

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE ESECUZIONI

Procedura: RG. 268/2024
Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE
Attore:
Convenuto:

Giudice Dott. ITALO MIRKO DE PASQUALE



ELABORATO 1

RELAZIONE TECNICA

31.05.2025

Consulente Tecnico di Ufficio :



PREMESSA

Il Giudice Dott. Sergio Memmo ha nominato il sottoscritto Ing. Stefano Pelagalli in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura immobiliare RG n. 268/2024 nei confronti di
con custode giudiziario nominato l'avv. Antonio Chirico.

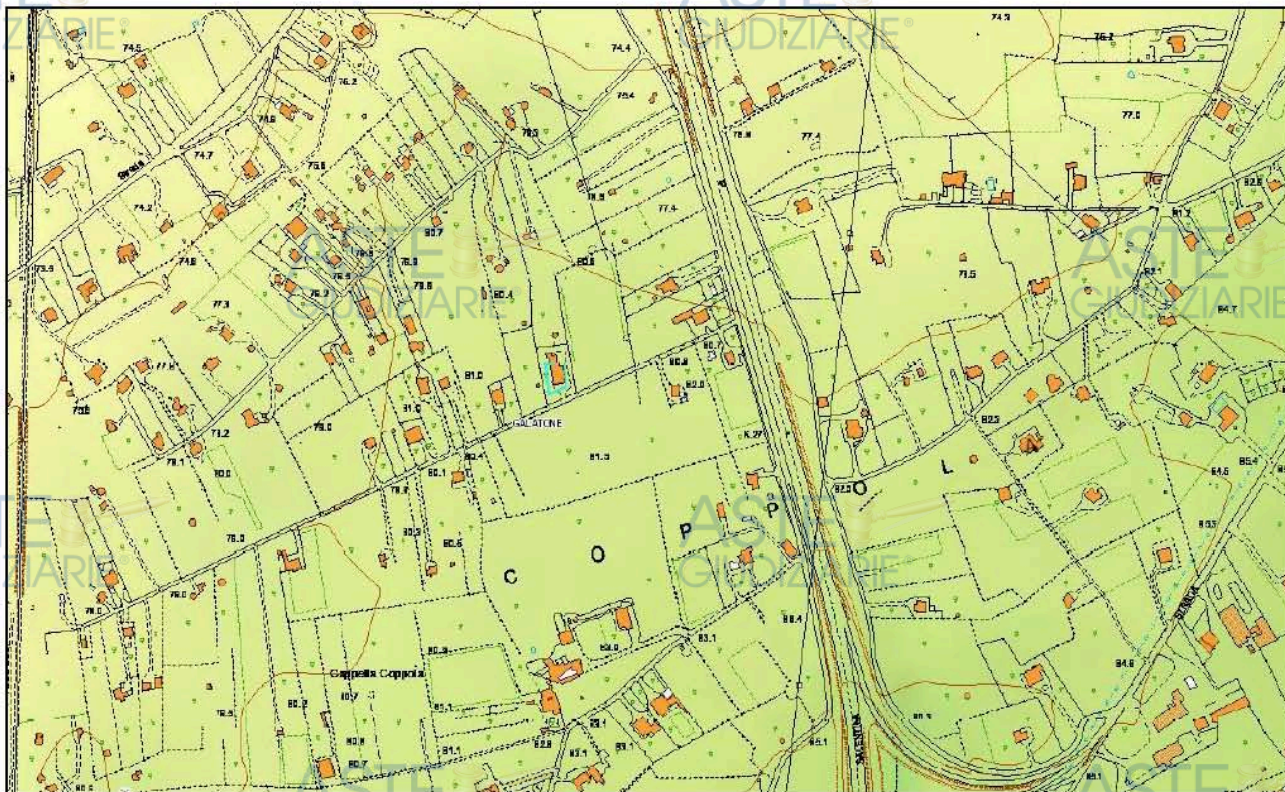
In data 25.01.2025 il CTU ha effettuato il sopralluogo sull'immobile pignorato, previo avviso di inizio operazioni peritali alla parte eseguita a mezzo raccomandata a/r del 04.12.2024 e successiva del 24.12.2024.

1. GENERALITA' ED ASPETTI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**1.1.1. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

L'immobile interessato dalla procedura esecutiva, ricadente interamente nella circoscrizione comunale di Galatone (LE), è il seguente:

1. abitazione sita in Galatone (LE) – Strada comunale Concessioni Coppola sud, in catasto NCEU al foglio 30 part. 295 sub 1
2. garage sito in Galatone (LE) – Strada comunale Concessioni Coppola sud, in catasto NCEU al foglio 30 part. 295 sub 2

1.1.2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**1.1.3. LOCALIZZAZIONE**



L'immobile di cui trattasi si colloca in zona rurale periferica del centro urbano di Galatone, denominata Contrada Coppola e caratterizzata da una molteplicità di abitazioni sparse.

Esso è costituito da un'abitazione indipendente della tipologia villetta realizzata su un unico piano.

1.1.4. PROPRIETÀ'

L'immobile sopra indicato risulta essere catastalmente intestato come segue:

1.1.5. PROVENIENZA

L'immobile risulta edificato su terreno identificato originariamente al foglio 30 particella 102 pervenuto ai Sigg. in virtù di atto di compravendita del 16.12.1981 per atto del Notaio Giandomenico Cito di Vemole rep. Nr. 202 trascritto al nr. 14424 in data 22.12.1981.

STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'ambito delle operazioni peritali, l'immobile è risultato abitato dal

1.1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come attestato dal certificato notarile in atti:

- **Ipoteca volontaria n. 5849 del 05/10/2009 favore:**

con sede in (domicilio ipotecario

eletto: non indicato) e contro: nato a il

nata a il per Euro

320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 22 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Nunzio Andreina, Notaio in Galatone, in data 30/09/2009 rep.5206/3675.

- **Pignoramento Immobiliare n. 28336 del 18/09/2024 favore:**

con

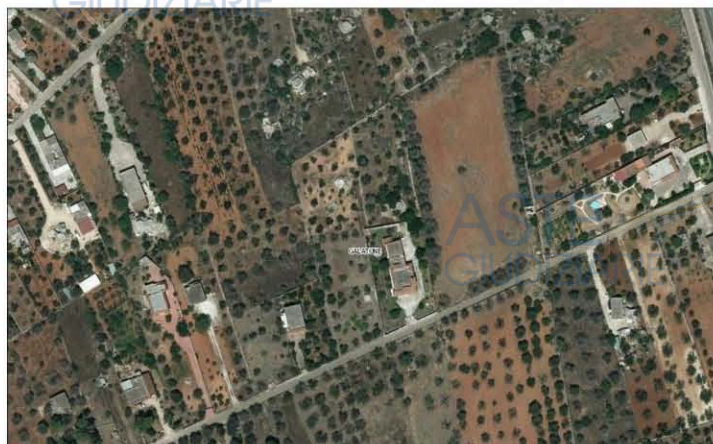
sede in (richiedente:

e contro:

Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI LECCE sede Lecce, in data 17/08/2024 rep.4755.

1.1.7. CONSIDERAZIONI IN MERITO AL CONTESTO URBANO

Per quanto concerne le considerazioni inerente l'ubicazione dell'immobile all'interno del contesto urbano, l'immobile è situato in zona rurale dell'abitato di Galatone, in ambito caratterizzato da edifici sparsi ed eterogenei. Il contesto non presenta valenza panoramica, la viabilità consente sufficiente percorribilità, non vi è presenza e possibilità di fruizione di servizi, ed in generale per la zona non sono stati rilevati particolari pregi e qualità nel tessuto urbanistico.



2. ABITAZIONE SITA IN STRADA COMUNALE CONCESSIONI COPPOLA SUD - GALATONE

2.1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. del Comune di GALATONE

Abitazione in Strada Comunale Concessioni Coppola Sud, piano terra, foglio 30, part. 295, sub 1, categ. A/7, classe 2, vani 6,5 rendita Euro 453,19

N.C.E.U. del Comune di GALATONE

Garage in Strada Comunale Concessioni Coppola Sud, piano terra, foglio 30, part. 295, sub 2, categ. C/6, classe 3, consist. 24 mq

2.1.2. DESCRIZIONE ABITAZIONE AL PIANO TERRA IN STRADA COMUNALE CONCESSIONI COPPOLA SUD IN CATASTO AL FG. 30 PART. 295

Trattasi di una abitazione indipendente appartenente alla categoria ville e villini, in ottimo stato manutentivo ubicata al piano terra e collocata su un lotto di terreno di circa 2120 mq interamente recintato.

L'abitazione ha un accesso indipendente dalla Via Concessioni Coppola Sud a mezzo di un cancello con invito.

L'unità immobiliare si articola come dappresso illustrato:

vani ed ambienti principali al piano terra composti da:

- Ampio ingresso con veranda coperta antistante, sul quale si aprono a destra e vano studio e vano cucina che poi e' direttamente collegato con il soggiorno-pranzo che e' anche dotato di un vano bagno di servizio e di un cucinotto lavanderia
 - Dopo l'ingresso si sviluppa un lungo corridoio sul quale si affacciano tre vani letto ed un bagno
- Le finiture sono di ottima qualita' con pavimenti in marmo, porte interne ed infissi esterni in legno massello, caloriferi in ghisa alimentati da caldaia a gasolio.



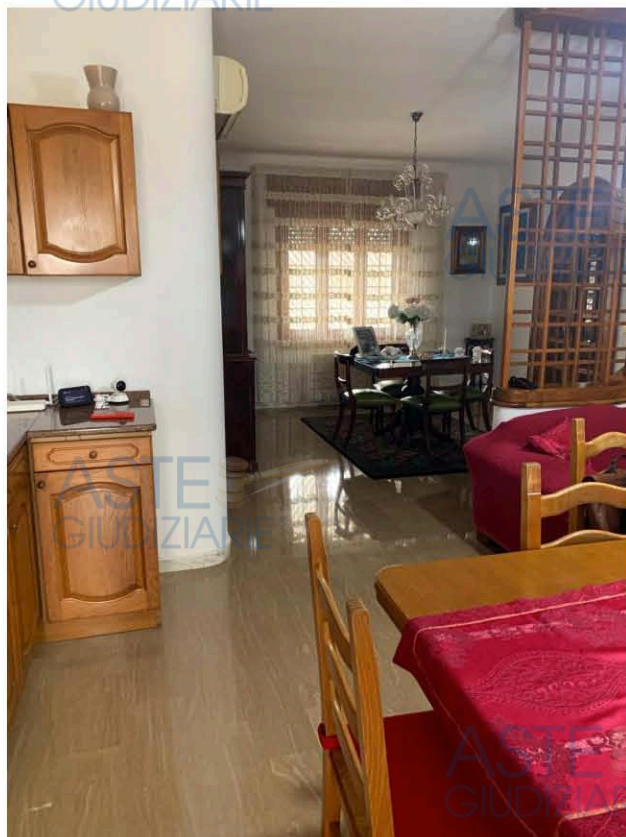
ingresso



studio



soggiorno



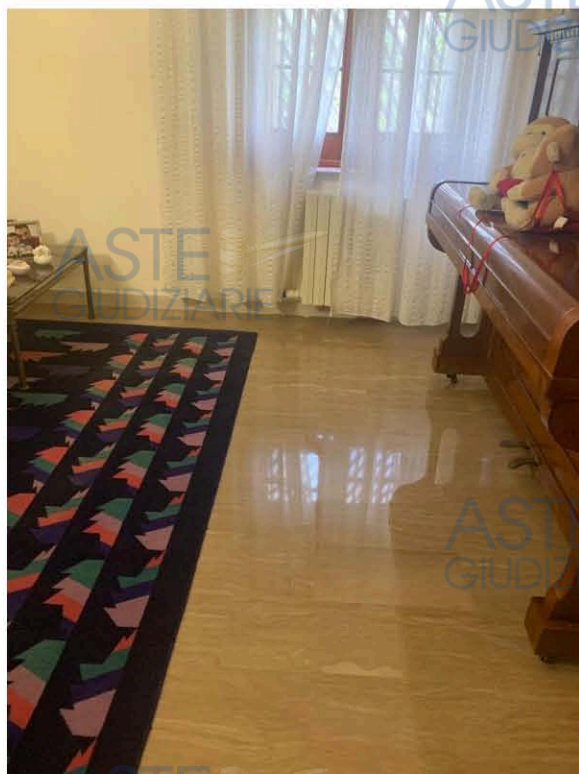
cucina



bagno di servizio



cucinotto



letto 1



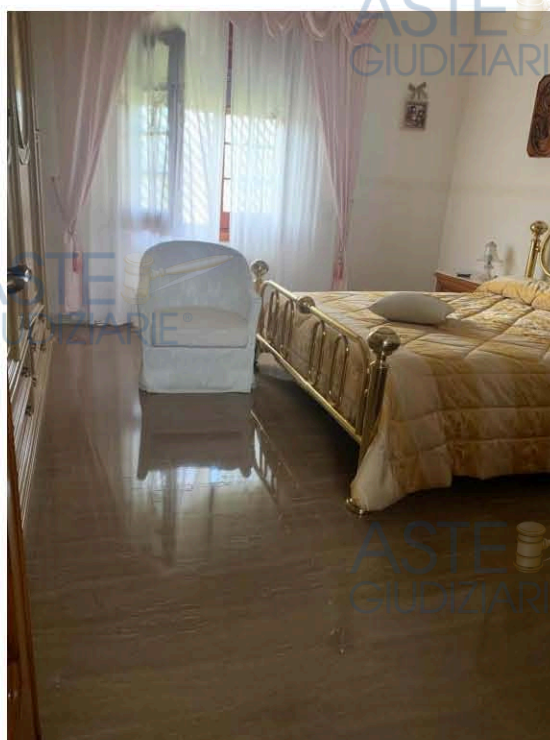
bagno principale



letto 2

Garage con cambio destinazione d'uso composto da:

Il corridoio dell'abitazione e' stato prolungato occupando una parte della superficie del vano catastalmente identificato come garage: la restante superficie del medesimo vano e' stata destinata a terzo vano letto della abitazione.



letto 3

Vani realizzati in assenza di titolo edilizio ed utilizzati come garage e servizi tecnici

Nel retro della abitazione ed in continuita' con il fabbricato e' stato realizzato un vano di circa 70 mq utilizzato come garage ed un vano tecnico di circa 12 mq destinato alla caldaia per il riscaldamento.



garage





Superfici pertinenziali composte da:

- Porticato anteriore in corrispondenza dell'ingresso della superficie utile di mq 46 circa pavimentato.



- Porticato posteriore in corrispondenza di cucina, cucinotto e bagno di servizio della superficie utile di mq 13 circa pavimentato.

- Il porticato posteriore risulta ulteriormente prolungato per una superficie di circa 9 mq in corrispondenza del vano catastalmente individuato come garage ed attualmente destinato a parte terminale del corridoio e terza camera da letto.



- Terreno circostante l'abitazione della superficie utile di circa mq 1793 in parte utilizzato a verde ed in parte pavimentato in cemento.





L'altezza utile degli ambienti principali al piano terra è pari a ml 2,90 circa

L'abitazione presenta le seguenti rifiniture:

pavimentazioni degli ambienti in marmo, pareti e soffitti rivestiti con intonaco del tipo civile e tinteggiatura all'acqua, zoccolature battiscopa, infissi in legno massello con apertura a bussola, portoncino di accesso in legno, infissi esterni in legno massello, con vetro semplice e dotazione di avvolgibili in PVC, servizi con pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino a ml 2,00 dal piano di calpestio, con dotazione di lavabo, bidet, tazza e vasca. E' presente un bagno di servizio nel vano cucina.

Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico fognante con tubazioni incassate e scarico in fossa, impianto di riscaldamento con presenza di caldaia allocata vano tecnico esterno, collegata ad elementi radianti in ghisa.

Le porzioni del prospetto esterno posteriore sono rivestite con intonaco civile, le aree calpestabili della pertinenza scoperta posteriore sono pavimentate in cemento.

La pavimentazione dei lastricati solari è costituita da lastre in pietra di Cursi, ed i muri d'attico sono composti da pareti in muratura rivestite con intonaco civile sormontate da livellini di coronamento in pietra di Cursi.



lastricato solare

Il grado di manutenzione generale risulta essere ottimo per l'interno dell'abitazione e sufficiente per i prospetti esterni e le coperture.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.1.3. SUPERFICI DELL'IMMOBILE

ABITAZIONE AL PIANO TERRA

piano	destinazione	sup. utile mq	sup. lorda mq	coeff. equivalenza	superficie equivalente
terra	porzione legittimata di abitazione (ingresso, studio, disimpegno 1 e 2, vano letto 1, vano letto 2, bagni, cucina e cucinotto)	114,63	142,00	1,00	142,00
	porzione legittimata di abitazione con cambio destinazione d'uso (letto 3 e disimpegno 3 + ripostiglio)	23,02	28,00	1,00	28,00
	garage abusivo	58,80	70,00	0,00	0,00
	vano tecnico abusivo	9,71	12,00	0,00	0,00
	portico 1 anteriore		46,00	0,20	9,20
	portico 2 posteriore		13,00	0,10	1,30
	portico 3 abusivo		9,00	0,00	0,00
	sottoscala		7,00	0,15	1,05
	SOMMANO SUP. COPERTE		327,00		
	superficie scoperta lotto		1793,00	0,10	179,30
	SOMMANO		2120,00		
	totale superficie equivalente			mq	360,85

2.1.4. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE

2.1.5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in esame ricade in zona E agricola del pre-esistente PRG ed in zona E2 Crpva 1 contesto rurale a prevalente valore paesaggistico del vigente PUG approvato con Delibera di Consiglio Comunale di Galatone nr. 46/2024.

La disciplina della zona agricola prevede la possibilita' di interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali si rimanda alle norme sopra citate ed agli estratti inseriti in allegati che riportano la vincolistica presente sulle particelle interessate.



2.1.6. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito di accesso agli atti espletato presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Galatone, è stata rinvenuta :

1. Concessione Edilizia in sanatoria nr. 1372 del 17.01.2008 rilasciata al Sig. *[nome]* e relativa alla costruzione di una abitazione sita in C.da Coppola e distinta nel NCEU del Comune di Galatone al Foglio 30 ptc 102 sub 1-2

2.1.7. CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di comparazione eseguita tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di rilievo allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria sono state rilevate le seguenti difformità:

1. *Il corridoio della zona notte e' stato prolungato con riduzione della superficie utile del vano letto nr. 2*
2. *Il vano garage e' stato inglobato nella casa con fini abitativi: una parte e' stata inglobata nel prolungamento del corridoio con ripostiglio al termine dello stesso, la restante superficie del garage e' stata trasformata in vano letto nr. 3 . Si tratta dunque di un cambio destinazione d'uso del vano oggetto di concessione in sanatoria.*
3. *Esternamente al terzo vano letto e' stato abusivamente prolungato il portico retrostante della abitazione*
4. *In continuita' con la abitazione sono stati realizzati due vani abusivi: un vano garage ed un vano tecnico caldaia*

2.1.8. CONFORMITA' CATASTALE

Il confronto tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo ha messo in evidenza le seguenti difformità:

1. *la planimetria catastale corrisponde allo stato autorizzato e dunque sono presenti le medesime difformità rilevate rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria :*
 - a. *Il corridoio della zona notte e' stato prolungato con riduzione della superficie utile del vano letto nr. 2*
 - b. *Il vano garage catastalmente individuato al foglio 30 particella 295 sub 2 e' stato inglobato nella casa con fini abitativi: una parte e' stata inglobata nel prolungamento del corridoio con ripostiglio al termine dello stesso, la restante superficie del garage e' stata trasformata in vano letto nr. 3. Si tratta dunque di un cambio destinazione d'uso del vano oggetto di concessione in sanatoria.*
 - c. *Esternamente al terzo vano letto e' stato abusivamente prolungato il portico retrostante della abitazione che non e' riportato sulla planimetria catastale*
 - d. *In continuita' con la abitazione sono stati realizzati due vani abusivi: un vano garage ed un vano tecnico caldaia che non sono riportati sulla planimetria catastale*

Inoltre con riferimento alla definizione catastale dell'intero lotto si rappresenta che:

1. *La sagoma dell'edificio risulta diversamente collocata sul lotto di pertinenza rispetto a quanto riportato in catasto: dalla sovrapposizione tra ortofoto e catastale si evince una leggera rotazione della sagoma dell'edificio reale rispetto a quello presente sulla mappa catastale.*
2. *La particella 102 risulta soppressa ed erroneamente riportata sul mappale.*
3. *Allo stato il lotto di pertinenza risulta catastalmente frazionato nelle seguenti particelle:*

	p.lle	sup. cat.
ex p.lla 102	295	537,00
	481	116,00
	482	93,00
	500	1.241,00
	501	30,00
	502	21,00
	503	46,00
	504	36,00
sup. catastale lorda totale		2.120,00

La denominazione particella 102 risulta erroneamente riportata sul mappale, mentre la corretta individuazione dovrebbe essere particella 500, così come attestato da quanto riportato nelle visure catastali:

- con frazionamento del 24.11.2000 la particella 102 e' stata soppressa generando le particelle 500-501-502-503-504
- con frazionamento del 24.11.200 la particella 295 e' stata ridotta in superficie generando le ulteriori particelle 481- 482



Catastale su ortofoto

2.1.9. CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE

Fatto salvo il rilascio di futuri titoli edilizi autorizzativi, allo stato attuale ai fini della valutazione estimativa dell'immobile tutte le opere abusivamente realizzate sono da considerarsi oggetto di demolizione.

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE DELLA ABITAZIONE AL PIANO TERRA

tipo di intervento	superficie mq	volume mc	peso q.li	importo unitario €	importi complessivi €
demolizione garage e vano tecnico		232,00		32,50	7.540,00
trasporto e recupero materiali di risulta			1080,00	4,00	4.320,00
spese tecniche				a corpo	1.000,00
Sommano:				Euro	11.860,00
Importo comprensivo di I.V.A. 22%:				Euro	14.469,20
oneri relativi a regolarizzazione catastale:				Euro	1.000,00
importo totale:				Euro	15.469,20

3. IL PROCESSO ESTIMATIVO

Si premette che ogni giudizio di stima, per quanto condotto con la massima imparzialità possibile, risulta comunque influenzato dalla visione personale dell'estimatore: pertanto si può ragionevolmente affermare che diversi periti chiamati a stimare lo stesso immobile potranno assegnare valutazioni economiche diverse che si disporranno all'interno di un alea.

Il valore di un bene immobile dipende essenzialmente da quattro fattori:

1. destinazione economica del bene;
2. scopo della stima e scelta della metodologia;
3. individuazione ed analisi del mercato;
4. ordinarietà o straordinarietà degli operatori.

Nel caso in esame la destinazione economica dei beni è quella abitativa.

Per quanto attiene la scelta della metodologia di stima, in ambito residenziale ed in contesti urbanizzati, dove esiste una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare ed un sufficiente numero di beni simili al bene da stimare, appare più idoneo ed immediato il criterio sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore del bene immobile mediante la comparazione con il valore di altri immobili simili già scambiati sul mercato.

Difatti il presupposto metodologico per il procedimento comparativo è la disponibilità di un campione di prezzi omogeneo e quanto più rappresentativo del segmento di mercato di riferimento.

Operativamente ai fini della formazione del valore, una volta identificata l'unità di misura delle consistenze, risulta indispensabile rilevare i prezzi di scambio e definire un campione di beni omogenei da comparare seguendo tre passaggi successivi:

- scelta delle informazioni;
- identificazione dei beni comparabili e selezione dei dati;
- processo di aggiustamento e formazione del valore.

Il modello più utilizzato tra i procedimenti comparativi pluriparametrici per la determinazione del valore di mercato è il **Market Comparison Approach**.

Il MCA rappresenta il tipo di standard estimativo internazionale più utilizzato in quanto costituisce una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto ed una serie di immobili appartenenti alla stessa categoria di mercato del bene da stimare per i quali si è a conoscenza del prezzo fissato in recenti transazioni.

Il procedimento MCA si fonda sul principio che *Il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato immobiliare nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui conosce il prezzo.*

Occorre evidenziare che nella applicazione del MCA al mercato immobiliare italiano va tenuta in conto una percentuale di alea derivante dalla fase di raccolta dei dati: non sempre infatti gli atti notarili di compravendita riportano il reale prezzo pagato dal compratore. Per questo qualora risultasse difficile reperire atti riferiti ad immobili dello stesso segmento di mercato di quello considerato, si può anche attingere a prezzi derivanti da offerte di mercato sottoponendoli ad un opportuno allineamento.

Su questo modello risultano impostate diverse Banche Dati che offrono gratuitamente, oppure a pagamento, su ogni delimitata zona territoriale un intervallo min-max delle quotazioni di mercato in cui probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

I detti valori minimi e massimi sono dunque riferiti all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse le quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il valore che scaturisce al termine del processo di stima consente di poter definire con un certo margine di approssimazione, dovuto all'alea del procedimento estimativo stesso, il **valore di mercato** del bene, che secondo la definizione data dalla Banca d'Italia è *"l'importo stimato al quale l'immobile può essere venduto alla data della valutazione in una operazione commerciale svolta alle normali condizioni di mercato, dopo una adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti in causa hanno agito con cognizione, prudenza e senza costrizioni"*.

La relazione di stima di un bene economico consente di definire un prezzo che con un buon grado di approssimazione possa avvicinarsi al prezzo di compravendita che si sviluppa dalla trattativa tra le parti.

4. IL PROCESSO ESTIMATIVO

Analisi del mercato immobiliare residenziale – tendenze generali

Ad oggi risulta indefinibile con certezza qualsiasi scenario futuro riferito al mercato immobiliare.

L'effetto della pandemia ha avuto su tutti i settori economici ricadute che hanno azzerato le curve di previsione e le statistiche basate sugli andamenti precedenti.

La ripresa economica post pandemia e l'evoluzione degli scenari nei diversi settori economici, ivi compreso quello immobiliare, non possono ad oggi essere stimate, e l'unica cosa certa da fare è quella di attenersi allo studio dei dati istantanei disponibili e di quelli che verranno via via elaborati nei periodi a venire.

Per quanto sopra riportato, si assumono a riferimento i valori di mercato delle zone interessate indicati ad oggi dalle banche dati immobiliari per gli edifici in esame, prendendo in considerazione le rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed assumendo per ogni unità immobiliare i valori di zona ritenuti corrispondere al reale valore.

In base alle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare ed ai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, sono state quindi appurate le categorie tipologiche e le zone con valori omogenei per i vari fabbricati presi in esame, individuando i relativi valori definiti dalla banca dati Borsino Immobiliare, e dalla banca dati OMI.

In considerazione delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, la valorizzazione ha tenuto conto del VALORE DI TRASFORMAZIONE correlato ai costi amministrativi e tecnici delle pratiche amministrative necessarie per regolarizzare le difformità riscontrate.

La formulazione dell'algoritmo per esprimere il valore di mercato come valore di trasformazione può assumere in questo caso la sua espressione più semplice data da

$$V_t = V_m - K_t$$

V_t = valore di trasformazione da determinare, ovvero valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali e riferite alla sua suscettività di trasformazione

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K_t = costi inerenti la trasformazione corrispondenti agli oneri amministrativi e tecnici occorrenti alla regolarizzazione urbanistica

In base alle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare ed ai riscontri effettuati in sede di sopralluogo le abitazioni prese in esame risultano ricadere nella categoria abitazioni di tipo ville e villini.

La banca dati OMI individua per abitazioni in zona agricola a Galatone un valore minimo ed un valore massimo.

Quotazioni immobiliari di zona per la tipologia abitazioni €/mq	Min	Max	Medio/mf
Osservatorio OMI	470	670	570

In considerazione delle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato: esposizione, qualità delle finiture, stato di manutenzione, superficie e disposizione dei vani, superficie del lotto, posizione territoriale si ritiene di poter prendere in considerazione la quotazione unitaria pari a 670 €/mq

4.1 VALORE DI MERCATO IMMOBILE CENSITO IN CATASTO PRESSO IL N.C.E.U. AL COMUNE DI GALATONE FG. 30 PART. 295 SUB 1-2

piano	destinazione	sup. utile mq	sup. lorda mq	coeff. equivalenza	superficie equivalente
terra	porzione legittimata abitazione (ingresso, studio, disimpegno 1 e 2, vano letto 1, vano letto 2, bagni, cucina e cucinotto)	114,63	142,00	1,00	142,00
	porzione legittimata abitazione con cambio destinazione d'uso (letto 3 e disimpegno 3 + ripostiglio)	23,02	28,00	1,00	28,00
	garage abusivo	58,80	70,00	0,00	0,00
	vano tecnico abusivo	9,71	12,00	0,00	0,00
	portico 1 anteriore		46,00	0,20	9,20
	portico 2 posteriore		13,00	0,10	1,30
	portico 3 abusivo		9,00	0,00	0,00
	sottoscala		7,00	0,15	1,05
	SOMMANO SUP. COPERTE		327,00		
	superficie scoperta lotto		1793,00	0,10	179,30
	SOMMANO		2120,00		
totale superficie equivalente				mq	360,85
valore unitario del bene trasformato				Euro	670,00
valore di mercato del bene trasformato Vm				Euro	241.769,50
costo stimato opere di trasformazione Kt				Euro	15.500,00
valore di trasformazione Vt				Euro	226.269,50
arrotondato				Euro	226.000,00

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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 33.900,00**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 192.100,00

Ritenendo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.III.ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Lecce, 31/05/2025

Ing. Stefano Pelagalli