

TRIBUNALE
CIVILE DI LECCE

Espropriazioni Immobiliari

.....
contro

.....

R.G. 168/2020

Giudice Dott.ssa ANNA RITA PASCA

Tecnico incaricato: Ing. Flavia Bonfantini
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce
C.F. BNFFLV89M70E506M – P.Iva 04895840751

con studio in Monteroni di Lecce (Lecce)
cellulare: 3293115684

email: flavia.bonfantini@hotmail.it
pec: flavia.bonfantini@ingpec.eu

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecce

Dott.ssa Anna Rita Pasca

Giudice Dott.ssa ANNA RITA PASCA
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

PREMESSA

Con ordinanza del 22/07/2020 la scrivente CTU, ing. Bonfantini Flavia, con studio in Strada Comunale Lamia Russa n. 38/2 in Monteroni di Lecce, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 3829 ed all'elenco dei periti di Codesto Spettabile Tribunale, veniva nominato CTU dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Anna Rita Pasca, nel processo espropriativo immobiliare n. 168/2020.

In data 01/09/2020 la stima dell'immobile veniva conclusa e la relativa relazione peritale veniva trasmessa in modalità telematica all'Ufficio Giudiziario.

Successivamente, con verbale del 14/12/2020 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Anna Rita Pasca chiedeva allo scrivente CTU di dare risposta al quesito: *“Verifichi il CTU la possibilità di dividere l'immobile, assegnando al comproprietario la quota di spettanza della stessa e ove necessario i nodi di eventuali conguagli. Il CTU verificherà altresì la porzionabilità dal punto di vista urbanistico-edilizio.”*

In data 01/03/2021 veniva data risposta al quesito e veniva trasmessa telematicamente la relazione peritale.

Con ordinanza del 10/10/2022 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Anna Rita Pasca invitava lo scrivente ad adeguare la perizia di stima, limitandola solo alla quota del debitore-----.

Con ordinanza del 09/03/2023 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Anna Rita

Pasca disponeva allo scrivente di estrarre dalla relazione in atti una relazione di stima limitata alla particella 274 sub. 10 di proprietà del debitore esecutato, da porre a fondamento dell'ordinanza di vendita.

Tanto premesso, esaminati gli atti di causa, espletate le opportune ricerche e verifiche, la sottoscritta si onora di rispondere alla S.V. Ill.ma al quesito posto sulla base della seguente articolazione:

PARTE PRIMA: Identificazione del bene immobile oggetto di stima

PARTE SECONDA: Calcolo della consistenza commerciale

PARTE TERZA: Calcolo del valore di mercato

PARTE QUARTA: Conclusioni

PARTE PRIMA: Identificazione del bene immobile oggetto di stima

Il bene immobile oggetto di stima è un *Locale ad uso deposito* sito in NOVOLI alla via Redipuglia, della superficie commerciale di 142 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà in _____

-----L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,5.

Identificazione catastale

Si riporta di seguito l'identificazione catastale attuale e si allega alla presente relazione la Visura Storica per Immobile (Allegato_1): Foglio 3, Particella 274, sub. 10 (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 142 mq, Superficie Catastale Totale 158 mq, Rendita 220,01 Euro, Indirizzo Catastale: via Redipuglia, n. 4, piano: S1-T, intestato a -----

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/02/2023 Pratica n. LE0023345 in atti dal 03/02/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23345.1/2023).

Ispezione ipotecaria

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità relative all'immobile oggetto di stima e si allega l'Ispezione Ipotecaria relativa (Allegato_2):

TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro
Generale _____ Pubblico ufficiale -----Repertorio

Giudice Dott.ssa ANNA RITA PASCA
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

del ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

TRASCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro
Generale Pubblico ufficiale -----Repertorio

del ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

Attuale proprietario

-----, in forza di Proprieta' 1/1

Atto del ----- Pubblico-----) Repertorio n. -----

DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. -----

Reparto PI di LECCE in atti dal

PARTE SECONDA: Calcolo della consistenza commerciale

Si procede con il calcolo della consistenza commerciale dell'immobile identificato con Foglio 3, Particella 274, sub. 10 (catasto fabbricati), (D.P.R. 23 marzo 1998 n.138):

Descrizione	Consistenza [mq]	Indice	Commerciale [mq]
<i>superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione (seminterrato)</i>	57	100%	57
<i>superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione (piano rialzato)</i>	85	100%	85
<i>totale</i>	142		142

PARTE TERZA: Calcolo del valore di mercato

Al fine di adeguare la perizia di stima in atti del 01/09/2020 (Allegato_3), limitandola alla sola alla quota del -----è stato calcolato il valore di mercato dell'immobile identificato con Foglio 3, Particella 274, sub. 10 (catasto fabbricati) applicando il criterio di stima riportato nel paragrafo *Sviluppo valutazione* (pag. 9 di 13), ad una superficie commerciale di 142 mq.

Il valore a corpo dell'immobile identificato con Foglio 3, Particella 274, sub. 10 (catasto fabbricati) (1/1 di piena) è risultato di **Euro 59.000,00.**

Al valore così stimato si apporta una riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Il valore di vendita giudiziaria è di **Euro 50.150,00.**

PARTE QUARTA: Conclusioni

Si è proceduto con l'adeguamento della perizia di stima, limitatamente alla quota del debitore esecutato-----, da porre a fondamento dell'ordinanza di vendita.

Adeguando il criterio di stima alla quota del debitore esecutato si è ottenuto un valore a corpo per il bene (1/1 di piena proprietà -----
-----di **Euro 59.000,00**.

Il valore di vendita giudiziaria è di **Euro 50.150,00**.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per fornire chiarimenti.

Il C.T.U. ing. Flavia Bonfantini

Monteroni di Lecce, lì 17 maggio 2023

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1 Visura storica per Immobile

Allegato_2 Ispezione Ipotecaria

Allegato_3 Consulenza Estimativa Giudiziaria del 01/09/2020