

Firmato digitalmente da
[REDACTED]
08-01-2024 09:05 UTC



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione
Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

R.G.E. 157/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANNA RITA PASCA
ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. [REDACTED]

Dott. In [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F. 157/2023 R.G.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Anna Rita PASCA

Con provvedimento del 02/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Anna Rita PASCA, nominava il sottoscritto ing. [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED], CTU nel procedimento di cui all'oggetto al fine di procedere alla stima dei beni immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, dalla procedura fallimentare.

In data 06.10.2023, lo scrivente accettava l'incarico, con il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti al mandato conferitogli così sintetizzati:

1. *l'identificazione del bene;*
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari; se l'immobile è occupato da terzi, con l'indicazione del nominativo dei terzi occupati e del titolo in base al quale l'immobile è occupato avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente al pignoramento;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri opponibili all'acquirente;*
5. *l'esistenza di formalità vincoli o oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente;*
6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi...;*
7. *determinazione del valore di mercato.*

Dall'esame della documentazione presente agli atti, svolta da questo CTU, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e, in riferimento a ciascun dei beni immobili pignorati, la stessa risale sino all'atto di acquisto originario del lotto edificabile su cui insistono le unità urbane pignorate (*certificazione notarile sostitutiva a far data dal 20.03.1996 al 29.05.2023*).

Previo accordo con le parti, la data per il sopralluogo presso l'unità immobiliare, veniva fissata per il giorno 16.11.2023; alle date stabilite questo CTU eseguiva i sopralluoghi e procedeva con rilievo fotografico e geometrico dei luoghi.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza hanno avuto effettivo inizio con un sopralluogo sull'immobile oggetto del contenzioso, in data 16.11.2023. Alla riunione convocata per le ore 11,15 erano presenti i sigg.:

[REDACTED];

[REDACTED];

oltre allo scrivente C.T.U.

Nel corso di tale primo sopralluogo, dopo aver dato lettura dei quesiti posti all'atto dell'affidamento dell'incarico, si è provveduto ad ispezionare in maniera dettagliata l'unità immobiliare oggetto della vertenza; ne è stata verificata la consistenza e riscontrate alcune dimensioni a campione, sulla scorta della documentazione catastale già reperita *on-line* presso il sito dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio e titoli edilizi consegnati a questo CTU dalla proprietà.

Il fabbricato, sito nel Comune di Alliste, è collocato in un'area semicentrale. Il lotto su cui insiste l'immobile è di circa 458 mq ed ha una configurazione planimetrica pressoché rettangolare, con i lati corti confinanti alle strade Via XXIV Maggio e Via Venezia.

Dalle verifiche tra quanto autorizzato ai titoli edilizi rilasciati dal Comune e lo stato di fatto esibito dall'immobile, (il titolo edilizio autorizza un piano seminterrato adibito a deposito-garage, 2 unità abitative convenzionate al piano terra rialzato e primo piano), si osserva che del progetto assentito è stato realizzato solo il piano interrato e una sola unità immobiliare alla prima terra rialzata, mentre risulta non realizzata una 2ª unità immobiliare al primo piano.

Si tratta di una costruzione completamente autonoma da un punto di vista non solo strutturale ma anche funzionale, adibita all'uso di una singola famiglia, che si sviluppa su piccoli spazi verdi. È costituita da un piano terra rialzato e di un seminterrato adibito a box auto con accesso da via XXIV Maggio.

All'unità abitativa, posta a circa 1.50 mt dal piano stradale, si accede da rampa di scala circolare sul lato lungo e da seconda entrata posta sul lato corto posteriore.

L'immobile è composto da ingresso, ampio living (soggiorno e cucina), bagno e camera da letto al primo livello (1.5 mt dal piano stradale) e seconda camera da letto e secondo bagno al II° livello (piano rialzato). Ambienti che godono di un ottimo grado di aereazione e illuminazione naturale. È presente un locale con accesso alla scala interna che permette il collegamento con il piano inferiore (vano seminterrato).

È presente nella zona retrostante il prospetto (Via Venezia) un manufatto privo di chiusura con funzione di deposito (probabilmente legnaia) e una scala in c.a. per l'accesso alla terrazza.

Nel locale seminterrato, oltre al vano unico destinato a box, sono presenti, per tutta la superficie rimanente soprastante la costruzione, dei locali seminterrati, in parte, con finiture in massetto di cemento, nella zona centrale (altezza circa 1.90 mt), e, in parte, con vespaio di ghiaia e pietrisco a secco in corrispondenza delle tamponature perimetrali (intercapedini).

Facendo seguito ai rilievi nell'unità abitativa, quanto esposto risulta, in difformità sia rispetto alla planimetria depositata in Catasto Edilizio, sia rispetto al Titolo Edilizio concesso, per la realizzazione locali seminterrati e intercapedini (non tombati) e vano uso deposito presente nella zona posteriore (via Venezia).

Contestualmente alle verifiche è stato effettuato il rilievo fotografico dell'unità abitativa e delle aree seminterrate. Il CTU unitamente alle parti, chiude le operazioni alle ore 12.30.

Il verbale del suddetto sopralluogo, con i relativi documenti acclusi, viene riportato in allegato 1; durante lo stesso, è stato redatto un rilievo fotografico di dettaglio che viene riportato in allegato 2.

Questo consulente ha ritenuto concluso, con il primo sopralluogo, ogni accertamento necessitante l'accesso all'immobile oggetto della vertenza potendo, sulla scorta di quanto già acquisito, rilevato ed ispezionato, procedere alla redazione della presente prima stesura della relazione di consulenza.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi villetta unifamiliare ubicata in zona semicentrale nel Comune di Alliste (Lecce), in Via XXIV Maggio n.77, posta al piano terra rialzato, della consistenza totale di circa mq. 196, totale escluse le aree scoperte 185 mq.

Dal progetto originario depositato in Comune, (Concessione Edilizia prot. n.56 prat. 01/1996, la villetta risulta realizzata su lotto n.3 di 458 mq. del comparto 11 di Alliste, nelle previsioni dell'allora vigente P.d.F. e individuata da 2 part.lla, come previsto dal Piano Particolareggiato, con la costruzione posizionata nella part.lla n. 1.

L'immobile pignorato è di proprietà

per ½ ciascuno e in comunione di beni.

L'immobile nel complesso, confina per tre lati, con Via XXIV MAGGIO, Via VENEZIA, aventi causa e altri, è individuato al NCEU dalle unità immobiliari:

Primo piano rialzato

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 1

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 3 (graffato al sub 1)

Indirizzo e classamento - Lecce Via XXIV Maggio snc - **Piano T** - **categoria A/3** - zona 1 - classe 3
consistenza 7.5 vani - rendita euro 348,61 - Superficie 196.00 mq totale, escluse aree scoperte
185 mq. Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di ALLISTE (A208) (LE) Foglio 3
Particella 1020 Partita: 1001980.

Piano seminterrato

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 2

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 4 (graffato al sub 2)

Indirizzo e classamento - Lecce Via XXIV Maggio snc - **Piano S1** - **categoria C/6** - zona 1 classe 2
consistenza 53.00 mq - rendita euro 68,43 - Superficie 67.00 mq totale.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di ALLISTE (A208) (LE) Foglio 3 Particella
1020 Partita: 1001980. Unità immobiliari poste su medesimo fabbricato e in comunicazione tra
loro da scala interna.

La planimetria catastale risulta non essere conforme allo stato attuale dei luoghi mentre i
riferimenti catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di
pignoramento.

La sequenza di immagini riportata nelle pagine che seguono ne inquadra l'ubicazione nel
contesto urbano e ne riporta in stralcio la planimetria catastali; per una illustrazione più
puntuale si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



Localizzazione Google Maps

3. DESCRIZIONE DEL BENE

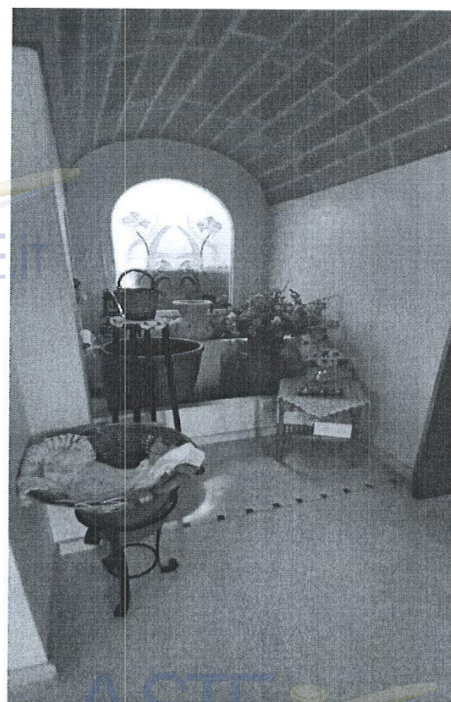
Trattasi di villetta unifamiliare di proprietà esclusiva all'interno di un terreno corredato da porzioni di verde a uso della residenza. Unità immobiliare, con 2 accessi indipendenti da strada comunale per mezzo di cancello d'ingresso (Via XXIV Maggio-ingresso principale e Via Venezia-ingresso secondario) destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

L'immobile è stato costruito alla fine degli anni 90, su lotto di terreno di 458 mq, con struttura in muratura portante e tramezzature e tamponamento in blocchi di tufo e/o blocchi di calcestruzzo. La copertura piana, a terrazzo, è realizzata da solaio costituito da travetti prefabbricati i c.a.p. e laterizi per uno spessore di circa 25 cm e pavimentazione solare in lastre di pietra leccese.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, ampio living (soggiorno e cucina), bagno e camera da letto al primo livello (1.5 mt dal piano stradale) e seconda camera da letto e secondo bagno al II° livello (piano rialzato). Ambienti che godono di un ottimo grado di aereazione e illuminazione naturale. È presente un vano con accesso alla scala che permette il collegamento con il piano inferiore (vano seminterrato).

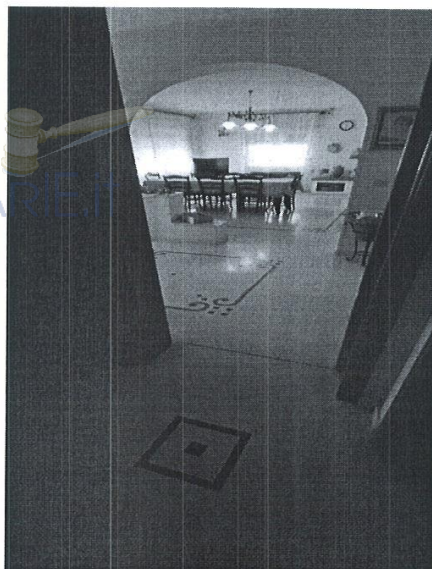


Portoncino d'ingresso



Ingresso

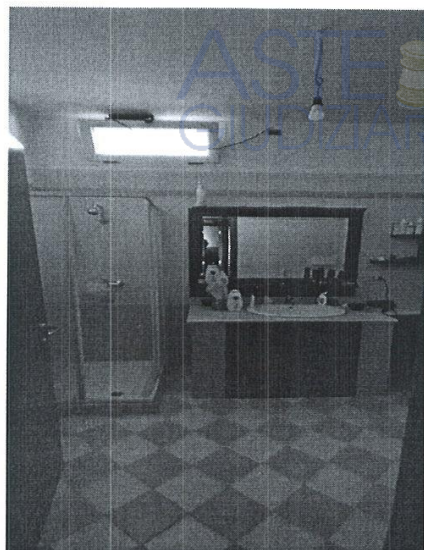
Le facciate esterne sono, parte, rivestite con intonaco civile e tinteggiate, parte, in pietra leccese a faccia vista; le pareti interne, sono rivestite con intonaco civile e rifinite con stucchi veneziani. Le pavimentazioni interne, in ottimo stato, sono rivestite in graniglia con motivi ornamentali di pregio, negli ambienti principali, e gres porcellanato negli altri. Gli infissi esterni e interni sono in legno tamburato.



Ingresso - Living



Living



Sala da bagno



scala per piano rialzato



Living. zona camino



Living. zona cucina - pranzo

L'unità immobiliare è in ottime condizioni, sia per quanto riguarda l'aspetto strutturale, sia relativamente alle finiture e agli impianti. Non sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua, macchie di umidità o perdite. L'alta qualità dell'immobile è perfettamente conservata.

È dotato di energia elettrica proveniente dalla linea pubblica ed è servito dall'acquedotto comunale. Non è servito dalla linea fognaria pubblica e per il sistema smaltimento dei reflui civili è presente la fossa imhoff. Non risulta agli atti documentazione attestante l'autorizzazione allo scarico. Sono presenti gli impianti elettrici, privi di certificazione di conformità, il sistema di riscaldamento è di tipo tradizionale a pannelli radianti; le camere sono inoltre dotate anche di impianto di condizionamento. Non risultano agli atti documentazione attestante la conformità degli impianti elettrici (L. 46/90).

Tutta la proprietà è recintata e l'accesso avviene mediante un cancello elettrificato; la recinzione è costituita da muretto in muratura

Il bene in oggetto è stato realizzato, in area di espansione comunale a carattere prevalentemente residenziale, alla fine degli anni 90. L'altezza utile interna è di circa 2.95 mt mentre il box-deposito ha un'altezza media di circa 2.50 mt. Il livello qualitativo dell'immobile è ottimo.

La villetta si trova in zona semicentrale di Alliste. Comune situato a pochi km da Gallipoli e da località marine (a nord Torre Suda - Marina di Racale e a sud con Torre San Giovanni - Marina di Ugento), dove il mare è la fonte di sviluppo legata al turismo, che come attività si affianca a quella dell'agriturismo. Area geografica con un'identità molto forte che gode di una rete di relazioni e legami tra aspetti funzionali, sociali e morfologici comprensivi di servizi di prossimità molto diversificati.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile, al momento del sopralluogo, è occupato stabilmente da [REDACTED], che ne detengono il possesso al 100%, in forza del titolo di proprietà del suolo su cui insistono le unità abitative pignorate, intestate a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

4. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO DEL BENE IN CAPO ALL'ESECUTATO

Degli accertamenti, svolti da questo CTU, sugli atti di Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce e degli uffici dell'Agenzia delle Entrate sulla provenienza in capo all'esecutato, si rappresenta quanto segue.

Il Sig. [REDACTED] ha acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] il lotto di terreno edificabile su cui insiste l'unità con le seguenti scritture:

- Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 20.03.1996 trascritto il 18.04.1996 al n.12106 d'ordine e n. 10173 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] si trasferisce il lotto di terreno su cui insistono le unità abitative riportato nel NCT di Alliste al Foglio 3 p.lla 1020 are 4.58.
- Con variazione catastale per tipo mappale n.4857.1/1998, del 10.11.1998 in atti dal 27.11.1998, la predetta p.lla 1020 del Catasto Terreni passava alla Partita 1 come ente urbano di are 4.58.

- Con Costituzione n. 27019.1/1998 del 10.12.1998 in atti dal 10.12.1998, venivano censite e accatastate presso UTE di Lecce le unità urbane riportate nel NCEU di Alliste in ditta [REDACTED] (proprietà in regime di comunione di beni) al

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 1

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 3

Lecce Via XXIV Maggio snc - Piano T - categoria A/3 - zona 1 - classe 3 consistenza 7.5 vani
rendita euro 348,61 (classamento e rendita validati)

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 2

f.oglio 3 - part.IIa 1020 - sub 4

Lecce Via XXIV Maggio snc - Piano S1 - categoria C/6 - zona 1 - classe 2 - consistenza 53 mq
rendita euro 68,43 (classamento e rendita validati)

- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie:
 - all'unità urbana distinta con le p.IIe sub 1 e sub 3 veniva attribuita una superficie catastale totale di mq. 196, escluse aree scoperte 185 mq;
 - all'unità urbana distinta con le p.IIe sub 2 e sub 4 veniva attribuita una superficie catastale totale di mq.

5. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sull'immobile pignorato a carico [REDACTED] a far tempo dal 20.03.1996 sino a tutto il 29.05.2023, gravano le seguenti formalità:

- Costituzione di vincolo n.16502 d'ordine e n.13776 particolare del 30.05.1996 a favore del Comune di Alliste - contro [REDACTED] - atto [REDACTED] del 03.05.1996, rep. N.69591 - relativamente al lotto edificabile i Alliste nel NCT F.oglio 3 p.IIa 1020 are 4,58 indicato di [REDACTED] per l'intera proprietà.

Impegno ad osservare, in luogo di pagamento della quota afferente al costo di costruzione per intervento di edilizia abitativa, senza riserva, le condizioni che per l'applicazione di prezzi di vendita e di canoni di locazione sono stabilite nella convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale di Alliste.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio n.16503 d'ordine e n.12777 particolare del 30.05.1996 - a favore del Comune di Alliste - contro [REDACTED]; Atto [REDACTED] del 03.05.1996, rep 69591 - relativamente al lotto edificabile in Alliste nel NCT foglio 3 p.IIa 1020 are 4.85, indicato di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Asservimento del terreno sopra descritto, alla costruzione di un fabbricato della volumetria prevista dal programma di fabbricazione del Comune di Alliste e di cui alla pratica n. 23.

Oltre a quanto esposto nel Titolo di Provenienza, nella Certificazione Notarile e nel Certificato di Destinazione Urbanistica, non ci sono spese condominiali, né servitù attive e passive in atto.

6. FORMALITÀ VINCOLI O ONERI CHE NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base delle risultanze e delle indagini compiute ed alle verifiche eseguite per il bene immobile oggetto di pignoramento, questo CTU, in base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce prodotti nel fascicolo di causa (Certificazione Notarile Sostitutiva) ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, per il bene immobile oggetto di pignoramento, si evidenzia che le formalità a carico della procedura e non opponibili all'acquirente risultano:

- Ipoteca volontaria n.18365 d'ordine e n.2711 particolare del 03.05.2005 – a favore della [redacted] con sede in [redacted] – contro [redacted] – atto [redacted] 29.04.2005 – per euro 200.000,00 di cui capitale euro 100.000,00 capitale da rimborsare in anni 20 mediante n. 240 rate mensili, con scadenza dal 29.05.2005 al 29.04.2025 – grava su unità urbane in Alliste nel NCEU Foglio 3 p.la 1020 sub 1 e sub 3 PT ctg A/3 vani 7,5 e p.la 1020 sub 2 e sub 4 piano S1ctg C/ Mq. 53, indicate di proprietà [redacted] per ½ ciascuno. (nella nota di trascrizione dell'ipoteca il garage distinto con le p.lle graffate 1020 sub 2 e 4 viene indicato con la sola p.la 1020 sub 2).
- Pignoramento immobiliare n.20228 d'ordine e n. 16379 particolare del 29.05.2023 – a favore della [redacted] con sede in [redacted] – contro [redacted] – [redacted] Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 22.05.2023 – sino alla concorrenza di euro 71.109,77 oltre interessi e spese – grava sulle unità urbane riportate nel NCEU di Alliste Foglio 3 p.la 1020 sub 1 e sub 3 PT ctg A/3 vani 7,5 e p.la 1020 sub 2 e sub 4 piano S1ctg C/ Mq. 53, indicate di proprietà [redacted] per ½ ciascuno.

7. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

La regolarità urbanistico-edilizia e c a t a s t a l e del bene, è stata valutata, esaminando le risultanze dello stato dei luoghi di cui ai sopralluoghi effettuati e accertamenti, svolti da questo CTU, su documentazione edilizia ricevuta dal sig. [redacted] depositate presso il Comune e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare di cui si tratta, è regolamentata dal regime amministrativo della Legge Urbanistica N.1150 del 1942 e previsioni del Programma di Fabbricazione del Comune di Alliste allora vigente e successivi PRG, NTA e Regolamento Edilizio. Il lotto su cui insiste il fabbricato,

individuato alla p.lla 1020 del Foglio 3 di are 4.85, in rispondente al frazionamento n. 827/1987, risulta conforme alle previsioni del COMPARTO 11 del Piano Particolareggiato dell'area.

A legittimazione dello stato attuale risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi.

- CONCESSIONE EDILIZIA prot. 56 rilasciata dal Comune di Alliste in data 09.07.1996
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA 06.02.1997 alla sopracitata concessione Edilizia

Dagli accertamenti su quanto assentito dai titoli edilizi e quanto esibito e realizzato, risultano regolarmente realizzati il garage/deposito nel piano seminterrato con esclusione della totalità dei locali seminterrati come meglio esposto al paragrafo 1 (irregolarmente realizzati), e l'abitazione unifamiliare presente al piano terra rialzato. Non risulta realizzata la costruzione di progetto al primo piano rappresentata agli elaborati scrittografici allegati ai titoli edilizi.

Facendo seguito a quanto sopra esposto, l'immobile nel complesso risulta in difformità sia rispetto alla planimetria depositata in Catasto Edilizio, sia rispetto al Titolo Edilizio concesso, per la realizzazione locali seminterrati e intercapedini (non tombati) e vano uso deposito presente nella zona posteriore (via Venezia).

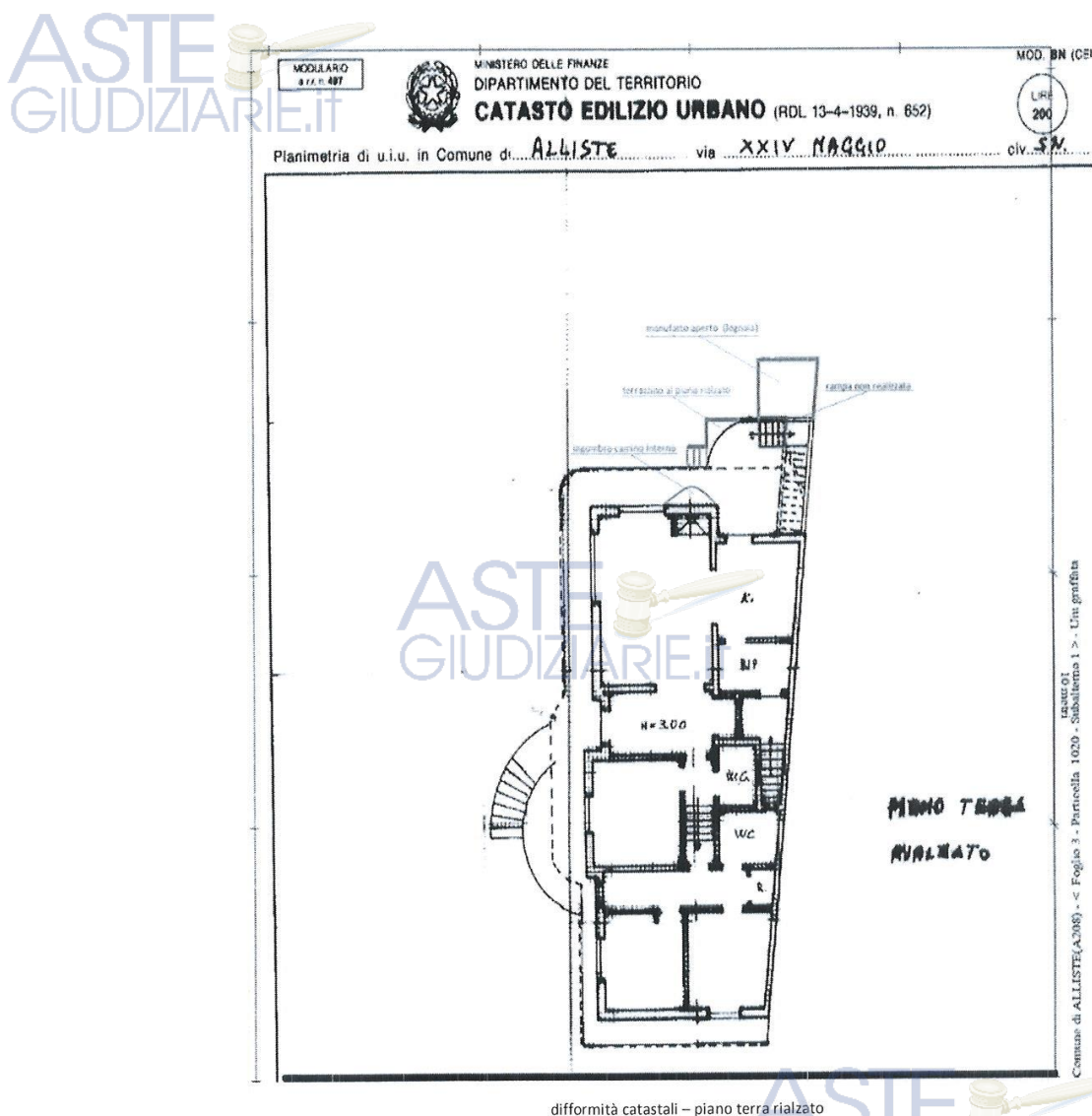
Da ricerche della documentazione a disposizione del sig. [REDACTED] e istanze eseguite, da questo CTU, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Alliste, non risulta ad oggi ottenuto il titolo di Agibilità del bene pignorato.

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE

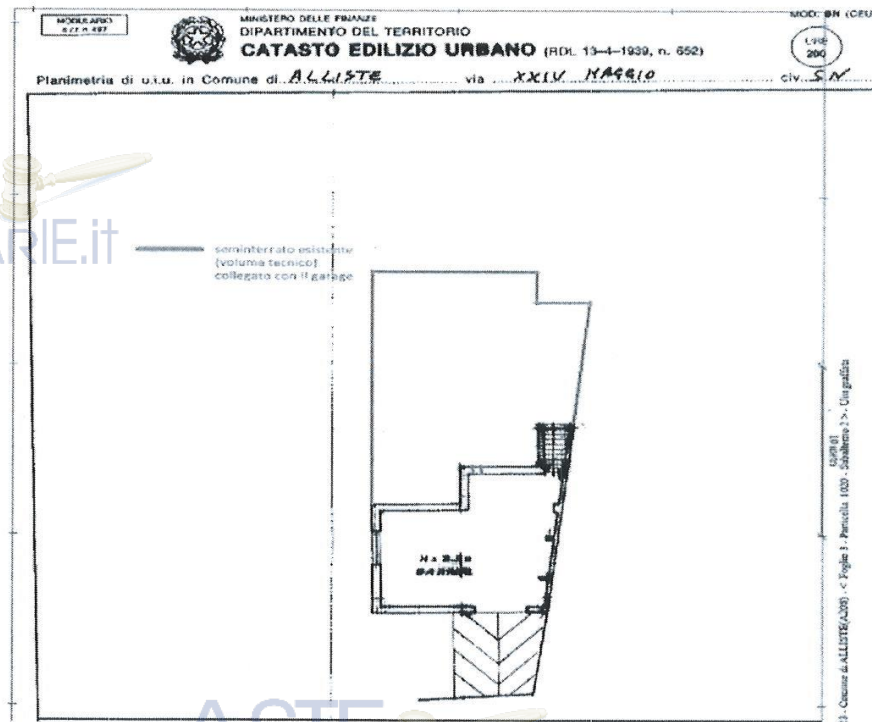
Dalla verifica circa la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, ovvero la corrispondenza tra lo stato di fatto, la corrispondente planimetria e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati, sono state riscontrate le seguenti difformità.

- Modifiche di quanto autorizzato con variante in corso d'opera 06.02.1997 alla concessione edilizia originaria, e quanto rappresentato nella planimetria catastale per tramezzature e porte/finestre nella zona ingresso - cucina (difformità parziale rispetto al progetto assentito).
- Modifiche di quanto autorizzato con variante in corso d'opera 06.02.1997 alla concessione edilizia originaria, e quanto rappresentato nella planimetria catastale: rampa di scala esterna, su Via Venezia, per l'accesso alla terrazza (difformità rispetto al progetto assentito ed alle planimetrie catastali).
- Realizzazione di piccolo manufatto (tipo legnaia) non autorizzato, nella parte posteriore della villetta (Via Venezia) e ingombro esterno del camino (totale difformità rispetto al progetto assentito ed alle planimetrie catastali).

- d) Realizzazione nel seminterrato, oltre al box/deposito autorizzato e ad esso collegati tramite porticina, di locali - per tutta l'area di sedime della costruzione - in parte costituiti da volumi tecnici (intercapedini di isolamento e passaggio impianti per una altezza max di 2.49 mt.), e, in parte come deposito (non abitabili), in totale difformità di quanto assentito (totale difformità rispetto al progetto assentito ed alle planimetrie catastali).
- e) Il Progetto allegato ai titoli edilizi concessi risulta parzialmente realizzato; risulta eseguita solo l'unità immobiliare al piano terra rialzato e al piano seminterrato, non risulta, eseguita l'unità immobiliare al primo piano.



Le difformità urbanistico-edilizie e catastali potrebbero essere sanate con la richiesta di titolo abilitativo in sanatoria (CILA e/o DIA e/o Permesso di Costruire in Sanatoria) e variazione al titolo esistente e conseguente variazione catastale; i costi di tali procedure saranno considerati nella redazione della stima dei beni medesimi.



8. VALORE DEL BENE

Per la stima del valore di mercato del bene di cui si tratta, questo CTU ha utilizzato il metodo sintetico comparativo, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame mediante il confronto con una scala sistematica di beni simili detti comparabili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati attendibili.

Per la determinazione del valore unitario di stima da attribuire ai beni si è valutato, oltre le conoscenze proprie del mercato immobiliare, i prezzi di mercato di beni simili soggetti a vendite, le informazioni ottenute presso i siti internet di diverse agenzie immobiliari del luogo, le indicazioni generali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare.it, ed ha anche tenuto conto dell'ubicazione dei beni, dei servizi della zona, della loro consistenza rapportata alla zona ove risultano inseriti e dello stato di manutenzione complessivo.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dalla scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici dei beni di cui si tratta in funzione delle caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima.

Per la determinazione del VALORE DI MERCATO (VM) dell'immobile si è proceduto alla determinazione della SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) moltiplicandola per la QUOTAZIONE UNITARIA (QU), corretto per il COEFFICIENTE DI MERITO (CM) per villino unifamiliare.

VALORE DI MERCATO = SUPERFICIE COMMERCIALE X QUOTAZIONE AL MQ X COEFFICIENTI MERITO

$$VM = SC \times QU \times CM$$

A riguardo, il "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, costituisce il punto di riferimento univoco per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

COMMERCIALE (SC)

Dalle verifiche effettuate sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici lorde dell'unità immobiliare.

Tipologia Villetta Unifamiliare		Superficie Lorda
Piano terra rialzato	f.glio 3 - p.lla 1020 - sub 1 sub 3	196.00 mq
Locale Seminterrato	f.glio 3 - part.lla 1020 - sub 4 sub 2	67.00 mq

Per il calcolo della superficie commerciale si sono scelti i criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI con l'applicazione delle principali tipologie di immobili (appartamenti, ville, negozi, uffici ecc...) considerando le relative pertinenze.

Per i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza media minima mt 2,40 si è considerato il 60% della Superficie Lorda.

Dalle risultanze dell'applicazione secondo Indicazioni OMI e DPR 138/98 per Ville e Villini, la Superficie Commerciale SC del piano terra rialzato risulta pari a circa 193,80_mq. mentre quella del piano seminterrato risulta pari a 40.00 mq.

Tipologia Villetta Unifamiliare		Superficie Commerciale
Piano terra rialzato	f.glio 3 - p.lla 1020 - sub 1 sub 3	193.80 mq
Locale Seminterrato	f.glio 3 - part.lla 1020 - sub 2 sub 4	40.00 mq
TOTALE		233,80 mq

VALORE UNITARIO (QU)

Da ricerche di mercato inerenti immobili ricadenti nella medesima zona (centro abitato di Alliste), e della stessa tipologia, tenendo conto delle indicazioni generali fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare.it, dalle caratteristiche intrinseche (irregolarità urbanistiche edilizie catastali e mancata documentazione della conformità degli impianti) ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima (considerato di I^a fascia, di qualità superiore alla media della zona, in ottime condizioni), questo CTU ha determinato il Valore Unitario QU pari a 715 eu/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO (CM)

Per la determinazione del COEFFICIENTE DI MERITO si è proceduto alla valutazione dei parametri da attribuire per il giusto valore in funzione delle diverse caratteristiche in funzione di alcuni fattori fondamentali come tipologia costruttiva, stato di conservazione, finiture interne, età costruttiva e finiture esterne. Per la tipologia della villetta oggetto di stima, si è attribuito un COEFFICIENTE DI MERITO aggiuntivo del +10%.

VALORE DI MERCATO DEL BENE (VM)

Nota la SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile SC, dedotto il VALORE UNITARIO QU e indicato il COEFFICIENTE DI MERITO CM pari a +10%, si perviene al più probabile VALORE DI MERCATO VM.

$$VM = SC \times QU \times CM$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 233.80 \text{ mq} \times 715 \text{ €/mq} + 10\% = 167.167,00 \times 0.10 = \mathbf{183.884,00 \text{ Euro}}$$

Si ritiene che il più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile pignorato applicando la metodologia di calcolo sopra descritto sia pari ad € 183.884,00 a cui devono essere detratti i costi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia di cui si è descritto nel paragrafo 7.

DETRAZIONI

Di seguito si riportano le somme stimate per la regolarizzazione dell'immobile.

STIMA DELLE SPESE TECNICHE per la pratica edilizia CILA/Permesso Costruire in Sanatoria per sanare le difformità urbanistico-edilizie e catastali (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.), spese tecniche (onorari e spese, compreso iva e oneri previdenziali)	€ 4.500,00
STIMA DELLE SPESE TECNICHE per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e oneri previdenziali)	€ 1.300,00
SOMME TOTALI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	€ 5.800,00

VALORE FINALE DEL BENE VF

$$\text{VALORE FINALE} = \text{VALORE DI MERCATO} - \text{DETRAZIONI} \quad VF = 183.884 - 5.800 = 178.084,00 \text{ EURO}$$

e, in cifre tonde

$$\text{VALORE FINALE DEL BENE} = \mathbf{178.000,00 \text{ EURO}}$$

Il consulente tecnico nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, termina la presente relazione che si compone di n.22 pagine e nel ringraziare per la fiducia, rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento/adempimento.

LECCE. 8 Dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. [REDACTED]