

TRIBUNALE DI LECCE

PROCEDURA N. 12/2021 L.P.D.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO NEI CONFRONTI DI

PREMESSE

L'Illustrissimo Giudice Del Tribunale, su richiesta del Dott. Luca Nocco, con propria ordinanza del 22/07/2022 nominava consulente tecnico d'ufficio lo scrivente geom. Giampiero Lenti, al fine di descrivere e valutare i beni immobili facenti parte della procedura n. 12/2021 L.P.D. di sovraindebitamento nei confronti di

Un immobile, di proprietà esclusiva del debitore è stato già descritto e valutato nella procedura esecutiva immobiliare n. 280/2020, mentre quelli oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio risultano essere i seguenti:

- a) **Piena proprietà per la quota di 1/9 di immobile sito in Copertino (LE) alla Via Corsica n. 398, censito nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 153, sub 14, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 8 vani, piano terra, rendita catastale € 404,90;**
- b) **Piena proprietà per la quota di 1/2 di immobile sito in Copertino alla Via Corsica n. 398, censito nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 153, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale di mq 106, piano S1, rendita catastale € 262,77.**

Per ottemperare all'incarico ricevuto sono stati eseguiti tutti gli accertamenti tecnici e successivamente in data 04/09/20023 è stato eseguito un regolare sopralluogo sugli immobili suddetti, rilevando le varie superfici, la tipologia strutturale, la disposizione interna, il grado di finitura, lo stato di conservazione e quanto altro si è ritenuto necessario.

Elaborati tutti gli elementi raccolti nel corso delle indagini preliminari vengono di seguito riportati i risultati cui lo scrivente è pervenuto e contenuti nella seguente consulenza tecnica d'ufficio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

a) Piena proprietà per la quota di 1/9 indiviso di immobile sito in Copertino (LE) alla Via Corsica n. 398, censito nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 153, sub 14, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 8 vani, piano terra, rendita catastale € 404,90

Trattasi di un immobile a piano rialzato facente parte di un fabbricato a tre piani di cui uno entro terra.

L'accesso avviene direttamente dalla Via Corsica, anche se vi è un porta di accesso dal vano scala coperto di pertinenza esclusiva del piano primo.

Confina con sovrastante proprietà del sig. _____, con Via Corsica, con Via Ligori, salvo altri.

Nel Catasto Urbano di Lecce è riportato al foglio 48, p.lla 153, sub 14, Via Corsica n. 398, piano terra, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, superficie mq 184, rendita € 404,90, intestato a

_____, proprietario per 1/9,

_____, proprietario per 1/9,

_____, proprietaria per 1/9 e

_____, proprietaria per 6/9.

L'intera struttura portante è del tipo mista, composta da pilastri e muratura di spessore variabile, su cui poggiano le tre coperture piane

realizzate con solaio latero-cementizio, mentre i divisori interni sono in tramezzi di tufo.

Dal punto di vista amministrativo va detto che con Permesso di Costruire n. 20 del 08/02/2007 – pratica edilizia n. 05/02R presentata il 22/12/2006 con prot. n. 28308 – veniva rilasciata l'autorizzazione per la costruzione di una civile a piano primo, con modifiche al piano rialzato e scantinato.

L'accesso dalla veranda coperta prospiciente sulla via pubblica avviene grazie a due aperture a servizio dell'ingresso e del soggiorno, mentre un terzo accesso è consentito dal vano scala ma realizzato abusivamente in quanto di pertinenza esclusivo del piano primo.

Internamente si compone del suddetto ingresso e soggiorno collegati con un ampio disimpegno di accesso rispettivamente alla cucina, al bagno e a tre camere da letto, di cui due illuminate direttamente da un pozzo di luce. A servizio della cucina esiste un piccolo ripostiglio, la lavanderia e una veranda coperta, ora chiusa abusivamente da una vetrata collegata con la scala di collegamento con l'ampio spazio scoperto retrostante.

Tale scoperto è pavimentato con mattoni di cemento e delimitato da muratura di recinzione di altezza variabile, interrotta da un portone in ferro sul lato confinante con Via Lipari.

Le opere di finitura sono di vecchia fattura, in normale stato di conservazione e possono essere in sintesi così elencate:

- Infissi esterni in legno, protetti da tapparelle in plastica e portone d'ingresso dal vano scala a due ante sempre dello stesso materiale;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Pavimentazione interna con mattoni di cemento e graniglia di marmo da cm 40x40;
- Rivestimento del bagno e cucina in ceramica smaltata;

- Impianto idrico e fognante del tipo sottotraccia e collegato in comune con il piano superiore alla rete idrica cittadina;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia, funzionante e con un unico allaccio comune con il piano primo.

L'immobile risulta abitabile e attualmente occupato dalla sig.ra

, comproprietaria per 6/9 indivisi.

E' pervenuto al sig. , nella quota di 1/9 indiviso, dall'11/07/2005 ad oggi, per denuncia di successione, numero 42 e volume 258, registrata a Lecce il 24/09/1988 e trascritta a Lecce il 01/03/1988 ai nn. 6533/7714, in morte del sig.

Al de cuis e alla moglie , nella quota di 1/2 ciascuno l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita a firma del notaio Coppola Luigi Maria del 01/10/1974 e trascritto a Lecce il 31/10/1974 ai nn. 25484/28566.

Va precisato che sul terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato grava l'atto di asservimento di vincolo della cubatura, giusto atto notarile d'obbligo edilizio redatto dal notaio Massimo Anglana del 23/06/2005 a favore del Comune di Copertino, trascritto a Lecce in data 11/07/2005 ai nn. 19300/27902.

E inoltre in data 16/06/20021 è stato emesso da Tribunale di Lecce il decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio contro
relativamente alla quota di 1/9 della piena proprietà e a favore della massa dei creditori di .

b) Piena proprietà per la quota di 1/2 indiviso di immobile sito in Copertino alla Via Corsica n. 398, censito nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 153, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale di mq 106, piano S1, rendita catastale € 262,77.

Trattasi di un vano garage e retrostante posto al piano seminterrato di un fabbricato composto anche da due appartamenti ai piani superiori.

La struttura portante è del tipo mista, con pilastri in c.a. e muratura su cui poggia la copertura piana, impostata a ml. 3,05 circa dal piano di calpestio.

Si compone di un ampio garage, illuminato grazie a delle finestrate poste sul muro retrostante e antistante, oltre che dal portone di accesso alla rampa confinante con la via pubblica.

Dal vano garage si accede anche al vano deposito collegato con una porta al giardino retrostante, già descritto al punto a).

Si fa presente a tal fine che sull'elaborato planimetrico è bene evidente che detto giardino è di pertinenza esclusivo del piano rialzato, mentre sulla planimetria catastale, sull'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire e sui luoghi esiste la porta di accesso dal vano deposito posto al piano seminterrato.

Tale incongruenza andrebbe eliminata, considerando le diverse quote di proprietà appartenenti al debitore che sicuramente non coincidono con lo stato dei luoghi, visto che il giardino è di proprietà esclusiva del piano rialzato per la quota di 1/9 indiviso, mentre l'immobile in oggetto appartiene al debitore per 1/2 indiviso.

Va anche precisato che di fatto non esiste la delimitazione sul piano scantinato della porzione di superficie di pertinenza esclusiva del piano primo, come ben evidenziato su tutta la documentazione comunale e catastale.

Le opere di finitura sono di fattura economica e in mediocre stato di conservazione, considerato che lo stato d'uso del massetto cementizio posto come pavimento della rampa, garage e deposito, mentre le pareti sono rifinite con intonaco grezzo e l'impianto elettrico comune anche con le altre due unità immobiliari.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è riportato al foglio 48, p.lla 153, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 106, Via Corsica n. 398, piano S1, rendita € 262,77, intestato a _____, per 8/16, a _____ per 1/6, _____, proprietaria per 6/16 e _____, proprietario per 62/1000.

E' conforme al Permesso di Costruire n. 20 del 08/02/2007 – pratica edilizia n. 05/02R presentata il 22/12/2006 con prot. n. 28308 – anche se deve essere materializzata la divisione fra il sub 6 e il sub 12 di pertinenza esclusiva del piano primo.

Inoltre sul terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato grava l'atto di asservimento di vincolo della cubatura, giusto atto notarile d'obbligo edilizio redatto dal notaio Massimo Anglana del 23/06/2005 a favore del Comune di Copertino, trascritto a Lecce in data 11/07/2005 ai nn. 19300/27902.

Ed ancora in data 16/06/20021 è stato emesso da Tribunale di Lecce il decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio contro _____ relativamente alla quota di 1/9 della piena proprietà e a favore della massa dei creditori di _____.

CRITERI ESTIMATIVI E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Completata la descrizione dei due immobili facenti parte della presente consulenza tecnica si può passare alla determinazione del probabile valore di mercato.

Per tale motivo sono state eseguite sul mercato locale una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

Si sono acquisite anche le quotazioni presenti sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare che verranno prese in debita considerazione per la scelta del prezzo unitario da applicare alle superfici commerciali delle due unità immobiliari.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono sulla determinazione del prezzo e che possono essere in sintesi così elencati:

- La presenza a piano rialzato di una vetrata abusiva che delimita la veranda coperta retrostante e che non può essere sanabile dal punto di vista igienico-sanitario;
- La presenza a piano rialzato di opere di finiture che se pur in normale stato di manutenzione sono ormai risalenti all'epoca della costruzione e che necessitano di una straordinaria manutenzione specialmente dal punto di vista impiantistico;
- La chiusura della porta di comunicazione a piano terra e a piano seminterrato di tutte le comunicazioni fra proprietà e non autorizzate, ivi compresa la scala esterna che dal piano primo conduce allo scoperto retrostante. Quest'ultimo abuso dovrà essere sanato dal proprietario del piano primo;
- Il mediocre stato di conservazione delle opere presenti al piano scantinato.

Tanto accertato si può passare alla determinazione del probabile valore di mercato secondo lo schema di seguito riportato.

a) Piena proprietà per la quota di 1/9 di immobile sito in Copertino (LE) alla Via Corsica n. 398, censito nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 153, sub 14, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 8 vani, piano terra, rendita catastale € 404,90.

Dalle misurazioni eseguite in loco si è potuta calcolare la superficie commerciale nel seguente modo:

superficie coperta abitazione = mq 138,50

verande coperte antistante e retrostanti = mq 23,70

Superficie commerciale = mq $(138,50 + 23,70/3)$ = mq 146,40

Calcolo probabile valore di mercato

Mq 146,40 x €/mq 800,00 = € 117.120,00

Scoperto pertinenziale = a corpo € 10.000,00

Smontaggio vetrata a abusiva e chiusura porta vano scala = € 600,00

Valore di mercato al netto degli abusi edilizi = € 126.520,00

Valore ridotto del 15% = € 107.542,00

Quota di proprietà indivisa oggetto di vendita al netto delle detrazioni =

€ 107.542,00 x 1/9 = € 11.949,11 che si arrotonda € 12.000,00.

b) Piena proprietà per la quota di 1/2 di immobile sito in Copertino alla Via Corsica n. 398, censito nel N.C.E.U. al foglio 48, p.lla 153, sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale di mq 106, piano S1, rendita catastale € 262,77.

Le misurazioni in loco hanno determinato una superficie coperta pari a mq 160,00.

Calcolo probabile valore di mercato

Mq 160,00 x €/mq 350,00 = € 56.000,00

Chiusura comunicazione porta accesso giardino e presentazione pratica catastale conforme = € 1.000,00

Valore di mercato al netto degli abusi edilizi e pratiche catastali = € 55.000,00

Valore ridotto del 15% = € 46.750,00

Quota di proprietà indivisa oggetto di vendita al netto delle detrazioni =

€ 46.750,00 x 1/2 = € 23.375,00 che si arrotonda € 24.000,00

Tanto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Lecce, li 29/09/2023

IL CTU

Si allega alla presente:

documentazione tecnica e catastale

documentazione fotografica

specifiche professionali