

componimento della debitoria.

L'ing. Scardino procede ai rilievi necessari all'espletamento dell'incarico, riservandosi di acquisire la documentazione dalla pubblica amministrazione.

Le operazioni si chiudono alle ore 9.55."

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- **Lotto 1:** fabbricato, adibito ad uso residenziale, ubicato in Squinzano (Le) alla via Ezio Tarantelli n. 4 piano 2 interno 6, per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

L'immobile, avente una superficie catastale totale pari a 119,00 m², ricade su un suolo Zona "D3" – Periferica – Espansione dell'abitato oltre il centro storico e la ferrovia (come evincibile dal sottostante stralcio ritraente le zone territoriali omogenee del comune di Squinzano), in Catasto individuato al foglio n. 24, p.lla 311 sub. 108, categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare/economica), con consistenza di 6,5 vani.

- **Lotto 2:** fabbricato, adibito ad uso commerciale (senza fine di lucro), ubicato in Squinzano (Le) alla via Ezio Tarantelli n. 4 piano S1, per

Ing. Cristiano Scardino

la quota di 1/2 di piena proprietà del ~~_____~~

~~_____~~ per la quota di 1/2 di piena proprietà della

sig.ra ~~_____~~ in

regime di separazione dei beni.

L'immobile, avente una consistenza pari a 25,00 m², ricade su un suolo Zona "D3" – Periferica – Espansione dell'abitato oltre il centro storico e la ferrovia, in Catasto individuato al foglio n. 24, p.lla 311 sub. 120, categoria C/6 (rimesse/autorimesse senza fine di lucro).

- **Lotto 3:** fabbricato, adibito ad uso commerciale (senza fine di lucro), ubicato in Squinzano (Le) alla via Ezio Tarantelli n. 4 piano S1, per la quota di 1/2 di piena proprietà del ~~_____~~ e per la quota di 1/2 di piena proprietà della sig.ra ~~_____~~ in regime di separazione dei beni.

L'immobile, avente una consistenza pari a 8,00 m², ricade su un suolo Zona "D3" – Periferica – Espansione dell'abitato oltre il centro storico e la ferrovia, in Catasto individuato al foglio n. 24, p.lla 311 sub. 125, categoria C/6 (rimesse/autorimesse senza fine di lucro).



DESCRIZIONE SOMMARIA

Il primo fabbricato, adibito ad uso residenziale, avente una superficie catastale di 119 m² ed una consistenza di 6,5 vani, è un appartamento, situato al secondo piano di un complesso abitativo, ubicato nel Comune di Squinzano (Le) alla via Ezio Tarantelli n. 4.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata strutturata da un ampio ingresso/soggiorno, una cucina, n. 3 camere da letto, un bagno, n. 2 ripostigli, un balcone (prospiciente sulla via Tarantelli) e n. 2 verande coperte (una prospiciente sulla via Tarantelli e l'altra sul cortile interno del complesso), come evincibile dalla planimetria allegata alla presente.

Tale appartamento, inoltre, è risultato essere provvisto di impianti di riscaldamento e raffreddamento, quali caloriferi e climatizzatori.

Durante l'ispezione peritale, l'immobile di cui trattasi, nel complesso, si è presentato in buone condizioni di conservazione. Difatti, l'intonaco della facciata esterna dei muri e dei muri interni si è presentato pressoché in buone condizioni, così come gli infissi interni ed esterni, la pavimentazione interna ed il portone d'ingresso.

Per ciò che concerne gli impianti dell'unità immobiliare, si può riferire che i sanitari e le due cucine attrezzate sono risultati anch'esse in buone condizioni di manutenzione.

In merito alle caratteristiche della zona:

- zona periferica residenziale a traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti, nonché provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- tra i più importanti centri limitrofi all'aggregato urbano di Squinzano

Ing. Cristiano Scardino

(Le), vi è la città di Lecce (Le), distante circa 18 km e la città di Brindisi (Br), distante circa 26 km.

Per ciò che concerne il secondo fabbricato, adibito ad uso commerciale senza fine di lucro, avente una consistenza di 25 m², trattasi di un deposito auto situato al piano interrato di un complesso abitativo, ubicato nel Comune di Squinzano (Le) alla via Ezio Tarantelli n. 4.

Infine, in merito al terzo fabbricato, adibito ad uso commerciale senza fine di lucro, avente una consistenza di 8 m², trattasi di un ripostiglio situato al piano interrato di un complesso abitativo, ubicato nel Comune di Squinzano (Le) alla via Ezio Tarantelli n. 4.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Tale abitazione costituisce l'abitazione principale della

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Ing. Cristiano Scardino

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

- *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA del 28/02/2012 per Notaio Corrado Gianandrea, numero di repertorio 7443/6285, iscritta in data 02/03/2012 al numero di generale 8088 e di particolare 588, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. [REDACTED]

[REDACTED] Ipoteca iscritta a concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] per un totale di [REDACTED] da rimborsare in anni 20; contro i sig. [REDACTED]

[REDACTED] la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 (un/mezzo)

dei beni in regime di [REDACTED] uno dei beni sui beni sopra descritti.

- *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 05/07/2023, numero di repertorio 3226/2023, trascritto in data 13/07/2023 al numero di particolare 21480 e di generale 26424, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 (un/mezzo) in regime di separazione dei beni, sui beni descritti.

Il pignoramento è trascritto per il credito [REDACTED] oltre interessi e spese sino al soddisfo.

- *Altre trascrizioni: Nessuna*

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna

- Conformità catastale: Nessuna

Altre informazioni per l'acquirente:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute in data di perizia: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli attuali proprietari risultano essere il

la sig.ra

per la quota di 1/2 (un/mezzo) ciascuno in regime di separazione dei beni, degli immobili in Squinzano (Le) in Catasto al foglio 24 particella n. 311 sub 108, foglio 24 particella n. 311 sub 120 e foglio 24 particella n. 311 sub 125, in virtù di:

- Decreto di trasferimento del 23/01/1995 per Tribunale di Lecce, numero di repertorio 382/95, trascritto il 25/01/1995 al numero di particolare 2323 e di generale 2970, a favore del sig.

per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà in regime di comunione

legale dei beni con la

, contro il

Ing. Cristiano Scardino

per la quota di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà.

- atto separazione di beni del 14/05/2008 per Notaio Sergio Gloria, gli

[REDACTED]

- atto provvedimento

[REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE

- P.E. n° 139/1986: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI rilasciato, in data 29/07/1986 a

[REDACTED], al fine di edificare n. 48 alloggi in Squinzano (Le) in Zona "167".

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro tre anni dalla stessa data. I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali, e

Ing. Cristiano Scardino

speciali”.

- Prat. n. 186/2003: “PERMESSO IN SANATORIA N. 4039 DEL

16/02/2004 rilasciato a

~~_____~~, ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380/01, e

fatti salvi i diritti dei terzi, il presente PERMESSO DI COSTRUIRE

IN SANATORIA per l’esecuzione delle opere sopra descritte, meglio

evidenziate nei grafici e relazione o composto da n. 3 tavole

predisposte dal ~~_____~~ che,

allegato al presente atto ne forma parte integrante e inscindibile”.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un’eventuale compravendita sul mercato che gli compete.

Per cui, è stata effettuata un’indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d’uso, la superficie, l’età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l’ubicazione) dell’immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale. In tale valutazione, è stata presa in considerazione l’attuale situazione di mercato di edifici simili ubicati nel Comune di Squinzano, adibiti ad abitazione di tipo economico ed a rimesse/autorimesse, ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati

Ing. Cristiano Scardino

con caratteristiche, tecnologie e rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per i fabbricati di tipo residenziale.

Lo scrivente ha, poi, proceduto al calcolo della superficie commerciale, determinata considerando le parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, secondo il quale, la stessa è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui sopra e del 25% qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25,00 m² e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al primo punto, del 15% fino a m² 25,00 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie definita nel primo punto, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La suddetta superficie si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di

confine, in virtù dell'ovvio principio secondo il quale non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Lotto 1:

Per ciò che concerne la stima dell'immobile in Catasto al foglio 24 particella 311 sub 108, si riporta che, da indagine di mercato riguardante quest'ultimo, effettuata tenuto conto delle relative caratteristiche, e da quanto riscontrato nella banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, è emerso che per gli immobili, in normale condizioni di manutenzione con destinazione "Abitazione di tipo economico" e per la zona di riferimento, il valore al m² oscilla tra i €/m² 465,00 ed €/m² 570,00, come da tabella di seguito allegata.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Analisi delle quotazioni immobiliari - Risultato

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Prodotto

Tenuto conto che le valutazioni sopra riportate fanno riferimento ad immobili in normali condizioni di conservazione e manutenzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno, note le condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile in questione, come riscontrato durante il sopralluogo, attribuire un valore al per m² pari ad € 650,00.

Ing. Cristiano Scardino

Per ciò che concerne, invece la superficie commerciale dell'immobile, la stessa risulta essere la seguente.

Destinazione	Sup. reale lorda	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	112,90 m ²	1,0	112,90 m ²
Balconi (entro 25 m ²)	17,5 m ²	0,3	5,25 m ²
Superficie commerciale immobile	//	//	118,15 m ²

Pertanto, secondo quanto precedentemente riportato.

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale immobile	118,15 m ²	€ 650,00	€ 76.797,50

Lotto 2:

In relazione alla stima del fabbricato in Catasto al foglio 24 particella n. 311 sub 120, si riferisce che, da indagine di mercato, il valore al m² concernente agli immobili destinati ad uso commerciale senza fini di lucro, quali rimesse ed autorimesse, nella zona di riferimento del Comune di Squinzano (Le) è pari ad €/m² 400,00.

Pertanto, tenuto conto che la superficie commerciale dello stesso è pari a 25 m², il valore commerciale è il seguente.

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale immobile	25,00 m ²	€ 400,00	€ 10.000,00

Lotto 3:

In riferimento al fabbricato in Catasto al foglio 24 particella n. 311 sub. 125, si evidenzia che, poiché anch'esso rientra negli immobili ad uso commerciale senza fini di lucro, categoria Catastale C6, quali rimesse ed autorimesse, per la stima del relativo valore commerciale, lo scrivente

Ing. Cristiano Scardino

utilizzerà il valore al m² pari ad € 400,00, precedentemente riportato nella stima del lotto n. 2.

Quindi, tenuto conto della superficie commerciale di tale immobile, pari ad 8 m², il valore è il seguente.

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale immobile	8,00 m ²	€ 400,00	€ 3.200,00

Quindi, il valore complessivo dell'unità abitativa in questione è pari:

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	118,15 m ²	€ 650,00	€ 76.797,50
Deposito auto	25,00 m ²	€ 400,00	€ 10.000,00
Ripostiglio	8,00 m ²	€ 400,00	€ 3.200,00
	//	//	€ 89.997,50

Adeguamenti e correzione 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: - € 13.499,63.

Prezzo base d'asta del lotto

Pertanto, il valore commerciale di tutto l'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ammonta ad € 76.497,87.

Nel restare a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, lo scrivente

C.T.U. rassegna la presente.

Cavallino, 06 dicembre 2023.

Il C.T.U.


Ing. Cristiano Scardino

Via Lizzanetto, 76
73020 Cavallino (Le)
Cell. 3477116507 Ing. Cristiano Scardino
P. IVA 03798490755

16