

30/03/2024

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

contro

Sede legale: LECCE
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. 93/2024

Giudice Dott.ssa. Anna Rita PASCA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A23L049E - P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu

trascritta a Lecce in data 05/05/2006 al nn.17046/12237.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [redacted] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 09/03/2024 ai nn. 725/2024 e trascritto a LECCE in data 19/04/2024 ai nn. 15017/12577.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate:

- 1) La distribuzione degli spazi interni è differente rispetto a quanto autorizzato;
- 2) I due prospetti su via Novoli e su via Millesimo sono differenti da quanto autorizzato;
- 3) Il bagno realizzato nel pozzo luce è privo di autorizzazione.

Regolarizzabile con:

3) Demolizione del Bagno, in quanto non autorizzato e non rispettoso della prescrizione dello strumento urbanistico per il superamento del Rapporto massimo di copertura del 50%, e ripristino dello stato dei luoghi autorizzato;

1) e 2) Presentazione di SCIA in sanatoria per modifiche di distribuzione interna e di prospetto.

Oblazione: € 516,00;

Costo pratica: € 120,00

Costo tecnico: € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: le planimetrie catastali rispecchiano lo stato di fatto che comunque presenta delle difformità urbanistiche.

Regolarizzabile con: Presentazione DOCFA per variazione catastale.

Oblazione: € 0,00;

Costo pratica: € 50,00

Costo tecnico: € 1.000,00.

1 4.4. Divisibilità del bene

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II. SULLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione:

La certificazione presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà dell'immobile un atto notarile pubblico di compravendita del 30.12.2003 avente per oggetto la nuda proprietà dell'immobile pignorato a favore di [redacted]

A tale atto è succeduta la successione per causa di morte di [redacted] con cui la [redacted] diventava proprietaria del bene.

Però in data 14.05.2018 veniva emessa dal Tribunale di Lecce Sentenza di Inefficacia

dell'atto di compravendita del 30.12.2003 perché dissimulante una donazione e reintegrava la quota di legittima di $\frac{1}{4}$ ciascuno dei signori P. e G. (figli).

6.2 Attuale proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 100/1969 per il rifacimento al piano terra e sopraelevazione piano primo di una casa in via Millesimo civ.1, intestata a P. e G. - Domanda di Licenza di Costruzione presentata in data 04/07/1969 prot. n. 3775, rilasciata in data 09/07/1969 al n.100 - **Agibilità rilasciata il 29/03/1971.**

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione a P.T. in Comune di Carmiano - LE - via Novoli civ.30.

L'Immobile è composto da una Abitazione a Piano Terra di una Palazzina a due piani fuori terra posta all'incrocio tra via Novoli e via Millesimo con ingresso dalla prima al civ.30. L'attuale bagno è stato realizzato senza autorizzazione e/o in assenza del rispetto di prescrizioni dello strumento urbanistico (rapporto massimo di copertura), pertanto a meno di particolari valutazioni e asseverazioni di natura tecnica e giuridica (accettabili o meno dal Comune di Carmiano), non competenti al sottoscritto, non sarà possibile considerarlo sanabile nella presente relazione di stima. Pertanto nella stima saranno valutate le sole parti di fabbricato autorizzate e non soggette a eventuale ordinanza di demolizione detrando dalla stima stessa i costi complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati.

Dal civ.30 di via Novoli si accede ad un ingresso a cui è collegato un soggiorno (autorizzato come cucina), n.2 camere da letto, la cucina attuale (autorizzata come bagno) ed in sequenza il bagno da demolire. Una delle camere da letto ha una piccola veranda (ex sottoscala) che affaccia su via Millesimo e l'attuale cucina e il soggiorno affacciano su un pozzo luce all'interno del quale è stato realizzato il bagnetto da demolire.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **m² 72,00²**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a P. e G. (P. e G.), Proprietà per 1/1, foglio 11, mappale 859, sub.3, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 78 m², Totale escluse aree scoperte: 73 m², posto al piano T - rendita: Euro 207,36.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazione di stadio: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Il lotto Confina: a Sud con via Millesimo, a Nord con part. 114, a Ovest con via Novoli e a Est con part.860.

L'edificio è stato costruito dopo il 1969.

Costituito da n.2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,60 metri

L'unità immobiliare è identificata con il civico 30.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Carmiano è il **P. di F.** approvato il 09.11.1973 con Delibera di G.R. n.339 e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B2 - zone di completamento edilizio con i seguenti parametri edilizi:

Art. 11 - Zone Di Completamento B2.

In tali zone sono consentite:

- le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici;
- la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e completamento di edifici

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

esistenti.

Vanno rispettate le disposizioni di cui al 6° comma dell'art.17 della legge 6/8/1967, n.765, in alternativa però l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati ai sensi della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n.344 del 04.5.1972.

In tutti questi casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

- If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq.
- Q = Rapporto massimo di copertura: 70%
- H = Altezza massima del fabbricato: 8 mt.
- Dc = Distanza dai confini: 5 mt.
- Df = Distacco fra i fabbricati: 10 mt.
- Ds = Distanza dalle strade: 5 mt.

Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (licenza edilizia singola).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Ingresso	Sup. reale netta	12,50	1,00	12,50
Soggiorno (possibile cucina)	Sup. reale netta	16,50	1,00	16,50
Letto	Sup. reale netta	12,90	1,00	12,90
Letto	Sup. reale netta	13,40	1,00	13,40
Cucina (possibile bagno)	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
Veranda	Sup. reale netta	2,70	1,00	2,70
	Sup. reale netta	64,60		64,60
Abitazione	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
Veranda	Sup. reale lorda	3,00	0,50	1,50
	Sup. reale lorda	72,00		70,50
Pozzo Luce	Sup. reale lorda	9,60	0,30	2,88
	Sup. reale lorda	9,60		2,88

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: pilastri in c.a. e muratura, condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: ad anta multipla a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a: letto su via Novoli

tipologia: ad anta singola e doppia, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente edilizia):

materiale: pietra naturale, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura in conci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: ceramica, condizioni: sufficiente.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: ceramica, condizioni: sufficiente.

Rivestimento (componente edilizia):

ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: a doppia anta a battente, materiale: laminato, protezione: nessuna, condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

Si riferisce limitatamente a: ingresso

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,

<i>Fognatura (impianto):</i>	conformità: verificare. tipologia: mista, tubi in PVC, recapito: pozzo nero, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in metallo, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le Abitazioni di Tipo Economico suggerisce un range di valori variabili tra 420,00 e 550,00 Euro al metro quadrato commerciale.

Considerando che l'immobile è datato con uno stato di conservazione sufficientemente buono è corretto utilizzare un prezzo leggermente inferiore alla media e quindi pari a circa Euro 480,00 al metro quadro di superficie commerciale ottenuta attraverso l'omogeneizzazione delle superfici lorde con l'utilizzo di coefficienti correttivi che tengono conto dell'uso delle varie zone dello stesso immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Carmiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Carmiano, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

A. Abitazione

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	70,50	€ 480,00	€ 33.840,00
Pozzo Luce	2,88	€ 480,00	€ 1.382,40
	73,38	€ 480,00	€ 35.222,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione	72,00	€ 35 222,40	€ 35 222,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 5 283,36

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese per demolizioni bagno e ripristino stato dei luoghi autorizzato

€ 3 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 2 686,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 26 439,04

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 23 753,04

Giudice Dott.ssa Anna Rita PASCA
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

venerdì, 27 settembre 2024

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni

