricoprendone il ventennio. Riportando in essi, l'attuale identificazione catastale dei beni pignorati e la storia catastale - ipotecaria degli stessi, riferita al ventennio, precisando inoltre come gli attuali dati catastali, coincidano con quegli all'epoca del pignoramento - (**Doc n°1**)

B1.b Completezza della documentazione depositata dal creditore.

Il sottoscritto C.T.U., in via preliminare, ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, depositata dal creditore procedente (**Allegato n°1**) che è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

La documentazione depositata contiene:

- *Certificato notarile Notaio A. PERRONE del 26.10.2022 - “Certificatonotarile1.pdf”;*
- *Certificato notarile Notaio A. PERRONE del 26.10.2022 - “Certificatonotarile2.pdf”;*
- *Certificato notarile Notaio A. PERRONE del 26.10.2022 - “Certificatonotarile3.pdf”;*
- *Nota di trascrizione pignoramento - “Nota trascriz.pdf”.*

Alla presente si allega, in quanto non riscontrato nel fascicolo informatizzato, il certificato di matrimonio dell'esecutato, _____, trasmesso a corredo della comunicazione preliminarmente al G.E, sopra citata (**Allegato n°2**), riscontrando in esso la seguente annotazione:

“... In data 14/07/1993 è stato presentato ricorso per separazione personale dei coniugi _____ come da comunicazione del cancelliere del Tribunale di Lecce in data 14/07/1993”.

Data la comunicazione e-mail (p.e.c) pervenuta allo scrivete C.T.U, il 29/01/2023 dal legale del precedente (Doc n°2):

"G.mo Architetto,

Con riferimento alla richiesta del GE di verificare l'esito del ricorso per separazione del debitore esecutato, Le comunico che avevo già provveduto a verificare in cancelleria ed il ricorso per separazione citato dal certificato dello stato civile fu abbandonato dalle parti.

In ogni caso sono a Sua disposizione se posso agevolarla in qualche modo.

Cordiali saluti.

Con altra e-mail (p.e.c) del 28/02/2023 (Doc n°3) il precitato legale, comunicava quanto di seguito riportato:

G.mo Architetto,

Da una ricerca negli archivi della cancelleria del Tribunale di Lecce è emerso che il ricorso per separazione del , RG 2530/1993, non è mai giunto a sentenza.

Difatti alla prima udienza del 18.10.1993 nessuno è comparso e il Presidente ha dichiarato il ricorso privo di effetti. Non ho copia della documentazione, pertanto in virtù dell'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, dovrebbe richiedere copia del fascicolo se intende esibirlo.

Resto a Sua disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione. Cordiali Saluti

Riportato ciò, al fine di non rallentare il prosieguo della procedura in esame, anche in seguito a quanto ulteriormente richiesto al G.E con la nota prodotta nel fascicolo informatizzato della presente procedura (Doc n°1), si indica di seguito il regime di proprietà riferito a ogni singolo lotto oggetto di stima.

Per il **Lotto 1** (*alloggio abitativo e box auto – Comune di Salice Salentino (Le)*)

per il diritto

di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni;

B2. VERIFICHE IN CARICO ALL'ESPERTO

B. "In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
-se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (...) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al GE".

- Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico allegati ai certificati notarili (*Allegato n°1*).

- Non avendo riscontrato nel fascicolo informatizzato il deposito dell'estratto dell'Atto di Matrimonio e del Certificato di Stato Civile e di Famiglia dell'esecutato si è proceduto alla richiesta e alla produzione del predetto atto e certificato (*Allegato n°2*).

Nell'estratto dell'Atto di Matrimonio è riportata tale annotazione:

"... In data 14/07/1993 è stato presentato ricorso per separazione personale dei coniugi
, come da comunicazione del cancelliere del Tribunale di Lecce in data
14/07/1993".

Il pignoramento, per i seguenti lotti, è stato notificato con ATTO DI PIGNORIMENTO IMMOBILIARE (*Allegato n°3*), così come di seguito indicato:

Per il **Lotto 1** (*alloggio abitativo e box auto - Comune di Salice Salentino (Le)*)

notificato all'esecutato,

e al comproprietario non debitore

e

C. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E ESTIMATIVA

C1. Quesito n.1 – Risposta.

identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione del comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI, UBICAZIONE E CONFINI.

Premessa.

Gli immobili oggetto della presente consulenza vengono identificati con i seguenti lotti:

Lotto 1 (*alloggio abitativo e box auto – Comune di Salice Salentino (Le)*);

Lotto 1 (*alloggio abitativo e box auto – Comune di Salice Salentino (Le)*).

Il bene immobile (*d'ora innanzi **Lotto 1***) è costituito da un alloggio abitativo che si sviluppa al secondo piano, Scala A, Interno 4 e da un box-auto a piano terra, sito in Salice Salentino, accessibili da Via Salvo D'Acquisto angolo via Cristoforo Colombo, n°6 (*Allegato 4*).

Il box-auto è individuabile come il secondo box del complesso condominiale, ponendosi frontalmente dal cancello esterno d'ingresso.

Tali beni, sono individuati dall'ortofoto di Google Maps (*Allegato 5*) e nell'estratto di mappa catastale (*Allegato n°4*).

Da quest'ultimo non è chiara l'identificazione dell'immobile in esame e delle proprietà confinanti, in quanto non aggiornato all'attualità (dove la costruzione è priva di campitura).

Per tale motivo, nell'atto notarile del Notaio Fulvio Carnicelli, sia per l'alloggio quanto per il box-auto, alla voce coerenze è riportato: “

1.2 DATI CATASTALI.

I beni immobili oggetto della presente relazione di consulenza sono censiti all'Agenzia del Territorio di Lecce (C.T./C.F) così come segue:

- Lotto 1** - foglio **33** del comune di Salice Salentino (Lecce), particella **1703** sub. **8**, categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 7 vani, sup. catastale totale: 123 mq (escluse aree scoperte: 115 mq), rendita euro 278,37, Via Da Denominarsi, Scala A, Interno, 4, Piano 2,
- foglio **33** del comune di Salice Salentino (Lecce), particella **1703** sub **14**, categoria: C/6, classe: 3, consistenza: 15 mq, sup. catastale totale: 16 mq, rendita euro 23,24, Via Da Denominarsi, piano T
(*Allegato n°4*).

Lotto 1.

L'immobile identificato come "**Lotto 1**" si compone di un *alloggio abitativo* che si sviluppa al piano secondo, scala A, interno 4, senza ascensore e di un *box auto* posizionato al piano terra.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'*alloggio abitativo* sono le seguenti:

- struttura in muratura e cemento armato;
- tramezzature in muratura costituita da conci di tufo;
- solai in cemento armato;
- intonaci sulle pareti esterne, su quelle interne e all'intradosso dei solai;
- pitturazione delle pareti esterne, interne e dell'intradosso dei solai;
- pavimentazioni interne in mattonelle di ceramica;
- pavimentazioni esterne in mattonelle di ceramica;
- rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno, protetti da avvolgibile in plastica, da zanzariere ed antistanti altri infissi in alluminio di color bianco;
- impianti: elettrico, idrico-sanitario, del tipo sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo con elementi radianti terminali in acciaio. Vano caldaia posizionata su balcone adiacente alla cucina (condizioni della caldaia e relativa conformità da verificare);
- condizionatore posizionato nel corridoio;
- vani completi di mobilio e suppellettili varie.

- grado di finitura: medio;
- stato di manutenzione: sufficiente (l'alloggio richiede interventi di manutenzione straordinaria).

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura del **box-auto** sono le seguenti:

- struttura in muratura e cemento armato;
- pavimentazione interna con mattonelle di ceramica;
- pitturazione delle pareti esterne, interne e dell'intradosso dei solai;
- impianti: elettrico,
- infisso esterno: porta basculante in ferro zincata;

- grado di finitura: medio;
- stato di manutenzione: sufficiente.

L'alloggio abitativo richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Quest'ultima è necessaria principalmente per eliminare le macchie di condensa e di umidità rilevata su porzioni delle pareti e dei solai.

Il complesso edilizio ove insistono i beni immobili, individuati come **Lotto 1** è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.930**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Salice Salentino il 4 giugno 1983 al n°930, così come indicato sull'**atto notarile** di provenienza dell'immobile, stipulato in data 20.11.2008 (*Allegato n°21*).

L'effettivo stato dei luoghi è riportato nell'apposita planimetria (*Allegato n°22*) e nella documentazione fotografica (*Allegato n°23*), prodotti durante il sopralluogo del sottoscritto CTU.

C3. Quesito n.3 – Risposta.

Lo stato di possesso del bene (con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo specificando se si tratta del debitore o dei suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile e effettiva a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare; se l'immobile è occupato da terzi con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente al pignoramento;

Alla data dei sopralluoghi (01.02.2023 e 14.03.2023) risultano:

- **Lotto 1:** *occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare (alloggio abitativo – principale e dimora effettiva).
Il nucleo familiare risulta composto dall'esecutato,
così come anche riportato nel
verbale di sopralluogo (Doc n°3).*

- Ipoteca giudiziale, derivata da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 09/07/2014 a favore de _____ contro _____ a Salice Salentino (Le), sui beni immobili di cui all'*unità negoziale* 1

_____ nel N.C.E.U di Salice Salentino (Le) al fg. 33 p.lla 1703 sub. 8 e 14, con proprietà relativamente all'unità negoziale 1

per il diritto di proprietà superficaria per la quota 1/1, iscritta a Lecce in data 28/04/2016 al n° 12670 Reg. Generale e al n°1583 Reg. Particolare.

- Pignoramento immobiliare da Ufficiale Giudiziario Unep della Corte di Appello di Lecce, del 14/02/2022, a favore de _____ contro _____ sui beni immobili di cui all'*unità negoziale n°1*) nel N.C.E.U di Salice Salentino (Le) al fg. 33 p.lla 1703 sub. 8 e 14,

_____ e n°1) per il diritto di proprietà superficaria per la quota 1/1,

trascritto a Lecce in data 04/05/2022 al n°16062 Reg. Generale e al n°12503 Reg. Particolare - Annotazioni sezione D della nota di trascrizione di detto pignoramento: "Si pignora per il credito complessivo di euro 62,642,34 di cui euro 59.388,99 per sorte capitale e spese di protesto, euro 3.303,35 per spese e competenze per i procedimenti monitori, oltre al compenso per il precetto quantificato forfetariamente in euro 484,38 incluso cap e spese forfetarie, spese di notifica del precetto (euro 23,20) e spese di registrazione dei decreti ingiuntivi in forza dei quali è stato notificato atto di precetto."

- Pignoramento immobiliare da Ufficiale Giudiziario Unep della Corte di Appello di Lecce, del 06/07/2022, a favore de _____ contro _____ sui beni immobili di cui all'*unità negoziale n°1*) nel N.C.E.U di Salice Salentino (Le) al fg. 33 p.lla 1703 sub. 8 e 14,

_____ per il diritto di proprietà superficaria per la quota 1/1 in regime di comunione legale, _____ ;

trascritto a Lecce in data 19/09/2022 al n°34434 Reg. Generale e al n°27383 Reg. Particolare - Annotazioni sezione D della nota di trascrizione di detto pignoramento: "Si pignora per il credito complessivo di euro 63.149,92 di cui euro 59.388,99 per sorte capitale e spese di protesto, euro 3.303, 35 per spese e competenze dei procedimenti monitori. Oltre al compenso di precetto quantificato in euro 484,38, oltre spese di notifica e di registrazione dei decreti ingiuntivi e ogni altra spesa aggiuntiva successiva."

In merito alla situazione in essere delle ipoteche l'Agenzia delle Entrate, a seguito della richiesta avanzata dal sottoscritto, con e-mail (p.e.c) del 03.01.2023 (*Doc 5*), nulla ha comunicato in tal senso, pertanto lo scrivente ha proceduto autonomamente agli specifici accertamenti di natura ipotecaria (*Allegato n°35*).

Inoltre a seguito alla richiesta di informazioni allegata all'e-mail (p.e.c), trasmessa il 03.01.2023 all'amministratore condominiale dei beni immobili nel N.C.E.U del Comune di Salice Salentino (Le), censiti al fg. 33 p.lla 1703 sub. 8 e 14, circa l'esistenza di eventuali debiti suddivisi per anni e con specifico riferimento alla causale di ciascun debito contratti da

da visura catastale in regime di comunione dei beni, altresì sollecitata con e-mail (p.e.c) ed e-mail (ordinaria), entrambe inviate il 07/03/2023, per gli immobili catastalmente sopra indicati, costituenti il **Lotto n°1**, in qualità di comunicava

quanto segue:

*"Invio in allegato la scheda riepilogativa posizione c
condominiali.*

per oneri

Le voci saldate risultano con data di pagamento a lato.

Le voci prive di data a lato risultano non versate.

Nella scheda sono riportati i sub totali dovuti per ogni anno

Ad oggi il totale complessivo dovuto al Condominio è pari ad € 2.054,11"
(Allegato n°34).

C6. Quesito n.6 – Risposta.

la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa.

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

6.1 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI.

Lotto 1 (alloggio abitativo e box auto – Comune di Salice Salentino (Le))

(Bene immobile identificato nel N.C.E.U del Comune di Salice Salentino al fg. 33, p.lla 1703 - sub.8 cat. catastale: A/3 e sub.14 cat. catastale C/6).

Il complesso edilizio ove insistono gli immobili in esame, denominato Condominio , è stato autorizzato con **Concessione Edilizia n. 930/1983 (Allegato n°21)**.

Lo stato dei luoghi è stato verificato durante i sopralluoghi esperiti dal sottoscritto CTU e documentato nelle planimetrie (*Allegato n°22*) e nella documentazione fotografica (*Allegato n°23*).

Dai riscontri effettuati è emerso che l'alloggio abitativo al piano secondo, interno 4, scala A, senza ascensore, **non è conforme al titolo autorizzativo** e le difformità interessano sostanzialmente:

- i muri divisorii tra l'ingresso ed il soggiorno;
- diversa collocazione della porta della cucina-tinello;
- divisione del corridoio dell'immobile mediante realizzazione di muro divisorio con rispettiva porta;
- differente, se pur lieve collocazione, della porta della camera da letto, contrapposto al ripostiglio;
- diversa dimensione, se pur lieve, e collocazione della finestra della camera da letto matrimoniale;
- diversa dimensione, se pur lieve, e collocazione della finestra della camera da letto singola.

Il **box-auto** a piano terra (*il secondo ponendosi frontalmente dal cancello esterno del complesso condominiale*) all'atto del sopralluogo risultava conforma al titolo edilizio.

Le difformità urbanistiche riscontrate nell'alloggio sono regolarizzabili urbanisticamente mediante presentazione di pratica edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Salice Salentino con istanza di Permesso di Costruire in sanatoria – art. 36.

Si puntualizza che all'attualità, per sopravvenuta circolare dell'Ufficio Provinciale, in considerazione dell'art. 90 del DPR 380/2001 (richiesta della doppia conformità strutturale) le difformità son sanabili solo con il ripristino dello stato dei luoghi originari.

- Costo pratica edilizia e del tecnico incarico (progettista, direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza) pari circa a euro € 3.000,00.

- Costo del ripristino (murature, finiture, infissi, impianti e quant'altro necessario per effettuare l'intervento) pari circa a euro € 9.300,00.

Lo stato dei luoghi è stato accertato nei sopralluoghi esperiti, comprovato dall'effettuazione di apposito rilievo planimetrico e documentazione fotografica (*Allegato n°32*).

Le difformità urbanistiche riscontrate nell'immobile sono regolarizzabili urbanisticamente mediante presentazione di pratica edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Salice Salentino con istanza di SCIA per demolizione.

- *Costo pratica edilizia e del tecnico incarico (progettista, direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza) pari circa a euro € 1.300,00.*

- *Costo per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione manufatto, smaltimento eternit e quant'altro necessario per effettuare l'intervento) pari circa a euro € 1.500,00.*

6.2 RISCONTRO CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Gli immobili di cui al **Lotto 1**, sono **privi del Certificato di Agibilità**, così come appurato dal sottoscritto C.T.U. con presa visione delle relative pratiche edilizie presso l'U.T.C. del Comune di Salice Salentino (Lecce) e così come documentato nella nota rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico (*Doc 6*).

6.4 VERIFICA CORRISPONDENZA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Per i beni immobili di cui al **Lotto 1** - non risulta chiara l'identificazione dell'immobile sul mappale catastale, e delle proprietà ad esso confinanti, in quanto non aggiornato all'attualità (la costruzione è priva di campitura). Inoltre la planimetria catastale dell'alloggio non rispecchia lo stato dei luoghi all'atto dei sopralluoghi esperiti.

Per la regolarizzazione catastale di quanto segnalato si rende necessario quanto segue:

- **Lotto 1.**

Richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lecce, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi catastali (Ex - catasto) dell'inserimento in mappa del tipo mappale relativo all'originale accatastamento del complesso edilizio ove insiste l'alloggio in esame e redazione per lo stesso di apposito Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.

- *Costo pratica catastale e del tecnico incaricato: € 1.200,00.*

6.5 VERIFICA CORRISPONDENZA TRA TITOLO EDILIZIO E PLANIMETRIE CATASTALI.

Lotto 1.

La planimetria dell'alloggio abitativo, relativa alla pratica edilizia approvata con *Concessione Edilizia n.930*, rilasciata dal Sindaco del Comune di Salice Salentino il 4 giugno 1983 (*Allegato n°21*), non è conforme alla planimetria catastale, per le difformità rilevate all'atto dei sopralluoghi esperiti, precedentemente indicate (*Allegato n°4*).

La planimetria del box-auto relativo alla pratica edilizia, anch'essa approvata con *Concessione Edilizia n.930*, rilasciata dal Sindaco del Comune di Salice Salentino il 4 giugno 1983 (*Allegato n°21*), è conforme alla planimetria catastale (*Allegato n°4*).

- Costo pratica edilizia e del tecnico incarico (progettista, direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza) pari circa a euro € 3.000,00.

- Costo del ripristino allo stato rustico (murature, intonaci, smaltimento eternit e quant'altro necessario per effettuare l'intervento) pari circa a euro € 9.300,00.

6.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI.

Premessa.

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili, oggetto della presente stima, è stato determinato adottando il criterio di *stima sintetico comparativo* dove il valore unitario a metro quadro è scaturito dal raffronto dei cespiti in oggetto con altri beni immobili aventi caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, similari a quelle dei cespiti interessati della presente relazione di stima, recentemente venduti in zona, nel libero mercato.

Pertanto si è proceduto, dapprima, ad indagini di mercato, condotte in loco presso tecnici, e successivamente alla considerazione dei valori delle recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari operanti nell'abito locale.

Le principali analogie caratteristiche dell'immobile considerate influenti sul valore di mercato sono state:

- tipologia dell'unità immobiliare e le destinazioni d'uso;
- accessibilità: fronti su strade pubbliche;
- contesto insediativo: tipizzazione dell'area determinata dallo strumento urbanistico vigente;
- epoca di costruzione;
- tipologia costruttiva e finiture: strutture verticali e orizzontali, rivestimenti pareti;
- stato di manutenzione e conservazione;
- finiture interne: impianti, pavimenti e rivestimenti.

Sulla scorta di quanto sopra è stato individuato il più probabile “**valore di riferimento**”:

Lotto 1 (alloggio abitativo e box auto – Comune di Salice Salentino (Le))

Identificato al N.C.E.U di Salice Salentino - *Fg. 33, p.lla 1703 sub. 8-14.*

Il terreno è ubicato in ambito urbano e tipizzato dallo strumento urbanistico vigente, il PRG, come “Zona B4”.

L’immobile non è interessato da alcun vincolo, compresi quelli paesaggistici (PPTR), PAI, archeologici, storici e ambientali.

La potenzialità edificatoria è espressa dalle NTA del PRG (Allegato n°36).

- *Per l'alloggio abitativo, espresso in unità al metro quadro di superficie lorda, il più probabile valore di riferimento è pari a 600,00 euro/mq.*
- *Per il box-auto, espresso in unità al metro quadro di superficie lorda, il più probabile valore di riferimento è pari a 400,00 euro/mq.*

A questi valori, al fine di determinare il più probabile "valore di mercato" sono stati applicati dei coefficienti correttivi (Cw), in grado di tener conto delle peculiarità caratteristiche del immobile, tra le quali:

- la differenziazione degli spazi, aree scoperte e aree esterne;
- il tipo di proprietà/possesso del bene;
- il reale utilizzo dell'immobile (capibilità).

Lotto 1 (alloggio abitativo e box auto - Comune di Salice Salentino (LE))
identificato al N.C.E.U. di Salice Salentino - Fg. 33, p.lla 1703 sub. 8-14.

Il terreno è ubicato in ambito urbano e tipizzato dallo strumento urbanistico vigente, il PRG, come "Zona B4".

L'immobile non è interessato da alcun vincolo, compresi quelli paesaggistici (PPTR), PAI, archeologici, storici e ambientali.

La potenzialità edificatoria è espressa dalle NTA del PRG (Allegato n°10).

- Per l'alloggio abitativo, espresso in unità al metro quadro di superficie lorda, il più probabile valore di riferimento è pari a 600,00 €/mq.

- Per il box-auto, espresso in unità al metro quadro di superficie lorda, il più probabile valore di riferimento è pari a 400,00 €/mq.

A questi valori, al fine di determinare il più probabile "valore di mercato" sono stati applicati dei coefficienti correttivi (*Coeff. c.*) in grado di tener conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile, tra le quali:

- la differenziazione degli spazi: aree scoperte e aree esterne;
- il tipo di proprietà/possesso del bene;
- il reale utilizzo dell'immobile (agibilità).

6.6.1- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lotto 1 (alloggio abitativo e box auto – Comune di Salice Salentino (Le))

N.C.E.U.: Fg. 33 - p.lla 1703, sub. 8-14

per il diritto

di *proprietà superficiaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.*

La consistenza dell'immobile (*Alloggio abitativo + box-auto*), come da allegata planimetria ripresa dagli elaborati grafici del titolo autorizzativo (*Allegato n°21*), è così costituita:

Alloggio abitativo - secondo piano, scala A, interno 4

Piano	Area Esterna (mq)	Sup. Coperta (mq)	Pensiline/Verande (mq)	Valore di riferimento (mq)	Coeff. c. (%)	VALORE comparativo DI MERCATO (euro)
SECONDO	-	116,00	-	600,00	1,00	69.600,00
SECONDO	25,58		-	600,00	0,60	9.208,80

Box-auto - piano terra

Piano	Area Esterna (mq)	Sup. Coperta (mq)	Pensiline/Verande (mq)	Valore di riferimento (mq)	Coeff. c. (%)	VALORE comparativo DI MERCATO (euro)
TERRA		15	-	400,00	1,00	6.000,00

(A) VALORE COMPARATIVO DI MERCATO (euro 78.808,80 + euro 6.000,00)	euro 84.808,80
---	-----------------------

Alla stima sopra effettuata, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, occorre:

- **destrarre** il 15% del valore dell'immobile in considerazione che il bene è in *proprietà superficiaria*
- euro 12.721,32
- **destrarre** le spese necessarie rispettivamente per la regolarizzazione amministrativa e catastale dell'immobile, così come indicato al punto 6.4 e al punto 6.5 della presente relazione:

- Costo pratica catastale e del tecnico incaricato: **€ 1.200,00.**
- Costo pratica edilizia e del tecnico incarico (progettista, direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza) pari circa a euro **€ 3.000,00.**
- Costo del ripristino allo stato rustico (murature, intonaci, smaltimento eternit e quant'altro necessario per effettuare l'intervento) pari circa a euro **€ 9.300,00.**
- euro 13.500,00

- **destrarre** le spese necessarie rispettivamente per la regolarizzazione delle spese condominiali, così come indicato al punto C.5 della presente relazione:

Ad oggi il totale complessivo dovuto al Condominio è pari ad € 2.054,11

- euro 2.054,11

(B) TOTALE SPESE DA SOSTENERE E VALORI DA SOTTRARRE	- euro 28.275,43
--	-------------------------

(A+B) VALORE DI MERCATO	euro 56.533,37
--------------------------------	-----------------------

Per tutto quanto sopra espresso

la stima individua il più probabile Valore di Mercato del bene immobile in euro 56.533,37

I valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le quotazioni immobiliari nel comune di Salice Salentino (Lecce) - **Valori OMI** II semestre 2022 (**Allegato n°37**) - da prendere da riferimento per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale indicano un valore di mercato compreso tra 440,00 e 610,00 euro/mq e per il box-auto un valore di mercato compreso tra 385,00 e 430,00 euro/mq.

Il Valore Comparativo di Mercato, preso in esame per la stima sopra effettuata è pari a euro 600,00 per l'alloggio e a euro 400,00 per il box-auto, al netto delle dovute detrazioni, Tali valori sono da ritenersi congrui in quanto si collocano all'interno dell'intervallo dei valori OMI.

Posizione	Area (mq)	Valore di Mercato (€)	Coef. a (%)	Valore Comparativo di Mercato (€)
SECONDO	118,00	600,00	1,00	600,00
SECONDO	22,28	600,00	0,60	360,00

Posizione	Area (mq)	Valore di Mercato (€)	Coef. a (%)	Valore Comparativo di Mercato (€)
TERRA	12	400,00	1,00	400,00

(A) VALORE COMPARATIVO DI MERCATO	56.533,37
-----------------------------------	-----------

Alla stima sopra effettuata, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, occorre:

tenere il 12% del valore dell'immobile in considerazione che il bene è in proprietà superficaria;

dedurre le spese necessarie rispettivamente per la registrazione amministrativa e catastale dell'immobile, così come indicato al punto 4 e al punto 6.2 della presente relazione;

come più è opportuno e del tecnico incaricato € 1.200,00;

il costo per il notaio e del tecnico incaricato, di cui € 1.200,00;

il costo del registro e della cartella catastale, di cui € 1.200,00;

il costo per il notaio e del tecnico incaricato, di cui € 1.200,00;

dedurre le spese necessarie rispettivamente per la registrazione delle spese catastali, così come indicato al punto 6.2 della presente relazione;

il totale complessivo di € 1.200,00;

(B) TOTALE SPESE DA SOTTRARRE E VALORI DA SOTTRARRE	28.125,42
---	-----------

(A) VALORE DI MERCATO	56.533,37
-----------------------	-----------

C7. Quesito n.7 – Risposta.

per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015;

I beni immobili oggetto di pignoramento, di cui al **Lotto 1**,

non sono a destinazione speciale e non ricadono negli agglomerati industriali di Lecce
- Surbo, Gallipoli, Galatina - Soletto, Maglie - Melpignano, Nardò - Galatone, Tricase - Specchia
- Miggiano.

C9. Quesito n.9 – Risposta.

nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.

Il Lotto 1 (alloggio abitativo e box auto – Comune di Salice Salentino (Le))

[REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni) **non è comodamente divisibile.**

Presicce-Acquarica, 07 aprile 2023.

Il C.T.U.
Architetto Giuseppe Bortone

