

ING. CRISTIANO SCARDINO
VIA LIZZANELLO, 76
73020 – CAVALLINO (LE)
Ruolo Nazionale Periti Assicurativi
Albo C.T.U. Tribunale di Lecce
Cell. 347/7116507
P.E.C.: cristiano.scardino@ingpec.eu
E-mail: cris_scardino@libero.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice: Ill.mo Dott. Antonio Barbetta

Relazione di Stima nel Processo Esecutivo Immobiliare iscritto a ruolo al n° 151/2022 R.G.E..

Parti: 

Debitori: C 



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Relazione di Stima nel Processo Esecutivo Immobiliare iscritto a ruolo al n°
151/2022 R.G.E..

Parti: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

Il sottoscritto Cristiano Scardino, nato a Galatina (Le) il 06 marzo 1980, con studio in Cavallino (Le) alla via Lizzanello n. 76, è stato nominato esperto nella stima dell'immobile nel Processo sopraindicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Antonio Barbetta, il quale, con Decreto del 06 luglio 2023, ha disposto di rispondere:

"1). L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione del comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento, al bene pignorato;

2). Una sommaria descrizione del bene;

3). Lo stato di possesso del bene (con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo

Ing. Cristiano Scardino



familiare; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale l'immobile è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento);

4). Per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5). L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6). La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa.

Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del



procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

insolite;

7). Per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti

negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto,

Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano,

l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del

Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 112

del 6-08-2015;

8). Per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché

l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale;

9). Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione

se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.”

VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data 10 gennaio 2024, alle ore 10.30, presso l'immobile, sito in Surbo

(Le) alla via De Dominicis n. 10, hanno avuto inizio le operazioni peritali.

Sono risultati presenti, oltre allo scrivente, il sig. [REDACTED]

[REDACTED], nonché genero del sig. [REDACTED]

e l'avv. [REDACTED], procuratore della sig. [REDACTED]

Si sono eseguiti gli opportuni, rilievi riscontrando gli stessi con gli atti

Comunali, acquisiti dallo scrivente.

Quindi, l'Ufficio si è portato presso l'immobile, sito in Surbo (Le) alla via

Fermi/Mameli, e si sono eseguiti gli opportuni rilievi sullo stesso.



da una veranda esterna con posto auto, avente copertura a volta tipo "volta a stella", da cui si accede ad un ampio ingresso, nonché soggiorno, anch'esso con copertura a volta tipo "volta a stella", a due camere da letto ed un bagno dell'abitazione.

Vi è una sala da pranzo con "volta a stella" ed una piccola cucina, dalla quale si accede alla parte retrostante dell'immobile, ove vi è un piccolo cortile esterno ed un vano tecnologico suddiviso in due ambienti; uno predisposto come bagno, con relativi sanitari, e l'altro utilizzato come ripostiglio.

Durante l'ispezione peritale, l'immobile di cui trattasi si è presentato in buone condizioni di conservazione per ciò che concerne i vani interni.

Difatti, l'intonaco dei muri interni si è presentato in buone condizioni, così come gli infissi interni ed esterni e la pavimentazione interna, la facciata dei muri esterni, invece, è risultata in pressoché sufficienti condizioni di conservazione, in virtù delle tracce di condensa (aloni neri) e del distacco dello strato esterno dell'intonaco, che caratterizzano tali muri.

Per ciò che concerne gli impianti dell'abitazione, si riferisce che i sanitari e la cucina sono risultati in buone condizioni di manutenzione ed, inoltre, che il fabbricato è dotato di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva.

In merito alle caratteristiche della zona:

- zona centrale residenziale a traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti, nonché provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- tra i più importanti centri limitrofi all'aggregato urbano di Surbo (Le), vi è la città di Lecce (Le), distante circa 7 km, l'aggregato



urbano di Trepuzzi (Le) distante circa 9 km, l'aggregato urbano di Squinzano (Le), distante circa 12 km, e l'aggregato urbano di Campi Salentina (Le), distante 15 km.

Lotto 2:

Fabbricato, adibito ad uso residenziale, ubicato in Surbo (Le) alla via Enrico Fermi n. 2 piano T, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà del sig.

[REDACTED]

Il fabbricato, prospiciente la via Enrico Fermi, avente una superficie catastale totale pari a 133 m², confina a Nord con la p.lla 970, a Sud con la via Mameli, ad Est con la p.lla 260 e ad Ovest con la suddetta via Enrico Fermi. Lo stesso, del quale si allega in calce relativo estratto di mappa, ricade su un suolo Zona "D2" - Periferica - Espansioni recenti: Zona Manca, Zona Rene, Largo Sintinari, in Catasto individuato al foglio n. 14, p.lla 261 sub. 3 e p.lla 1339 sub. 1 (graffate), categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3, con consistenza di 7 vani e rendita pari ad € 357,90.



Il piano terra dell'immobile in questione, all'atto del sopralluogo, è risultato essere costituito da n. 5 ingressi, uno antistante la via Mameli ed i restanti la



via E. Fermi (di cui uno ancora in corso di costruzione), due cucine, due camere da letto, un soggiorno e due bagni, di cui uno con accesso ad un piccolo pozzo luce.

Vi è, poi, una scala interna, che conduce ad un ampio pianerottolo, utilizzato come deposito, nonché al piano primo, ove, insieme ad un vasto disimpegno, vi è un'altra cucina/sala da pranzo, dalla quale si accede alla terrazza esterna.

Durante l'ispezione peritale, l'immobile di cui trattasi si è presentato in buone condizioni di conservazione sia per ciò che concerne la facciata esterna del fabbricato sia in riferimento ai vani interni. Difatti, l'intonaco dei muri interni ed esterni si è presentato in buone condizioni, così come gli infissi interni ed esterni e la pavimentazione interna.

In relazione agli impianti dell'abitazione, si riferisce che i sanitari e la cucina sono risultati in buone condizioni di manutenzione ed, inoltre, che il fabbricato è risultato dotato di impianti di climatizzazione invernale ed estiva.

In merito alle caratteristiche della zona:

- zona periferica residenziale a traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti, nonché provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- tra i più importanti centri limitrofi all'aggregato urbano di Surbo (Le), vi è la città di Lecce (Le), distante circa 7 km, l'aggregato urbano di Trepuzzi (Le), distante circa 9 km, l'aggregato urbano di Squinzano (Le), distante circa 12 km, e l'aggregato urbano di Campi Salentina (Le), distante 15 km.

Ing. Cristiano Scardino



STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Lotto 1:

L'immobile in questione costituisce l'abitazione principale della [redacted]
[redacted] del sig. [redacted]
[redacted] nonché unica
persona presente all'atto del sopralluogo, e dei figli dei succitati coniugi.

Lotto 2:

L'immobile in questione costituisce l'abitazione principale del [redacted]
[redacted] della coniuge e la figlia invalida a
dire del s. [redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Lotto 1:

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa
coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA del 11/06/2010 numero di repertorio
18754/9912, per [redacted], iscritta in data 16/06/2010 al
numero di generale 22882 e di particolare 4389, a favore della banca



[redacted] con sede in San Severo (FG), numero di codice fiscale 00148520711, contro la sig.ra [redacted]

[redacted] poteca iscritta a garanzia della somma capitale di € 140.000,00 per un totale di € 252.000,00, per la durata di anni 30.

- *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/05/2022, numero di repertorio 2111, trascritto in data 10/06/2022 al numero di particolare 17060 e di generale 21756, a favore della [redacted]

[redacted] con sede in Napoli (NA), numero di codice fiscale [redacted]

[redacted] per la piena proprietà del bene sopra descritto. Atto di pignoramento immobiliare trascritto per un credito di € 145.338,12 oltre interessi e spese sino al soddisfo.

- *Altre trascrizioni: Nessuna*

- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- *Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna*

- *Conformità catastale: Nessuna*

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non scadute

al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute in data di perizia: € 0,00

Lotto 2:

Ing. Cristiano Scardino



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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA del 11/06/2010 numero di repertorio 18754/9912, [REDACTED], iscritta in data 16/06/2010 al numero di generale 22882 e di particolare 4389, a favore della banca

[REDACTED], numero di codice

[REDACTED]

[REDACTED] Ipoteca iscritta a garanzia della somma capitale di € 140.000,00 per un totale di € 252.000,00, per la durata di anni 30.

- *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/05/2022, numero di repertorio 2111, trascritto in data 10/06/2022 al numero di particolare 17060 e di generale 21756, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà del bene sopra descritto. Atto di pignoramento immobiliare trascritto per un credito di € 145.338,12 oltre interessi e spese sino al soddisfo.



- Altre trascrizioni: Nessuna.

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna

- Conformità catastale:

In merito a tale aspetto si riferisce che, all'atto del sopralluogo, è stata riscontrata una non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, che si allega alla presente.

Difatti, è stata riscontrata una differente disposizione dei vani rispetto a quella raffigurata nelle suddette planimetrie.

Per cui, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante aggiornamento della planimetria con procedura Docfa (sistema dell'Agenzia delle Entrate) e prestazione di un Tecnico abilitato ed i vari oneri catastali, per un costo pari ad € 800,00.

Inoltre, si fa

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute in data di perizia: € 0,00

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Lotto 1:

L'attuale proprietario dell'immobile risulta essere la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1000/1000 di piena proprietà



dell'immobile in Surbo (Le) in Catasto al foglio n. 20 particella 888 sub. 3 e
particella n. 1583 sub. 4 (graffate), in virtù di:

- Atto di compravendita del [redacted]
numero di repertorio 63210/27374 -- trascritto il 10/05/2007 al
numero di particolare 13291 e di generale 19982, a favore della
sig.ra [redacted]
di 1000/1000 di piena proprietà, contro il sig. [redacted]
[redacted] per la quota di 1000/1000 di
piena proprietà.

Lotto 2:

L'attuale proprietario dell'immobile risulta essere il sig. [redacted]
[redacted] per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
dell'immobile in Surbo (Le) in Catasto al foglio n. 14 particella n. 261 sub. 3
e particella 1583 sub. 4 (graffate), in virtù di:

- Atto di donazione del 10/09/1979 per [redacted] -
trascritto al numero di particolare 23619 e di generale
26978, a favore del sig. [redacted]
[redacted] per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

PRATICHE EDILIZIE

Lotto 1:

- Permesso di Costruire n. 09 pratica n. 18902 rilasciata in data
29/01/2008: "PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E MODIFICA
DI DUE CIVILI ABITAZIONI A PIENO TERRA E PRIMO SITE IN
SURBO ALLA VIA DE DOMINICIS".



“...omissis...CONCEDE il presente PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione dei lavori sopra descritti a [REDACTED]

[REDACTED] LEGGE N. 48/1985 ([REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Proprietaria della

Civile Abitazione al Piano Terra e a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Proprietario della Civile

Abitazione al Piano Primo ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.

06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, sotto

osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e quindi lo stesso si dovrà comunicare nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali;
- Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera dovrà essere ultimata non può superare i tre anni dalla data di comunicazione dell'effettivo inizio;
- Entrambi i termini citati possono essere prorogati, con provvedimento motivato da parte del Dirigente dell'U.T.C., per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso; discorsi quali termini si applicano le disposizioni dell'art 15, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001;
- Il presente permesso si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di comunicazione di inizio”.

Ing. Cristiano Scardino



Lotto 2:

- CONCESSIONE N. 105 prot. n. 5997, per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, rilasciata in data 16/12/1983.

"...omissis...la sig.ra [redacted] ha chiesto, con domanda in data 22/09/1983 corredata dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico - edilizie, la concessione ad edificare nel territorio di questo comune, e precisamente in via Mameli, una demolizione e ricostruzione a piano terra e sopraelevazione a primo piano di abitazione civile...omissis..."

- "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI", prot. n. 391 pratica n. 306, rilasciata in data 20/09/1996.

"Vista la domanda presentata in data 13/01/1995 prot. 391 dalla sig.ra [redacted]

[redacted] tendente ad ottenere la Concessione in Sanatoria per opere abusive eseguite in Surbo alla via Mameli n. 52, individuate in Catasto al foglio n. 14 particella 261, relative a lavori di AMPLIAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE A PIANO TERRA E PRIMO".

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che rappresenta il più



probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete.

Per cui, è stata effettuata un'indagine di mercato, in relazione alle caratteristiche intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, l'età e lo stato manutentivo) ed estrinseche (la presenza di vie di comunicazione, di servizi pubblici e l'ubicazione) dell'immobile oggetto di stima, nonché delle condizioni statiche dello stesso, confrontandole con quelle di beni simili, facendo riferimento ad un mercato ordinario e reale.

In tale valutazione, è stata presa in considerazione l'attuale situazione di mercato di edifici simili ubicati nel Comune di Surbo, adibiti ad abitazione di tipo economico e/o popolare, ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologie e rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per i fabbricati di tipo residenziale.

Lo scrivente ha poi proceduto al calcolo della superficie commerciale, determinata considerando le parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, secondo il quale, la stessa è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui sopra e del 25% qualora non comunicanti;



- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25,00 m² e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al primo punto, del 15% fino a m² 25,00 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- della superficie dell'area scoperta, quali giardini, che costituiscono pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 15% fino a m² 25 e del 5% per la quota eccedente.

La suddetta superficie si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine, in virtù dell'ovvio principio secondo il quale non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Lotto 1:

Per ciò che concerne la stima dell'immobile in Catasto al foglio 20 particella n. 888 sub. 3 e particella n. 1583 sub 4, si riporta che, da indagine di mercato riguardante quest'ultimo, effettuata tenuto conto delle relative caratteristiche, e da quanto riscontrato nella banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, è emerso che per gli immobili, in normale condizione di manutenzione, con destinazione "Abitazione di tipo economico" e per la zona di riferimento, il valore al m² oscilla tra i €/m² 385,00 ed €/m² 530,00, come da tabella di seguito allegata.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Indirizzo:
 Data:
 Valore:
 Spese:
 Note:
 Commenti:
 Commenti:

Destinazione	Superficie	Valore	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra	114,00 m ²	114,00	100%	114,00 m ²
Veranda con posto auto	27,00 m ²	16,20	60%	16,20 m ²
Vano tecnico	15,00 m ²	3,75	25%	3,75 m ²
Giardino/cortile (entro 25 m ²)	25,00 m ²	3,75	15%	3,75 m ²
Giardino/cortile (eccedente 25 m ²)	74,00 m ²	3,70	5%	3,70 m ²
Superficie commerciale immobile	//	//	//	141,40 m ²

Poiché le valutazioni sopra riportate fanno riferimento ad immobili in normali condizioni di conservazione e manutenzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno, note le discrete condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile in questione, come riscontato durante l'ispezione peritale e come sopra descritte, attribuire un valore al m² pari ad € 580,00.

Per ciò che concerne, invece la superficie commerciale dell'immobile, la stessa risulta essere la seguente:

Destinazione	Sup. reale lorda	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra	114,00 m ²	100%	114,00 m ²
Veranda con posto auto	27,00 m ²	60%	16,20 m ²
Vano tecnico	15,00 m ²	25%	3,75 m ²
Giardino/cortile (entro 25 m ²)	25,00 m ²	15%	3,75 m ²
Giardino/cortile (eccedente 25 m ²)	74,00 m ²	5%	3,70 m ²
Superficie commerciale immobile	//	//	141,40 m ²

Pertanto, secondo quanto precedentemente riportato:

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale immobile	141,40 m ²	€580,00	€ 82.012,00

Adeguamenti e correzione 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

Ing. Cristiano Scardino



rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita
giudiziaria: - € 12.301,80

Per cui, il valore dell'unità immobiliare, al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova, ammonta ad € 69.710,20.

Prezzo base d'asta del lotto:

Per ciò che concerne il valore dell'offerta minima, ai sensi della legge n.
132/2015, ottenuto mediante l'abbattimento del 25% del sopradetto valore di
vendita, lo stesso corrisponde ad € 52.282,65.

Lotto 2:

In relazione alla stima del fabbricato in Catasto al foglio 14 particella n. 261
sub 3 e particella n. 1339 sub. 1, si riferisce che, anche in tal caso, per la
determinazione del valore al m² dell'immobile suindicato si è proceduto ad
un'indagine di mercato concernente l'attuale situazione di mercato di edifici
simili ubicati nel Comune di Surbo, nonché a consultazione della banca dati
delle quotazioni immobiliari O.M.I. pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Dalla suddetta indagine è stato dedotto che, per gli immobili in normale
condizione di manutenzione, con destinazione "Abitazione di tipo
economico" e per la zona di riferimento, il valore al m² oscilla tra i €/m²
485,00 ed €/m² 620,00, come da tabella di seguito allegata.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Indirizzo: Via ...

Ora, tenuto conto delle condizioni di conservazione e di manutenzione dell'immobile in questione come riscontrato durante il sopralluogo e come sopra descritte, e delle caratteristiche dello stesso, lo scrivente ritiene opportuno attribuire un valore al m² pari ad € 600,00.

In relazione alla superficie commerciale dell'immobile, la stessa risulta essere la seguente:

Destinazione	Sup. reale lorda	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione (piano terra)	81,10 m ²	100%	81,10 m ²
Abitazione (piano primo)	44,00 m ²	100%	44,00 m ²
Giardino/cortile (entro 25 m ²)	7,20 m ²	15%	1,10 m ²
Superficie commerciale immobile	//	//	126,20 m ²

Pertanto, secondo quanto precedentemente riportato:

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale immobile	126,20 m ²	€ 600,00	€ 75.720,00

Si mette in evidenza che, a parere dello scrivente, è opportuno detrarre dal valore sopra stimato gli importi concernenti la realizzazione a regola d'arte dell'imbotto dell'ingresso insistente su via Enrico Fermi che, all'atto del sopralluogo, è risultato essere ancora in corso di ultimazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, tenuto conto dell'esigua superficie

Ing. Cristiano Scardino



oggetto di tali interventi, effettuare una stima a corpo, come di seguito riportato.

Destinazione	Costo
Fornitura e posa in opera di intonaco inclusa rete porta intonaco in fibra di vetro	€ 100,00
Fornitura e posa in opera di pittura per esterno inclusa preparazione delle superfici	€ 150,00
Fornitura e posa in opera di livellino in marmo	€ 150,00
Fornitura e posa in opera di persiane in alluminio	€ 800,00
	€ 1.200,00

Per cui, il valore complessivo dell'abitazione in questione è da considerare al netto di quest'ultimi interventi, nonché al netto dell'importo inerente la variazione di planimetria, come riportato a pag. 11 della presente:

- Importo per variazione planimetria: - € 800,00
- Importo per realizzazione dell'imbotto dell'ingresso
insistente su via Enrico Fermi: - € 1.200,00.

Pertanto, il valore dell'immobile, sito in Surbo (Le) alla via Enrico Fermi n. 2, in Catasto al foglio 14 particella n. 261 sub. 3 e particella n. 1339 sub. 1 è pari ad € 73.720,00.

Adeguamenti e correzione 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: - € 11.058,00

Per cui, il valore dell'unità immobiliare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ammonta ad € 62.662,00.

Prezzo base d'asta del lotto:

Per ciò che concerne il valore dell'offerta minima, ai sensi della legge n.



132/2015, ottenuto mediante l'abbattimento del 25% del sopradetto valore di vendita, lo stesso corrisponde ad € 46.996,50.

Nel restare a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, lo scrivente C.T.U. rassegna la presente.

Cavallino, 05 febbraio 2024.

IL C.T.U.


Ing. Cristiano Scardino
Via Bizzanella, 76
73020 Cavallino (Le)
Cell. 3427116507
P. IVA 03290490755

