



TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



Esecuzione Forzata
CERVED CREDIT Management spa

contro

N. Gen. Rep. 354/2023



ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Arch. Paola De Donno
Iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Lecce n.° 1208
Iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Lecce 07/2002
Iscritta all'Albo dei Valutatori Immobiliari n°1054
Cod. Fisc.: DDNPLA69S43E815D – P.IVA: 03562480750*



e

archpaoladedonno@libero.it
paola.dedonno@archiworldpec.it





PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

L'immobile staggito di cui alla presente perizia di stima è costituito da una abitazione unifamiliare di tipo economico, composta da una porzione di fabbricato (NCEU Fg 19 P.IIa 168) con volte a stella di antica costruzione che costituisce il nucleo originario dell'immobile e da una seconda porzione realizzata negli anni successivi con successivo ampliamento e sopraelevazione (tra fine anni '80 e inizio anni '90); è compreso un ammezzato, con altezza interna non residenziale.
Annesso giardino di pertinenza retrostante (NCT Fg. 19 P.IIa 264).

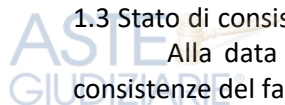
- LOTTO UNICO

Abitazione unifamiliare di tipo economico; sita alla via Isonzo 22/24 a SOLETO. Allo stato attuale si presenta in sufficiente stato di conservazione.



1.3 Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Alla data dei sopralluoghi del 27.07.2024 si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze del fabbricato di cui al Lotto Unico.



Bene in SOLETO Via Isonzo 22/24 LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Quota di 1000/1000 di piena proprietà di abitazione unifamiliare di tipo economico, sita alla via Isonzo civ 22/24 in comune di Soleto con annesso terreno di pertinenza.

NCEU Fg 19 P.IIa 168 - L'immobile in questione è composto da un nucleo di fabbricato originario, costituito da 2 ambienti a volta e un corpo scala che conduce al terrazzo. Tali ambienti, con copertura a volta, sono stati realizzati in data antecedente alla prima legge urbanistica (1942): il relativo accatastamento con relativa planimetria è stato introdotto in atti presso l'Ag. del Territorio nel 1939. L'identificazione catastale è quella della particella 168 del NCEU, al Foglio 19, originariamente composta da tali vani ed un annesso ortale retrostante, facente parte della stessa particella, accessibile in origine anche dalla strada, per un totale di circa 135 mq di estensione del lotto, di cui circa 70 di fabbricato.

Negli anni ('80-'90) e con successivi interventi l'immobile è stato ampliato e la superficie originaria destinata inizialmente a ortale è stata quasi completamente edificata, con ulteriori vani residenziali, annessi al nucleo originario e con la chiusura del prospetto su strada e il mantenimento della scala di accesso al terrazzo; lungo tale scala si è ricavato l'accesso a ulteriori vani in ammezzato in sopraelevazione, realizzati sopra agli ampliamenti (altezza non residenziale dei vani di circa 2,00 ml). Pertanto nello stato di consistenza attuale il prospetto su via Isonzo (circa 9 ml) è saturo rispetto al costruito degli immobili adiacenti e l'originario ortale non è più accessibile direttamente dalla strada.

NCT Fg 19 P.IIa 264 - Alla consistenza del fabbricato appena descritto (NCEU Fg. 19 P.IIa 168) si aggiunge, in riferimento agli immobili staggiati, una particella classata al NCT (NCT Fg 16 P.IIa 264): tale particella, della consistenza di circa 170 mq, rappresentava originariamente un terreno posto alle spalle del fabbricato già descritto (P.IIa 168).

Su tale particella, sebbene classata da sempre fino all'attualità al Catasto dei Terreni, sopravanza una porzione dell'immobile di cui alla particella 168, per un totale di circa 2 vani e una superficie di circa 30 mq. Dal punto di vista catastale non vi sono pratiche di trasferimento ad ente urbano di tale particella terreni, né si riscontrano pratiche di fusione delle due particelle, presupposti questi per una eventuale edificazione. Il tipo di frazionamento pertanto non è stato mai istruito presso l'Ag. del Territorio, né è pervenuto presso l'ufficio tecnico comunale.

Poste queste premesse, si passa alla descrizione dell'immobile che si compone:

- Piano Terra: Locale pluriuso di ingresso con accesso dalla pubblica via (civico 22), soggiorno, sala da pranzo dalla quale si accede all'ortale retrostante, cucina, camera da letto. Dal vano soggiorno si accede poi ad altre due camere da letto, che corrispondono ai vani originari dell'immobile con copertura a volta (altezza al colmo ml 4,50 circa) e al vano wc (altezza ml 2,25 circa). E' annesso anche un piccolo vano deposito con accesso esterno dall'ortale, con copertura precaria. L'area scoperta retrostante e parzialmente coperta, fino al profilo de fabbricato, con una tettoia realizzata con pannelli coibentati/policarbonato.
- Piano Ammezzato: Il corpo scala, posto al centro tra i vani originari e gli ampliamenti successivi, conduce ad un ammezzato composto da due ulteriori locali, adibiti a camere da letto, un bagno e un'intercapedine, il tutto con altezza di circa ml 2,00 con areazione/illuminazione diretta. Il corpo scala prosegue e conduce al lastricato solare.

L'ortale retrostante, catastalmente relativo alla particella del NCT 264 ha un'estensione di superficie scoperta residua di circa 140 mq.

Di fatto gli ampliamenti che negli anni si sono susseguiti hanno quasi completamente saturato la superfice dell'ortale di pertinenza della particella 168 e inoltre la loro edificazione ha sopravanzato per circa 30 mq nella superficie della particella del catasto terreni 264.

Di tali modifiche, tra ampliamenti e sopraelevazioni avvenute già negli anni '80, non si riscontrano presso l'ufficio tecnico del Comune di Soletto pratiche edilizie che abbiano legittimato tali modificazioni della consistenza dell'immobile originario (le stanze a volta originarie).

L'immobile è inserito nel tessuto residenziale e commerciale della c.d. città consolidata, in area residenziale con adeguati servizi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi centrale, con caratteristiche normali, a traffico normale e con parcheggi sufficienti.

Trattasi di zona residenziale, definita dallo strumento urbanistico vigente Programma di Fabbricazione come Zona B2 con destinazione a scopi edilizi.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente residenziali, con servizi, aree a verde e scuole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei s

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario n° 6825/509 del 27.02.2013, a favore di Banca Popolare di Bari spa, [REDACTED]

4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n° rep. 5816 del 29/12/2023, notificato in data 29.11.2023 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore di BDM Banca spa (già Banca Popolare di Bari), sede in Bari cod. fisc. 00254030729, [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Da ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soletto e dall'accertamento tecnico-urbanistico non è stato possibile rintracciare alcun fascicolo e/o pratica edilizia relativi alla costruzione dell'immobile di cui trattasi.

Né per ciò che riguarda la parte relativa ai due vani a volta originari, per i quali è plausibile ritenere che siano stati realizzati prima del 1942, come di fatto dimostra l'introduzione in atti della planimetria catastale del 1939; né tantomeno per gli ampliamenti e/o sopraelevazioni successivi.

Tali modificazioni nel fabbricato avvenute negli anni hanno prodotto i seguenti effetti dal punto di vista delle difformità urbanistico-edilizio:

- la totale saturazione del rapporto di superficie coperta ammissibile dallo strumento urbanistico prevista in Zona B2 per la particella al catasto fabbricati NCEU Fg 19 P.IIa 168 (rapporto massimo di copertura ammissibile da strumento urbanistico 70% - reale percentuale di copertura realizzata circa il 90%);
- la mancata presentazione presso l'Ag. del Territorio del tipo di frazionamento relativo alla classificazione ad ente urbano della particella dei terreni (NCT Fg. 19 P.IIa 264) sulla quale si è sviluppata una parte dell'ampliamento del fabbricato per circa 30 mq;
- una occupazione illegittima in ampliamento dell'edificato sulla particella classata ancora al catasto terreni NCT Fg 19 P.IIa 264.

Per le difformità riscontrate si vedano le planimetrie successive allegate, redatte sulla base della consistenza del fabbricato rilevata alla data del sopralluogo del luglio u.s.

La ricerca effettuata ha tuttavia rilevato che:

- Nell'estratto di mappa catastale la consistenza del bene della particella 168 è quella relativa ai soli due vani originari e scala che porta al terrazzo;
- Nello stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Soletto (anno 1989) la consistenza della stessa particella risulta invece quasi completamente saturata;
- Nello stralcio aerofotogrammetrico (anno 1996) la consistenza conferma quanto riporta l'aerofotogrammetrico precedente del 1989;
- Negli stralci ortofoto di *sit. puglia* (dall'anno 1996 al 2019) la consistenza riporta un ampliamento;

Di queste modificazioni non si ha riscontro nelle pratiche edilizie della modalità e legittimità di tali interventi.

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Soletto, Piano di Fabbricazione (PdF), approvato con D.G.R. 7695 del 10.12.1979 con annesso Regolamento Comunale risulta

4.3.2. che:

- Il bene ricade in Zona Omogenea B2 –con destinazione a scopi edilizi e sono ammessi gli interventi di cui all'art. 9; per la normativa edificatoria valgono le prescrizioni dell'art. 8 (I.f.f. pari a 5mc/mq; indice di copertura max del lotto pari al 70%).

Conformità paesaggistica:

Il bene in questione ricade secondo il PPTR vigente in Ambito Città Consolidata.

4.3.3. Secondo il PAI l'immobile non ricade in zona interessata ad aspetti idrogeologici e/o geomorfologici.

Conformità catastale:

L'immobile risulta difformemente accatastato.

4.3.4. *Agibilità/abitabilità:*

Nessuna pratica rinvenuta.

4.3.5.

L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari:

Il bene giunge all'esecutato [REDACTED] i diritti di 1000/1000 di piena proprietà per consolidamento di usufrutto in morte del padre sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Nell'atto di rettifica del 2005 la consistenza del bene descritta è relativa alle sole due stanze a volta e scala al lastricato solare. Inoltre vi è allegato un certificato di destinazione urbanistica per la particella NCT Fg19 P.Ila 264 in cui è annotata l'effettiva mancanza della notifica del frazionamento del terreno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Non vi è riscontro di alcuna pratica edilizia relativa all'immobile in questione presso l'ufficio tecnico del Comune di Soletto, né per i vani originari realizzati presumibilmente alla fine degli anni '30, né per le modificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni degli anni '80 e anni '90.

Descrizione abitazione di tipo economico di cui al punto A

Quota di 1000/1000 di piena proprietà di abitazione unifamiliare di tipo economico, sita alla via Isonzo civ 22/24 in comune di Soletto con annesso terreno di pertinenza.

NCEU Fg 19 P.Ila 168 - L'immobile in questione è composto da un nucleo di fabbricato originario, costituito da 2 ambienti a volta e un corpo scala che conduce al terrazzo. Tali ambienti, con copertura a volta, sono stati realizzati in data antecedente alla prima legge urbanistica (1942): il relativo accatastamento con relativa planimetria è stato introdotto in atti presso l'Ag. del Territorio nel 1939. L'identificazione catastale è quella della particella 168 del NCEU, al Foglio 19, originariamente composta da tali vani ed un annesso ortale retrostante, facente parte della stessa particella, accessibile in origine anche dalla strada, per un totale di circa 135 mq di estensione del lotto, di cui circa 70 di fabbricato.

Negli anni ('80-'90) e con successivi interventi l'immobile è stato ampliato e la superficie originaria destinata inizialmente a ortale è stata quasi completamente edificata, con ulteriori vani residenziali, annessi al nucleo originario e con la chiusura del prospetto su strada e il mantenimento della scala di accesso al terrazzo; lungo tale scala si è ricavato l'accesso a ulteriori vani in ammezzato in sopraelevazione, realizzati sopra agli ampliamenti (altezza non residenziale dei vani di circa 2,00 ml). Pertanto nello stato di consistenza attuale il prospetto su via Isonzo (circa 9 ml) è saturo rispetto al costruito degli immobili adiacenti e l'originario ortale non è più accessibile direttamente dalla strada.

NCT Fg 19 P.IIa 264 - Alla consistenza del fabbricato appena descritto (NCEU Fg. 19 P.IIa 168) si aggiunge, in riferimento agli immobili staggit, una particella classata al NCT (NCT Fg 16 P.IIa 264): tale particella, della consistenza di circa 170 mq, rappresentava originariamente un terreno posto alle spalle del fabbricato già descritto (P.IIa 168).

Su tale particella, sebbene classata da sempre fino all'attualità al Catasto dei Terreni, sopravanza una porzione dell'immobile di cui alla particella 168, per un totale di circa 2 vani e una superficie di circa 30 mq. Dal punto di vista catastale non vi sono pratiche di trasferimento ad ente urbano di tale particella terreni, né si riscontrano pratiche di fusione delle due particelle, presupposti questi per una eventuale edificazione. Il tipo di frazionamento pertanto non è stato mai istruito presso l'Ag. del Territorio, né è pervenuto presso l'ufficio tecnico comunale.

Poste queste premesse, si passa alla descrizione dell'immobile che si compone:

- Piano Terra: Locale pluriuso di ingresso con accesso dalla pubblica via (civico 22), soggiorno, sala da pranzo dalla quale si accede all'ortale retrostante, cucina, camera da letto. Dal vano soggiorno si accede poi ad altre due camere da letto, che corrispondono ai vani originari dell'immobile con copertura a volta (altezza al colmo ml 4,50 circa) e al vano wc (altezza ml 2,25 circa). E' annesso anche un piccolo vano deposito con accesso esterno dall'ortale, con copertura precaria. L'area scoperta retrostante e parzialmente coperta, fino al profilo de fabbricato con una tettoia realizzata con pannelli coibentati/policarbonato.
- Piano Ammezzato: Il corpo scala, posto al centro tra i vani originari e gli ampliamenti successivi, conduce ad un ammezzato composto da due ulteriori locali, adibiti a camere da letto, un bagno e un'intercapedine, il tutto con altezza di circa ml 2,00 con areazione/illuminazione diretta. Il corpo scala prosegue e conduce al lastricato solare.

L'ortale retrostante, catastalmente relativo alla particella del NCT 264 ha un'estensione di superficie scoperta residua di circa 140 mq.

Di fatto gli ampliamenti che negli anni si sono susseguiti hanno quasi completamente saturato la superficie dell'ortale di pertinenza della particella 168 e inoltre la loro edificazione ha sopravanzato per circa 30 mq nella superficie della particella del catasto terreni 264.

Di tali modifiche, tra ampliamenti e sopraelevazioni avvenute già negli anni '80-'90, non si riscontrano presso l'ufficio tecnico del Comune di Soletto pratiche edilizie che abbiano legittimato tali modificazioni della consistenza dell'immobile originario (le stanze a volta originarie).

L'immobile è inserito nel tessuto residenziale e commerciale della c.d. città consolidata, in area residenziale con adeguati servizi.

Destinazione urbanistica dallo strumento vigente:

Dallo strumento urbanistico vigente Piano di Fabbricazione (PdF) in Comune di Soletto il bene ricade in Zona Omogenea B2 –con destinazione a scopi edilizi e sono ammessi gli interventi di cui all'art. 9; per la normativa edificatoria valgono le prescrizioni dell'art.8 (l.f.f. pari a 5mc/mq; indice di copertura max del lotto pari al 70%).

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Abitazione (corpo originario e ampliamenti successivi)	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
Ammezzato vani non residenziali (h ml 2.00)	Sup. reale lorda	40,00	0,50	20,00
Ripostiglio esterno	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
Scoperto	Sup. reale lorda	170,00	0,15	25,50
	Sup. reale lorda	378,00		209,50

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

- Fondazioni:* materiale: ca e muratura; condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura e struttura in c.a. e pietra leccese, condizioni: sufficienti; materiale: muratura.
Solai: tipologia: solaio piano in c.a. e volte in pietra leccese; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente; materiale: alluminio; protezione: persiane in PVC
Condizioni: sufficienti.

Infissi interni: bussole in legno tamburato a battente; condizioni: sufficienti.

Pav. Interna: materiale: pavimento in ceramica; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura perimetrale in pietra leccese e mattoni forati; rivestimento: piastrelle e intonaco; condizioni: sufficienti.

Impianti:
Fognatura: tipologia: mista; recapito: collettore a rete urbana; condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete urbana di approvvigionamento idrico; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato; condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso quasi completamente abusivo (possono considerarsi in eccezione i soli vani a volta originari realizzati in data antecedente il 1942), la scrivente procede sia alla determinazione del valore di mercato (8.1) che del valore d'uso (9.1).

Si considera in via definitiva il VALORE d'USO quale prezzo per la vendita all'asta, a causa dei limiti e riserve che di seguito si espongono.

Le ipotesi di sanabilità dell'immobile in stato di abuso edilizio sono state a lungo vagliate con il parere dei tecnici presso l'ufficio di urbanistica ed edilizia del Comune di Soletto, in più incontri con gli stessi tecnici responsabili.

Le considerazioni avanzate circa la possibilità di sanatoria dell'abuso in totale assenza di titolo abilitativo fanno riferimento all'art. 36 della D.P.R. 380/2001, che permetterebbe il rilascio di un *Permesso di Costruire in Sanatoria* atteso che l'immobile abusivo soddisfi il *requisito della c.d. doppia conformità* dell'immobile. Ciò a dire che la consistenza del fabbricato deve essere rispondente alle norme dello strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione del 1979) e Regolamento Edilizio sia al momento in cui l'abuso è stato realizzato sia all'attualità. Nel caso di specie tale verifica pare plausibile, avendo attentamente vagliato e confrontato gli estratti aerofotogrammetrici degli anni '80/'90 con l'attuale stato dei luoghi.

Altra considerazione da riferire in premessa è quella relativa all'abuso relativo alla parte realizzata sulla particella accatastata ai terreni, mancante di notifica di avvenuto frazionamento presso l'Ag. del Territorio e conseguentemente presso l'ufficio tecnico comunale; tuttavia, il fatto che entrambe le particelle (sia la 168 dei fabbricati che la 264 dei terreni) siano giunte all'esecutato contestualmente con atto di donazione notaio Placi del 14.10.1981 -successivamente integrato con atto del notaio Galati del 27.04.2005- orienterebbe nella direzione di una possibile collocazione edilizia delle due particelle in un lotto unico.

Ciò premesso, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico da adempiere, si deve tuttavia constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle ipotesi di sanabilità già espresse.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere lo stesso teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici e organi tecnico-amministrativi deputati circa i termini di ammissione delle istanze, vaglio delle fasi istruttorie, verifica della effettiva sanabilità, indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti; ancorchè lo stesso ufficio tecnico, come procedura interna, rimanda all'esito del confronto ancora in itinere tra l'attuale DPR 380/2001 e il nuovo decreto salva-casa (D.L. 69/2024) per potersi pronunciare circa le risultanze delle consultazioni svolte.

Si esprimono pertanto limiti e riserve all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica tecnico-amministrativa completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, che illustrino esaurientemente lo stato dei luoghi onde poter inquadrare i termini dell'abuso e la possibile conformità in sanatoria degli stessi, el quadro di una istruttoria di carattere tecnico-amministrativo.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni appena descritte, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Quanto indicato infatti potrà essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, in ordine all'esito del confronto dell'ufficio tecnico sull'intervenuto D.L. 69/2024 con l'attuale D.P.R.380/2001 e a seguito della istruttoria dell'istanza, nonché sulla stima dei costi per oblazioni, sanzioni ecc

Addotte tale considerazioni si considererà in via definitiva il VALORE d'USO dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, come prezzo di base d'asta.

■ Stima sintetica comparativa

Per la stima del bene secondo il criterio sintetico comparativo, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (*comparabili*) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche simili a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Il parametro di riferimento è la superficie lorda-commerciale

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Soleto, Agenzie immobiliari di Soleto e OMI Soleto (dato disponibile 1° sem. 2024/Zona B2); tecnici locali di Soleto.

8.3 Valutazione dei corpi nella stima sintetica comparativa

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione (corpo originario e ampliamenti successivi)	160,00	€ 500,00	€ 80.000,00
Ammezzato vani non residenziali (h ml 2.00)	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00
Ripostiglio esterno	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
Scoperto	25,50	€ 500,00	€ 12.750,00
	209,50	€ 500,00	€ 104.750,00
- Valore corpo (totale superfici equivalenti):			€ 104.750,00
- Valore complessivo intero:			€ 104.750,00
- Valore complessivo diritto di piena proprietà (1000/1000):			€ 104.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Abitazione e scoperti pertinenziali	378	€ 104.750,00	€ 104.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.715,50

Eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (spese tecniche del professionista- pratica edilizia e catastale con Pregeo e Docfa):

€ 6.000,00

Stima dei costi per sanzioni, oneri, oblazioni pratica edilizia:

€ 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese cancellazione trascrizioni iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Stima del valore del lotto (1/1 di piena proprietà)

€ 77.037,00

9.1 Stima per valore d'uso per la definizione del prezzo a base d'asta del lotto

Per la stima del bene trattandosi di fabbricato abusivo nelle valutazioni di sanabilità si introduce il criterio di valutazione per valore d'uso, sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile legittimo; tale immobile può essere venduto in sede esecutiva, fermo restando che le specificità circa gli abusi edilizi sia espressamente dichiarate nell'avviso di vendita.

Per l'immobile, nonostante gli abusi, non è mai stato emesso un Decreto di demolizione (in particolare per la mancata notifica del frazionamento e della edificazione della porzione di fabbricato insistente sulla particella accatastata ancora ai terreni); tuttavia il bene conserva un suo apprezzabile valore d'uso, che si valuta in questa sede nell'arco temporale di 10 anni, come fosse una struttura destinata ad una vita limitata a quell'arco temporale.

Per la determinazione del valore d'uso si considera di base la stima analitica su capitalizzazione, ad opportuno saggio dei redditi netti futuri. A tale scopo si confrontano i valori OMI (semestre I° 2024) con i valori espressi da tecnici del luogo; operando su essi una media scaturisce un valore locativo mensile di circa 350,00 €, pari a un canone annuale lordo di € 4.200,00.

Da tale cifra vanno detratte le spese di manutenzione e altri oneri analiticamente tradotti nella percentuale del 15%, pertanto si avrà un reddito netto annuo di € 3570,00. Per il saggio di capitalizzazione per il tipo di immobile si considera adeguata ad una percentuale del 3.5%.

Si adotta la formula per il calcolo del valore d'uso per una periodicità di 10 anni di vita limitata dell'immobile in questione:

$V_{uso} = \text{Reddito netto annuo} \times (\text{montante unitario}^{\text{periodo}-1}) / \text{saggio di capitalizzazione}$

Si avrà che il valore d'uso V_{uso} : € 3570,00 x (1.035¹⁰-1)/0.035 = € 41.881,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore d'uso intero (V_{uso})	Valore d'uso per diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Abitazione abusiva e scoperti pertinenziali	378	€ 41.881,00	€ 41.881,00

9.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.282,15

9.3. Prezzo base d'asta del lotto (1/1 di piena proprietà)

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

€ 35.598,85

che si arrotonda a € 35.000,00

Relazione lotto Unico creata in data 22.11.2024
Codice documento: E067-24-000354-00 UNICO

Il CTU

Arch. Paola De Donno

Firmato digitalmente da:

De Donno Paola

Firmato il 25/11/2024 11:04

Seriale Certificato: 2789235

Valido dal 03/10/2023 al 03/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Giudice Dr. Sergio MEMMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

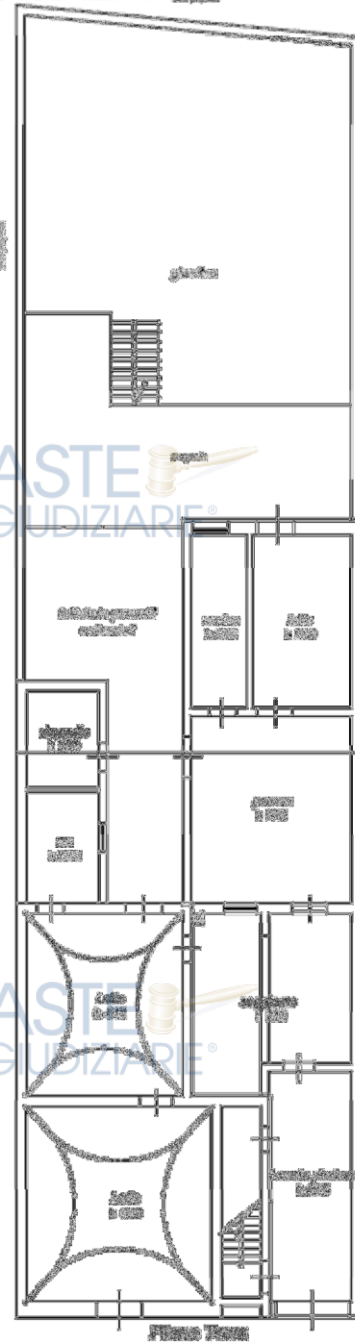
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA STATO DI FATTO - SOLETO (LE) Via Isonzo 22-24

NCEU Comune di SOLETO Fg. 19 P.IIa 168 e NCT Fg. 19 P.IIa 264

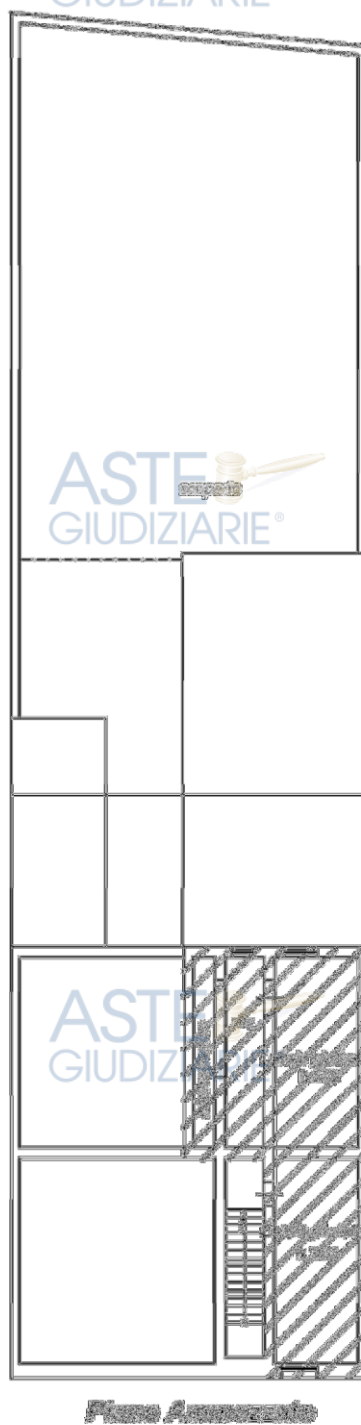
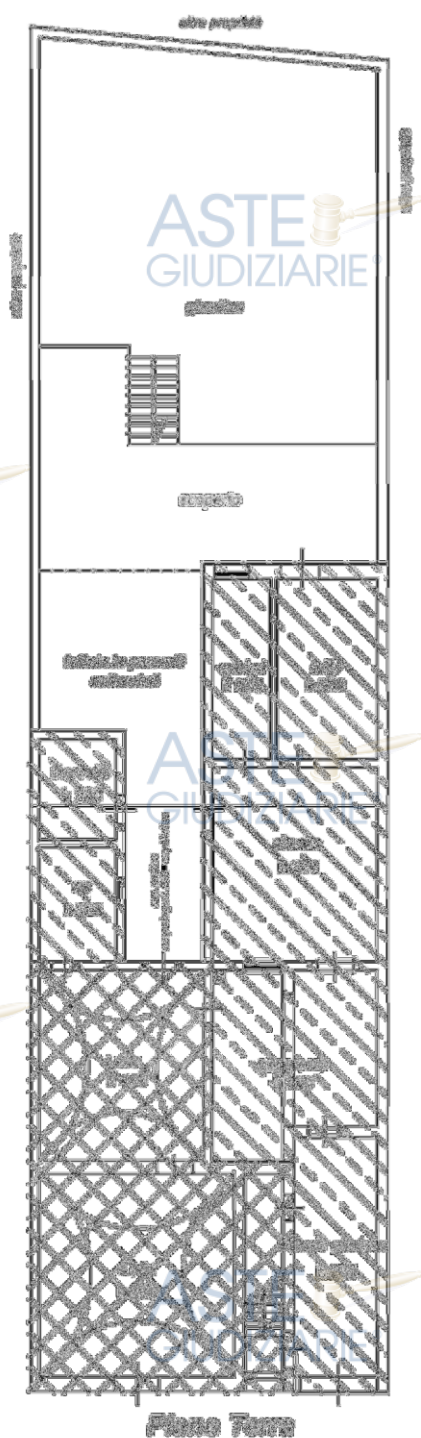
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TAVOLA 1: RAFFRONTO TRA LE SUPERFICI delle PARTICELLE e il sedime dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

 **Sup. VANI ORIGINARI (vani a volta + scale) mq 88 circa**

 **Sup. AMPLIAMENTO
vani 90 = mq 188 circa
(di cui 82mq su p.ln 188 e
40 mq circa su p.ln 254)**

 **Ammezzato vani 90 sup.
ACQUALE ENERZIONE
mq 40 circa (vani plurisec
+ bagno e interrupti.)**

2: STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE – Piano Terra e Piano Ammezzato