

TRIBUNALE DI LECCE

G. I. Dott. Pietro Errede

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n.r.g. 2822 / 2017

Attore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Convenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriore Convenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

Udienza giuramento :	18/02/2022
Inizio operazioni peritali :	11/03/2022
Consegna CTU alle parti :	10/06/2022
Termine osservazioni :	20/06/2022
Termine deposito CTU :	10/07/2022
Prossima udienza :	02/10/2022

I) PREMESSA

Nell'udienza del 18/02/2022 il sottoscritto Arch. Davide Rizzo, perito consulente tecnico, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Lecce al n°1200 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lecce, con studio in [REDACTED]

[REDACTED] prestava giuramento di rito quale CTU nella causa indicata in epigrafe; di seguito il Giudice disponeva che dopo aver ritirato i fascicoli degli atti e la documentazione prodotta, il sottoscritto rispondesse, con apposita relazione scritta, ai quesiti sotto indicati estratti dal verbale di udienza del 18/02/2022:

Accerti la possibilità di procedere alla esatta identificazione catastale e urbanistica dei lotti n. 1 e 2, con una comoda divisione indicando i costi relativi al frazionamento e agli oneri necessari per la divisione ivi compresi i costi da sostenere per la realizzazione delle opere strumentali alla esatta individuazione.

Nella detta udienza il giudice dava facoltà alle parti di nominare i propri consulenti di parte fino all'inizio delle operazioni peritali stabilito per il 11/03/2022 presso i luoghi di causa. Inoltre il G.I. invitava il CTU a trasmettere una prima bozza dell'elaborato ai consulenti di parte entro 90gg dall'inizio delle stesse operazioni, assegnando loro un termine di 10 giorni dal ricevimento di tale bozza per eventuali osservazioni, che lo scrivente depositerà in cancelleria insieme alla relazione definitiva entro e non oltre 20 giorni e quindi il 10/07/2022.

Esaminati i fascicoli emerge che l'immobile è stato oggetto di Esecuzione Forzata n° 411/2010 con deposito di relazione CTU (cartacea) a firma del Geom. Michele Gaetano Pezzuto che individuava già nel 27/12/2014 due lotti con un appartamento e garage con scoperto al piano terra e un appartamento al piano primo con scala esterna con accesso diretto da via Giorgio La Pira n°7. In seguito l'immobile è stato oggetto di Causa Civile di Divisione n°2822/2017 e con deposito di CTU a firma dello stesso Geom. Michele Gaetano Pezzuto lo stesso individuava una comoda divisione già nel 25/07/2018 come di seguito: *“Per poter individuare la perfetta divisione in due lotti è necessario demolire la scala a rampe parallele di comunicazione tra i due livelli di piano ed eseguire successivamente una copertura intermedia mediante solaio laterocementizio con travetti in cap, detto intervento di fatto realizzerà un vano esclusivo del piano terra ed un vano uso esclusivo del piano primo”* indicando € 2.500,00 per ottenere il titolo bilitativo Urbanistico/edilizio e €

2.200,00 per il frazionamento catastale ma non indicando però i costi delle opere strumentali per poter individuare la perfetta divisione in due lotti come su indicato.

Al primo sopralluogo del 11/03/2022 alle ore 10:00, fissato in sede di udienza, presso l'immobile oggetto del contenzioso sito in Copertino(LE) alla via Giorgio la Pira n°7/9, oltre al sottoscritto CTU, erano presenti la [redacted] convenuta e il suo [redacted]

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto del contenzioso ispezionando il piano terra e il piano primo sito in Copertino(LE) alla via Giorgio la Pira n°7/9.

Non è stato possibile espletare il tentativo di conciliazione tra le parti data l'assenza della parte attorea.

Alle ore 11:00 si concludevano le operazioni peritali.

Sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici eseguiti presso l'immobile oggetto di contenzioso, degli accertamenti urbanistico edilizi effettuati presso gli uffici tecnici del Comune di Copertino(LE), presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lecce, il sottoscritto ha proceduto di seguito alla risposta dei quesiti indicati dall'Ill.mo Giudice nello stesso ordine in cui sono stati posti nell'ordinanza del 18/02/2022.

II) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ABITAZIONE e Vano pluriuso siti in Copertino(LE), Via Giorgio La Pira, n°7/9, nel NCEU al foglio 19, p.lla 470

L'immobile oggetto di stima è una abitazione realizzata su due livelli fuori terra oltre ad un vano pluriuso distaccato dal corpo di fabbrica principale che insistono su di un lotto di terreno di 300mq circa.

Effettuato il sopralluogo si è riscontrato che allo stato attuale, come da rilievo allegato, l'immobile risulta già diviso in due unità funzionali con accessi indipendenti costituiti da un appartamento al piano terra con scoperto di pertinenza e vano pluriuso con accesso indipendente su via Giorgio La Pira ed un appartamento al piano primo con accesso indipendente da scala esterna sulla stessa via La Pira in zona urbana semicentrale caratterizzata da traffico locale, dotata di sufficienti parcheggi pubblici, di urbanizzazioni primarie e secondarie, buoni servizi commerciali di zona e di vendita di beni primari.

Pur essendoci una scala di comunicazione interna "a giorno" al piano terra, al piano primo la stessa è stata compartimentata e chiusa da porta in tamburato di legno e

tramezzatura in cartongesso rendendo così funzionalmente due unità immobiliari distinte e separate.

L'immobile oggetto del contenzioso si compone quindi da:

II.1) Appartamento al piano terra accessibile da cancello carrabile da via Giorgio Lapira al n°9 è composto da ingresso, soggiorno con vano scala "a giorno", letto1, letto2, disimpegno, bagno, cucina, un vano lavanderia con accesso dall'esterno ed un vano pluriuso posto sul confine posteriore il cui terrazzo praticabile con scala esterna è stato coperto da copertura precaria in lamiera amovibile, oltre a pensiline ed uno scoperto che circonda il fabbricato su tre lati (Lotto 1 come da relazione CTU EI 411/10 in allegato).

II.2) Appartamento al piano primo accessibile da cancello pedonale da via Giorgio Lapira al n°7 e da scala esterna in cemento armato, è composto da ingresso, soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, letto1, letto2 oltre ad un terrazzo a livello con scala a chiocciola per accedere al lastrico solare di copertura e balcone (Lotto 2 come da relazione CTU EI 411/10 in allegato).

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture in parte originali risalenti a circa 40 anni fa.

III) Accertamento Catastale e di possesso

Dalle indagini catastali dell'archivio digitale effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecce, l'esatta identificazione catastale dei beni risulta la seguente:

Foglio 19, p.lla 470 – Indirizzo: Comune di Copertino (LE), Via Alcide De Gasperi; via Pietro Nenni – Piano T, 1 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 9,5 vani – Superficie Catastale totale 220mq – Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte 194mq – Rendita € 711,42;

Attuale intestazione riportata in visura catastale per tutte la particella:

[REDACTED]

Si riscontrano le seguenti difformità catastali:

La planimetria catastale non è aggiornata allo stato dei luoghi per diversa destinazione d'uso e organizzazione degli spazi interni, per l'ampliamento di superficie utile al piano terra e piano primo ed in particolar per la divisione in due unità immobiliari.

La mappa catastale non è aggiornata allo stato dei luoghi perchè non sono riportati gli ampliamenti su citati.

Al fine di rendere coerente l'attuale configurazione d'uso delle unità immobiliari e per sanare le difformità riscontrate, sarà necessario aggiornare la sagoma dei corpi di fabbrica con pratica TIPO MAPPALE e la planimetria catastale con pratica DOCFA da presentare all'Agenzia del Territorio a cura di tecnico abilitato.

Attualmente l'appartamento al punto II.1) al piano terra è abitato dalle convenute [REDACTED] l'appartamento al punto II.2) al primo piano è abitato dalla convenuta [REDACTED]

IV) Accertamento Urbanistico Edilizio

L'immobile oggetto del contenzioso è composto da due unità immobiliari disposte su due livelli costruiti su di un lotto di terreno di circa 300mq posto alla via Giorgio La Pira al n° 7/9 del Comune di Copertino (LE). Il lotto di terreno è tipizzato nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera della G.R. N°1690 del 28/11/2001 come da NTA di Comparto, Zona C.1 "Zona di Espansione Edilizia, (P.d.l. Convenzionato)", Lotto n°8.

L'immobile oggetto di stima è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione per Edilizia n°42/1979, "*per lavori di costruzione a piano terra di una civile abitazione intestata a [REDACTED]*"

Concessione edilizia presentata in data 29/01/1979 n° prot. 26 rilasciata in data 27/02/1979 n°prot.42;

- Concessione edilizia in sanatoria n° 406/1996, "*per lavori di costruzione di una civile abitazione a piano terra e primo piano destinata a residenza primaria intestata a [REDACTED]*" Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 16/04/1996 n°prot.406;

- DIA n° 03/D041, "*per lavori di costruzione di una scala esterna di accesso al piano superiore, a cielo aperto*" intestata a [REDACTED] Denuncia Inizio Attività presentata in data 09/04/2003 n°03/D041.

Esistono le seguenti difformità urbanistiche:

Al piano terra e al primo piano sono state riscontrate difformità planimetriche nella disposizione interna dei vani, ampliamento volumetrico e di superficie utile interna realizzata senza titolo edilizio.

Così come descritto nella relazione di CTU del Geom. Pezzuto della esecuzione n° 411/2010, le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante pratica di

Condono Edilizio a cura e verifica di tecnico strutturista abilitato da depositare presso Ufficio Tecnico del Comune di Copertino (LE).

V) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' E PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI

V.1) Accertamento della comoda divisibilità

Così come richiesto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto effettuato il sopralluogo e i dovuti accertamenti presso gli uffici tecnici e del territorio, sulla scorta dei rilievi e della loro restituzione, ritiene che la *“possibilità di procedere alla esatta identificazione catastale e urbanistica dei lotti n. 1 e 2, con una comoda divisione”*

è razionalmente perseguibile ed in base al progetto di divisione di seguito individuato dal sottoscritto e già annunciato nella relazione di CTU del Geom. Pezzuto del 27/12/2014.

V.2) Descrizione del progetto di divisione

Il bene in oggetto precedentemente descritto può essere comodamente diviso secondo il presente progetto e la relativa pianta allegata:

Lotto 1 = APPARTAMENTO, scoperto e vano pluriuso al piano terra

Lotto 2 = APPARTAMENTO, balcone e terrazza al piano primo

I lotti 1 e lotto 2 facenti parte di un unico Fabbricato sono effettivamente già divisi in quanto la porta di comunicazione al piano primo fra l'appartamento del Lotto 2 e il vano scala del lotto 1 è già stata murata con la realizzazione di un tramezzo divisorio in cartongesso.

Sarà necessario quindi presentare presso il Catasto l'aggiornamento cartografico con Tipo Mappale per l'inserimento della sagoma in ampliamento e l'aggiornamento planimetrico con divisione della particella attuale in due unità immobiliari indipendenti con pratica DOCFA senza opere lasciando l'intero vano scala nella consistenza del lotto 1 al piano terra, come da relazione di CTU del Geom. Pezzuto del 27/12/2014 nell'esecuzione forzata n°411/2010 il cui progetto di divisione, dovrà essere perfezionato con la presentazione di una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Copertino a firma di un tecnico abilitato nel cui onorario è possibile

ricomprensione le spese di regolarizzazione delle difformità nella stessa relazione individuate e da far verificare da un tecnico strutturista.

V.3) Stima spese frazionamento e divisione

In questo paragrafo il sottoscritto CTU al fine di rispondere al quesito posto dall'Ill.mo indica *"i costi relativi al frazionamento e agli oneri necessari per la divisione ivi compresi i costi da sostenere per la realizzazione delle opere strumentali alla esatta individuazione"*

- Oneri tecnici per presentazione aggiornamento Tipo Mappale e planimetrico DOCFA con frazionamento in due unità immobiliari presso il catasto (vedere preventivo), a corpo	€ 1.561,00
- Realizzazione di recinzione di separazione su scoperto al piano terra, a corpo	€ 400,00
- Realizzazione di singoli allacci alle reti pubbliche (acqua, energia elettrica), a corpo	€ 300,00
- Oneri tecnici per presentazione progetto di divisione, verifica e regolarizzazione difformità Urbanistico Edilizia presso il Comune di Copertino a cura di un tecnico strutturista abilitato, a corpo	€ 2.500,00
Totale Spese progetto di divisione	€ 4.700,00

VI) CONCLUSIONI

Il sottoscritto avendo riscontrato che l'immobile è effettivamente allo stato attuale già diviso in due unità immobiliari evidenzia la possibilità di procedere direttamente al frazionamento catastale senza opere, come da progetto e preventivo allegato.

Il sottoscritto, certo di aver ben operato e di aver compiutamente assolto all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione inoltrandola via email pec alle parti per eventuali osservazioni da recepire tramite la stessa email pec entro i 10 giorni successivi.

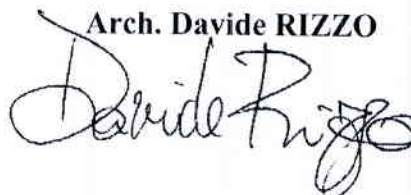
Allegati:

- All. 1 Verbali di inizio operazioni peritali
- All. 2 Rilievo fotografico PT e PP
- All. 3 Accertamenti Catastali
- All. 4 Accertamenti Urbanistico-Edilizi
- All. 5 Relazione CTU nrg. 411/10 a firma di Geom. Pezzuto
- All. 6 Rilievo Metrico Stato di Fatto
- All. 7 Progetto di Divisione
- All. 8 Preventivo di frazionamento catastale

Lecce, 07/06/2022

IL C.T.U.

Arch. Davide RIZZO



Beni in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 5/6 di Civile Abitazione sito in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, nr. 2 camere da letto, vano tecnico e scala per accesso al piano primo. Staccato dal corpo di fabbrica, nella zona retrostante è presente un vano garage con scala adiacente per accedere al terrazzo dello stesso garage dove è stata realizzata una copertura amovibile in lamiera gregata avente funzione di stenditotio.

L'abitazione ha una superficie coperta di circa mq. 150 di cui circa mq. 13 (vano cucina) realizzati in abuso edilizio, oltre a mq. 17 di pensiline e mq. 152 di superficie scoperta.

Ha accesso da via Giorgio La Pira nr. 7.

Si fa presente che in caso di vendita separata dei Lotti, si dovrà procedere alla chiusura della scala interna tramite tramezzatura.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 167

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

proprietaria per 1/6 foglio 19 mappale 470 categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano T - 1, - rendita: € 711,42.

Coerenze: via Alcide De Gasperi, particelle 469, 471 e 458

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile attualmente è abitato dalle esecutate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 470 foglio 19 nel comune di Copertino (LE) a firma di Notaio in data 30/10/1995 trascritto a Lecce in data 14/11/1995 ai nn. 27410

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

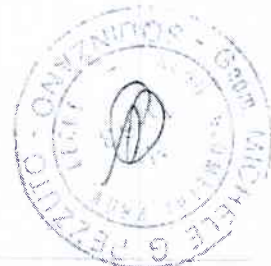
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nardò a favore di

a firma di Tribunale di Nardò in data 11/11/2009 iscritto a Lecce in data 17/02/2010 ai nn. 1154

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 13.521,00

4.2.2. Pignoramenti:



Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michela PEZZUTO

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nardò in data 30/03/2010 ai nn. 317/2010 trascritto a Lecce in data 28/04/2010 ai nn. 10688
Riferito limitatamente a: Il pignoramento grava per 1/6 di proprietà [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità planimetrica nella disposizione interna dei vani, ampliamento in abuso del vano cucina per circa mq. 13,00. regolarizzabili mediante Condono Edilizio

Spese tecniche ed Oneri: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Variazione planimetrica per ampliamento regolarizzabili mediante Procedura DOCFA

Spese tecniche e catastali: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il terreno su cui sorge l'abitazione risulta essere di proprietà dei coniugi [redacted]

[redacted] trascritto a Lecce il 29/04/1977 nr. 11038.

A seguito di Dichiarazione di Successione di [redacted]

[redacted] apertasi in data 07/06/1986 la proprietà viene così ridistribuita:

- [redacted] proprietaria per 4/6;

- [redacted] proprietaria per 1/6;

- [redacted] proprietaria per 1/6.

Proprietari in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Lecce in data 02/05/1987 ai nn. 14151 - 11795

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. C.E. 42/1979 per lavori di Costruzione a piano terra di una civile abitazione intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 29/01/1979- n. prot. 26 rilasciata in data 27/02/1979- n. prot. 42

P.E. n. C.E.S. 406/1996 per lavori di Costruzione di una civile abitazione a piano terra e primo piano destinata a residenza primaria intestata a [redacted] Concessione Edilizia in Sanatona rilasciata in data 16/04/1996- n. prot. 406

P.E. n. D.I.A. 03/D041 per lavori di Costruzione di una scala esterna di accesso al piano superiore, a cielo aperto. intestata a [redacted] Denuncia Inizio Attività presentata in data 09/04/2003- n. prot. 03/D041

Descrizione Civile Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 5/6 di Civile Abitazione sito in Copertino (Lecce) via Giorgio La Pira nr. 7.

Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO



Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, nr. 2 camere da letto, vano tecnico e scala per accesso al piano primo. Staccato dal corpo di fabbrica, nella zona retrostante è presente un vano garage con scala adiacente per accedere al terrazzo dello stesso garage dove è stata realizzata una copertura amovibile in lamiera gregata avente funzione di stenditotolo.

L'abitazione ha una superficie coperta di circa mq. 150 di cui circa mq. 13 (vano cucina) realizzati in abuso edilizio, oltre a mq. 17 di pensiline e mq. 152 di superficie scoperta.

Ha accesso da via Giorgio La Pira nr. 7.

Si fa presente che in caso di vendita separata dei Lotti, si dovrà procedere alla chiusura della scala interna tramite tramezzatura.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 167

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

proprietaria per 1/6 foglio 19

mappale 470 categoria A/2, classe 3, composto da vani 9,5, posto al piano T - 1, - rendita: € 711,42.

CoerENZE: via Alcide De Gasperi, particelle 469, 471 e 458

L'edificio è stato costruito nel 1980, ristrutturato nel 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 di interno, ha un'altezza interna di circa cm. 300.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione	Sup. reale lorda	167,00	1,00	167,00
	Sup. reale lorda	167,00		167,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e muratura portante, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO



Idrico.

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Termico.

tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termostofoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima delle opere riscontrate dal sottoscritto, tenendo conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendita di beni similari, dal grado di vetustà dell'immobile, considerando tutti gli annessi, tenuto conto della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio di Lecce, ritengo di essere nel giusto determinando il valore di € 600,00/mq. per l'abitazione al piano terra.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del sud salento, liberi professionisti e mediatori alla vendita operanti nel settore immobiliare del sud salento.

8.3. Valutazione corpi

A. Civile Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione	167,00	€ 600,00	€ 100.200,00
- Valore corpo:			€ 100.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 100.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 83.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	167	€ 100.200,00	€ 83.500,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.525,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

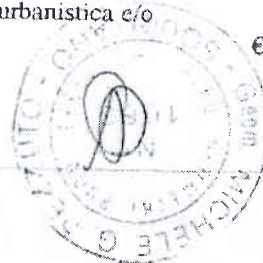
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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:

€ 70.975,00

Giudice Dr. Stefano SALES
Perito: Geom. Michele PEZZUTO



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:

€ 66.975,00

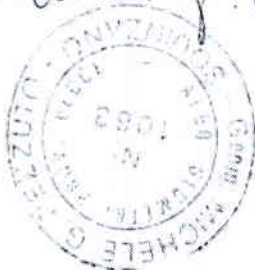
Alla presente si allega:

- ✓ Verbale di sopralluogo;
- ✓ Titolo di proprietà (successione);
- ✓ Certificazione Notarile;
- ✓ Nota Trascrizione Pignoramento;
- ✓ Estratto di Mappa;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Elaborato Planimetrico Catastale;
- ✓ Pratiche Edilizie;
- ✓ Rilievi planimetrici;
- ✓ Rilievi fotografici
- ↓ nr. 2 copie informi;
- ↓ nr. 1 CD Procedura

Relazione lotto 001 creata in data 27/12/2014
Codice documento: E067-10-000411-001

il perito
Geom. Michele PEZZUTO

Michele Pezzuto



Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ING. [REDACTED]



COPERTINO
19
Pezzuto

Scala originale: 1/2000
Dimensione cornice: 524 000 x 378 000 metri

Prot. n. 23-Ott-2014 11/34
LE0319687 2014

Vis. ord. (1/00 euro)