

**TRIBUNALE DI LECCE**

**SEZIONE COMMERCIALE**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n. 217/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. ALESSANDRO SILVESTRINI

PROMOSSO DA

NEI CONFRONTI DI

**BENI PIGNORATI:**

COMUNE DI UGGIANO LA CHIESA – FRAZ. CASAMASSELLA – TRAV. VIA UGGIANO (STRADA PRIVATA)  
CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N. 12 PARTICELLA 798 – CAT. A/3 CLASSE 3 VANI 6 RENDITA 198,32 €

**RELAZIONE TECNICA DEL CTU**

CTU

GEOM. SARA FRISULLO

VIA CALABRIA, 2 – 73100 LECCE

ALBO GEOMETRI PROV. DI LECCE N. 3680

P.I.V.A. 04196930756

CELL. 3383941441

[studiosarafrisullo@gmail.com](mailto:studiosarafrisullo@gmail.com)

[sara.frisullo@geopec.it](mailto:sara.frisullo@geopec.it)

**PREMESSA**

La sottoscritta geom. Sara Frisullo, iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Prov. di Lecce al n. 3680 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, con studio tecnico in Lecce alla via Calabria n.2

**avendo ricevuto**

in data 04/05/2018 a mezzo pec una comunicazione dal Tribunale di Lecce della nomina quale C.T.U., con giuramento in data 08/05/2018, per la stima relativa al procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n°217/2018 con Giudice per l'Esecuzione dott. Alessandro Silvestrini, ha provveduto ad adempiere al compito ricevuto.

**CRONOLOGIA DEGLI EVENTI**

1. 08/05/2018 giuramento presso il Tribunale di Lecce per la nomina quale C.T.U.;
2. 21/05/2017 richiesta presso la sede dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lecce della planimetria attualmente presente agli atti, visure catastale aggiornate e estratti di mappa;
3. 21/05/2017 richiesta Notaio Franco copia atto di compravendita;
4. 23/05/2018 ricevuta copia atto via mail;
5. 31/05/2018 Richiesta accesso agli atti e relative copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uggiano La Chiesa;
6. 14/06/2018 Ritiro delle copie richieste presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uggiano La Chiesa;
7. 03/07/2018 Raccomandata a/r per sopralluogo in data 16.07.2018;
8. 06/07/2018 richiesta telefonica rinvio da parte del sig. [REDACTED] il 25/07/2018;
9. 03/08/2018 richiesta telefonica per sopralluogo con ulteriore rinvio da parte del sig. [REDACTED];
10. 21/08/2018 richiesta telefonica per sopralluogo in data 23/08/2018 con ulteriore rinvio via email da parte del sig. [REDACTED] per problemi familiari in data 27/08/2018;
11. 27/08/2018 richiesta tramite sms di rinvio sopralluogo per imprevisto familiare;
12. 28/08/2018 richiesta proroga presentazione perizia e relativi allegati al Dott. G.E.
13. 31/08/2018 proroga concessa da parte del dott. G.E.;
14. 11/09/2018 richiesta telefonica con relativa mail per sopralluogo in data 14/09/2018
15. 12/09/2018 anticipo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

## LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e del sopralluogo ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 9 parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- b. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI;
- c. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;
- d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- e. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI;
- f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;
- g. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI;
- h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;
- l. CONCLUSIONI.

### A. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'incarico ricevuto comprende la stima di n°1 immobili: diritto immobiliare di **piena proprietà** di una villetta unifamiliare a piano terra (rialzato) con giardino di pertinenza esclusiva sita in Uggiano La Chiesa (LE) – Fraz. Casamassella - \_\_\_\_\_ tutto censito in NCEU al foglio n. 12 particella 798 cat. A/3 classe 3 vani 6.

In riferimento al foglio 12 particella 962 individuata al Catasto Terreni e secondo le visure catastali aggiornate si evince che la stessa è stata soppressa e unita alla particella 798 con Tipo Mappale del 11.01.2011 prot. n. LE0009033.

Quanto dichiarato sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, ai sensi della L. n.302/98, si è potuto verificare come l'immobile rientra nella piena proprietà del debitore.

### B. ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Trattasi di villetta unifamiliare, sviluppato su un unico livello, circondata da uno scoperto di pertinenza esclusiva. L'accesso all'immobile avviene dalle p.lle 496, 835 e 798 attraverso una strada privata.

Geograficamente la zona è posta a pochi metri dal centro nella località "Casamassella" e a 2 km da Uggiano La Chiesa.

L'immobile confina a Est con le particella 963, a Sud con la particella 672, a Ovest con la particella 835 e a Nord con la 939, così come può evincersi dall'estratto di foglio di mappa allegato.

L'unità immobiliare oggetto di stima è così composto:

- a. Ingresso soggiorno/pranzo in unico ambiente;
- b. Cucina;
- c. Camera da letto matrimoniale con guardaroba e bagno;
- d. n. 2 Camera da letto singole;
- e. Bagno;
- f. Scala esterna con accesso al lastrico solare e sottoscala chiuso uso ripostiglio;
- g. Veranda continua per tutto il perimetro della casa con tettoie;
- h. Gazebo in legno;
- i. Giardino di proprietà esclusiva.

L'ingresso - soggiorno è estremamente ampio e luminoso, con illuminazione naturale. Si mostra essere comodo e spazioso. Le rifiniture sono medie, non sono presenti materiali di pregio, la pitturazione del soffitto è stata recentemente rifatta, mentre la pavimentazione, in parquet laminato di mediocri rifiniture, è segnato da leggeri rigonfiamenti per tutta la superficie.

La cucina, di piccole dimensioni, presenta problemi di umidità e condensa con crepe dell'intonaco e con possibilità di distacco.

Il bagno principale, rivestito con piastrelle di sufficiente qualità, si mostra sufficientemente luminoso e funzionale. Inoltre, le pareti sono piastrellate fino ad un'altezza di circa 240 cm.

Le camere da letto singole presentano problemi di umidità e condensa, con crepe dell'intonaco e con possibilità di distacco. Allo stesso tempo la pavimentazione risulta essere in uno stato conservativo sufficiente.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile per interni con finitura liscia con colorazione bianca o comunque chiara, alcune presentano umidità o condensa.

Gli infissi, presenti in tutto l'immobile, sono in buone condizioni, ma di qualità media, invece le tapparelle si trovano in un pessimo stato di manutenzione.

Gli impianti non presentando problematiche di alcun tipo. Impianto elettrico, funzionante, con contatore Enel attivo. Impianto idrico, funzionante, con contatore attivo. Impianto di riscaldamento autonomo e funzionante collegato alla rete urbana.

Il lastrico solare, raggiungibile da una scala esterna, è in pessimo stato di manutenzione causando condensa e umidità all'interno dell'immobile. Sullo stesso grava la presenza di un sistema di pannelli fotovoltaici.

Come si nota dalle fotografie allegate le strutture murarie esterne, in alcuni punti, presentano piccole lesioni e rigonfiamenti.

Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che lo stabile si presenta in mediocre stato di conservazione. Inoltre si ritiene necessario un intervento di risanamento dell'intero immobile.

## TABELLA SUPERFICI

Modalità seguita per il calcolo della superficie: SEL – SUPERFICIE ESTERNA LORDA

Destinazioni	Superficie	Percentuale	Sup. comm.
Villetta	141,01	100%	141,01
Veranda coperta/scoperta	138,52	45%	62,33
Giardino di pertinenza esclusiva	588,00	10%	58,80
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>262,14</b>

**C. REGOLARITÀ' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

L'immobile è stato realizzato con Concessione – Autorizzazione in Sanatoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (Condono L.47/85) Pratica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a nome c.

Successivamente è stato presentato un Permesso di Costruire n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per ampliamento. Nel marzo \_\_\_\_\_ è stata fatta richiesta per un secondo Permesso di Costruire per ampliamento, con parere favorevole commissione paesaggistica, mai definito.

Sull'immobile è stato installato un impianto fotovoltaico con contratto di concessione in comodato n. \_\_\_\_\_ autorizzato con SCIA a nome della ditta \_\_\_\_\_

Il certificato di idoneità statico, datato \_\_\_\_\_ è stato depositato unitamente alla domanda di condono.

L'immobile è privo di regolare certificato di agibilità, come dimostra la documentazione ottenuta dall'accesso agli atti.

Secondo quanto depositato in atti al Comune, con P. di C. r. \_\_\_\_\_ si evince che 271 mq del lotto sono da destinarsi in "strada di previsione" con divieto di edificazione, come meglio evidenziato nell'allegato PUG.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato opere realizzate senza autorizzazioni urbanistiche. Rispetto all'ultima concessione edilizia (P. di C. n. \_\_\_\_\_ sono state apportate diverse modifiche sui prospetti e interne, aperture e chiusure finestre/porte. Il bagno principale è stato reso un unico ambiente in difformità al regolamento d'igiene. Sul prospetto principale (Sud), sul prospetto ovest e sul retro prospetto sono state realizzate delle tettoie in legno di colore scuro. Sul retro prospetto è stata realizzata una scala esterna per accedere al lastrico solare con conseguente chiusura del sottoscala adibito a ripostiglio.

Le opere non autorizzate, quali variante di prospetto, scala esterna, tettoia aperta da tre lati e gazebo in giardino, sono sanabili ai sensi dell'art.6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 con sanzione amministrativa pari a circa € 760,00 (Euro settecentosessanta/00), oltre pagamento dei diritti di segreteria al Comune di Uggiano La Chiesa, pari a circa € 30,00 (Euro trenta/00) e oneri per richiesta vincolo paesaggistico, pari a circa € 130,00 (Euro centotrenta/00). L'aggiornamento

catastale prevede un costo unitario pari a € 50,00 (Euro cinquanta/00). Diritti di segreteria e sanzione per richiesta agibilità pari a circa € 149,00 (Euro centoquarantanove/00).

Per quanto riguarda la tettoia sul retro prospetto, essendo chiusa da tre lati sviluppa cubatura non sanabile, secondo quanto stabilito dalle norme MIBAC N.42/2004. Il costo della demolizione può essere quantificato in circa € 1.000,00 (Euro mille/00).

Le spese tecniche per la presentazione degli interventi in sanatoria e documentazione catastale, sopra elencati, è pari a circa € 2.000,00 (in lettere duemila/00), oltre la richiesta di Agibilità che prevede un costo di circa 2.000,00

#### **d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

La planimetria catastale depositata in atti all'Agenzia dell'Entrate risulta essere **non conforme** allo stato di fatto e risulta depositata in data

#### **e. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'immobile risulta allo stato in possesso del \_\_\_\_\_, quale utilizza l'unità immobiliare come residenza

#### **f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

La sottoscritta CTU ha potuto verificare la presenza di iscrizioni e trascrizione nel ventennio mediante ricerca presso gli Uffici delle Conservatoria di Lecce.

Nota disponibile in formato elettronico.

#### **g. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI;**

L'immobile secondo lo strumento urbanistico P.R.G. è classificato come ZONA B3 – COMPLETAMENTO EDILIZIO (ART. 58), secondo il PUG la zona è classificata come ZONA B3 (CONTESTO URBANO IN VIA DI CONSOLIDAMENTO ART. 8.5) dove si applicano i seguenti indici e parametri:

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: I.F.F. = 2,50 MC/MQ

RAPPORTO DI COPERTURA: R.C.= 0,50 MQ/MQ

ALTEZZA MASSIMA: H = 7 MT

NUMERO DEI PIANI: NP = 2

Dall'ultimo progetto presentato, rimaneva della cubatura da edificare. Da indagini presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato stimato un valore unitario a mq compreso tra € 90/mq e € 130/mq, il quale varia in funzione della effettiva posizione, della conformazione del terreno, della presenza dei servizi nella zona. Pertanto effettuando una media dei valori possiamo prendere in considerazione un valore unitario, rapportato ai metri quadri edificabili, pari ad € 110/mq (euro/mq centodieci/00). Perciò il valore complessivo delle superfici rimaste da edificare sul suolo in oggetto si può quantificare in di circa 44.000,00€.

Con riferimento al PPTR Approvato, l'area di intervento è sottoposte a vincolo di cui l'art. Art. 75 Definizioni dei beni paesaggistici di cui alle componenti culturali e insediative 1) Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) Consistono nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice, come delimitate nelle tavole della sezione 6.3.1.

#### **h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;**

METODO DI STIMA

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo **sintetico comparativo** ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza;

VILLETTA UNIFAMILIARE - FG. ■■■ P.LLA ■■■ COMUNE DI UGGIANO LA CHIESA

- FONTE AG. IMMOBILIARI-INDAGINE DI MERCATO: 700 €/MQ
- OMI :620-780 €/MQ

In considerazione dei parametri sopracitati si assume il costo unitario medio di 700 €/MQ,

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino Unifamiliare	1,04
VETUSTA'	0,80
FINITURA-Mediocre	0,90
Manutenzione - Scadente	0,95
Servizi Igienici	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane condizioni mediocri	0,90
FINISTRATURA	1,00
Esposizione	1,05
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,71</b>

Considerando il coefficiente di differenziazione ottenuto pari a 0.71 si avrà:

PU PREZZO UNITARIO = 700 €/MQ x **0.71**= 494,09 €/MQ

Pertanto si considera il prezzo di .....PU = **500,00 €/MQ**

Si determina il **VALORE VENALE** del bene moltiplicando il PU in precedenza definito per la superficie commerciale:

VALORE VENALE DEL BENE = PU X SUP. COMM.= 500,00 €/mq X 262,14 mq = 131.070,00 €

VALORE MQ RESIDUI STIMATI : 44.000,00 €

DETRAZIONI: Si devono da tale valore detrarre i costi da sostenere a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile (vedi sopra par. c): 6.121,00 €

Si stima il VALORE VENALE FINALE DEL BENE,

VALORE VENALE DEL BENE_____	131.070,00 €
VALORE MQ RESIDUI STIMATI_____	44.000,00 €
DETRAZIONI_____	6.121,00 €
VALORE VENALE FINALE_____	168.949,00 €

Arrotondato per difetto

**VALORE VENALE FINALE DEL BENE 168.900,00 € (Euro centosessantottomilanovecento/00)**

## **i. CONCLUSIONI**

La caratterizzazione del cespite oggetto della presente Relazione Tecnica viene resa nel seguente prospetto:

**LOTTO UNICO:** - *piena ed intera proprietà di una villetta unifamiliare con giardino di pertinenza esclusivo ubicata in Uggiano La Chiesa (LE) – Fraz. Casamassella – Trav. Via Uggiano s.n.c. (Strada Privata) piano terra, composto di 5 vani oltre accessori, in catasto:*

diritto immobiliare di **piena proprietà** il tutto censito in NCEU al foglio n. 12 particella 798 cat. A/3 classe 3 vani 6.

Riguardo il fabbricato in oggetto NON vi è conformità urbanistico-edilizia e catastale.

**VALORE DEL BENE 168.900,00 € (Euro centosessantottomilanovecento/00)**

La sottoscritta ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Lecce, 24.09.2018

IL CTU  
GEOM. SARA FRISULLO