

ASTE TRIBUNALE  
GIUDIZIARIE CIVILE DI LECCE

Contenzioso Civile

contro

R.G. 12247/2019

Giudice Dr. PIETRO ERREDE

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](mailto:flavia.bonfantini@hotmail.it)  
pec: [flavia.bonfantini@ingpec.eu](mailto:flavia.bonfantini@ingpec.eu)

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

All'Ill.mo Giudice dei Contenziosi Civili del Tribunale di Lecce Dott.

Pietro Errede

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREMESSA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Con notifica mezzo PEC del 19/03/2021 la scrivente CTU, ing. Bonfantini Flavia, con studio in Contrada 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. Pietro Errede, nel ricorso in epigrafe indicato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 18/02/2022, accettato l'incarico affidatole, prestava giuramento di rito al fine di dare risposta al quesito che di seguito si riporta:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Valuti il CTU la consistenza dei beni in comunione, dica se sono separabili in natura e predisponga in caso progetto divisionale da sottoporre all'approvazione delle parti o, in caso contrario, stimi ciascun bene in comune ai fini della vendita.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 04/03/2022 lo scrivente si recava presso l'immobile ed il terreno oggetto di stima, dando inizio alle operazioni peritali. In quell'occasione venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici di rito.

In data 11/03/2022, l'Ill.mo Giudice Dott. Pietro Errede, accoglieva l'Istanza di integrazione del quesito posto al CTU del 08/03/2022 a firma

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il quesito veniva integrato, dunque, come segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

2

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Determini il CTU il valore dei frutti civili (da valutarsi alla stregua del canone mensile medio di locazione potenzialmente ritraibile) dovuti, a [REDACTED], da parte di [REDACTED] per l'utilizzo esclusivo, da parte di quest'ultima, dell'unità immobiliare sita in Scorrano alla via Unità d'Italia n. 19 dal 29.09.2017 sino alla data di rilascio dell'immobile.

In data 15/04/2022 lo scrivente effettuava l'accesso ai pubblici uffici per il reperimento della documentazione urbanistica.

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

1. Lotto 1 (fabbricato)

- 1.1. Identificazione dell'immobile
- 1.2. Vincoli ed oneri giuridici
- 1.3. Ricostruzione storica della proprietà
- 1.4. Pratiche edilizie e situazione urbanistica
- 1.5. Giudizi di conformità
- 1.6. Descrizione dettagliata
- 1.7. Consistenza
- 1.8. Valutazione dell'immobile
- 1.9. Adeguamenti e correzioni alla stima
- 1.10. Divisibilità dell'immobile

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

2. Lotto 2 (terreno)

- 2.1. *Identificazione del terreno*
- 2.2. *Informazioni ulteriori*
- 2.3. *Attuali e precedenti proprietari*
- 2.4. *Certificato di destinazione urbanistica*
- 2.5. *Valutazione del terreno*
- 2.6. *Adegamenti e correzioni alla stima*

3. *Determinazione dei frutti civili dell'immobile*

4. *Conclusioni*

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

**1. Lotto 1 (fabbricato)****1.1. Identificazione del bene immobile**

L'immobile oggetto di stima, è un fabbricato ad uso 'civile abitazione', sito nel comune di Scorrano ed avente accesso autonomo ed esclusivo da via Unità di Italia al numero civico 45, a piano terra, composto da soggiorno, due vani letto, cucina, w.c., vano scala, vano ammezzato ad uso ripostiglio ed ortale retrostante comprese le corrispondenti aree solari di copertura censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Scorrano al Foglio 4, particella 456, Via Unità d'Italia n. 29, piano T, vani 5,5, categoria A4, classe 2, R.C. 187,47.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale:

Foglio 4, Particella 456 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 124 mq, Totale escluse aree scoperte: 120 mq rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: via Unità D'Italia n. 29 piano T, Comune di Scorrano intestato a per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni della Sig.ra [REDACTED]

Coerenze: a nord con mappale 460; a sud con strada di piano, a est con mappale 455 e a ovest con mappale 567 e 457.

L'immobile è stato costruito nell'anno 1960.

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

5

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

**1.2. Vincoli ed oneri giuridici**

Non è stato riscontrato alcun gravame insistente sull'immobile.

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

6

### 1.3. Ricostruzione storica della proprietà

Da indagine ipotecaria, eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce, a partire dal 02/01/1976 sino al 10/05/2022, risulta quanto segue:

- In virtù di atto di divisione del 19/10/1976 redatto dal Notaio [redacted] registrato a Casarano il 08/11/1976 al numero 5026 volume 134, trascritto il 17/11/1976 al numero di particolare 27059 e di generale 30102 in cui veniva attribuita l'intera proprietà del suddetto bene a favore del signor [redacted]  
[redacted]
- In virtù di atto di donazione del 21/07/2006 redatto dal Notaio Franco [redacted] numero di repertorio 13735/6819, trascritto il 03/08/2006 al numero di particolare 22512 e di generale 31306 in cui veniva trasferito il suddetto bene a favore dei signori [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted], per la quote di 1/3 (un/terzo) ciascuno di diritto piena proprietà bene personale.

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

7

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

8

#### 1.4. *Pratiche edilizie e situazione urbanistica*

##### PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie a corredo dell'immobile sono:

- Segnalazione di Nuova Costruzione , approvata dalla Commissione Comunale Edilizia del Comune di Scorrano nella tornata del 28/02/1960.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 462 C.E. (Legge statale 28.2.1985) Protocollo n° 399/C.E., pratica n° 399/86 per l'opera abusiva di ampliamento di civile abitazione
- Certificato di abitabilità n° 467 (Pratica n° 399/86 San. L. 47/85) del 24 novembre 1998.

##### REGOLAMENTO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del DPR 380/2001, recepito con D.G.R. 11 aprile 2017 n. 554 e ss.mm.ii. -

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

9

### 1.5. *Giudizi di conformità*

Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme alla planimetria di progetto presente in Comune e alla planimetria catastale.

Si evidenzia inoltre una difformità toponomastica, meglio specificata in seguito.

#### DIFFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

1. Il corretto indirizzo dell'immobile è via Unità di Italia, n° 45, mentre l'indirizzo catastale riporta via Unità di Italia, n° 29.

Sarà sufficiente presentare richiesta di variazione toponomastica a titolo gratuito da parte di uno degli intestatari.

(La documentazione tecnica presente in Ufficio tecnico riporta un indirizzo ancora diverso, via Unità di Italia n° 87.)

2. Sull'estratto di mappa allegato alla relazione la particella è individuata con mappale 456#. Il simbolo # indica che trattasi di geometria da verificare: sul posto, infatti, è presente parte di fabbricato non inserito in mappa, che quindi dovrà essere inserito attraverso un Tipo Mappale in Agenzia del Territorio.
3. Non è presente presso l'Agenzi del Territorio un elaborato planimetrico.

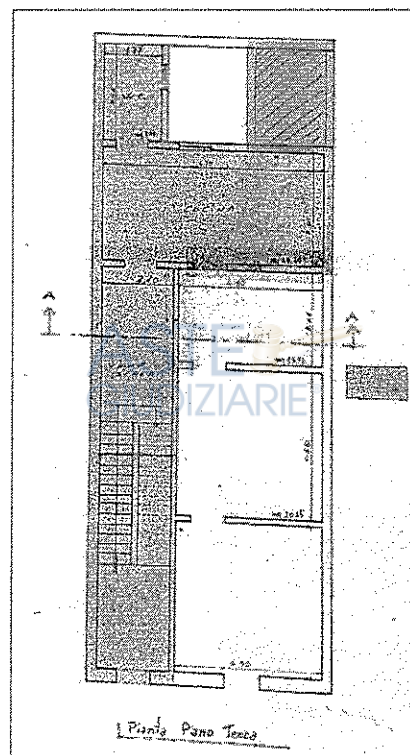
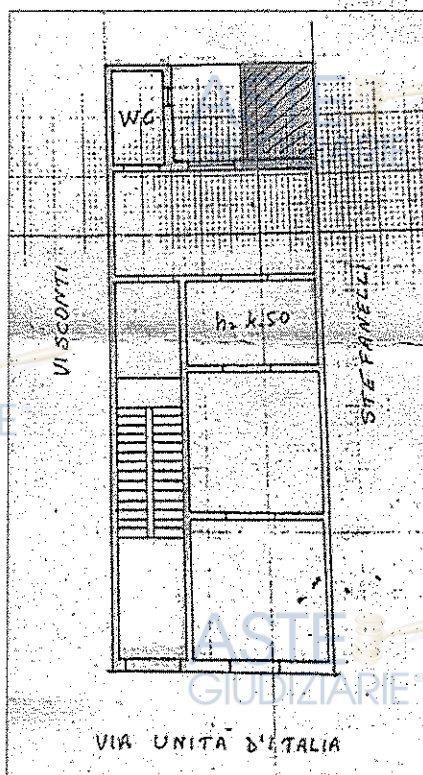
Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

10

## DIFFORMITA' URBANISTICA

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

1. Presenza di un vano tecnico di circa 8,00 mq, non rappresentato in planimetria catastale e in planimetria di progetto ma individuato in sede di sopralluogo. Tale vano risulta chiuso da opera muraria e copertura ed è stato riportato dello scrivente e individuato con un rettangolo rosso nella planimetria catastale e nella planimetria di progetto, come risulta dalle Figure di seguito riportate:



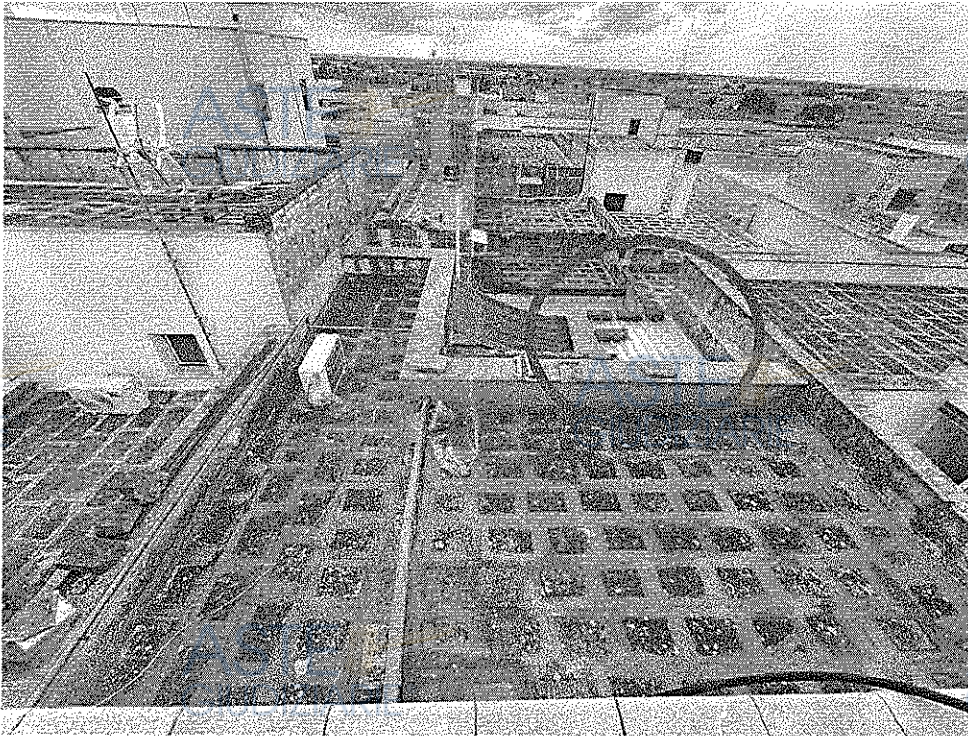
Nella figura seguente è riportato il muro che chiude il vano tecnico:



Nella Figura seguente è individuata la copertura del vano tecnico:

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

12



2. È presente, inoltre, un manufatto, edificato sul lastrico solare, non conforme al progetto approvato. Tale manufatto è utilizzato come deposito, misura circa 14 mq, è aperto da uno dei quattro lati ed è realizzato in muratura con copertura in travetti di legno e lamiera ondulata zincata. Esso non è riportato né in planimetria di progetto né in planimetria catastale.

Nella figura seguente è riportato il manufatto in questione.



**1.6. Descrizione dettagliata**

DESCRIZIONE DELLA ZONA: I beni sono ubicati in zona B2 residenziale del comune di Scorrano, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Maglie, Muro Leccese e Botrugno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI: distante 6 km dalla SS275, distante 2 km dalla S.P. 64.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

Livello di piano: nella media

Esposizione: nella media

Luminosità: al di sotto della media

Panoramicità: al di sotto della media

Impianti tecnici: al di sotto della media

Stato di manutenzione generale: al di sotto della media;

Servizi: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: L'immobile oggetto di stima si presenta completo e rifinito in ogni sua parte con dotazione impiantistica quella strettamente necessaria alla sua conduzione. La pavimentazione interna è in parte in ceramica e in parte in marmo granito. I muri perimetrali esterni sono intonacati e le pareti interne tinteggiate. La copertura è a volte a crociera su pianta quadrata. Il

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

15

portone d'ingresso è in alluminio color oro e vetro termico opaco a tre ante. L'impianto elettrico è a vista.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Componenti Edilizie:

- Infissi esterni: singola anta a battente realizzati in legno;
- Pareti esterne: costruite in blocchi di tuffi, il rivestimento è realizzato in intonaco;
- Pavimentazione interna: realizzata in parte in ceramica, in parte in marmo granito;
- Lastrico solare: pavimentazione naturale, coibentata;
- Scala in parte rifinita in parte rustica.

Impianti:

- Elettrico: con cavi a vista;
- Impianto di riscaldamento a radiatori (cadaia);
- Impianto di climatizzazione a fancoils.

**1.7. Consistenza**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, oggetto di stima, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell' OMI.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Superficie utile			
Soggiorno	20,25 mq	100%	20,25 mq
Letto 1	20,25 mq	100%	20,25 mq
Letto 2	13,73 mq	100%	13,73 mq
Cucina	23,45 mq	100%	23,45 mq
Bagno	5,77 mq	100%	5,77 mq
Muri 10%		100%	9,20 mq
Superficie non residenziale			
Vano scala	22,40 mq	35%	7,84 mq
Ammezzato	16,00 mq	35%	5,60 mq
Ortale	16,00 mq	10%	1,60 mq
Lastrico solare (inagibile per mancanza ringhiera)	25,00 mq	25%	6,25 mq
Lastrico solare (inagibile per mancanza ringhiera)	92,53 mq	10%	9,60 mq
Totale arrotondato			124,00 mq

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

17

### 1.8. *Valutazione dell'immobile*

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oltre che dei fattori intrinseci ed estrinseci propri dell'immobile.

In particolare si è considerata la collocazione ed il contesto urbanistico entro il quale il bene è inserito, nonché la vicinanza ai servizi di quartiere di prima necessità; si è altresì valutata la tipologia costruttiva dell'edificio, il grado di rifinitura, la vetustà e lo stato conservativo.

Particolare importanza assume l'indipendenza dell'immobile, l'ortale di pertinenza e le volte a crociera dell'immobile.

Nella stima del valore dell'immobile non si è tenuto conto del vano tecnico non conforme al progetto approvato, in quanto essendo soggetto a verifica di conformità e a possibile demolizione rappresenta costi da sostenere e non valore aggiunto all'immobile.

Alla base delle valutazioni si sono presi a riferimento le quotazioni estrapolate dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Lecce (OMI), relative alle zone in esame ed al secondo semestre 2021, poiché il quesito fa riferimento all'attuale valore di mercato del bene. I valori vanno da un minimo di 440 €/mq ad un

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

18

massimo di 520 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Scorrano nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

Il valore di mercato dell'immobile risulta essere di € 60.000,00.

### *1.9. Adeguamenti e correzioni alla stima*

Al valore di mercato ottenuto è opportuno tenere conto di una riduzione del valore del 15% (€ 9.000,00) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

Si dovrà tenere conto, inoltre, delle spese di demolizione dei manufatti non conformi al progetto approvato, precedentemente descritti. Si stima un valore di ripristino dello stato dei luoghi conforme al progetto di circa € 5.000,00 per demolizione dei manufatti e trasporto a discarica del materiale di demolizione.

Infine si propone di decurtare il costo di presentazione del Tipo Mappale, che è stimato in circa € 1.000,00.

Una volta apportati i dovuti adeguamenti e le correzioni, il valore di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di € 45.000,00.

**1.10. Divisibilità dell'immobile**

Nel presente paragrafo si farà riferimento al concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti).

Il codice civile (articolo 720) postula in tema di comoda divisibilità di un immobile:

- sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene deve essere attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
- che tramite il frazionamento, possono formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- che la divisione non deve incidere sull'originaria destinazione del bene;
- che il frazionamento non deve comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Di conseguenza, la non comoda divisibilità di un immobile può ritenersi legittimamente sussistente quando non risulti accertata la ricorrenza dei criteri sopra elencati.

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

20

Premesso ciò, nella valutazione della fattibilità della divisibilità del bene si è, in prima analisi, considerata la conformazione e la tipologia del bene in esame. Da tale analisi è emerso che l'immobile nasce, sotto l'aspetto strutturale, impiantistico, architettonico e distributivo degli ambienti quale appartamento indipendente con caratteristiche interne e spazi interni attualmente da soddisfare un'unica famiglia.

Si è, inoltre, valutato che un frazionamento dell'intero bene in porzioni distinte ed autonome da assegnare a ciascun dividende, seppur limitando al massimo le parti comuni e le servitù reciproche, comporterebbe una serie di inevitabili opere edili ed operazioni, tra cui:

- disgiunzione di impianti con creazione di nuove utenze;
- modifica della tipologia dei locali interni;
- realizzazione di nuove aperture;
- opere interne di divisione ambienti;
- opere interne per la realizzazione di un locale bagno;
- operazioni tecniche-catastrali di frazionamento.

La realizzazione di tali opere edili risulta essere di carattere invasivo. Inoltre l'incidenza, sotto il profilo economico, assume rilevanza, se rapportata al valore attuale del bene.

Si aggiunge che, per quanto possa essere efficace il frazionamento, rimarrebbero immancabilmente parti comuni, che potrebbero potenzialmente limitare il diritto di godimento in appieno di ciascuna

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

21

unità immobiliare. Questo in contrasto con i principi di comoda divisibilità, sui quali trova fondamento la necessità, in fase di scioglimento della comunione, di realizzare porzioni suscettibili di utilizzo autonomo in funzione del numero dei conviventi, senza la necessità di mettere in atto opere di notevole costo.

Per tutto quanto sopra esposto si riferisce che l'immobile in esame non può essere frazionato secondo i criteri della comoda divisibilità di cui all'art. 720 del c.c. nelle quote spettanti a ciascun convivente.

## 2. Lotto 2 (terreno)

### 2.1. Identificazione del terreno

Terreno denominato "Longa o Pecorara" posto in agro del Comune di Scorrano e nei pressi della strada Provinciale per Supersano da cui ha accesso, costituito da un unico corpo avente superficie catastale complessiva di are 35,23 censito nel Catasto Terreni del Comune di Scorrano al Foglio 26, particella 45, are 35, centiare 23, ficheto 3, R.D. Euro 16,38, R.A. 14,56.



Foglio 26, Particella 45 (catasto terreni), Porz AA qualità classe ULIVETO  
3 are 21 centiare 01, R.D. Euro 4,88, R.A. Euro 4,34, Porz AB FICHETO

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

23

3 are 14 centiare 22, R.D. Euro 6,61, R.A. Euro 5,88 Comune di Scorrano intestato a per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni della Sig.ra [REDACTED]

## 2.2. Informazioni ulteriori

In sede di sopralluogo, si è rilevato la presenza di parte di manufatto in pietra e lastre di eternit che dovranno essere smaltite con estrema urgenza.



Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

25

### 2.3. Attuali e precedenti proprietari

#### ATTUALE PROPRIETARIO

Per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni della Sig.ra [REDACTED]

#### PRECEDENTI PROPRIETARI

Situazione degli intestati dal 21/07/2006

Per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni della Sig.ra [REDACTED]

Situazione degli intestati dal 19/10/1976

Per la quota di 1000/1000 del Sig. [REDACTED]

### 2.4. Certificato di destinazione urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scorrano in data 15/04/2022 a seguito di istanza presentata dallo scrivente in data 07/03/2022. [Prot. 0004017 del 20/04/2022].

Il certificato attesta che il terreno ubicato nell'agro del comune di Scorrano e riportato in catasto al Foglio 26 particella 45 di are catastali 35,23 fa parte della zona E/6 verde agricolo ove sono consentite edificazioni a servizio dell'agricoltura con  $I_f=0,03$  mc/mq con divieto di lottizzazione. Il predetto

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

26

terreno si trova ubicato mediamente a circa km. 2,00 dal perimetro edificato.

È zona sottoposta a vincolo idrogeologico ove, per eventuali edificazioni, è previsto il parere preventivo degli Organi Regionali Competenti.

P.P.T.R. – Ulteriori contesti paesaggistici: Paesaggi Rurali.

### 2.5. *Valutazione del terreno*

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione, ai fini estimativi, circostanze di fatto e qualità oggettivamente emergenti dallo stato dei luoghi, con tutta evidenza incidenti sul grado di appetibilità economica del bene.

Anche sulla base dei riscontri effettuati in sede di sopralluogo, si è potuto constatare che, nel caso di specie, si ha a che fare con un immobile in zona extraurbana, che potrà essere collegato mediante comoda viabilità, dotato di fronte su strada provinciale, totalmente pianeggiante e privo di impedimenti od ostacoli fisici di sorta.

Dai valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona ed in quelle limitrofe, per i terreni agricoli, è stato possibile individuare un valore di mercato ed in particolare spunta il valore di €/mq 5,00.

Pertanto il valore è:

$$3.523 \text{ mq} * 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.615,00$$

### 2.6. *Adegamenti e correzioni alla stima*

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

27

Al valore di mercato ottenuto è opportuno tenere conto delle spese di demolizione del manufatto presente e trasporto a discarica del materiale di demolizione (€1.600,00).

Il valore di mercato del terreno, al netto della decurtazione, è di €  
**16.000,00.**

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

28

### 3. Determinazione dei frutti civili dell'immobile

Al fine di quantificare i frutti civili a far data del 29/09/2017, si sono considerati canoni di locazione differenti in base all'andamento del libero mercato negli anni e precisamente:

dal 01/10/2017 al 31/06/2019: mensilità nr. 21 x € 240,00 = € 5.040,00;

dal 01/07/2019 al 31/05/2022: mensilità nr. 35 x € 230,00 = € 8.050,00;

Pertanto risulta complessivamente la somma di € 13.090,00 dal 01/10/2017 sino al 31/05/2022, in considerazione che detti canoni, a parere dello scrivente, risultano comprensivi di interessi, rivalutazione monetaria ed eventuali manutenzioni ordinarie eseguite negli anni sull'immobile.

Essendo l'immobile in questione intestato per la quota di 1/3 piena proprietà alla [REDACTED], per la quota di 1/3 piena proprietà alla [REDACTED] e per la quota di 1/3 piena proprietà in regime di separazione dei beni alla Sig.ra [REDACTED] alla somma complessiva di € 13.090,00 andrà decurtato 1/3.

$(1/3) * € 13.090,00 = € 4.363,3$

$€ 13.090,00 - € 4.363,3 = € 8.726,6$

Quindi € 8.700,0 è la somma, arrotondata per difetto, dovuta da parte di [REDACTED] per l'utilizzo esclusivo dell'immobile.

Per completezza si riportano di seguito il risultato della banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2017:

# Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia **LECCE**

Comune **SECORANO**

Frazione **Centrale/CENTRO STORICO, CITTA' CONSOLIDATA**

Codice di zona **B2**

Microzona catastale **Au G**

Tipologia prevalente **Alloggio di città**

Destinazione **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (Euro)			Valore Medio (Euro) per mq			Superficie (mq)
		Min	Max	Superficie (mq)	Min	Max	Superficie (mq)	
Alloggio di città	NORMALE	520	670	1	1,8	2,5	1	1
Alloggio di tipo economico	NORMALE	420	670	1	1,7	2	1	1
Alloggio economico	NORMALE	280	340	1	1,5	1,8	1	1
Biv.	NORMALE	530	580	1	1,7	1,8	1	1
Villa e Villini	NORMALE	670	740	1	2	2,5	1	1

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere **MASSICCE** si riferisce a quelle più frequentate di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero lorda (L).
- La presenza del capotetto inferiore (C) o superiore (S) indica che il valore è riferito al piano di riferimento.
- Per le tipologie Biv., Villa e Villini, il valore medio è riferito alla superficie commerciale.
- Per le tipologie Biv., Villa e Villini, il valore medio è riferito alla superficie commerciale e non alla superficie dell'unità immobiliare.

1/1

Si riportano di seguito il risultato della banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre dell'anno 2018:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: SECORANO

Frazione: Centrale/CENTRO STORICO, CITTA' CONSOLIDATA

Codice di zona: B2

Microzona catastale: A06

Tipologia prevalente: Alloggio di città

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (Euro)		Superficie (mq)	Valore Medio (Euro) per mq		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Alloggio di città	NORMALE	520	670	1	1,8	2,5	1
Alloggio di tipo economico	NORMALE	480	670	1	1,7	2	1
Alloggio economico	NORMALE	280	340	1	1,5	1,8	1
Biv.	NORMALE	530	580	1	1,7	1,8	1
Villa e Villini	NORMALE	670	740	1	2	2,5	1

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MASSICCE si riferisce a quelle più frequentate di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero lorda (L).

Si riportano di seguito il risultato della banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2018:

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: LECCO  
Comune: SCORRANO  
Fascia: Centro/Centro Storico/Città Consolidata  
Codice di zona: B2  
Microzona catastale: n. 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Abitativa

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)			Valore Locazione (Euro/mese)		
		Min	Max	Superficie (L/10)	Min	Max	Superficie (L/10)
Abitazioni civili	NORMALE	570	170	1	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	468	570	L	1,7	3	L
Autismosede	NORMALE	265	340	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	225	225	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	570	700	L	2	2,5	L

Le STATISTICHE SPATIALI indicate con lettere MAJUSCOLI si riferiscono a quelle più frequenti di zona  
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta del terreno (L)  
Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mese per metro quadro della superficie Netta del terreno (L)  
La presenza del simbolo (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori al Mercato e di Locazione sono stati oggetto di restrizioni  
Per la tipologia Box, Posti auto nel Autismosede con Valore significativamente diverso dal prezzo medio del mercato secondo la zona conservativa  
Per la tipologia Negozio il prezzo di 10/15/20/30/40/50/60/70/80/90/100/110/120/130/140/150/160/170/180/190/200/210/220/230/240/250/260/270/280/290/300/310/320/330/340/350/360/370/380/390/400/410/420/430/440/450/460/470/480/490/500/510/520/530/540/550/560/570/580/590/600/610/620/630/640/650/660/670/680/690/700/710/720/730/740/750/760/770/780/790/800/810/820/830/840/850/860/870/880/890/900/910/920/930/940/950/960/970/980/990/1000/1010/1020/1030/1040/1050/1060/1070/1080/1090/1100/1110/1120/1130/1140/1150/1160/1170/1180/1190/1200/1210/1220/1230/1240/1250/1260/1270/1280/1290/1300/1310/1320/1330/1340/1350/1360/1370/1380/1390/1400/1410/1420/1430/1440/1450/1460/1470/1480/1490/1500/1510/1520/1530/1540/1550/1560/1570/1580/1590/1600/1610/1620/1630/1640/1650/1660/1670/1680/1690/1700/1710/1720/1730/1740/1750/1760/1770/1780/1790/1800/1810/1820/1830/1840/1850/1860/1870/1880/1890/1900/1910/1920/1930/1940/1950/1960/1970/1980/1990/2000/2010/2020/2030/2040/2050/2060/2070/2080/2090/2100/2110/2120/2130/2140/2150/2160/2170/2180/2190/2200/2210/2220/2230/2240/2250/2260/2270/2280/2290/2300/2310/2320/2330/2340/2350/2360/2370/2380/2390/2400/2410/2420/2430/2440/2450/2460/2470/2480/2490/2500/2510/2520/2530/2540/2550/2560/2570/2580/2590/2600/2610/2620/2630/2640/2650/2660/2670/2680/2690/2700/2710/2720/2730/2740/2750/2760/2770/2780/2790/2800/2810/2820/2830/2840/2850/2860/2870/2880/2890/2900/2910/2920/2930/2940/2950/2960/2970/2980/2990/3000/3010/3020/3030/3040/3050/3060/3070/3080/3090/3100/3110/3120/3130/3140/3150/3160/3170/3180/3190/3200/3210/3220/3230/3240/3250/3260/3270/3280/3290/3300/3310/3320/3330/3340/3350/3360/3370/3380/3390/3400/3410/3420/3430/3440/3450/3460/3470/3480/3490/3500/3510/3520/3530/3540/3550/3560/3570/3580/3590/3600/3610/3620/3630/3640/3650/3660/3670/3680/3690/3700/3710/3720/3730/3740/3750/3760/3770/3780/3790/3800/3810/3820/3830/3840/3850/3860/3870/3880/3890/3900/3910/3920/3930/3940/3950/3960/3970/3980/3990/4000/4010/4020/4030/4040/4050/4060/4070/4080/4090/4100/4110/4120/4130/4140/4150/4160/4170/4180/4190/4200/4210/4220/4230/4240/4250/4260/4270/4280/4290/4300/4310/4320/4330/4340/4350/4360/4370/4380/4390/4400/4410/4420/4430/4440/4450/4460/4470/4480/4490/4500/4510/4520/4530/4540/4550/4560/4570/4580/4590/4600/4610/4620/4630/4640/4650/4660/4670/4680/4690/4700/4710/4720/4730/4740/4750/4760/4770/4780/4790/4800/4810/4820/4830/4840/4850/4860/4870/4880/4890/4900/4910/4920/4930/4940/4950/4960/4970/4980/4990/5000/5010/5020/5030/5040/5050/5060/5070/5080/5090/5100/5110/5120/5130/5140/5150/5160/5170/5180/5190/5200/5210/5220/5230/5240/5250/5260/5270/5280/5290/5300/5310/5320/5330/5340/5350/5360/5370/5380/5390/5400/5410/5420/5430/5440/5450/5460/5470/5480/5490/5500/5510/5520/5530/5540/5550/5560/5570/5580/5590/5600/5610/5620/5630/5640/5650/5660/5670/5680/5690/5700/5710/5720/5730/5740/5750/5760/5770/5780/5790/5800/5810/5820/5830/5840/5850/5860/5870/5880/5890/5900/5910/5920/5930/5940/5950/5960/5970/5980/5990/6000/6010/6020/6030/6040/6050/6060/6070/6080/6090/6100/6110/6120/6130/6140/6150/6160/6170/6180/6190/6200/6210/6220/6230/6240/6250/6260/6270/6280/6290/6300/6310/6320/6330/6340/6350/6360/6370/6380/6390/6400/6410/6420/6430/6440/6450/6460/6470/6480/6490/6500/6510/6520/6530/6540/6550/6560/6570/6580/6590/6600/6610/6620/6630/6640/6650/6660/6670/6680/6690/6700/6710/6720/6730/6740/6750/6760/6770/6780/6790/6800/6810/6820/6830/6840/6850/6860/6870/6880/6890/6900/6910/6920/6930/6940/6950/6960/6970/6980/6990/7000/7010/7020/7030/7040/7050/7060/7070/7080/7090/7100/7110/7120/7130/7140/7150/7160/7170/7180/7190/7200/7210/7220/7230/7240/7250/7260/7270/7280/7290/7300/7310/7320/7330/7340/7350/7360/7370/7380/7390/7400/7410/7420/7430/7440/7450/7460/7470/7480/7490/7500/7510/7520/7530/7540/7550/7560/7570/7580/7590/7600/7610/7620/7630/7640/7650/7660/7670/7680/7690/7700/7710/7720/7730/7740/7750/7760/7770/7780/7790/7800/7810/7820/7830/7840/7850/7860/7870/7880/7890/7900/7910/7920/7930/7940/7950/7960/7970/7980/7990/8000/8010/8020/8030/8040/8050/8060/8070/8080/8090/8100/8110/8120/8130/8140/8150/8160/8170/8180/8190/8200/8210/8220/8230/8240/8250/8260/8270/8280/8290/8300/8310/8320/8330/8340/8350/8360/8370/8380/8390/8400/8410/8420/8430/8440/8450/8460/8470/8480/8490/8500/8510/8520/8530/8540/8550/8560/8570/8580/8590/8600/8610/8620/8630/8640/8650/8660/8670/8680/8690/8700/8710/8720/8730/8740/8750/8760/8770/8780/8790/8800/8810/8820/8830/8840/8850/8860/8870/8880/8890/8900/8910/8920/8930/8940/8950/8960/8970/8980/8990/9000/9010/9020/9030/9040/9050/9060/9070/9080/9090/9100/9110/9120/9130/9140/9150/9160/9170/9180/9190/9200/9210/9220/9230/9240/9250/9260/9270/9280/9290/9300/9310/9320/9330/9340/9350/9360/9370/9380/9390/9400/9410/9420/9430/9440/9450/9460/9470/9480/9490/9500/9510/9520/9530/9540/9550/9560/9570/9580/9590/9600/9610/9620/9630/9640/9650/9660/9670/9680/9690/9700/9710/9720/9730/9740/9750/9760/9770/9780/9790/9800/9810/9820/9830/9840/9850/9860/9870/9880/9890/9900/9910/9920/9930/9940/9950/9960/9970/9980/9990/10000/10010/10020/10030/10040/10050/10060/10070/10080/10090/10100/10110/10120/10130/10140/10150/10160/10170/10180/10190/10200/10210/10220/10230/10240/10250/10260/10270/10280/10290/10300/10310/10320/10330/10340/10350/10360/10370/10380/10390/10400/10410/10420/10430/10440/10450/10460/10470/10480/10490/10500/10510/10520/10530/10540/10550/10560/10570/10580/10590/10600/10610/10620/10630/10640/10650/10660/10670/10680/10690/10700/10710/10720/10730/10740/10750/10760/10770/10780/10790/10800/10810/10820/10830/10840/10850/10860/10870/10880/10890/10900/10910/10920/10930/10940/10950/10960/10970/10980/10990/11000/11010/11020/11030/11040/11050/11060/11070/11080/11090/11100/11110/11120/11130/11140/11150/11160/11170/11180/11190/11200/11210/11220/11230/11240/11250/11260/11270/11280/11290/11300/11310/11320/11330/11340/11350/11360/11370/11380/11390/11400/11410/11420/11430/11440/11450/11460/11470/11480/11490/11500/11510/11520/11530/11540/11550/11560/11570/11580/11590/11600/11610/11620/11630/11640/11650/11660/11670/11680/11690/11700/11710/11720/11730/11740/11750/11760/11770/11780/11790/11800/11810/11820/11830/11840/11850/11860/11870/11880/11890/11900/11910/11920/11930/11940/11950/11960/11970/11980/11990/12000/12010/12020/12030/12040/12050/12060/12070/12080/12090/12100/12110/12120/12130/12140/12150/12160/12170/12180/12190/12200/12210/12220/12230/12240/12250/12260/12270/12280/12290/12300/12310/12320/12330/12340/12350/12360/12370/12380/12390/12400/12410/12420/12430/12440/12450/12460/12470/12480/12490/12500/12510/12520/12530/12540/12550/12560/12570/12580/12590/12600/12610/12620/12630/12640/12650/12660/12670/12680/12690/12700/12710/12720/12730/12740/12750/12760/12770/12780/12790/12800/12810/12820/12830/12840/12850/12860/12870/12880/12890/12900/12910/12920/12930/12940/12950/12960/12970/12980/12990/13000/13010/13020/13030/13040/13050/13060/13070/13080/13090/13100/13110/13120/13130/13140/13150/13160/13170/13180/13190/13200/13210/13220/13230/13240/13250/13260/13270/13280/13290/13300/13310/13320/13330/13340/13350/13360/13370/13380/13390/13400/13410/13420/13430/13440/13450/13460/13470/13480/13490/13500/13510/13520/13530/13540/13550/13560/13570/13580/13590/13600/13610/13620/13630/13640/13650/13660/13670/13680/13690/13700/13710/13720/13730/13740/13750/13760/13770/13780/13790/13800/13810/13820/13830/13840/13850/13860/13870/13880/13890/13900/13910/13920/13930/13940/13950/13960/13970/13980/13990/14000/14010/14020/14030/14040/14050/14060/14070/14080/14090/14100/14110/14120/14130/14140/14150/14160/14170/14180/14190/14200/14210/14220/14230/14240/14250/14260/14270/14280/14290/14300/14310/14320/14330/14340/14350/14360/14370/14380/14390/14400/14410/14420/14430/14440/14450/14460/14470/14480/14490/14500/14510/14520/14530/14540/14550/14560/14570/14580/14590/14600/14610/14620/14630/14640/14650/14660/14670/14680/14690/14700/14710/14720/14730/14740/14750/14760/14770/14780/14790/14800/14810/14820/14830/14840/14850/14860/14870/14880/14890/14900/14910/14920/14930/14940/14950/14960/14970/14980/14990/15000/15010/15020/15030/15040/15050/15060/15070/15080/15090/15100/15110/15120/15130/15140/15150/15160/15170/15180/15190/15200/15210/15220/15230/15240/15250/15260/15270/15280/15290/15300/15310/15320/15330/15340/15350/15360/15370/15380/15390/15400/15410/15420/15430/15440/15450/15460/15470/15480/15490/15500/15510/15520/15530/15540/15550/15560/15570/15580/15590/15600/15610/15620/15630/15640/15650/15660/15670/15680/15690/15700/15710/15720/15730/15740/15750/15760/15770/15780/15790/15800/15810/15820/15830/15840/15850/15860/15870/15880/15890/15900/15910/15920/15930/15940/15950/15960/15970/15980/15990/16000/16010/16020/16030/16040/16050/16060/16070/16080/16090/16100/16110/16120/16130/16140/16150/16160/16170/16180/16190/16200/16210/16220/16230/16240/16250/16260/16270/16280/16290/16300/16310/16320/16330/16340/16350/16360/16370/16380/16390/16400/16410/16420/16430/16440/16450/16460/16470/16480/16490/16500/16510/16520/16530/16540/16550/16560/16570/16580/16590/16600/16610/16620/16630/16640/16650/16660/16670/16680/16690/16700/16710/16720/16730/16740/16750/16760/16770/16780/16790/16800/16810/16820/16830/16840/16850/16860/16870/16880/16890/16900/16910/16920/16930/16940/16950/16960/16970/16980/16990/17000/17010/17020/17030/17040/17050/17060/17070/17080/17090/17100/17110/17120/17130/17140/17150/17160/17170/17180/17190/17200/17210/17220/17230/17240/17250/17260/17270/17280/17290/17300/17310/17320/17330/17340/17350/17360/17370/17380/17390/17400/17410/17420/17430/17440/17450/17460/17470/17480/17490/17500/17510/17520/17530/17540/17550/17560/17570/17580/17590/17600/17610/17620/17630/17640/17650/17660/17670/17680/17690/17700/17710/17720/17730/17740/17750/17760/17770/17780/17790/17800/17810/17820/17830/17840/17850/17860/17870/17880/17890/17900/17910/17920/17930/17940/17950/17960/17970/17980/17990/18000/18010/18020/18030/18040/18050/18060/18070/18080/18090/18100/18110/18120/18130/18140/18150/18160/18170/18180/18190/18200/18210/18220/18230/18240/18250/18260/18270/18280/18290/18300/18310/18320/18330/18340/18350/18360/18370/18380/18390/18400/18410/18420/18430/18440/18450/18460/18470/18480/18490/18500/18510/18520/18530/18540/18550/18560/18570/18580/18590/18600/18610/18620/18630/18640/18650/18660/18670/18680/18690/18700/18710/18720/18730/18740/18750/18760/18770/18780/18790/18800/18810/18820/18830/18840/18850/18860/18870/18880/18890/18900/18910/18920/18930/18940/18950/18960/18970/18980/18990/19000/19010/19020/19030/19040/19050/19060/19070/19080/19090/19100/19110/19120/19130/19140/19150/19160/19170/19180/19190/19200/19210/19220/19230/19240/19250/19260/19270/19280/19290/19300/19310/19320/19330/19340/19350/19360/19370/19380/19390/19400/19410/19420/19430/19440/19450/19460/19470/19480/19490/19500/19510/19520/19530/19540/19550/19560/19570/19580/19590/19600/19610/19620/19630/19640/19650/19660/19670/19680/19690/19700/19710/19720/19730/19740/19750/19760/19770/19780/19790/19800/19810/19820/19830/19840/19850/19860/19870/19880/19890/19900/19910/19920/19930/19940/19950/19960/19970/19980/19990/20000/20010/20020/20030/20040/20050/20060/20070/20080/20090/20100/20110/20120/20130/20140/20150/20160/20170/20180/20190/20200/20210/20220/20230/20240/20250/20260/20270/20280/20290/20300/20310/20320/20330/20340/20350/20360/20370/20380/20390/20400/20410/20420/20430/20440/20450/20460/20470/20480/20490/20500/20510/20520/20530/20540/20550/20560/20570/20580/20590/20600/20610/20620/20630/20640/20650/20660/20670/20680/20690/20700/20710/20720/20730/20740/20750/20760/20770/20780/20790/20800/20810/20820/20830/20840/20850/20860/20870/20880/

Si riportano di seguito il risultato della banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2019:

**Risultato Interrogazione Anno 2019 - Semestre 2**

Provincia: LECCE  
Comune: SCORFANO  
Fascia/zone: Centrale/CENTRO STERILIZ. CITTA' LONGO CITTA'  
Codice di zona: 02  
Microzona catastale n.10  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m)	Valore Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	810	1	1,0	2,4	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	540	1	1,5	1,9	1
Abitazione	NORMALE	250	340	1	1,2	1,3	1
Box	NORMALE	220	310	1	1,1	1,4	1
Villa e Villa	NORMALE	940	700	1	1,9	2,4	1

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSOLEE si riferisce a quella più frequente di 2019.  
 • Il valore di locazione è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (m²) ovvero lorda (L).  
 • Il valore di locazione è espresso in Euro/mq per essere riferito alla superficie Netta (m²) ovvero lorda (L).  
 • La presenza del carattere MAUSOLEE (M) accanto alla tipologia significa che i relativi valori di locazione e di locazione sono stati soggetti di modifica.  
 • Per le tipologie Box, Porti auto ed Abitazioni non residenziali il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.  
 • Per la tipologia Negozii il prezzo di N/A si riferisce al risultato della procedura commerciale e non all'attuale conservativo dell'immobile.

Leggibilità

Si riportano di seguito il risultato della banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre dell'anno 2020:

**Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: LECCE  
Comune: SCORFANO  
Fascia/zone: Centrale/CENTRO STERILIZ. CITTA' LONGO CITTA'  
Codice di zona: 02  
Microzona catastale n.10  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m)	Valore Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	810	1	1,0	2,4	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	540	1	1,5	1,9	1
Abitazione	NORMALE	250	340	1	1,2	1,3	1
Box	NORMALE	220	310	1	1,1	1,4	1
Villa e Villa	NORMALE	940	700	1	1,9	2,4	1

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSOLEE si riferisce a quella più frequente di 2020.  
 • Il valore di locazione è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (m²) ovvero lorda (L).  
 • Il valore di locazione è espresso in Euro/mq per essere riferito alla superficie Netta (m²) ovvero lorda (L).  
 • La presenza del carattere MAUSOLEE (M) accanto alla tipologia significa che i relativi valori di locazione e di locazione sono stati soggetti di modifica.  
 • Per le tipologie Box, Porti auto ed Abitazioni non residenziali il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.  
 • Per la tipologia Negozii il prezzo di N/A si riferisce al risultato della procedura commerciale e non all'attuale conservativo dell'immobile.

Leggibilità

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

32



29/09/2017. Per ogni mensilità sono riportati i canoni di locazione relativi all'andamento del libero mercato negli anni ed in particolare il valore minimo, il valore massimo ed il valore medio:

	Valori locazione [€/mq x mese]			€	arr €
	min	max	medio		
ott-17	1,7	2	1,85	229,40	240,00
nov-17	1,7	2	1,85	229,40	240,00
dic-17	1,7	2	1,85	229,40	240,00
gen-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
feb-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
mar-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
apr-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
mag-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
giu-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
lug-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
ago-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
set-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
ott-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
nov-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
dic-18	1,7	2	1,85	229,40	240,00
gen-19	1,7	2	1,85	229,40	240,00
feb-19	1,7	2	1,85	229,40	240,00
mar-19	1,7	2	1,85	229,40	240,00
apr-19	1,7	2	1,85	229,40	240,00
mag-19	1,7	2	1,85	229,40	240,00
giu-19	1,7	2	1,85	229,40	240,00
lug-19	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
ago-19	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
set-19	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
ott-19	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
nov-19	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
dic-19	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
gen-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
feb-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
mar-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

34

apr-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
mag-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
giu-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
lug-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
ago-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
set-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
ott-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
nov-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
dic-20	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
gen-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
feb-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
mar-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
apr-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
mag-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
giu-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
lug-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
ago-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
set-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
ott-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
nov-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
dic-21	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
gen-22	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
feb-22	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
mar-22	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
apr-22	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
mag-22	1,6	1,9	1,75	217,00	230,00
TOTALE					13.090,00

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

35

## 1 Conclusioni

La presente relazione aveva come scopo la determinazione della consistenza dei beni in comunione, una valutazione della loro divisibilità, la stima di ciascun bene in comune ai fini della vendita e la determinazione del valore dei frutti civili dovuti, alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] esclusivo, da parte di quest'ultima, dell'unità immobiliare sita in Scorrano alla via Unità d'Italia n. 19 dal 29.09.2017 sino alla data di rilascio dell'immobile.

Dopo aver identificato i beni immobili e aver appurato la non divisibilità degli stessi, si è proceduto con la loro stima.

Si è stimato per il fabbricato un valore di mercato di € 60.000,00, al lordo degli aggiustamenti di stima.

Si è stimato per il terreno un valore di mercato di € 17.615, al lordo degli aggiustamenti di stima.

Infine si sono quantificati i frutti civili a far data del 29/09/2017, per un totale di circa € 8.700,00.

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

Il C.T.U. ing. Flavia Bonfantini

Lecce, li 23/05/2022



INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1\_Visura storica per immobile

Allegato 2\_Planimetria catastale

Allegato 3\_Estratto di mappa

Allegato 4\_Ispezioni ipotecarie

Allegato 5\_Atto di divisione

Allegato 6\_Donazione

Allegato 7\_Relazione visurista

Allegato 8\_Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 9\_Documentazione tecnica

Allegato 10\_Verbale Sopralluogo

Giudice Dr. PIETRO ERREDE  
Perito: Ing. Flavia BONFANTINI

38