

Ill.mo Giudice dell'esecuzione del
Tribunale di Lecce
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare nrg 37/2021

PREMESSA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Marzo, nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]
E506I, con studio in Squinzano (LE) alla via M. Galliano n. 98, P.IVA 04903320754, iscritto presso
l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 3884

AVENDO RICEVUTO

In data 18/11/2021 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione
Immobiliare del Tribunale di Lecce *Dr. P. MORONI*, relativamente all'istanza di cui in oggetto

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni di nomina ed alle raccomandazioni generali di esperto per le stime
immobiliari.

INDICE

1) Descrizione generale	pag. 4
2) Dati catastali	pag. 5
3) Descrizione del bene	pag. 5
4) Procedimenti di stima	pag. 8
5) Conclusioni	pag. 11
Allegato 1 – Rilievo fotografico	pag. 13
Allegato 2 –Documentazione	pag. 28

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Roberto Marzo, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, nonché aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, le valutazioni e le conclusioni.

1. DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'incarico ricevuto, è opportuno effettuare, in via preliminare, le seguenti osservazioni. In data 10/01/2022, lo scrivente aveva programmato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, ma, una volta giunto sul posto, non ha potuto accedere all'immobile in quanto il Sig. ██████████ ██████████ non risultava presente in casa. Quest'ultimo, infatti, non avendo ritirato la raccomandata inviata in data 31/12/2021, non era venuto a conoscenza dell'inizio delle operazioni peritali nel giorno stabilito (v. pag. 48). Successivamente, il sottoscritto inviava una nuova raccomandata fissando altra data per l'inizio delle operazioni, e precisamente il giorno 14/02/2022, ma anche questa raccomandata non veniva ritirata dal debitore e veniva restituita al mittente. Pertanto, ottenuta l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione a procedere all'accesso all'accesso forzoso, in data 01/03/2022, il sottoscritto si recava presso l'immobile dell'esecutato insieme alle forze dell'ordine. Tuttavia, si rivelava non necessario ricorrere alla forza per entrare essendovi in casa la Sig.ra ██████████ (ex moglie del Sig. ██████████ ██████████), che dava la propria disponibilità a presenziare alle operazioni peritali.

Pertanto, previo accordo, il sottoscritto CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto d'interesse, sito in Trepuzzi alla via Surbo, ang. via Federico Caffè.

Durante il sopralluogo, come si evince da verbale redatto *in loco* e allegato alla presente relazione tecnica (p. 54), sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, lo stato dei luoghi e la loro destinazione nonché lo stato di conservazione e manutenzione generale.

A seguito di ciò, si redige il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato attribuibile rispettivamente all'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

2. DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all' Agenzia delle entrate – Direzione Provinciale di Lecce, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, al Foglio 31, Particella 961, Sub. 3, cat. A/7, Classe U, Consistenza 16 vani, Superficie Catastale 407 mq, Rendita € 1.322,13, Indirizzo Via Surbo n.58, piano S1-T-1, di proprietà:

- 1/1 [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni;

Tutti i suddetti dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T3824 del 07/01/2022, allegata alla presente relazione (p. 30).

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è posto ad angolo tra via Surbo (SP 2) e via Federico Caffè e insiste in zona periferica del Comune di Trepuzzi, più in particolare nella zona “*PIP – artigianato e piccola industria*” dello strumento urbanistico vigente, infatti, in zona sono presenti principalmente edifici con destinazione commerciale ed industriale (v. pag. 44).

Il fabbricato in questione è costituito da due piani fuori terra e un piano interrato ed è munito di due distinti accessi, uno pedonale sul fronte di via Federico Caffè, mentre l'altro, carrabile, su via Surbo. Il lotto su cui ricade l'immobile in questione è di circa 1.800,00 mq (il cui perimetro è delimitato con un muretto in muratura), di cui circa 270,00 mq sono occupati, in pianta, dall'immobile, mentre la restante parte è adibita sia ad area a verde sia ad area scoperta calpestabile. Il fabbricato confina su tre lati con la propria area scoperta e, sul lato esposto a nord-ovest, confina con l'adiacente opificio. A tal proposito, va specificato che nell'area dove è ubicato l'opificio, separata mediante un cancello scorrevole dall'area del fabbricato in questione, è presente il pozzo artesiano che rifornisce l'acqua all'immobile oggetto dell'esecuzione, pertanto, vi è una servitù di passaggio.

Le principali caratteristiche della struttura sono: struttura portante verticale in c.a., corree e travi sempre in c.a., solai in latero cemento, molto probabilmente, dello spessore di circa 30 cm; l'altezza da estradosso ad intradosso (altezza utile) è in media pari a 300 cm; i prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati di color grigio chiaro, con i marcapiano dei balconi tinteggiati di color marrone scuro; gli infissi esterni, così come quegli interni, sono in legno con singolo vetro e sono protetti da persiane di colore verde, inoltre, tutti i vani della casa sono areati naturalmente.

Non è presente un impianto di climatizzazione invernale funzionante, infatti, anche se in ogni vano sono presenti dei termosifoni in ghisa, quest'ultimi non sono funzionanti e nei vani sono presenti

stufe portatili alimentante da bombole a gas. In copertura, nella quale non è stato possibile accedere, da quanto si evince da un rilievo aerofotogrammetrico è presente un impianto di pannelli fotovoltaici del quale, però, non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento (pag. 43). Inoltre, l'immobile è dotato di impianto elettrico primario ed, invero, ogni vano è illuminato mediante un punto luce centrale a soffitto e sono presenti varie prese e prese tv.

Dal punto di vista manutentivo, l'immobile si presenta in cattive condizioni, infatti, lungo tutti i prospetti si riscontrano, segni di distacco della tinteggiatura ed anche di porzioni di intonaco; lungo le travi del solaio e lungo le scale si possono osservare fenomeni di rigonfiamento dei ferri, che, a causa dell'infiltrazione dell'acqua piovana, si sono arrugginiti e rigonfiati, portando alla rottura del soprastante intonaco. Analoga situazione di distacco della tinteggiatura è stata riscontrata lungo i solai all'interno della civile abitazione e lungo i solai delle pensiline esterne.

Al piano terra dell'immobile si accede mediante una scala rivestita in marmo posta sul prospetto principale ed attraverso un portoncino di ingresso in legno, il quale si presenta in cattivo stato manutentivo. Il piano terra risulta composto da: ingresso, soggiorno, veranda chiusa, vano scala, disimpegno, tinello, cucina, un ulteriore veranda chiusa, lavanderia, bagno, disimpegno ed un ascensore, che, però, risulta essere non funzionante.

La pavimentazione in gres, così come il battiscopa che riveste tutte tutto il perimetro delle pareti, si presenta in buono stato manutentivo; il piano cottura è stato realizzato in muratura e rivestito con piastrelle, le murature del bagno e della lavanderia sono rivestite in piastrelle di ceramica e risultano in buono stato manutentivo.

Dal locale cucina si accede alla veranda retrostante in cui gran parte del controsoffitto risulta danneggiato, infatti, si riscontrano anche distacchi della tinteggiatura, rigonfiamento di parte di intonaco del solaio e segni di infiltrazioni di acqua piovana. Inoltre, una parte dell'infisso con cui è stata delimitata la veranda risulta essere danneggiato ed è stato tamponato con un pannello in legno. Proseguendo, dal disimpegno limitrofo alla lavanderia si accede sia al vano ascensore sia al vano scala, il quale conduce al piano seminterrato, che risulta così composto: tavernetta, angolo cottura, bagno, disimpegno, bagno, vano pluriuso, corridoio, due ripostigli e un vano scala che collega il piano seminterrato con il giardino.

Nella tavernetta parte della muratura interna risulta rivestita con rivestimento effetto pietra a tutt'altezza, mentre la restante parte è intonacata e tinteggiata di colore giallo; le pareti dell'angolo cottura sono rivestite in piastrelle, esattamente come i due bagni. La pavimentazione in piastrelle risulta essere in buono stato manutentivo così come tutti i battiscopa che ne delimitano il perimetro, mentre, in più zone del piano seminterrato si evincono segni di rigonfiamenti dell'intonaco dovuti presumibilmente a fenomeni di infiltrazioni di risalita per capillarità.

- e) lo stato di fatto del piano primo risulta difforme essendo stata realizzata una tramezzatura, che divide il corridoio attraverso il quale si passa dalla zona notte al vano ascensore;
- f) in area esterna è presente un'area coperta e chiusa da vetrate non autorizzata;
- g) infine, sono presenti diverse difformità sugli infissi esterni dell'immobile.

Per quanto concerne la presenza di vincoli, dal PPTR coordinato – DGR 176/15, 240/16, 1162/16, 496/17 e 229/17, si determina che l'immobile ricade in AMBITO – TAVOLIERE SALENTINO.

Come da ispezione ipotecaria allegata alla relazione (p. 51) sul bene risulta:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: IL PIGNORAMENTO VIENE RICHIESTO PER IL CREDITO DI EURO 21.874,57 OLTRE INTERESSI SPESE ED ACCESSORI AL SODDISFO. AI FINI DELLA PRESENTE LA I ██████████ P.A. MILANO QUALE RAPPRESENTANTE DELLA ██████████ ██████████ ELEGGE DOMICILIO IN LECCE ALLA ██████████ 4 PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. ██████████ A.

Come indicato dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, i costi di cancellazione relativi al pignoramento del sopracitato immobile, da effettuare tramite modello F24 – ELIDE, sono i seguenti:

- Pignoramento: € 200,00 (Imposta ipotecaria codice T92T) + € 59,00 (Imposta di bollo codice T91T) + € 35,00 (Tassa ipotecaria codice T93T) = Totale costo di cancellazione del pignoramento € 294,00.

4. PROCEDIMENTI DI STIMA

Avuta, quindi, una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano le procedure di stima utilizzate relativamente all'immobile sito in Trepuzzi alla via Surbo ang. via Federico Caffè:

- A) Stima sintetica;
- B) Stima per reddito o capitalizzazione;
- C) Media aritmetica

A. STIMA SINTETICA

La stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro “metro quadrato utile”. Il valore più probabile di mercato dell'immobile è stato determinato considerando l'ubicazione e la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e manutenzione, l'estensione e le caratteristiche costruttive, nonché sulla base delle indicazioni fornite dal mercato immobiliare.

In particolare, si è fatto riferimento alle quotazioni più recenti fornite dall’Agenzia delle entrate, sotto riportate in Tabella 1, riferite al II semestre dell’anno 2021, per fabbricati a destinazione Ville e Villini ubicati zona Periferica/FASCIA PERIFERICA; NUOVE ESPANSIONI DELL’ABITATO ed in condizioni NORMALI.

Si è scelto di considerare la civile abitazione come tipologia costruttiva di villino in funzione del "GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE (Versione n. 1 - luglio 2005)" che appunto definisce villino *“Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino. Le unità immobiliari di un villino sono inquadrare nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in “residence” e “villaggi”. È ammessa nel fabbricato la compresenza delle sole unità destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.”*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	640	L	2,3	2,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	570	L	1,7	2,3	N
Autorimesse	NORMALE	340	385	L	2,1	2,3	N
Box	NORMALE	455	530	L	2,4	2,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	360	395	L	2,1	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	610	740	L	2,6	3,5	N

Tabella 1 - OMI

Dato lo stato di abbandono dell’immobile, il quale versa in buone condizioni da un punto di vista strutturale, ma pessime sia dal punto di vista dell’efficientamento energetico che impiantistico e sia dal punto di vista manutentivo, il valore di riferimento assunto sarà inferiore a quello individuato dall’Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale in stato conservativo Normale e non essendoci valori di riferimento per immobili ad uso residenziale in stato conservativo Scadente, il sottoscritto ha scelto di utilizzare un valore di mercato ridotto del 10% rispetto a quello riscontrato sul sito dell’Agenzia delle Entrate (valore di mercato minimo €/mq 610), che è uguale a 549,00 €/mq. Si ha pertanto:

€/mq 549,00 x mq 550,92 (superficie commerciale, il cui calcolo è allegato alla relazione p. 53) = **€ 302.453,16.**

B. STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito si effettuerà una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del settore e, più precisamente, dall' Agenzia delle entrate (v. Tabella 2 sottoriportata), riferite al II semestre dell'anno 2021, per fabbricati a destinazione Ville e Villini ubicati zona Periferica/FASCIA PERIFERICA; NUOVE ESPANSIONI DELL'ABITATO ed in condizioni NORMALI.

Per i motivi precedentemente descritti si è utilizzato come valore di riferimento 2,34 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	640	L	2,3	2,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	570	L	1,7	2,3	N
Autorimesse	NORMALE	340	385	L	2,1	2,3	N
Box	NORMALE	455	530	L	2,4	2,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	360	395	L	2,1	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	610	740	L	2,6	3,5	N

Tabella 2 - OMI

Pertanto, si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a € 2,34 (valore di mercato ridotto del 10% rispetto a quello riscontrato sul sito dell'Agenzia delle Entrate il cui valore di mercato minimo €/mq 2,6) e per mq 550,92 e per mesi 12 e si ottiene, così, un reddito lordo annuo di € 2,34 x 550,92 mq x 12 = € 15.469,74.

Detraendo le tasse e le imposte varie (circa 30% del reddito annuo lordo) nonché le spese di manutenzione (2% del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 15.469,74 x (1-0.32) = 10.519,42, che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore dell'immobile pari a **€ 350.647,33.**

C. MEDIA ARITMETICA

Alla luce di quanto descritto nel paragrafo precedente, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Trepuzzi (Le) alla via Surbo ang. via Federico Caffè, si procede con la media aritmetica dei valori calcolati con le due metodologie sopra esposte.

Valore dell'immobile:

Metodo Sintetico = € 302.453,16

Metodo del reddito = € 350.647,33

Media Aritmetica = € 326.550,25

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima il valore arrotondato di € 326.000,00.

Pertanto, il valore definitivo dell'immobile sarà pari a: € 326.000,00 (diconsi euro trecentoventiseimila,00), ossia 591,74 €/mq.

5. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto e tenuto conto che, per quanto concerne l'immobile sito in Trepuzzi (LE) alla via Surbo, ang. via Federico Caffè, sono state riscontrate delle difformità urbanistiche, occorre applicare i seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 48.900,00;
- Computo delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale dovute per procedere alla sanatoria delle difformità riscontrate (comprehensive degli oneri di urbanizzazione), ovvero, ove non sia consentita la sanatoria, quelle per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, per un totale di € 30.000,00:

- 1) Difformità di cui al punto a) (differente destinazione urbanistica) e al punto b) (v. p. 7), sanabile in *parte qua*, nel senso di seguito meglio specificato; il regolamento comunale del Comune di Trepuzzi, allegato alla presente relazione (p. 46), prevede all'art. 21.1, co. 11, in tema di zone PIP, che, nella generalità delle zone industriali e artigianali, l'unica tipologia di residenza ammessa, per ogni azienda, è quella destinata ad abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari "*... in misura non superiore a 150 mq. di Su*"; ciò implica che, l'attuale configurazione dell'immobile oggetto di esecuzione si pone in contrasto con la citata normativa, essendo lo stesso adibito, di fatto, a residenza per tutta la sua superficie; pertanto, per eliminare tale difformità, andrebbe, rimosso il cancello che separa la fabbrica dall'abitazione, per riportare i fabbricati ad unico lotto, e destinare soltanto un'area dell'immobile esecutato a civile abitazione, in misura non superiore a mq 150;
- 2) difformità di cui al punto c), sanabile attraverso idoneo titolo abilitativo;
- 3) difformità di cui al punto d), sanabile mediante idoneo titolo abilitativo;
- 4) difformità di cui al punto e), sanabile mediante idoneo titolo abilitativo;
- 5) difformità di cui al punto f), sanabile attraverso la rimozione delle vetrate non autorizzate;
- 6) difformità di cui al punto g), sanabile mediante idoneo titolo abilitativo;
- 7) necessario aggiornamento della planimetria catastale mediante nuovo DOCFA.

Pertanto, il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni per lo stato in cui si trova, ammonta a € 247.100,00, ma lo scrivente, a seguito delle considerazioni sopra riportate, attribuisce all'immobile oggetto di stima il valore arrotondato di € 247.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE: € 247.000,00 (diconsi euro duecentoquarantasettemila,00), ossia 448,34 €/mq.

Di seguito vengono riportati tutti gli allegati inerenti la stima, i quali sono parte integrante della presente perizia.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Squinzano, 10 aprile 2022

Il ctu

Ing. Roberto Marzo