

PREMESSA

Il Giudice Dott. Alessandro Silvestrini ha nominato il sottoscritto Ing. Stefano Pelagalli in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura da Sovraindebitamento RG n. 2292/2018 nei confronti di "██████████ ██████████", liquidatore Dott.ssa Sabrina Valentino, per la valutazione in aggiornamento del compendio immobiliare interessato.

Detto immobile risulta essere già periziato dallo stesso Consulente nella procedura esecutiva RG 181/2012 ██████████ spa contro ██████████.

In data 30.12.2023 il CTU ha effettuato il nuovo sopralluogo sull'immobile, previo avviso telefonico di inizio operazioni peritali alla parte.

1. GENERALITA' ED ASPETTI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1.1. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'immobile interessato dalla procedura di sovraindebitamento, ricadente interamente nella circoscrizione comunale di Marino (LE), è il seguente:

1. Unita' immobiliare sita in Marino (LE) – Via Padova 4/a PIANO T, in catasto NCEU al foglio 24, part. 2304 sub 1 categoria C/6
2. Unita' immobiliare sita in Marino (LE) – Via Padova 4/a PIANO 1, in catasto NCEU al foglio 24, part. 2304 sub 2 categoria A/3

1.1.2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1.3. LOCALIZZAZIONE



L'immobile di cui trattasi si colloca nel centro abitato di Matino in zona residenziale sulla direttrice per Casarano.

Esso è costituito da un fabbricato indipendente della tipologia villino, con piano terra finito ed abitato e primo piano a rustico non completato.

1.1.4. PROPRIETA'

L'immobile sopra indicato risulta essere catastalmente intestato come segue:

██████████ nato a **██████████** il **██████████** cf. **██████████**, piena proprietà

1.1.5. PROVENIENZA

L'immobile risulta intestato al Sig. **██████████** in virtù di atto di costituzione del 19.09.2001

Il lotto edificabile era pervenuto al Sig. **██████████** per mezzo di atto di compravendita per Notaio **██████████** del 12 novembre 1992 trascritto a Lecce ai nr. 40924/33259 del 28.11.1992

STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'ambito delle operazioni peritali, l'immobile è risultato utilizzato dal Sig. **██████████**.

1.1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come attestato dalle ispezioni ipotecarie effettuate su entrambe le unita' immobiliari costituenti l'immobile gravano le seguenti formalita':

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per atto notaio Andrea Tavassi del 31.03.2008 rep 17497/5392 iscritto a Registro in data 01.04.2008 reg part 2357 reg gen 13847
- Ipoteca Legale **██████████** del 28.06.2010 rep 176121/2010 iscritto a Registro in data 07.07.2010 reg part 5046 reg gen 26826
- Pignoramento Immobiliare del 22.02.2012 rep 114/2012 trascritto in data 28.03.2012 reg part 8889 reg gen 10935
- Pignoramento Immobiliare del 26.04.2012 rep 502/2012 trascritto in data 02.07.2012 reg part 17528 reg gen 21830
- Procedura di liquidazione del patrimonio del 29.06.2018 rep 2292/18 trascritta in data 13.07.2018 reg part 18380 reg gen 23714

Sul terreno al NCT foglio 24 particella 2304 (ora unita' urbana) grava una trascrizione per atto di asservimento a favore del Comune di Marino con atto notaio Aromolo del 29.12.1993 trascritto a Lecce in data 26.01.1994 ai nn. 3013/2628

1.1.7. CONSIDERAZIONI IN MERITO AL CONTESTO URBANO

Per quanto concerne le considerazioni inerente l'ubicazione dell'immobile all'interno del contesto urbano, l'immobile è situato al centro dell'abitato di Marino, in ambito caratterizzato da edifici eterogenei, analoghi per tipologia e periodo realizzativo a quello in esame.

Il contesto non presenta valenza panoramica, la viabilità consente buona percorribilità e possibilità di parcheggio, in generale per la zona non sono stati rilevati particolari pregi e qualità nel tessuto urbanistico.

2. ABITAZIONE SITA IN VIA PADOVA NR. 4 - MARINO

2.1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. del Comune di Marino

Abitazione in Via Padova civ. 4

piano primo, foglio 24, part. 2304 sub 2, categ. A/3, classe 3, vani 7 rendita Euro 278,37

piano terra, foglio 24, part. 2304 sub 1, categ. C/6, classe 3, mq 98, rendita Euro 151,84

2.1.2. DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA IN VIA PADOVA 4 IN CATASTO AL FG.24 PART.2304 SUB 1

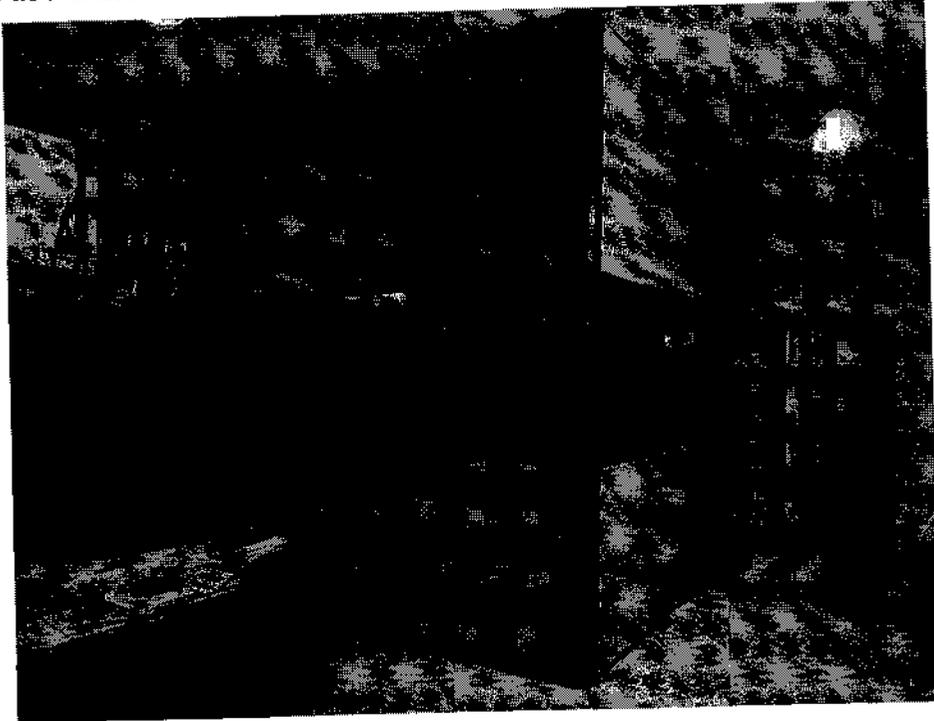
Trattasi di un piano terra di un fabbricato indipendente a due piani della tipologia villino.

L'unità immobiliare si articola come dappresso illustrato:

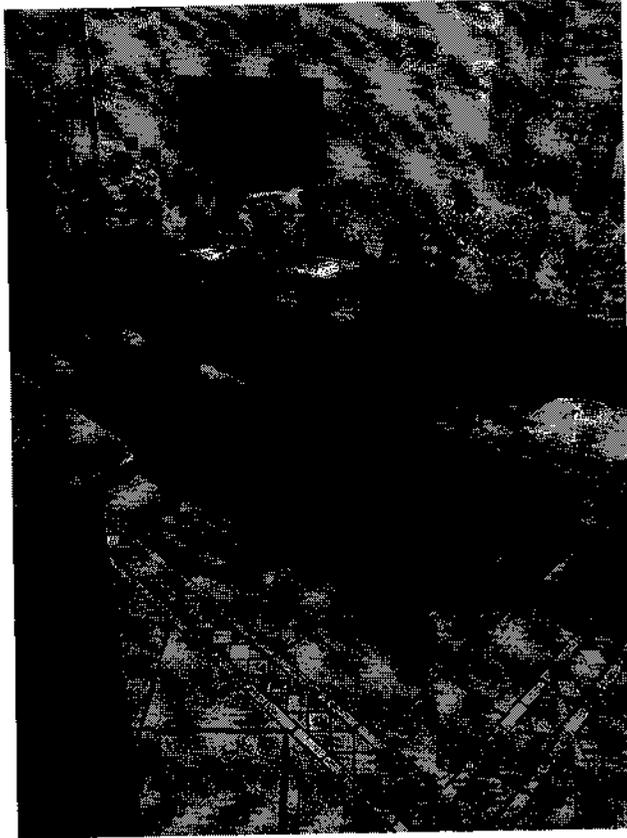
vani ed ambienti principali al piano terra composti da:

- Androne di ingresso allo stato rustico con rampa di scale che conduce al piano superiore;
- Locale ad uso ufficio suddiviso in due aree distinte a mezzo di un box autoportante prefabbricato
- La parte retrostante della unità immobiliare e' utilizzata come appartamento composto da cucina, bagno, ripostiglio ed un vano letto.
- L'immobile e' circondato al piano terra da uno scoperto pertinenziale interamente pavimentato, con aiuole ornamentali nella parte antistante il fabbricato e prospiciente la Via Padova, ed un piccolo ortale posteriore con alberature di medio tronco.

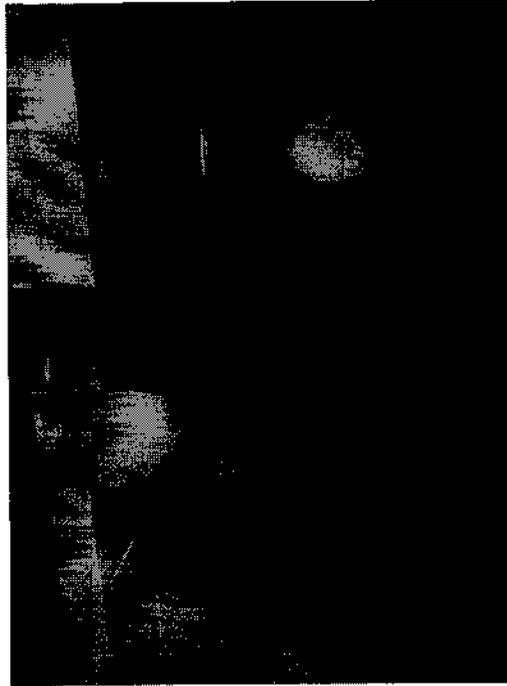
Locale ad uso ufficio



Cucina/soggiorno



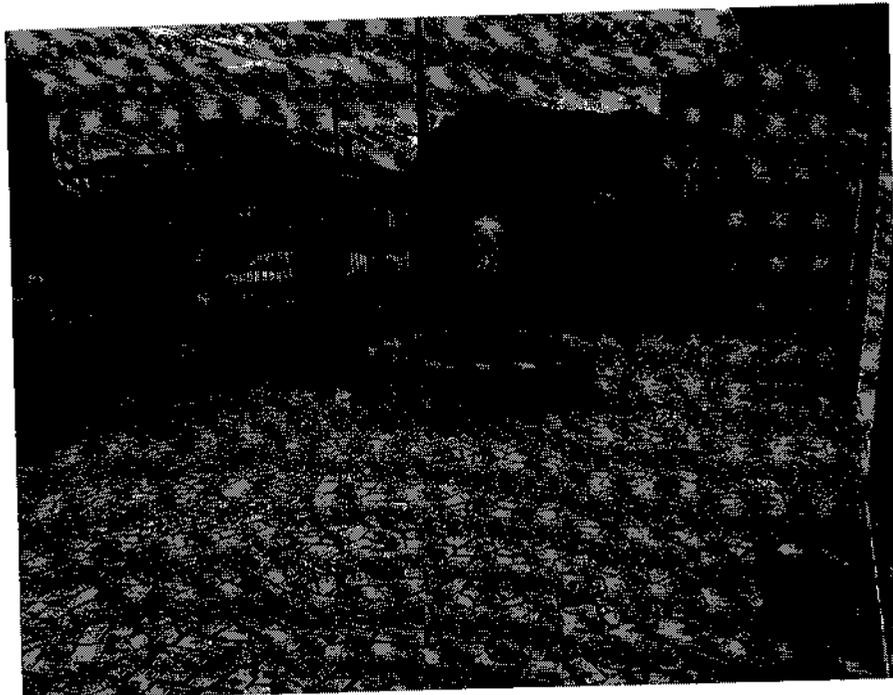
Bagno



scoperti pertinenziali composti da:

- Veranda coperta ed ampio ortale posteriori con rampa di scale esterna per l'accesso al piano superiore
- Scoperto anteriore con doppio cancello





L'altezza utile degli ambienti principali al piano terra è pari a ml 3,50 circa

L'abitazione presenta al piano terra le seguenti rifiniture:

pavimentazioni degli ambienti in ceramica, pareti e soffitti rivestiti con intonaco del tipo civile e tinteggiatura all'acqua, zoccolature battiscopa, infissi interni in legno con apertura a bussola, portoncino di accesso in legno a doppia anta, infissi esterni con vetro camera e persiane, servizi con pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino a ml 2,00 dal piano di calpestio, con dotazione di lavabo, bidet, tazza e vasca .

L'accesso al locale ufficio e' attrezzato con serranda esterna in ferro ed infisso interno a vetri.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico fognante con tubazioni incassate con adduzione da acquedotto e scarico in collettore cittadino, impianto di riscaldamento con presenza di caldaia allocata vano tecnico esterno, collegata ad elementi radianti in ghisa.

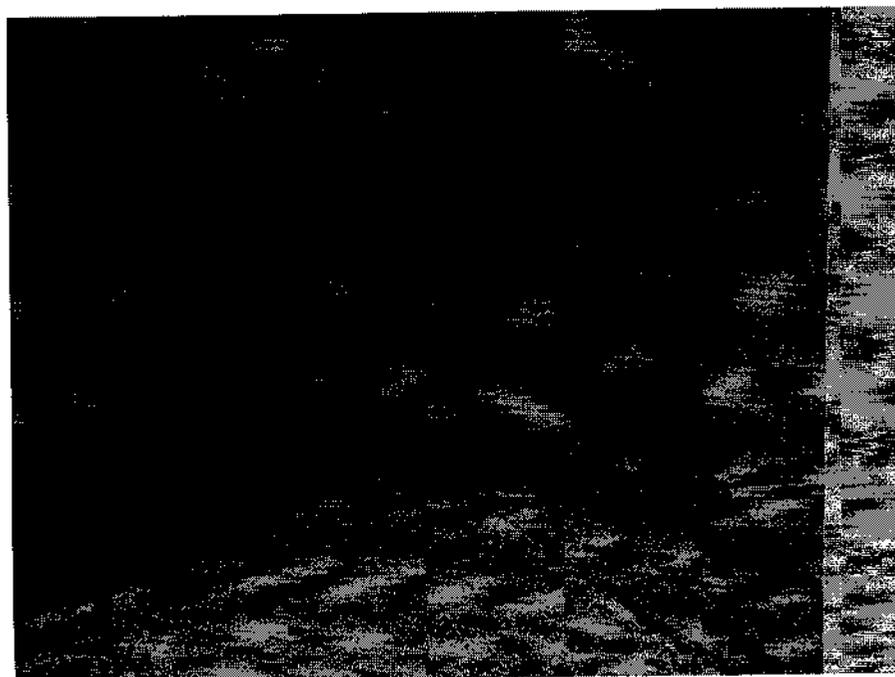
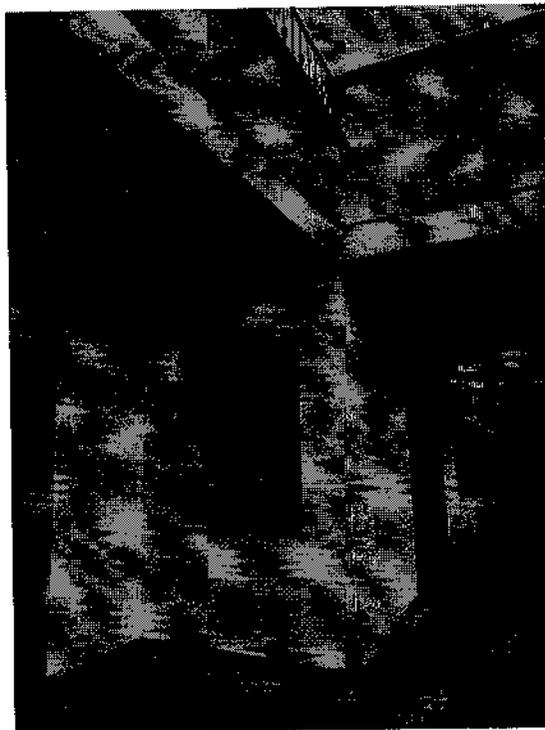
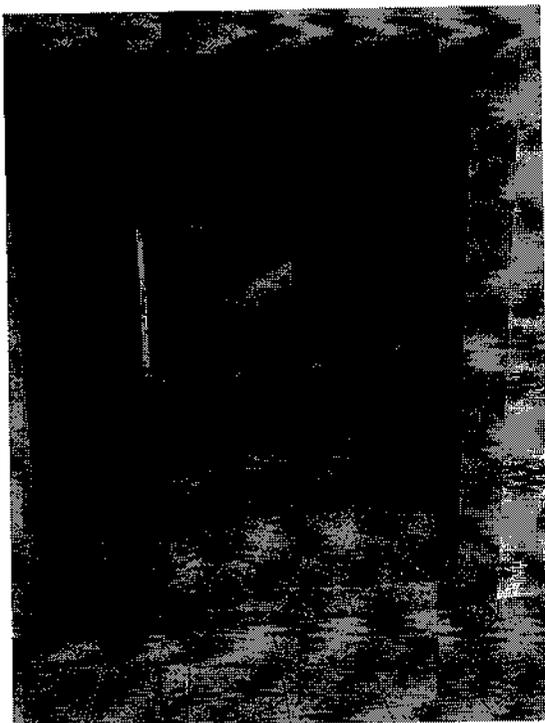
Tutta la pertinenza scoperta circostante l'immobile e' pavimentata in pietra.

Il grado di manutenzione generale del piano terra risulta essere buono. Le pavimentazioni, i rivestimenti, gli infissi e le altre finiture tutti risultano essere di buona fattura e qualità commerciale.

I prospetti esterni risultano in mediocre stato di conservazione e richiederebbero un intervento di manutenzione ordinaria.

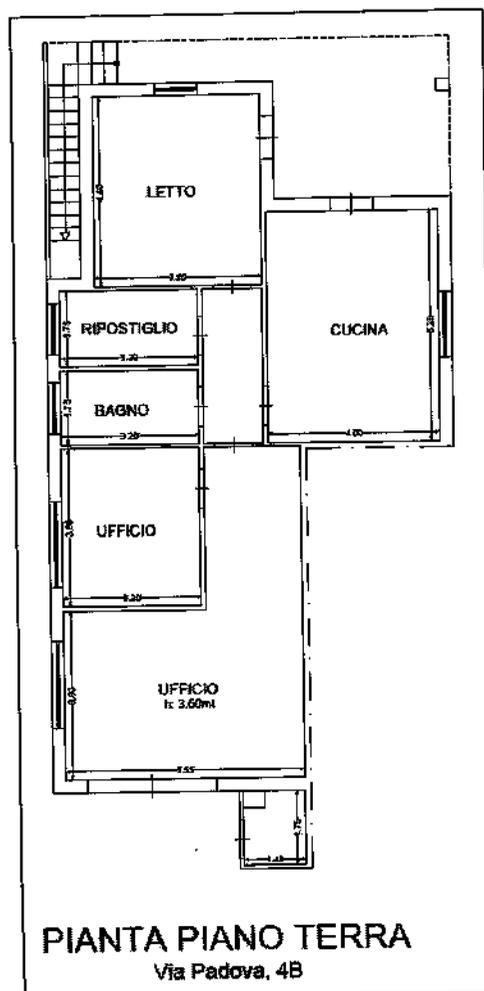
2.1.2. DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE AL PRIMO PIANO IN VIA PADOVA 4 IN CATASTO AL FG.24 PART.2304 SUB 2

L'abitazione collocata al primo piano del fabbricato si trova in uno stato rustico avanzato: gli impianti elettrico, idrico sanitario e termico sono stati posati e le pareti risultano intonacate. Occorre osservare comunque che l'abitazione e' priva di infissi e che pertanto e' stata esposta alla azione degli agenti atmosferici per oltre dieci anni.



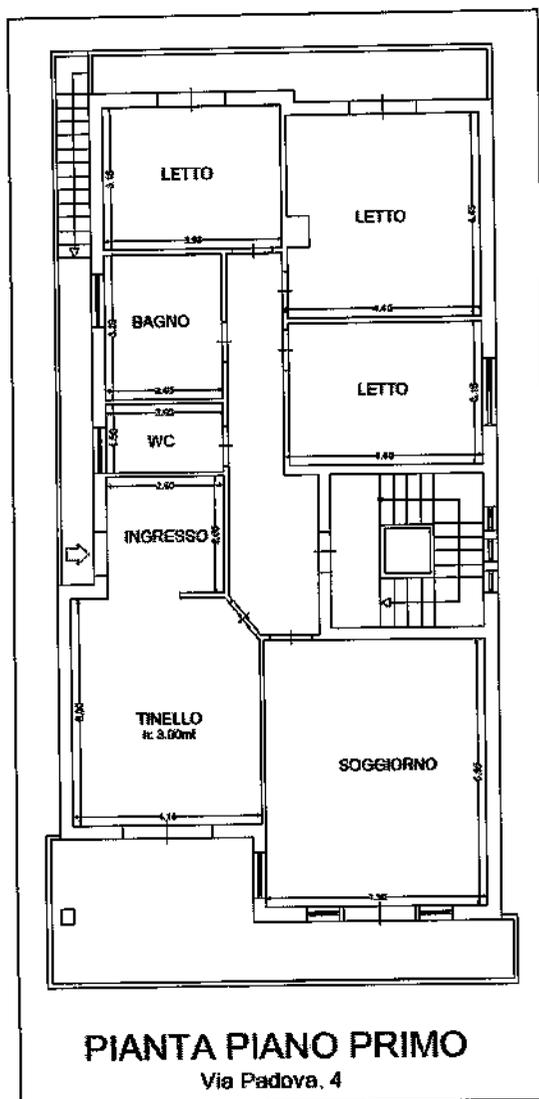
2.1.3. SUPERFICI DELL'IMMOBILE
UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA

piano	destinazione	sup. utile mq	sup. lorda mq	coeff. equivalenza	superficie equivalente
TERRA	superficie coperta	80,00	115,78	1,00	115,78
	androne - scala	38,46	38,46	0,30	11,54
	veranda coperta	12,84	12,84	0,30	3,85
	superficie scoperta circostante il fabbricato	233,00	233,00	0,10	23,30
	SOMMANO	364,30	400,08		
totale superficie equivalente				mq	154,47



UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO

piano	destinazione	sup. utile mq	sup. lorda mq	coeff. equivalenza	superficie equivalente
PRIMO	superficie coperta	127,70	145,56	1,00	145,56
	balconi	38,62	38,62	0,30	11,59
	SOMMANDO	166,32	184,18		
totale superficie equivalente				mq	157,15

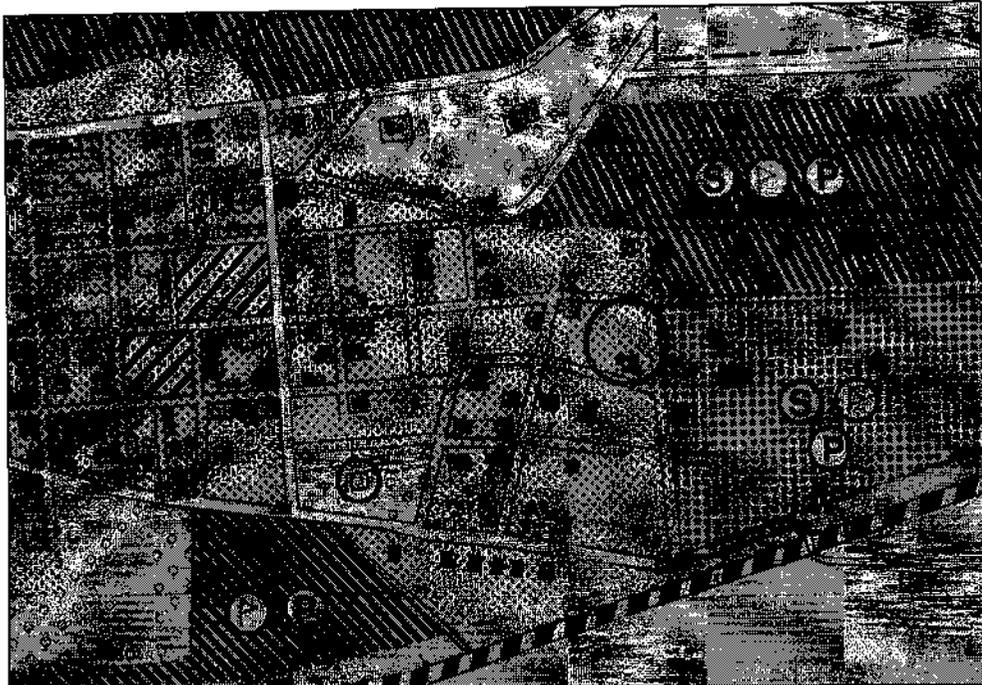


2.1.4. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

2.1.5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in esame ricade in zona B1 (insediamenti attuali) del vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Marino.

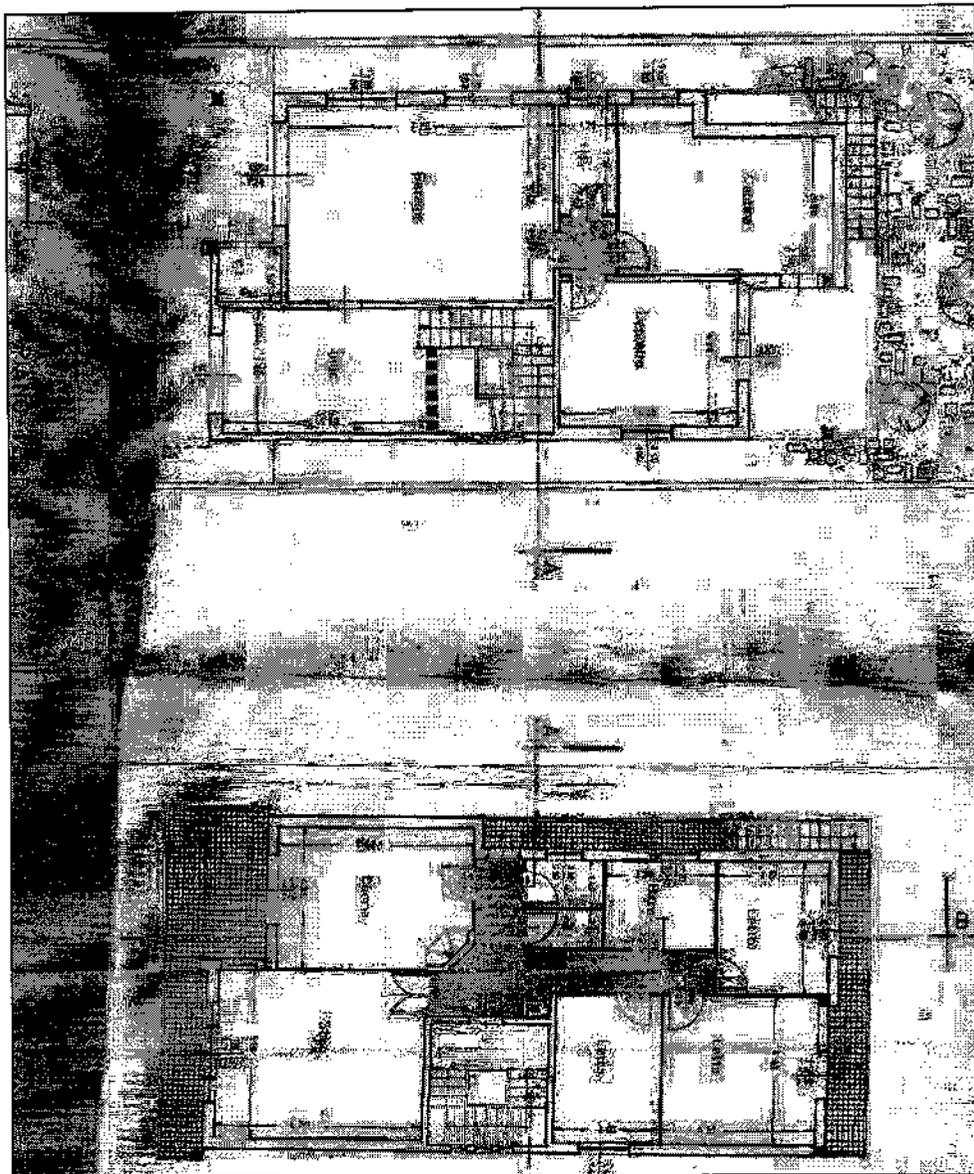
La disciplina della zona B1 prevede indici e parametri urbanistici per i quali si rimanda alle norme sopra citate.



2.1.6. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito di accesso agli atti espletato presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marino, è stata rinvenuta :

1. Concessione Edilizia nr 31/94 del 17.08.1994 intestata a ██████████ ██████████ per costruire un fabbricato residenziale unifamiliare composto da piano terreno e primo piano
2. Agibilita' del 24.09.2001 limitata all'unita' immobiliare posta al piano terra



2.1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

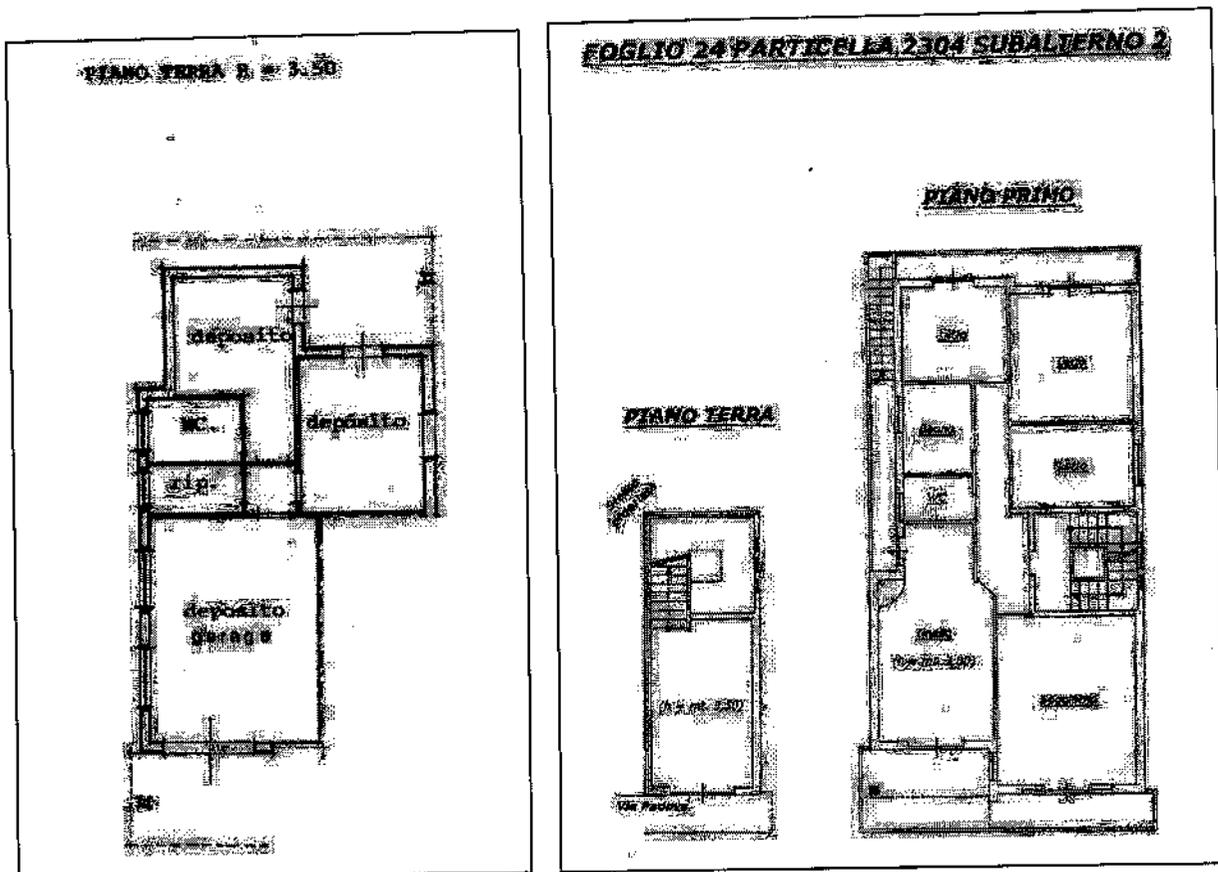
A seguito di comparazione eseguita tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di rilievo allegati alla autorizzazione originaria sono state rilevate le seguenti difformità:

1. *Al piano terra realizzazione di un vano bagno al posto del vano ripostiglio autorizzato e realizzazione di un nuovo vano ripostiglio con tramezzo interno nel vano destinato a cantina ed apertura di finestra sulla parete posteriore della cantina*
2. *Differente destinazione d'uso dei vani al piano terra rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato: ufficio invece di garage, cucine invece di deposito, letto invece di cantina.*
3. *Al primo piano (abitazione a rustico avanzato) differente posizionamento del tramezzo per la definizione del vano wc, con ampliamento della superficie di ingresso.*

Le difformità sopra rilevate riguardano la distribuzione delle superfici interne, restando immutata la superficie autorizzata.

2.1.8. CONFORMITA' CATASTALE

Il confronto tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo non ha messo in evidenza difformità.



2.1.9. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE

Si ritiene che tutte le modifiche interne realizzate ed il cambio destinazione d'uso di alcuni vani possa essere regolarizzato mediante presentazione di SCIA al competente UTC

3. IL PROCESSO ESTIMATIVO

Si premette che ogni giudizio di stima, per quanto condotto con la massima imparzialità possibile, risulta comunque influenzato dalla visione personale dell'estimatore: pertanto si può ragionevolmente affermare che diversi periti chiamati a stimare lo stesso immobile potranno assegnare valutazioni economiche diverse che si disporranno all'interno di un'alea.

Il valore di un bene immobile dipende essenzialmente da quattro fattori:

1. destinazione economica del bene;
2. scopo della stima e scelta della metodologia;
3. individuazione ed analisi del mercato;
4. ordinarietà o straordinarietà degli operatori.

Nel caso in esame la destinazione economica dei beni è quella abitativa.

Per quanto attiene la scelta della metodologia di stima, in ambito residenziale ed in contesti urbanizzati, dove esiste una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare ed un sufficiente numero di beni simili al bene da stimare, appare più idoneo ed immediato il criterio sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore del bene immobile mediante la comparazione con il valore di altri immobili simili già scambiati sul mercato.

Difatti il presupposto metodologico per il procedimento comparativo è la disponibilità di un campione di prezzi omogeneo e quanto più rappresentativo del segmento di mercato di riferimento.

Operativamente ai fini della formazione del valore, una volta identificata l'unità di misura delle consistenze, risulta indispensabile rilevare i prezzi di scambio e definire un campione di beni omogenei da comparare seguendo tre passaggi successivi:

- scelta delle informazioni;
- identificazione dei beni comparabili e selezione dei dati;
- processo di aggiustamento e formazione del valore.

Il modello più utilizzato tra i procedimenti comparativi pluriparametrici per la determinazione del valore di mercato è il

[REDACTED]

Occorre evidenziare che nella applicazione del MCA al mercato immobiliare italiano va tenuta in conto una percentuale di alea derivante dalla fase di raccolta dei dati: non sempre infatti gli atti notarili di compravendita riportano il reale prezzo pagato dal compratore. Per questo qualora risultasse difficile reperire atti riferiti ad immobili dello stesso segmento di mercato di quello considerato, si può anche attingere a prezzi derivanti da offerte di mercato sottoponendoli ad un opportuno allineamento.

Su questo modello risultano impostate diverse Banche Dati che offrono gratuitamente, oppure a pagamento, su ogni delimitata zona territoriale un intervallo min-max delle quotazioni di mercato in cui probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

I detti valori minimi e massimi sono dunque riferiti all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse le quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza

Il valore che scaturisce al termine del processo di stima consente di poter definire con un certo margine di approssimazione, dovuto all'alea del procedimento estimativo stesso, il **valore di mercato** del bene, che secondo la definizione data dalla Banca d'Italia è *"l'importo stimato al quale l'immobile può essere venduto alla data della valutazione in una operazione commerciale svolta alle normali condizioni di mercato, dopo una adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti in causa hanno agito con cognizione, prudenza e senza costrizioni"*.

La relazione di stima di un bene economico consente di definire un prezzo che con un buon grado di approssimazione possa avvicinarsi al prezzo di compravendita che si sviluppa dalla trattativa tra le parti.

4.1.1. IL MERCATO IMMOBILIARE ATTUALE

Analisi del mercato immobiliare residenziale – tendenze generali

Ad oggi risulta indefinibile con certezza qualsiasi scenario futuro riferito al mercato immobiliare.

L'effetto della pandemia ha avuto su tutti i settori economici ricadute che hanno azzerato le curve di previsione e le statistiche basate sugli andamenti precedenti.

La ripresa economica post pandemia e le evoluzioni degli scenari nei diversi settori economici, ivi compreso quello immobiliare, non possono ad oggi essere stimate, e l'unica cosa certa da fare è quella di attenersi allo studio dei dati istantanei disponibili e di quelli che verranno via via elaborati nei periodi a venire.

Per quanto sopra riportato, si assumono a riferimento i valori di mercato delle zone interessate indicati ad oggi dalle banche dati immobiliari per gli edifici in esame,

prendendo in considerazione le rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed assumendo per ogni unità immobiliare i valori di zona ritenuti corrispondere al reale valore.

In base alle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare ed ai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, sono state quindi appurate le categorie tipologiche e le zone con valori omogenei per i vari fabbricati presi in esame, individuando i relativi valori definiti dalla banca dati Borsino Immobiliare, e dalla banca dati OMI.

In considerazione delle difformità urbanistiche rilevate, la valorizzazione deve tenere conto del VALORE DI TRASFORMAZIONE correlato ai costi amministrativi e tecnici delle pratiche amministrative necessarie per regolarizzare le difformità riscontrate, oppure per il completamento di una unità immobiliare ancora a rustico.

La formulazione dell'algoritmo per esprimere il valore di mercato come valore di trasformazione può assumere in questo caso la sua espressione più semplice data da

$$V_t = V_m - K_t$$

V_t = valore di trasformazione da determinare, ovvero valore di mercato del bene riferite alla sua suscettività di trasformazione

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K_t = costi inerenti la trasformazione

4.1.2. VALORE DI MERCATO FABBRICATI

4.1.3. CALCOLO VALORE DI MERCATO LOTTO 1

UNITÀ IMMOBILIARE IN MATINO ALLA VIA PADOVA NR. 4

In base alle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare ed ai riscontri effettuati in sede di sopralluogo le abitazioni prese in esame risultano ricadere nella categoria ville e villini.

La banca dati Borsino Immobiliare individua per la tipologia ville e villini a Matino un valore di 1° fascia, 2° fascia ed un valore di fascia media.

La banca dati OMI individua per abitazioni della tipologia ville e villini a Matino un valore minimo ed un valore massimo.

Quotazioni Immobiliari di zona per la tipologia abitazioni	Min	Max	Medio/mf
Osservatorio OMI	660	900	780
Borsino immobiliare	617	792	704
4.1.4. MEDIA	638	846	742

**4.1.4. VALORE DI MERCATO IMMOBILE CENSITO IN CATASTO PRESSO IL N.C.E.U. AL
COMUNE DI MATINO FG. 24 PART. 2304 SUB 1**

piano	destinazione	sup. utile mq	sup. lorda mq	coeff. equivalenza	superficie equivalente	
TERRA	superficie coperta	80,00	115,78	1,00	115,78	
	androne - scala	38,46	38,46	0,30	11,54	
	veranda coperta	12,84	12,84	0,30	3,85	
	superficie scoperta circostante il fabbricato	233,00	233,00	0,10	23,30	
	SOMMANO	364,30	400,08			
totale superficie equivalente					mq	154,47
valore unitario del bene trasformato					Euro	740,00
valore di mercato del bene trasformato Vm					Euro	114.307,80
costo stimato opere di trasformazione Kt					Euro	2.000,00
valore di trasformazione Vt					Euro	112.307,80
arrotondato						

**4.1.4. VALORE DI MERCATO IMMOBILE CENSITO IN CATASTO PRESSO IL N.C.E.U. AL
COMUNE DI MATINO FG. 24 PART. 2304 SUB 2**

piano	destinazione	sup. utile mq	sup. lorda mq	coeff. equivalenza	superficie equivalente	
PRIMO	superficie coperta	127,70	145,56	1,00	145,56	
	balconi	38,62	38,62	0,30	11,59	
	SOMMANO	166,32	184,18			
totale superficie equivalente					mq	157,15
valore unitario del bene trasformato					Euro	740,00
valore di mercato del bene trasformato Vm					Euro	116.288,04
costo stimato opere di completamento Kt					Euro	45.000,00
valore di trasformazione Vt					Euro	71.288,04
arrotondato						

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 27.000,00

Prezzo base di asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle deduzioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 156.000,00

Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Lecce, 18/01/2024

Ing. Stefano Pelagalli

ALLEGATI

1. visura catastale storica F24 plla 2304 sub 1
2. Visura catastale storica F24 plla 2304 sub 2
3. Ispezione ipotecaria
4. Planimetrie catastali
5. Autorizzazione edilizia
6. Agibilita'
7. Planimetrie Rilevate
8. Verbale di sopralluogo