

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
NRG n. 156/2024

Esecutore:

Debitore:

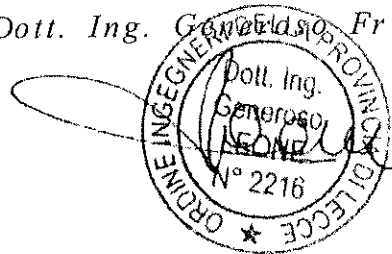
Giudice: OTTAVIANO FRANCESCO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Guagnano, 11.09.2024

Il CTU

Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE, con studio in Guagnano (Le) alla via Provinciale, 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia al n. 2216, in qualità di CTU per la Causa Civile in epigrafe, su incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott. Francesco OTTAVIANO con Ordinanza del 31.05.2024, giusto giuramento telematico del 06.06.2024 con la presente intende rispondere ai quesiti di verifica e stima di cui all'Ordinanza sopra citata.

Svolgimento delle operazioni

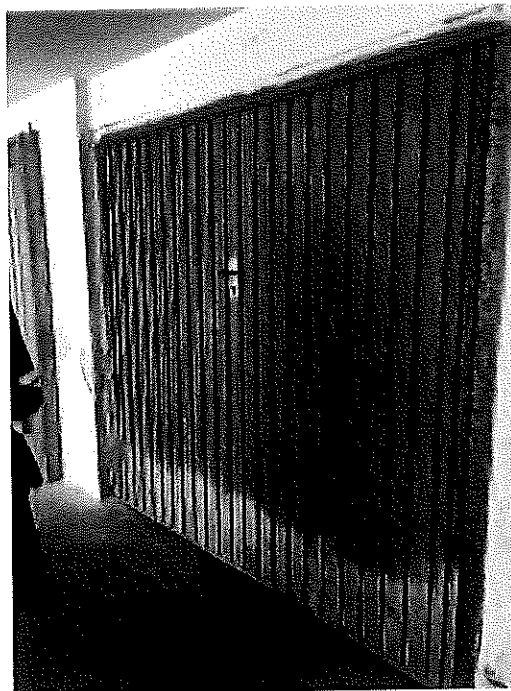
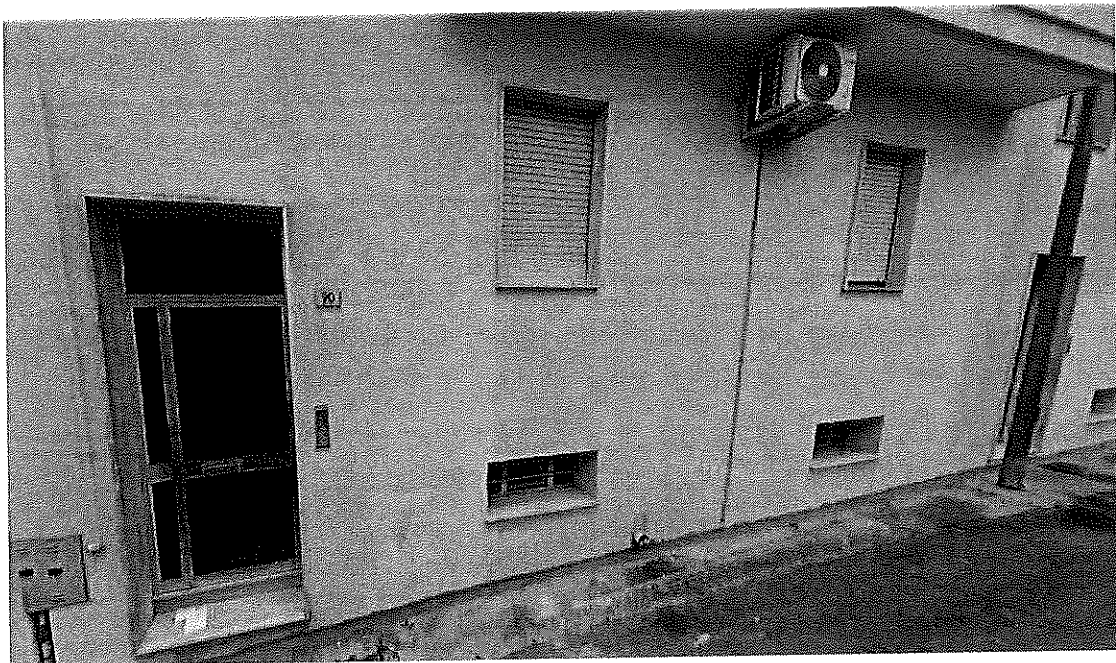
U.I. TUGLIE – VIA TRENTO

Le operazioni si svolgono, partendo dal rilievo dello stato dei luoghi, la verifica della rispondenza alla documentazione tecnica in atti e quella depositata presso gli uffici del Territorio di Lecce e presso gli uffici del Comune di Tuglie (Le), oltre ad un rilievo fotografico dell'unità immobiliare sita in Tuglie alla Via Trento civico 90.

L'unità è utilizzata quale residenza dal proprietario e dalla sua famiglia.

INDAGINI AMMINISTRATIVE

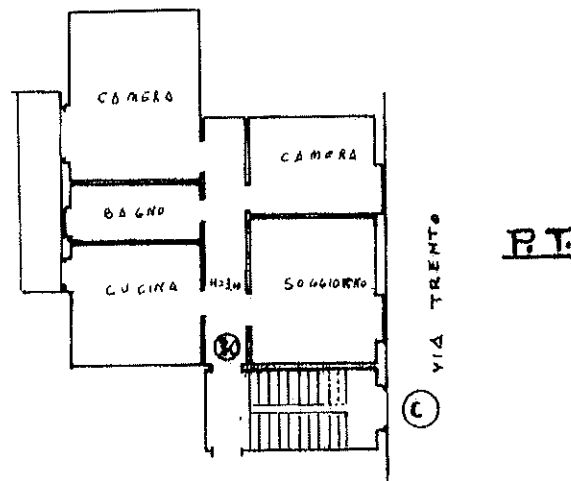
Nell'intento di reperire maggiori informazioni possibili per individuare, descrivere e valutare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Tuglie e presso gli Uffici del Territorio di Lecce, e presso l'Archivio Notarile di Lecce.



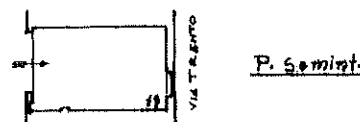
*Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684*

L'indagine presso gli uffici del Territorio di Lecce, ha portato all'individuazione di documenti in atti, quali planimetrie catastali, che ne comprovano la regolarità catastale dell'intero complesso edilizio. Nella fattispecie:

- **Planimetria catastale** fg. 3 p.lla 501 sub. 30, nella quale viene rappresentata la porzione di immobile destinata alla residenza al piano rialzato; (ALL. 1)



- **Planimetria catastale** fg. 3 p.lla 501 sub. 19, nella quale viene rappresentata la porzione di immobile destinata a Box auto a piano interrato; (ALL. 2)



Nel dettaglio, dall'accesso alla documentazione depositata presso gli Uffici Comunali di Taurisano, si è reperita la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n. 17/1982** del 19.02.1982;
- **Concessione Edilizia in variante n. 64/1984** del 19.06.1984
- **Autorizzazione di abitabilità o d'uso nel 1986**

Atti di provenienza

L'immobile risulta pervenuto in proprietà di _____ in virtù di:

- **Atto di donazione**

Inoltre sono state riscontrate le seguenti formalità:

- **Ipoteca Giudiziaria**

- **Sente nza Di Sequestro Conservativo**

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

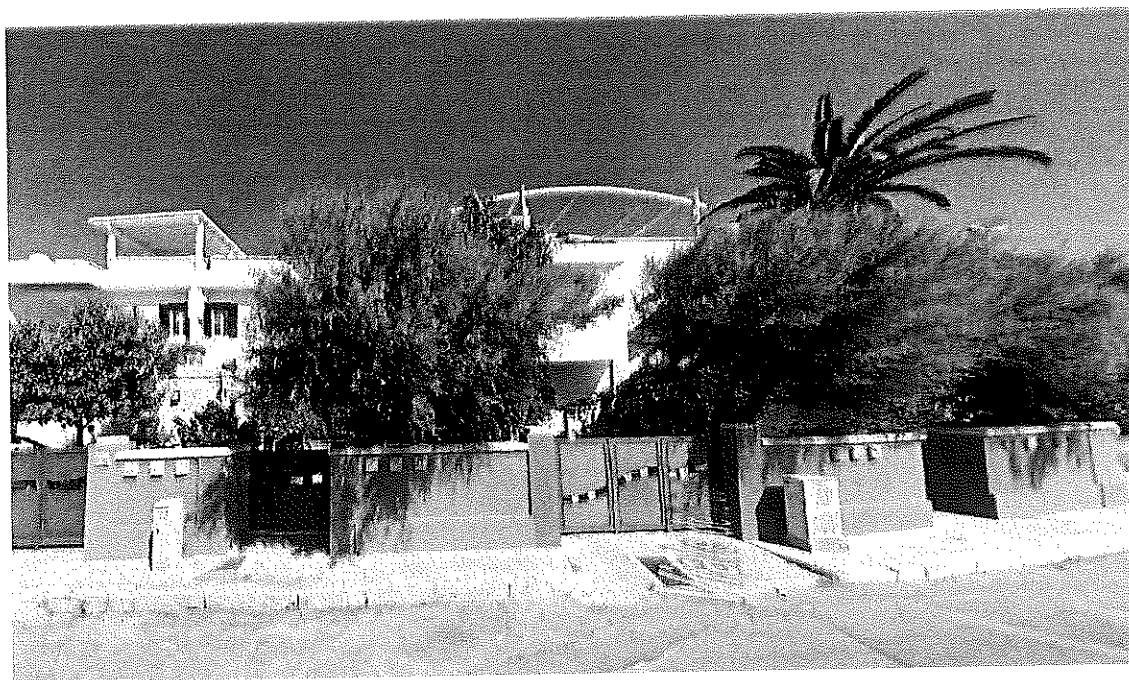
Il tutto come da Relazione notarile in atti, verificata presso gli Uffici della Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce.

U.I. GALLIPOLI - VIA DELLE DUNE

Le operazioni si svolgono, partendo dal rilievo dello stato dei luoghi, la verifica della rispondenza alla documentazione tecnica in atti e quella depositata presso gli uffici del Territorio di Lecce e presso gli uffici del Comune di Gallipoli (Le), oltre ad un rilievo fotografico dell'unità immobiliare sita in Gallipoli alla Via Delle Dune civico 25. L'unità è utilizzata dal proprietario e dalla sua famiglia.

INDAGINI AMMINISTRATIVE

Nell'intento di reperire maggiori informazioni possibili per individuare, descrivere e valutare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto si re ava presso l'ufficio tecnico del Comune di Gallipoli e presso gli Uffici del Territorio di Lecce, e presso l'Archivio Notarile di Lecce.



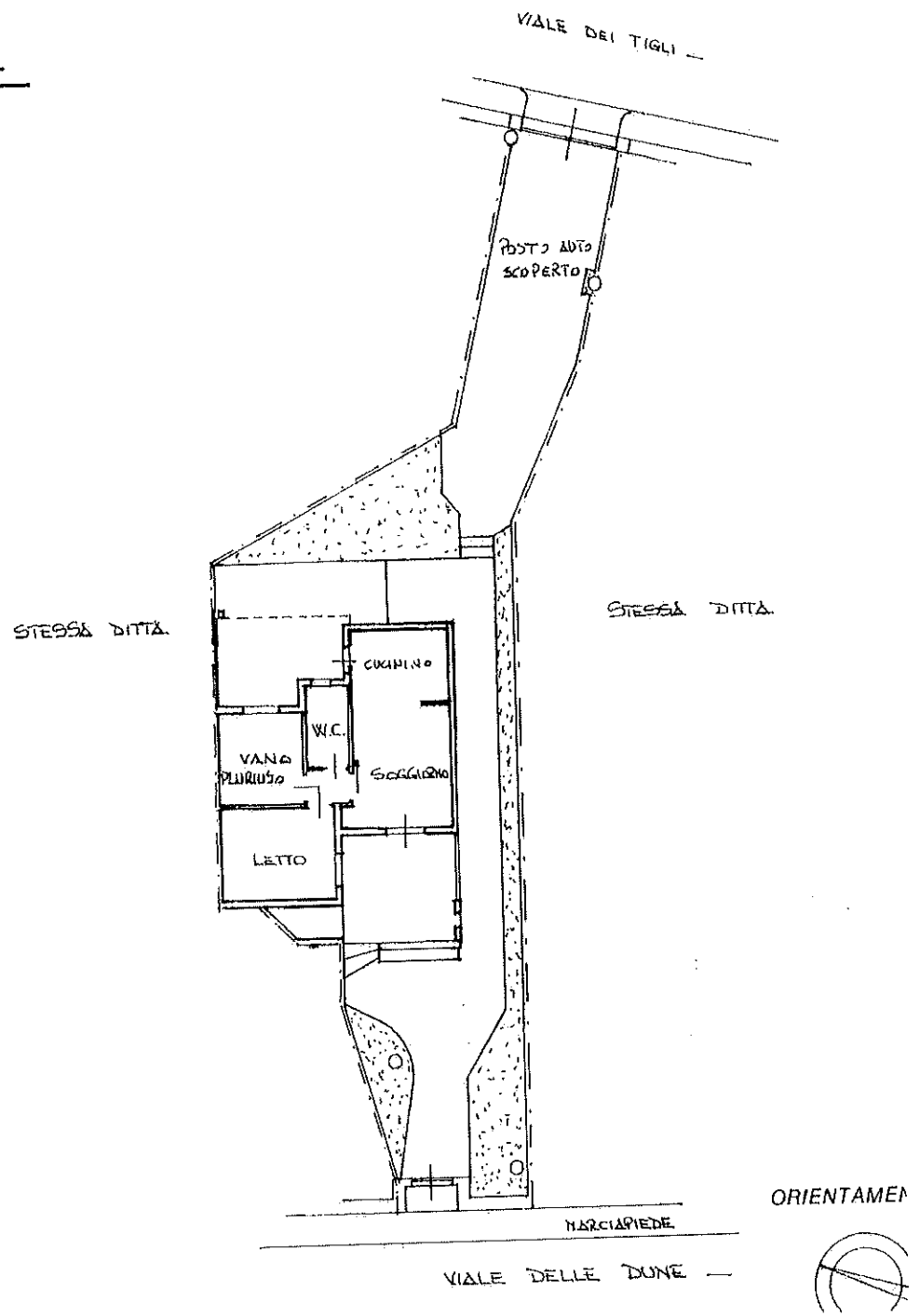
Indagini catastali

L'indagine presso gli uffici del Territorio di Lecce, ha portato all'individuazione di documenti in atti, quali planimetrie catastali, che ne comprovano la regolarità catastale dell'intero complesso edilizio. Nella fattispecie:

- **Planimetria catastale** fg. 25 p.lla 536 sub. 7, nella quale viene rappresentata la porzione di immobile destinata alla residenza al piano rialzato;(ALL.3)

Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

PIANO TERRA



Autorizzazioni edilizie

Nel dettaglio, dall'accesso alla documentazione depositata presso gli Uffici Comunali di Gallipoli, si è reperita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 6023/1996 del 26.08.1996;

- Licenza di **Abitabilità**, rilasciato nel 14 Aprile 2000.

Atti di provenienza

L'immobile risulta pervenuto in proprietà di _____ in virtù di:

- _____

Inoltre sono state riscontrate le seguenti formalità:

- **Ipoteca Giudiziaria**

- **Sentenza Di Sequestro Conservativo**

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

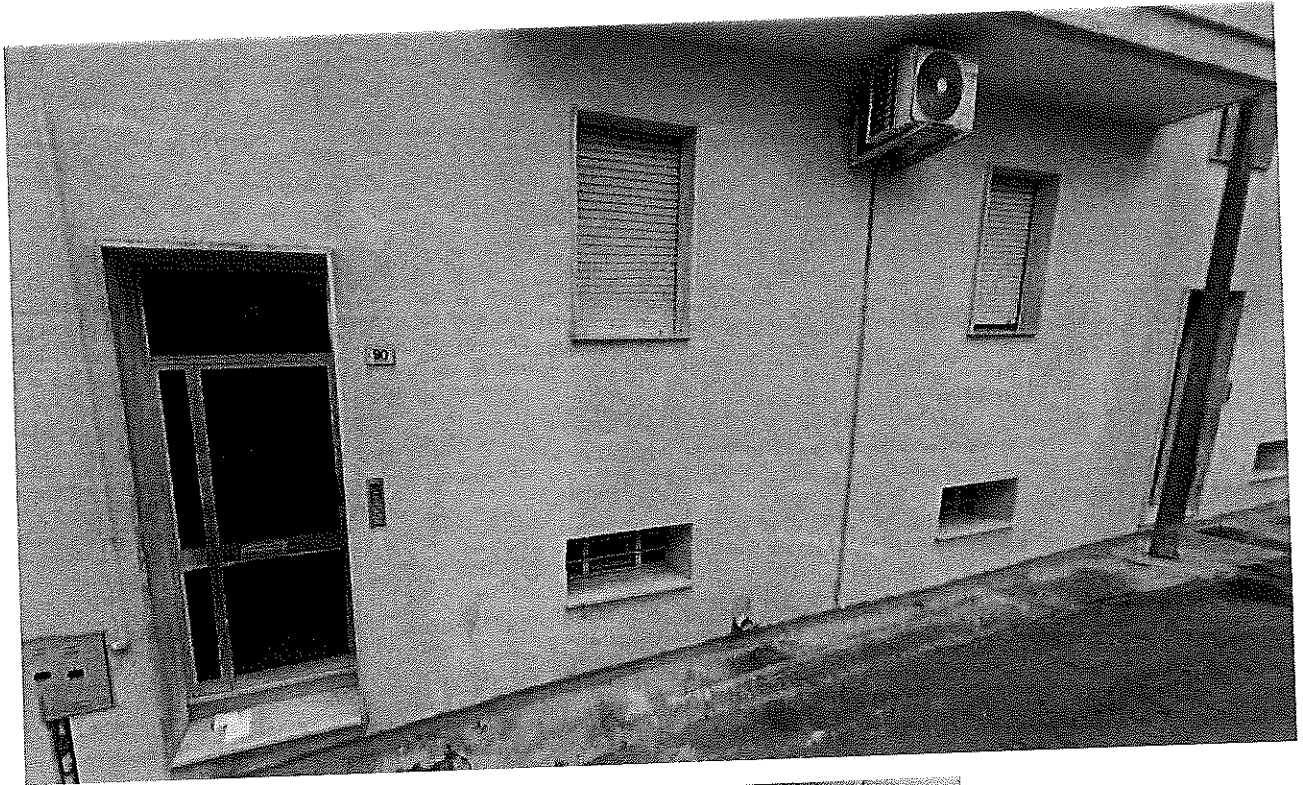
Il tutto come da Relazione notarile in atti, verificata presso gli Uffici della Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce.

RISPOSTA AI QUESITI

Individuazione valore degli immobili oggetto di Procedura Esecutiva.

ABITAZIONE TUGLIE - VIA TRENTO, 90

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

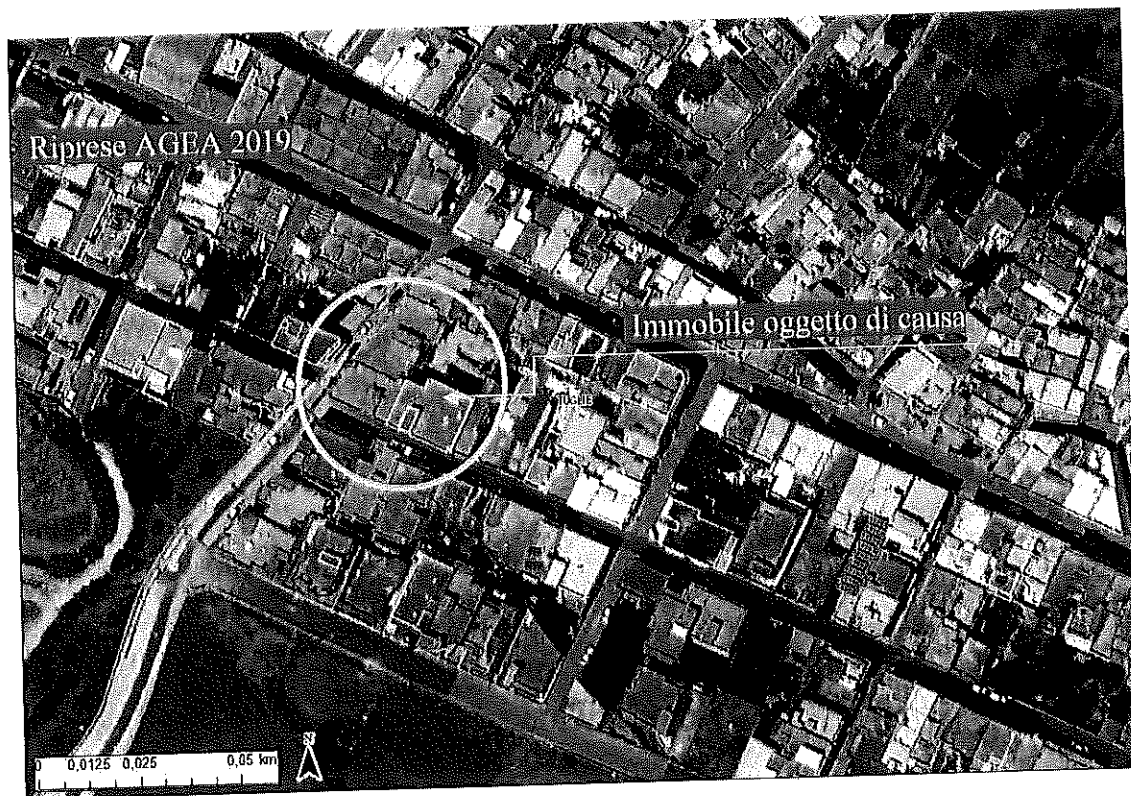


Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

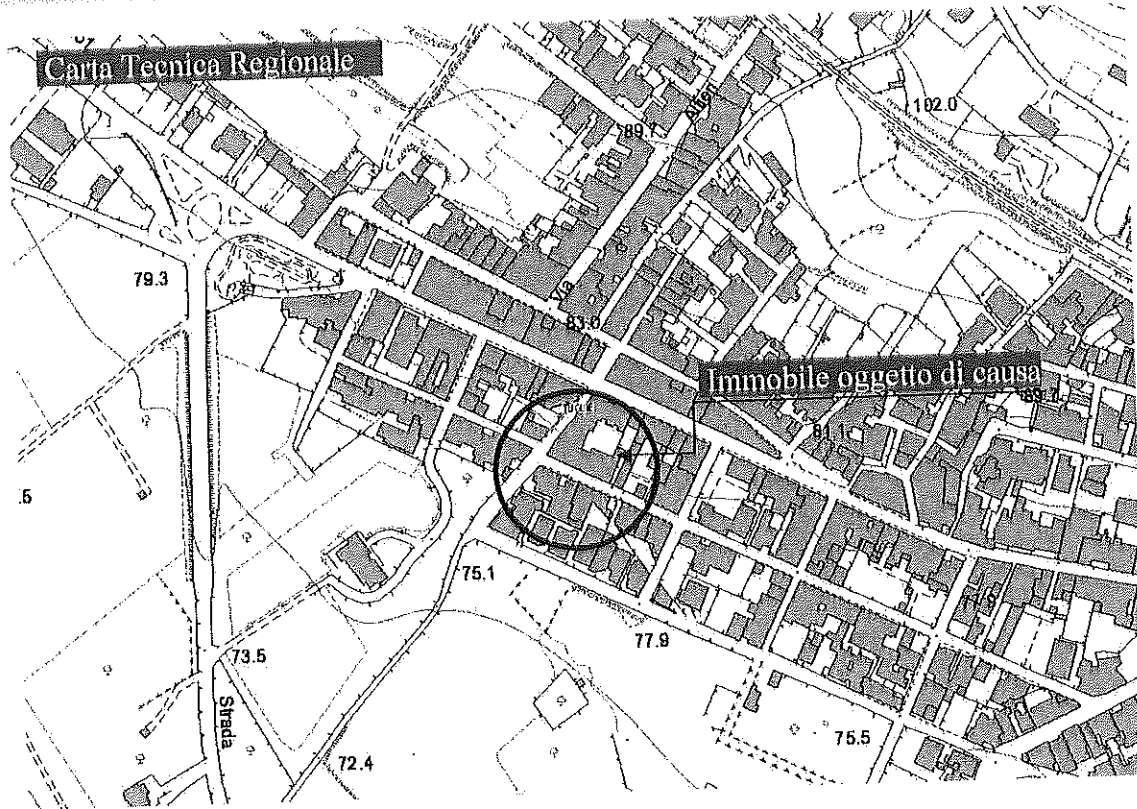
L'oggetto di causa riguarda un bene immobile facente parte di un complesso immobiliare composto da un unico corpo di fabbrica su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, costituito da più unità immobiliari distinte ed indipendenti per disposizione, livello, destinazione e usi.

L'immobile si trova situato in zona periferica dell'abitato di Tuglie, in una zona densamente edificata ed urbanizzata, occupando un intero isolato ad angolo tra le vie denominate Via Trento e Via Piave.

La documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Lecce, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuglie risulta che l'intero immobile sia autorizzato con **Concessione Edilizia n. 17/1982** del 19.02.1982 e **Concessione Edilizia in variante n. 64/1984** del 19.06.1984.



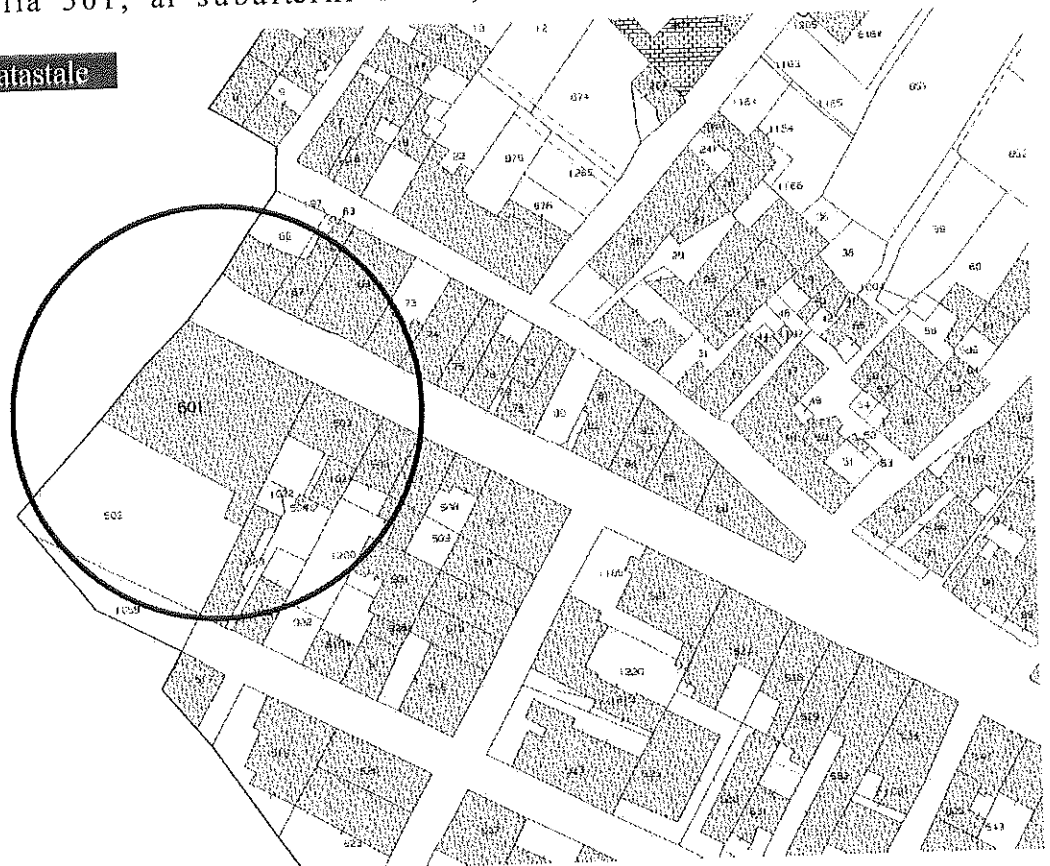
Via Provinciale, 67 - 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684



Inquadramento catastale

Il complesso edilizio risulta distinto nel N.C.E.U. del Comune di Tuglie al Foglio 3, p.lla 501, ai subalterni 19-30, sotto rappresentato e descritto:

Stralcio Foglio Catastale



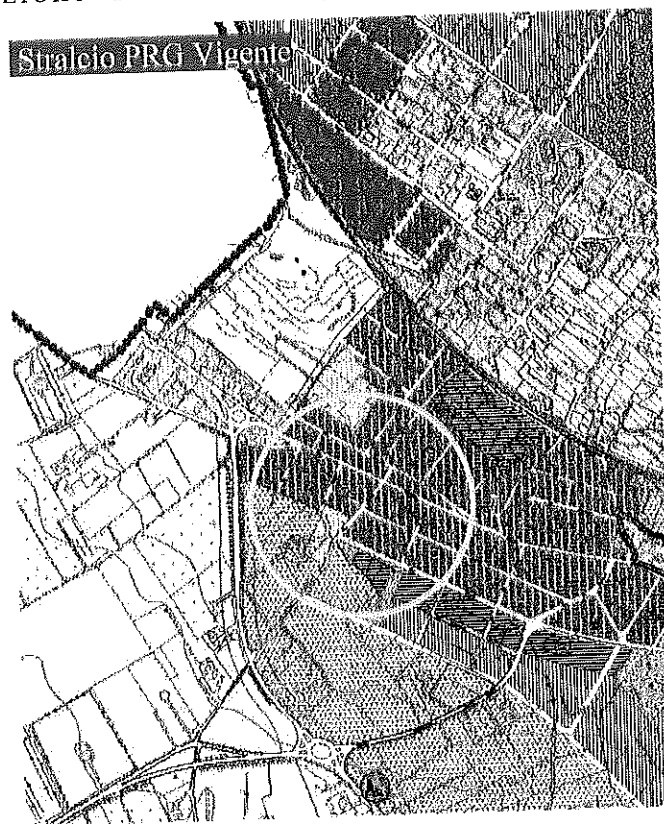
Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○ F	Proprietà per 1000/1000	GALLIPOLI (LE) VIA DELLE DUINE n. 51C Piano T	25	536	7	Cat. A/3	03	4,5 vani	Euro. 325,37	1807534	
○ F	Proprietà	TUGLIE (LE) VIA VITTORIO VENETO Piano S1	3	501	19	Cat. C/6	03	17 m ²	Euro. 23,71		
○ F	Proprietà	TUGLIE (LE) VIA VITTORIO VENETO interno 30 Piano T	3	501	30	Cat. A/3	03	6 vani	Euro. 213,01		

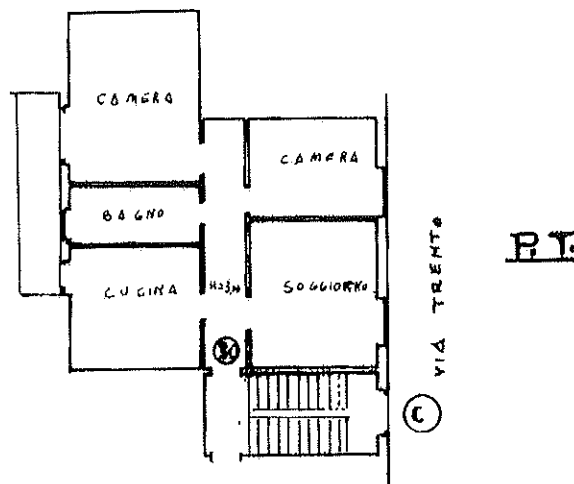
Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista Edilizio-Urbanistico il bene ricade in Zona Urbanistica ART. 38 - ZONE B.1 - RESIDENZIALE SATURA delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.



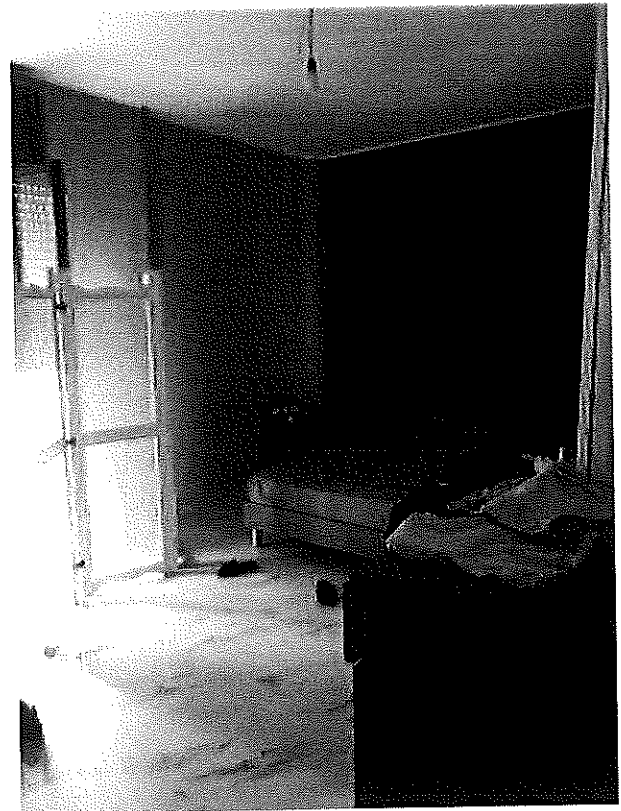
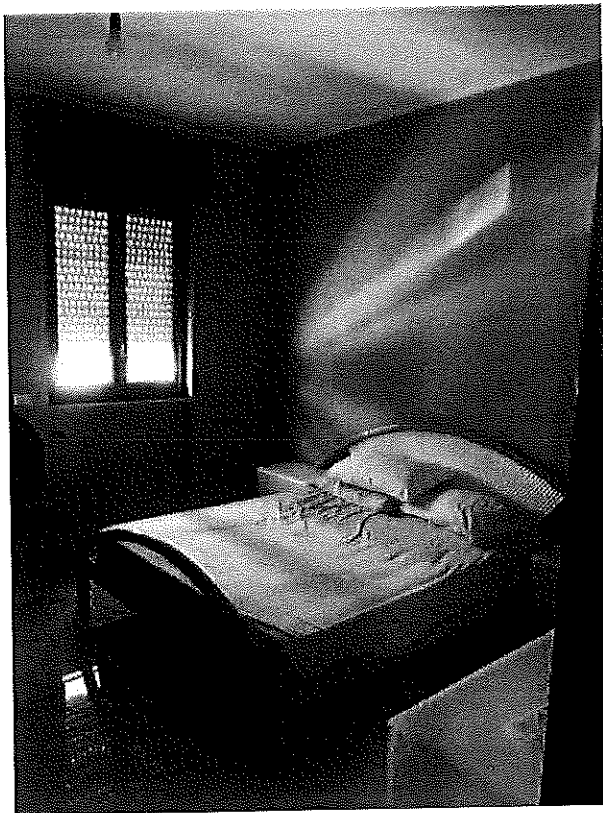
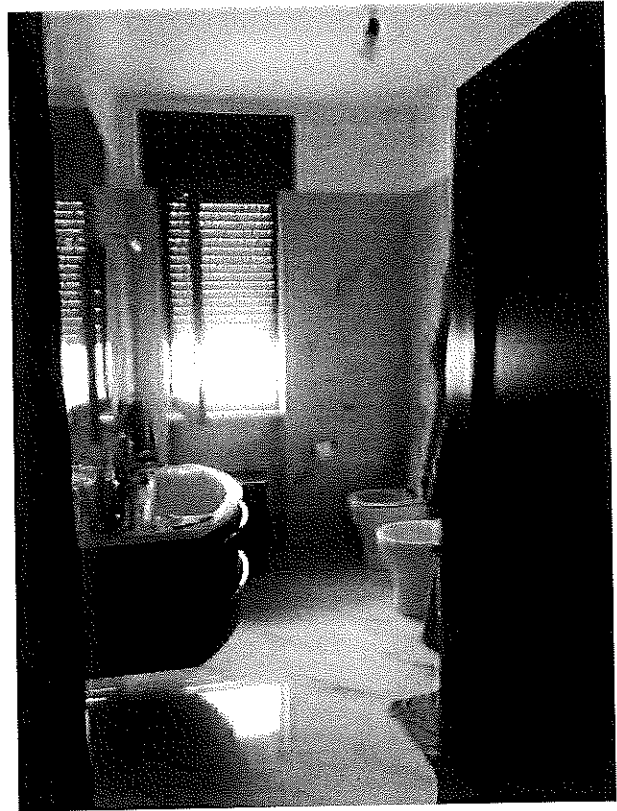
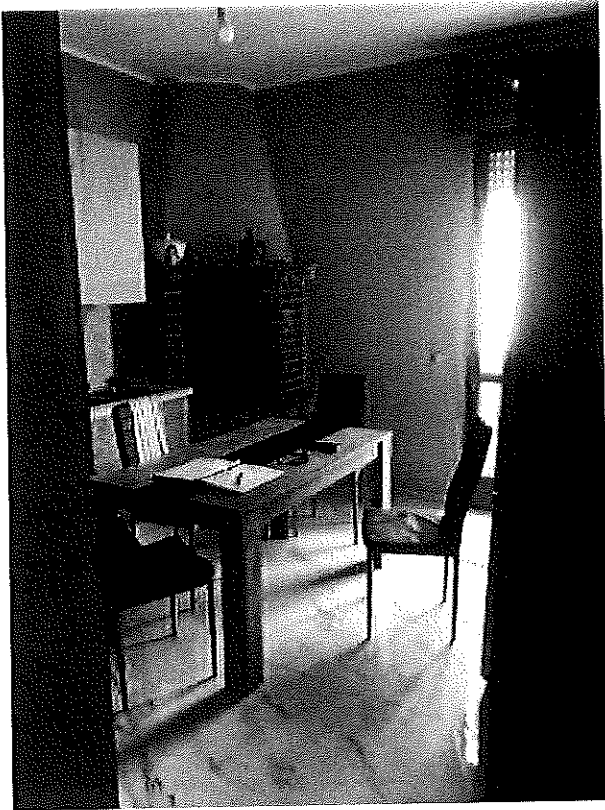
Descrizione immobili

Il complesso, presenta un ingresso dal civico 90 Di Via Trento, da una rampa di scale semplice si giunge al piano rialzato di pertinenza dell'abitazione oggetto della presente.

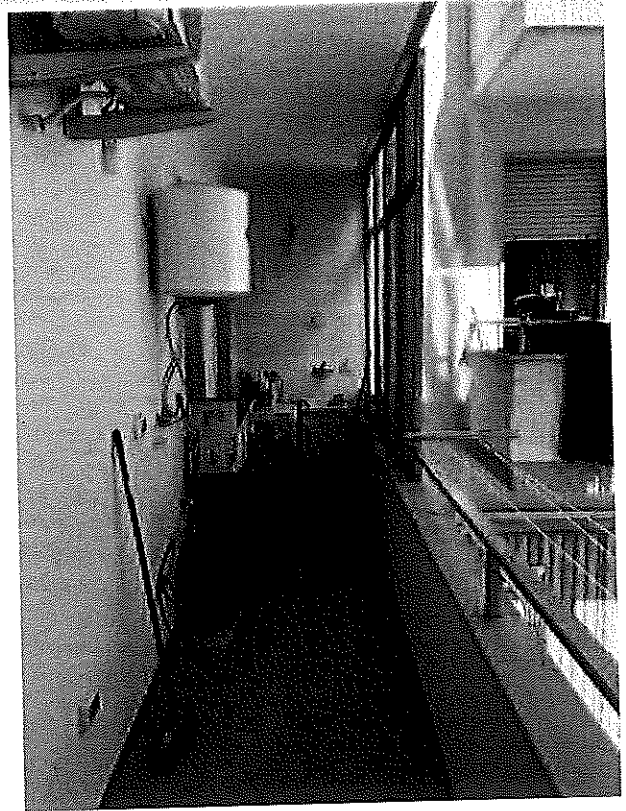
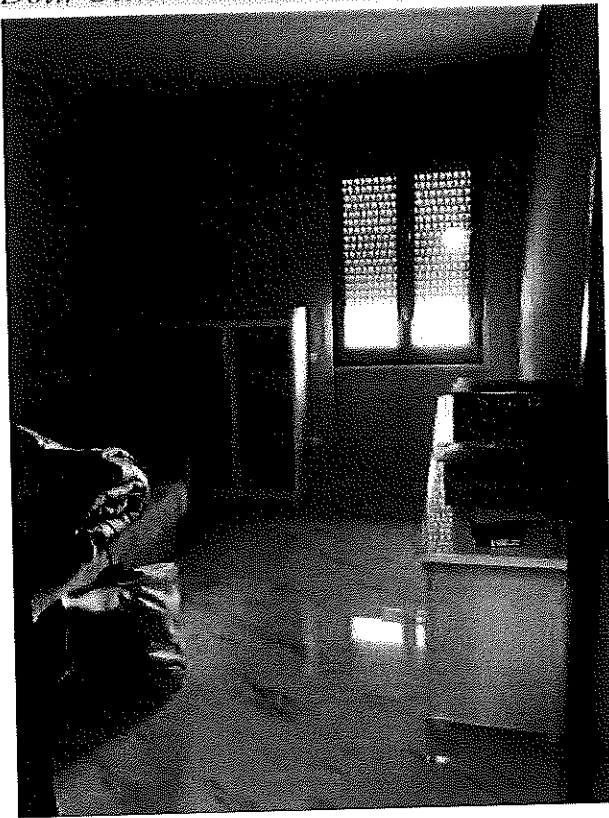


Da un lungo corridoio si diramano tutti gli ambienti, con a sinistra il vano cucina, servizio igienico e camera da letto, mentre sulla destra troviamo il soggiorno e una seconda camera da letto.

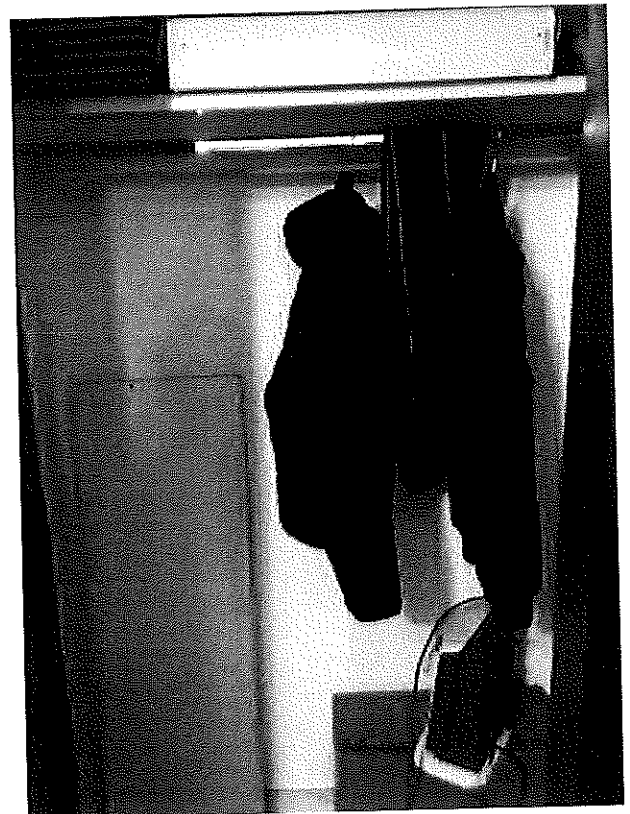
Cucina, servizio igienico e camera da letto presentano affaccio su un ballatoio esterno posto sul lato interno del complesso edilizio, in corrispondenza delle rampe di accesso al piano interrato adibito a autorimessa.



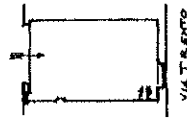
Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpac.eu
Cell. 349.5602684



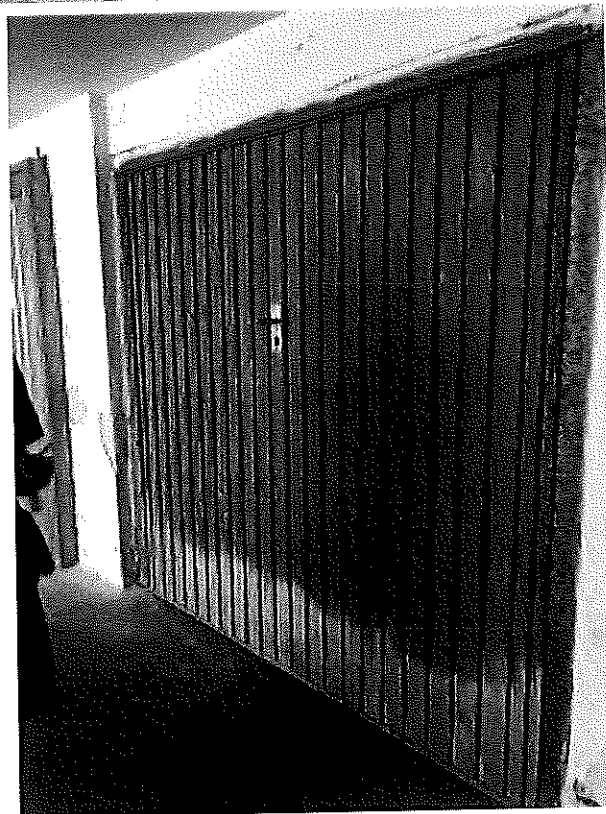
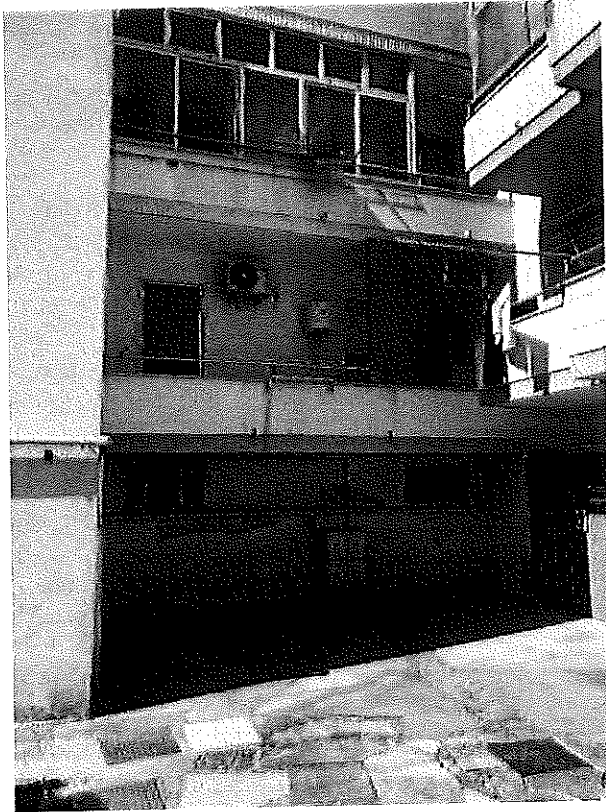
Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale di cui sopra si è riscontrata la presenza di un ripostiglio, ricavato a valle del corridoio, previa traslazione delle porte di accesso alle camere da letto adiacenti.



Da via Piave si accede al box auto di pertinenza, tramite rampa di accesso comune.



P. 6 e mirt.



L'unità in oggetto, si presenta con superficie lorda pari a **95,00 mq**, e un ballatoio esterno di circa **9,00 mq**.

Il box auto invece presenta superficie lorda di circa **17,00 mq**.

L'unità presenta infissi esterni ed interni in legno, con vetro singolo per le porte finestre e finestre. La struttura è intelaiata in cemento armato, solaio latero-cementizio, come l'intero blocco edilizio, pareti intonacate e pitturate.

L'unità presenta impianti tecnologici a norma ed è servita di allaccio alla fornitura di pubblici servizi.

Il box auto presenta pavimentazione in massetto di cemento e pareti intonacate e pitturate, e risulta servito da portone basculante in acciaio. Lo stato di conservazione è **buono**.

Verifica regolarità urbanistica e catastale

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto ai progetti approvati.

Dall'analisi e verifica della documentazione urbanistica, catastale e notarile, e con le risultanze del rilievo effettuato in loco, si può affermare che il **bene in oggetto presenta difformità di vista edilizio - urbanistico, catastale.**

In quanto, come già evidenziato e descritto, l'unità immobiliare consta di un ripostiglio ricavato nel corridoio della stessa abitazione di circa **1,30 mq**, e delle porte d'accesso ai vani letto, non in posizione giusto progetto approvato.

In merito alla SANABILITA' si può affermare che le difformità riscontrate rientrano tra quelle di minore entità, pertanto SANABILI ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

I costi della sanatoria verranno esplicitati nell'apposito paragrafo in seguito.

Consistenza

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata

valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come prescrive il codice delle Valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda.

LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE		
			FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB
Tuglie	Via Trento	Residenziale	3	501	30	Superficie	Coefficiente	Totale
					Abitazione	95	1	95
					Veranda a livello	17	0,6	10,2
					Totale			105,2
Tuglie	Via Trento	Box auto	3	501	19			
					box auto	17	1	17
					Totale			17

ABITAZIONE GALLIPOLI - VIA DELLE DUNE, 25

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

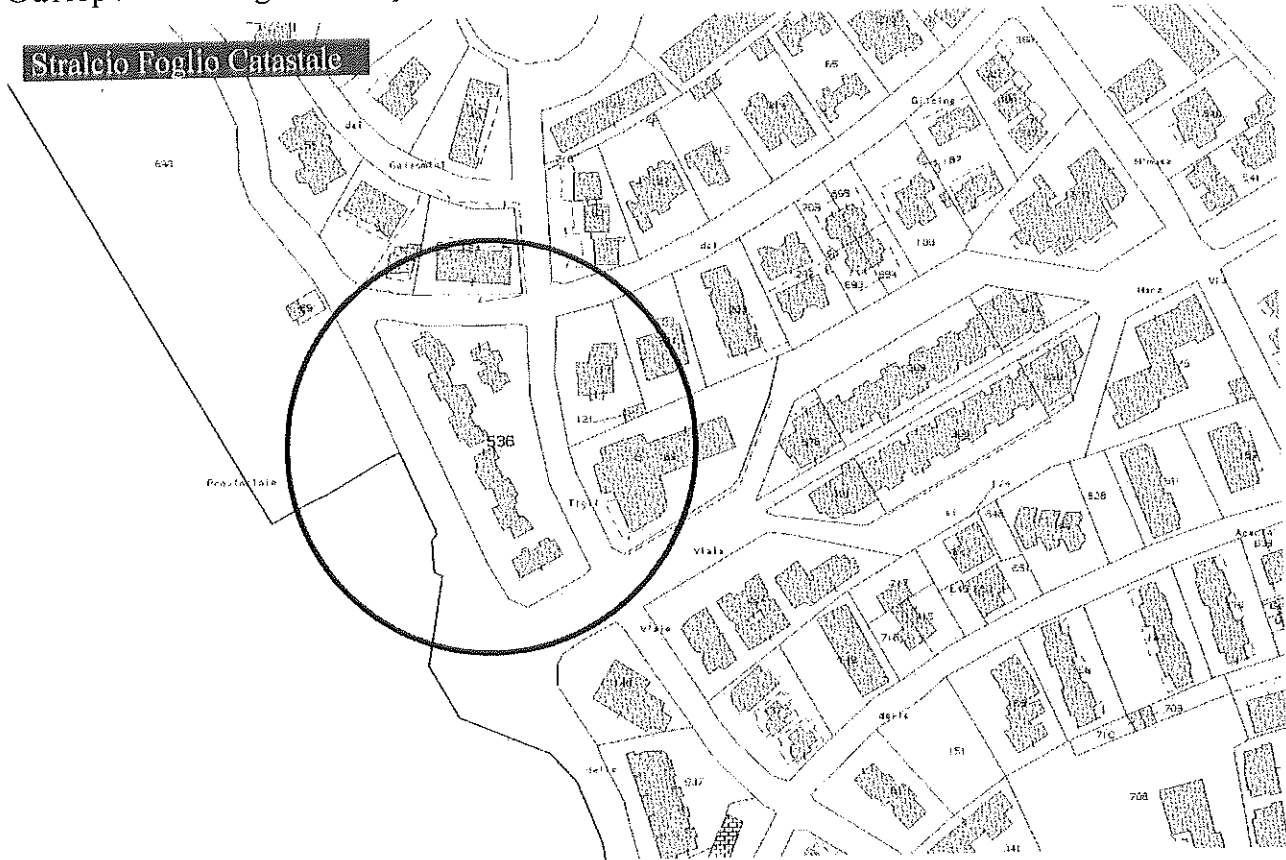


L'oggetto di causa riguarda un bene immobile facente parte di un complesso immobiliare composto da villini a schiera di diverse tipologie, su un unico e su due livelli fuori terra.

L'immobile si trova situato in zona periferica dell'abitato di Gallipoli, in Località Baia Verde, in una zona densamente edificata ed urbanizzata, a ridosso della fascia costiera attrezzata. Il bene si sviluppa su un unico livello e presenta accesso pedonale da Viale Delle Dune e accesso carraio da Viale dei tigli.

La documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Lecce, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli risulta che l'intero immobile sia autorizzato con **Concessione Edilizia n. 6023/1996 del 26.08.1996;**

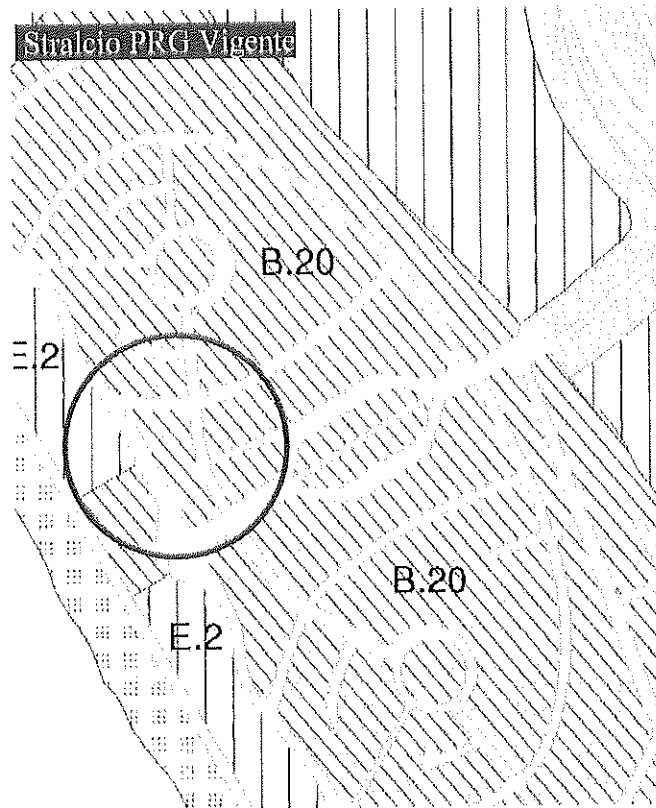
Il complesso edilizio risulta distinto nel N.C.E.U. del Comune di Gallipoli al Foglio 25, p.lla 536, Sub. 7, sotto rappresentato e descritto:



Elenco immobili per diritti e quote

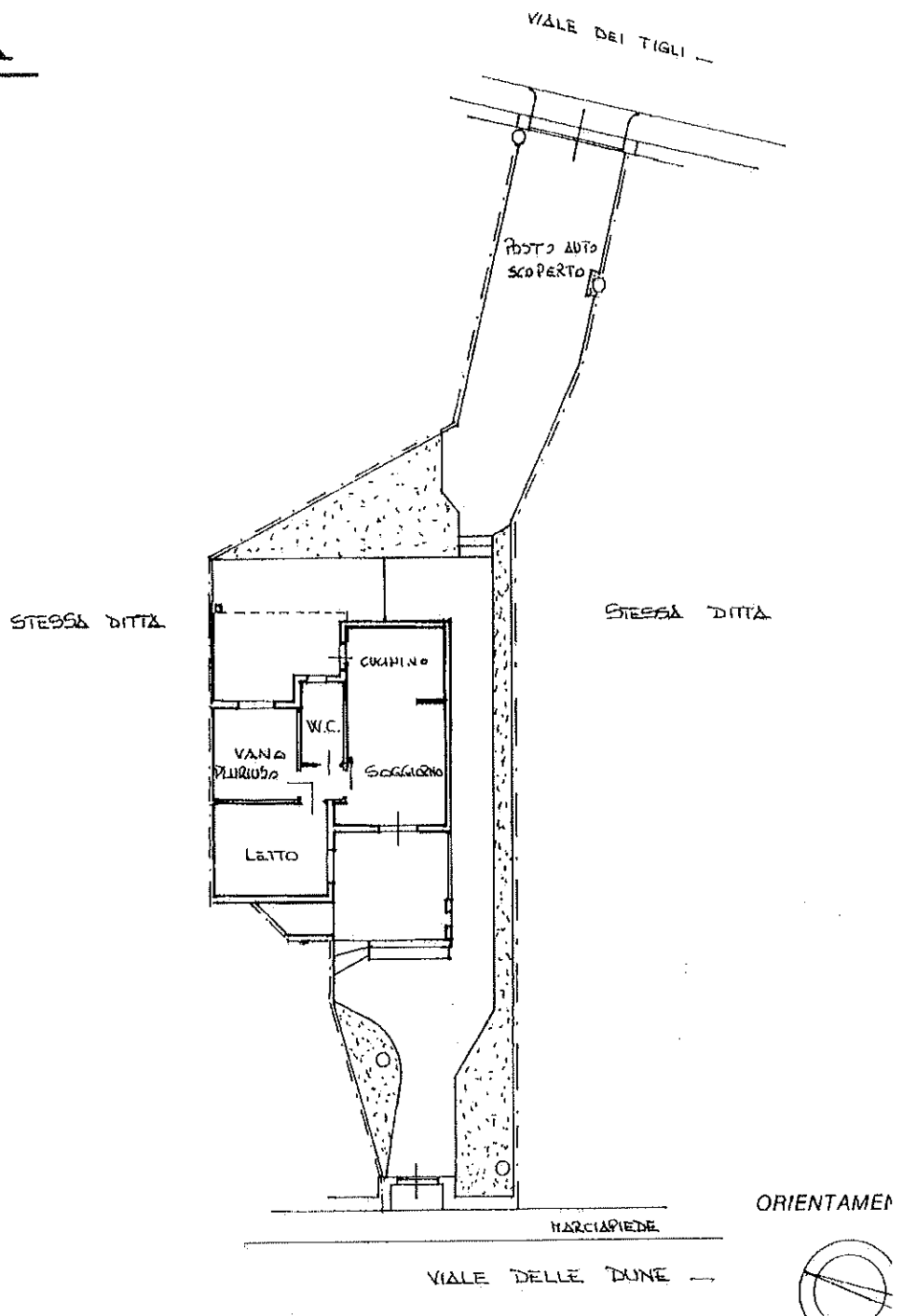
Colasto	Tirofità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
○	F	Proprietà per 1000/1000	GALLIPOLIE) VIA DELLE DUNE n. 50C Piano I	25	536	7	Cat. A/3	03	4,5 vani	Euro. 325,37	1007631	
○	F	Proprietà	TUGLIE(LE) VIA VITTORIO VENETO Piano S1	3	501	19	Cat. C/6	03	17 mq	Euro. 23,71		
○	F	Proprietà	TUGLIE(LE) VIA VITTORIO VENETO Interni 30 Piano T	3	501	30	Cat. A/3	03	6 vani	Euro. 213,81		

Dal punto di vista Edilizio-Urbanistico il bene ricade in Zona Urbanistica Art. 54 - Zone B.20 - Turistico - residenziali esistenti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.



Il complesso, presenta un ingresso dal civico 25 Di Viale Delle Dune e secondo ingresso carraio da Viale dei tigli.

PIANO TERRA

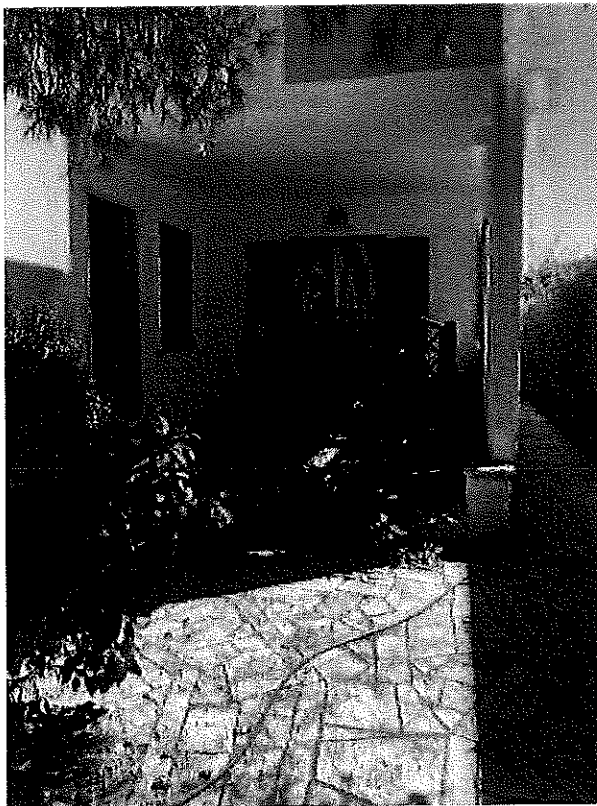
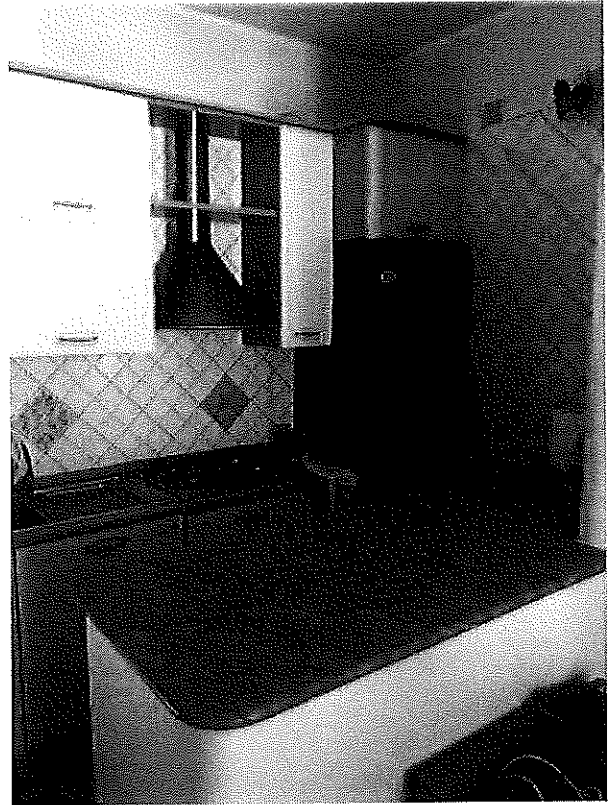


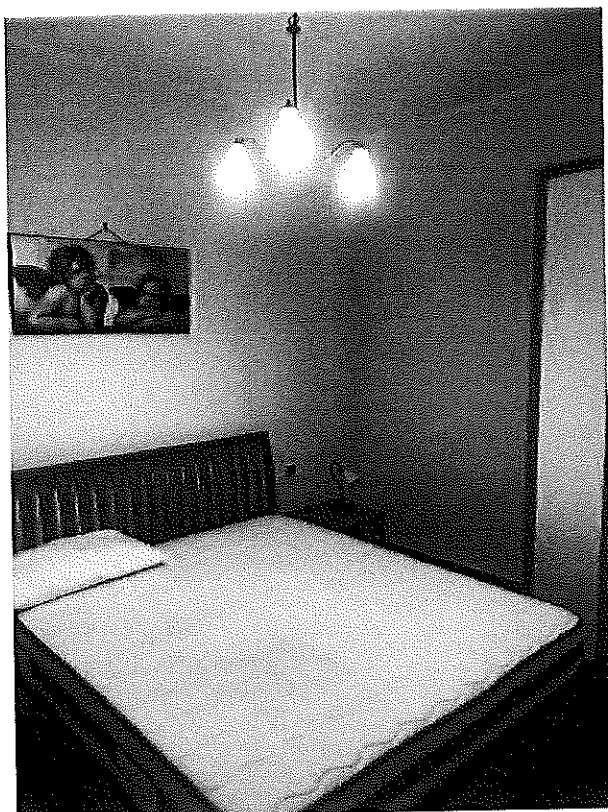
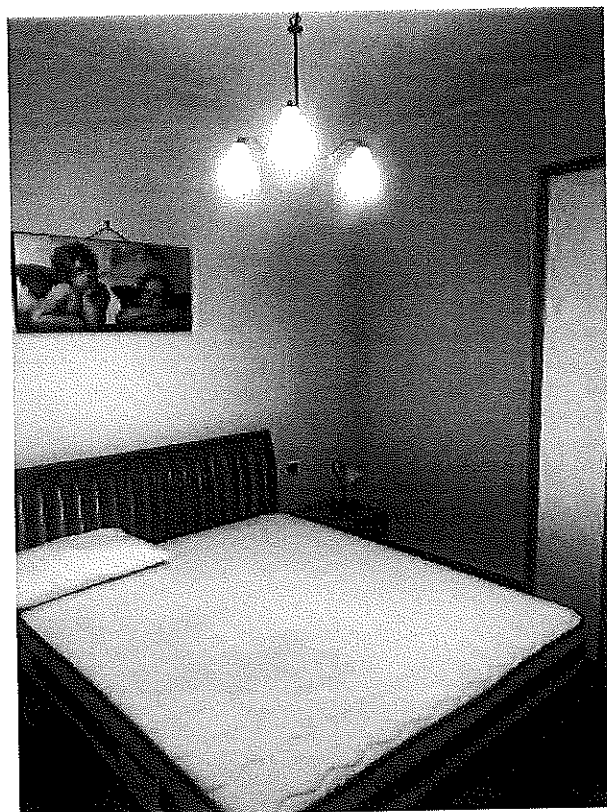
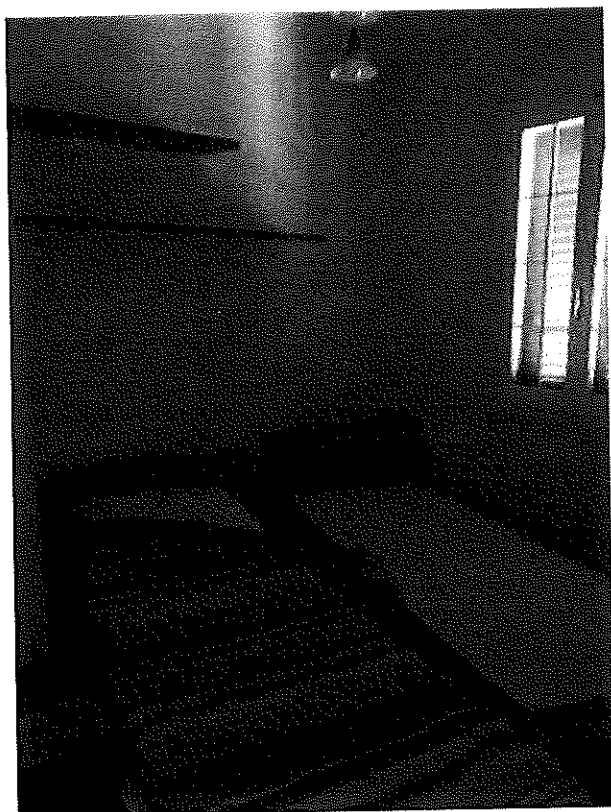


Trattasi di villino a schiera su un unico livello fuori terra, con accesso da cortile antistante l'abitazione da viale Delle dune. Da una piccola rampa di scale, si accede al portico d'ingresso all'unità immobiliare, direttamente collegata alla zona living. Separato da un muretto basso, si trova la zona pranzo cottura, collegata da porta finestra al portico posteriore.

Tramite un piccolo disimpegno si accede alla zona notte composta da un servizio igienico e due camere da letto, di cui una con affaccio sul portico antistante, mentre la seconda con uscita su portico retrostante. Tutti gli ambienti sono naturalmente areati.

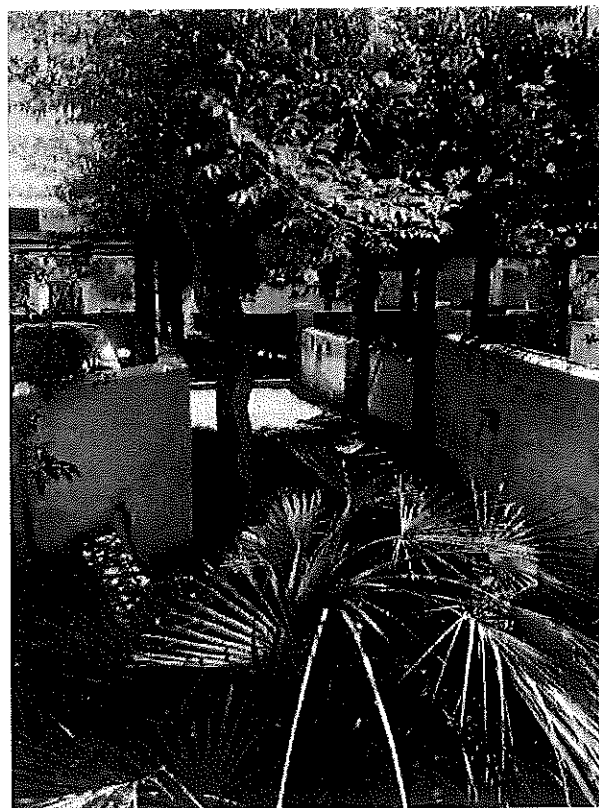
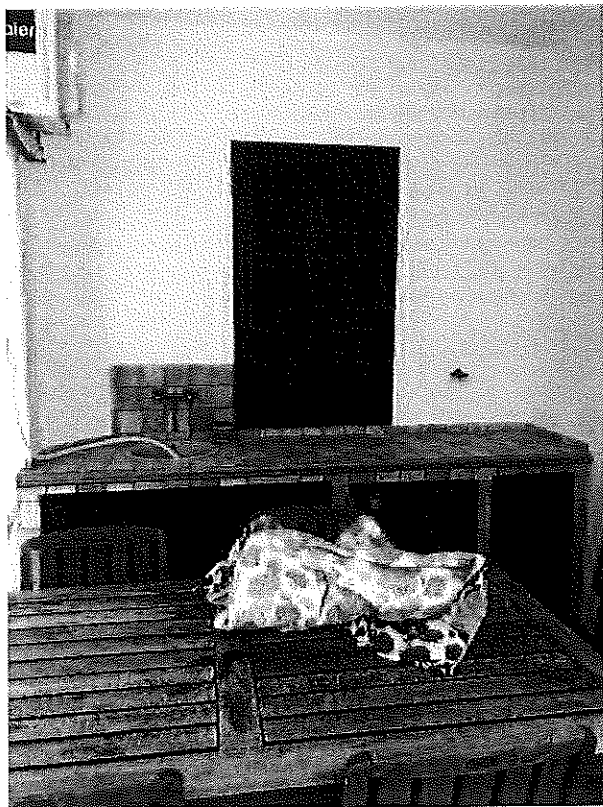




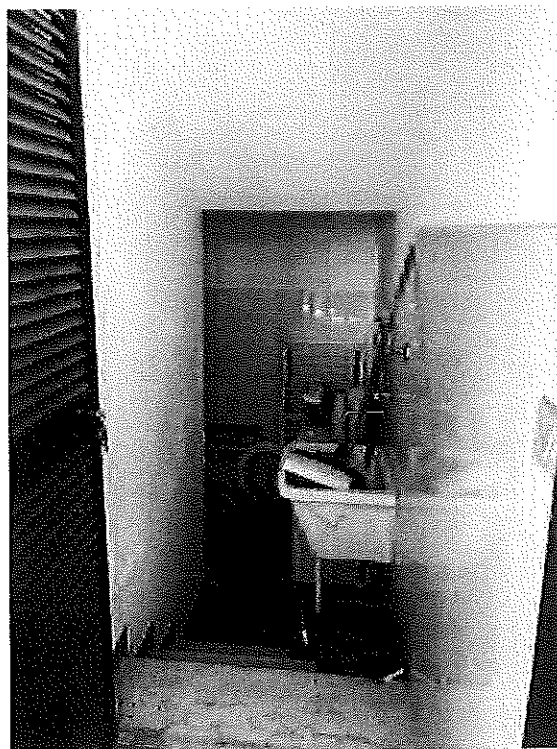


Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684

Dalla cucina e dalla camera da letto si accede al portico retrostante attrezzato ed allo scoperto posteriore con posto auto.



Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale di cui sopra si è riscontrata la presenza di un ripostiglio, ricavato nel sottoscala di accesso all'unità immobiliare posta al piano primo di altra proprietà.



Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684



L'unità in oggetto, si presenta con superficie lorda pari a **65,00 mq**, su un lotto di superficie complessiva di 210 mq.

L'unità presenta infissi esterni in alluminio muniti di persiane, ed interni in legno. La struttura è in telaiata in cemento armato, solaio latero-cementizio, come l'intero blocco edilizio, pareti intonacate e pitturate.

L'unità presenta impianti tecnologici a norma ed è servita di allaccio alla fornitura di pubblici servizi.

Lo stato di conservazione è **buono**.

Verifica regolarità urbanistica e catastale

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto ai progetti approvati.

Dall'analisi e verifica della documentazione urbanistica, catastale e notarile, e con le risultanze del rilievo effettuato in loco, si può affermare che **il bene in oggetto presenta difformità di vista edilizio-urbanistico, catastale.**

In quanto, come già evidenziato e descritto, l'unità immobiliare consta di un ripostiglio ricavato nel sottoscala che conduce al piano primo di altra proprietà, oltre a lievi difformità relative alla posizione e dimensione delle porte interne ed esterne.

In merito alla SANABILITA' si può affermare che le difformità riscontrate rientrano tra quelle di minore entità, pertanto SANABILI ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

I costi della sanatoria verranno esplicitati nell'apposito paragrafo in seguito.

Consistenza

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come prescrive il

codice delle Valutazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate a cui si rimanda.

LOCALITA'	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI			CALCOLO SUP. LORDA COMMERCIALE		
			FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	25	536	7	Superficie	Coefficiente	Totale
					Abitazione	65	1	65
					Veranda a livello	23	0,6	13,8
					Totale			78,8

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il conteggio prende spunto da un'indagine di mercato effettuata per conoscere i valori di vendita di beni simili, come posizione, ubicazione, grado di finitura, a quello oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

Per la determinazione del valore, lo scrivente ritiene che nel caso in esame, il metodo più consono sia quello sintetico comparativo.

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione del complesso immobiliare, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

Aspetto importante è quello dell'ubicazione dell'immobile che risulta nella prima periferia dell'abitato di Taurisano, con la presenza di beni simili e con discreta dotazione di servizi e infrastrutture circostanti.

La zona è caratterizzata da insediamenti di tipo misto con locali commerciali ai piani terra degli edifici e abitazioni ai piani superiori. I collegamenti viari e pedonali risultano buoni.

Tenendo conto dell'attuale crisi del mercato in atto e facendo riferimento altresì a quelli che sono i valori OMI minimi e medi e andando anche sotto i valori minimi dato che i prezzi reali sono sotto tale soglia, l'unico criterio di stima possibile per gli immobili in questione è quello della stima sommaria dei fabbricati con una valutazione a mq della superficie utile dell'unità immobiliare esistente, tenendo conto del degrado economico che è la diminuzione di valore che questo acquisisce in conseguenza della sua vetustà e del suo stato d'uso e di conservazione.

Pertanto, sulla base di un'indagine di mercato e di comparazione con

*Via Provinciale, 67- 73010 Guagnano (Le) - Via Roma 72 - 73024 Maglie (Le)
e-mail: ing.leonegeneroso@virgilio.it - PEC: generosofrancesco.leone@ingpec.eu
Cell. 349.5602684*

altri immobili aventi caratteristiche similari posti nella zona e tenuto conto dei fattori positivi e negativi quali:

- 1) Epoca di costruzione;
- 2) La periferica ubicazione urbanistica-territoriale;
- 3) La regolarità degli spazi presenti e la loro fruibilità;
- 4) Lo stato di conservazione e manutenzione;
- 5) L'efficienza e funzionamento degli impianti
- 6) Lo stato di manutenzione delle finiture;
- 7) La difformità urbanistico edilizio e catastale;
- 8) Le potenzialità di rendita.

Da quanto sopra esposto, da un'attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si può affermare che i valori unitari ammontano a:

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	VALORE UNITARIO MERCATO AL MQ
Tuglie	Via Trento	Abitazione	€ 700,00
Tuglie	Via Trento	Box Auto	€ 550,00
Gallipoli	Viale Delle Dune	Civile Abitazione	€ 1.750,00

Pertanto per ogni lotto oggetto della presente, considerando il box aut o vendibile singolarmente,

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTRALI			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			Prezzo	VALORE
			QUOTIENZO	AREA	AMB	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	SUP		
Tuglie	Via Trento	Residenziale	3	501	30	Superficie	Coefficiente	Totale	€/mq	€
						Abitazione	95	1	95	
						Veranda a livello	17	0,6	10,2	
						Totale			105,2	€ 700,00
Tuglie	Via Trento	Box auto	3	501	19					
						box auto	17	1	17	
						Totale			17	€ 550,00
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	25	536	7					
						Abitazione	65	1	65	
						Veranda a livello	23	0,6	13,8	
						Totale			78,8	€ 1.750,00

Regolarizzazione difformità urbanistiche

Da quanto sopra esposto, in due lotti, nella fattispecie delle abitazioni di Gallipoli e Tuglie, sono state riscontrate delle lievi difformità urbanistico-edilizie e catastali, pertanto si rende necessario valutare il costo delle opere ed attività necessari e per la sanatoria delle difformità riscontrate.

Entrambe le difformità possono essere sanate giusto Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con pagamento della sanzione amministrativa di € 516,00, mentre al quale bisogna sommare le spese tecniche per istruzione e presentazione della pratica edilizia al lordo delle spese tecniche, oneri e oblazioni ammontano a € 2.000,00 oltre IVA e spese, per ogni comune.

Dal punto di vista catastale, se deve procedere all'aggiornamento tramite DOCFA, con un costo complessivo di € 800,00 oltre iva e spese per ogni comune.

Pertanto si può affermare che i costi per la sanatoria edilizio-urbanistica ammontano a:

Sanzione Art. 36 DPR 380/2001	€ 516,00
Spese tecniche e accessorie:	€ 2.000,00
Aggiornamento catastale	€ 800,00__
TOTALE:	€ 3.316,00

catastale,

si ritiene di considerare 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" sul valore di mercato indicato.

Pertanto, al netto delle spese tecniche di regolarizzazione comprensive di oneri e sanzioni, come calcolate nel paragrafo precedente si può affermare che il più probabile valore di stima, netto, dell'immobile ammonta a

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	CALCOLO SUPP. ALONDA COMMERCIALE			VALORE DI MERCATO VALORE	REGOLARIZZAZIONE % VALORE	VALORE DI VENDITA VALORE
			RICICLAGG	TELLA	NOB			
Tuglie	Via Trento	Residenziale	Superficie	Coefficiente	Totale	€	%	€
			95	1	95			
			17	0,6	10,2			
					105,2	€ 73.640,00	15,00%	€ 62.594,00
Tuglie	Via Trento	Box auto						
			17	1	17			
					17	€ 9.350,00	15,00%	€ 7.947,50
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale						
			65	1	65			
			23	0,6	13,8			
					78,8	€ 137.900,00	15,00%	€ 117.215,00

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto, considerato ed esposto, il più probabile valore di mercato dei tre lotti oggetto della presente procedura ammonta a:

LOCALITÀ	INDIRIZZO	TIPOLOGIA IMMOBILE	VALORE DI VENDITA €
Tuglie	Via Trento	Residenziale	€ 62.594,00
Tuglie	Via Trento	Box auto	€ 7.947,50
Gallipoli	Viale Delle Dune	Residenziale	€ 117.215,00

Tanto da mandato conferitomi.

Guagnano, 11.09.2024

Il CTU

Dott. Ing. Generoso Francesco LEONE

