

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE N.106/22**



N. Gen. Rep. **000106/2022**

**Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO**

***ELABORATO PERITALE***

*Tecnico incaricato: Arch: Luana Selmi*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al N. 1236*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F.SLMLNU72B63Z133D - P.Iva 03617260751*

*con studio in Lecce alla via Corrado Giaquinto, 5*  
*tel.347.6524335*

*email: lunas.23@libero.it - pec: luana.selmi@archiworldpec.it*

### **Premessa**

La sottoscritta arch. Luana Selmi, nata il 23.02.1972 in Svizzera e regolarmente iscritta all'Ordine degli architetti di Lecce al n. 1236, essendo stata nominata come C.T.U. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Giancarlo Maggiore nella procedura esecutiva immobiliare n. 106/22, e prestato giuramento di rito, dopo aver espletato le dovute indagini richieste, si apprestava a redigere la seguente

## **RELAZIONE DI STIMA**

**IMMOBILE IN COPERTINO** (Lecce) sito in via LUCANIA, N.26

### **A-IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

Il bene immobile oggetto della seguente procedura esecutiva e quindi descritto nella seguente relazione di stima, è rappresentato da immobile, sito in comune di Copertino (Le) alla via Lucania, 26, intestato al

L'unità immobiliare è costituita da:

- **civile abitazione di tipo economico**, posta al piano terra di via Lucania n.26 e identificata **in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 2, categ. A/3, classe 3, rendita catastale € 202,45, con la consistenza di 4 vani, superficie totale catastale di mq 80,00 e superficie escluse aree scoperte di mq 72,00.**
- **lastrico solare identificato in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 5, categ. F/5, superficie 72 mq.**

**B- PIENA PROPRIETA' 100%**

### **-DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILE**

L'unità immobiliare è costituita da:

- **civile abitazione di tipo economico**, posta al piano terra di via Lucania n.26 e identificata **in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 2, categ. A/3, classe 3, rendita catastale € 202,45, con la consistenza di 4 vani, superficie totale catastale di mq 80,00 e superficie escluse aree scoperte di mq 72,00.**
- **lastrico solare identificato in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 5, categ. F/5, superficie 72 mq.**

L'unità immobiliare, sita nel Comune di Copertino, è costituita da una abitazione di circa 84,00 mq posta al piano terra, avente accesso dalla via Lucania 26, ed è composta da soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno, *con giardino retrostante di circa 80,00 mq* e lastrico solare di copertura sito al piano primo di 78,00 mq.

L'immobile oggetto della seguente è rappresentato da civile abitazione sita in Copertino e avente accesso dalla via Lucania 26 e da quanto *attestato nel certificato notarile*

[REDACTED] con  
**atto di compravendita** [REDACTED]

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Copertino e come anche riportato nell'atto di compravendita di cui sopra, l'immobile risulta essere stato costruito in data antecedente il '67 e quindi non è presente permesso di costruire relativo alla realizzazione dell'immobile.

Risulterebbe invece una **Segnalazione d'inizio attività- S.C.I.A.** n. 21/D013, del 28-01-2021, a nome del [REDACTED], con progetto datato 03-11-2020 per "*lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con rifacimento dei solai, demolizione parziale, migliore distribuzione interna e ridotto ampliamento per adeguamento igienico sanitario di una civile abitazione di costruzione antecedente al 01-09-1967 in Copertino alla via Lucanian. 26, in Catasto Urbano al foglio 42, particella 247, sub 02*".

In data 11.03.2021 l'Ufficio tecnico del Comune di Copertino comunica il suo diniego alla prosecuzione dell'attività descritta dalla SCIA proposta, in quanto il progetto indicato riportava delle difformità di volumetrie e superfici rispetto a quanto realizzato in data antecedente il 1967 e inoltre, elemento di grande importanza, è stata la mancanza di acquisizione di documentazione per **parere PAI**, in quanto ***l'immobile ricade in zona ad alta pericolosità idraulica.***

Nelle Norme Tecniche di Attuazione riferite a possibili interventi nelle **aree ad alta pericolosità idraulica**, l'articolo 7, lettera f, riporta che sono consentiti "*interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.....a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico*".

Tutto meglio si evince da documentazione allegata acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Copertino.

Da sopralluogo effettuato, infatti si è rilevato che nell'immobile erano iniziati i lavori di ristrutturazione e manutenzione, in base alla SCIA che il sig. aveva presentato e che poi il Comune aveva interrotto a causa di alcune difformità presenti nel progetto.

Si evince comunque che l'abitazione necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, che dovranno comprendere il rifacimento dei solai, che sono apparsi in cattivo stato, impianti, adeguamento igienico-sanitario, infissi e tutto ciò che comporta una ristrutturazione completa, al fine di rendere l'immobile abitabile. Anche il giardino risulta incolto con qualche albero da frutto.

*(Vedi documentazione fotografica allegata)*

## **1- PROVENIENZA IMMOBILE**

L'immobile oggetto della seguente è rappresentato da civile abitazione sita in Copertino e avente accesso dalla via Lucania 26 e da quanto attestato nel certificato notarile dal dott. Antonio Ferrara, notaio in Saronno, e da quanto si evince quindi da visura dell'immobile, risulta di proprietà

[REDACTED]

### **1.1 OCCUPAZIONE IMMOBILE**

L'immobile ad oggi non risulta abitato.

## 2-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato in catasto fabbricati del Comune di Copertino come:

- **civile abitazione di tipo economico**, posta al piano terra di via Lucania n.26 e identificata **in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 2, categ. A/3, classe 3, rendita catastale € 202,45, con la consistenza di 4 vani, superficie totale catastale di mq 80,00 e superficie escluse aree scoperte di mq 72,00.**
- **lastrico solare identificato in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 5, categ. F/5, superficie 72 mq.**

Come si evince da visura catastale, risulta di proprietà del sig. 



**Coerenze:** L'immobile è sito Copertino, al piano terra con sovrastante lastrico solare confina con ingresso e vano scala comuni di cui al sub 4, proprietà di terzi di cui al sub 1, ed ancora proprietà di terzi di cui sub 286 e 254.

## 3- STATO DI POSSESSO

**PIENA PROPRIETA' 100%** 



#### 4- ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ispezione ipotecaria i beni immobili oggetti della presente risultano gravati dalle presenti:

##### 4.1

##### -Iscrizioni:

##### **1-NOTA D'ISCRIZIONE CONTRO:**

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.*

##### 4.2

##### - Pignoramenti:

##### **1-TRASCRIZIONI CONTRO:**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da  
*VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI***

### **4.3- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastali**

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Copertino e come anche riportato nell'atto di compravendita di cui sopra, l'immobile risulta essere stato costruito in data antecedente il '67 e quindi non risulta esser presente nessun permesso di costruire relativo alla realizzazione dell'immobile.

Risulterebbe invece una **Segnalazione d'inizio attività- S.C.I.A. n. 21/D013, del 28-01-2021,** con progetto datato 03-11-2020 per *“lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con rifacimento dei solai, demolizione parziale, migliore distribuzione interna e ridotto ampliamento per adeguamento igienico sanitario di una civile abitazione di costruzione antecedente al 01-09-1967 in Copertino alla via Lucanian. 26, in Catasto Urbano al foglio 42, particella 247, sub 02”*, per la quale però, come sopra meglio riportato, il Comune di Copertino comunicava il divieto di prosecuzione dell'attività, oltre per le difformità di volumetrie e superfici rispetto a quanto realizzato in data antecedente il 1967 e per la mancanza di acquisizione di documentazione per **parere PAI**, in quanto ***l'immobile ricade in zona ad alta pericolosità idraulica***, altra motivazione accertata anche dal sopralluogo che ho effettuato in data 18-01-2023, è data dalla ***difformità riscontrate tra planimetria catastale e stato di fatto, in quanto presente una porzione di costruzione, in cui al momento vi è il vano wc, non presente catastalmente e che andrebbe demolita.***

**-Permesso di abitabilità:** Da documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico del comune di Copertino, non era presente certificato di agibilità.



**4.3.2 Conformità di catastale:** l'immobile non risulta conforme ad attuale planimetria catastale in quanto presenta una porzione di vecchia realizzazione che andrebbe demolita.

Inoltre sono iniziati all'interno lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione bloccati successivamente dal Comune di Copertino per inasattezze di progetto e mancanza di documentazione.



**4.3.3 Altre informazioni per l'acquirente:**

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

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L' immobile di cui sopra, risulta di proprietà del

## 6. PRATICHE EDILIZIE sul bene

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Copertino, risulterebbe solo una Segnalazione d'inizio attività- S.C.I.A. n. 21/D013, con progetto datato 03-11-2020 dal sig.   
, per "lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con rifacimento dei solai, demolizione parziale, migliore distribuzione interna e ridotto ampliamento per adeguamento igienico sanitario di una civile abitazione di costruzione antecedente al 01-09-1967 in Copertino alla via Lucanian. 26, in Catasto Urbano al

*foglio 42, particella 247, sub 02”, per la quale però, come sopra meglio riportato, il Comune di Copertino ha dato il diniego. (Vedi allegati)*

## **7. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

IL COMUNE DI Copertino è provvisto di P.R.G adeguato alla DGR n. 6 del 14.01.2000.

La costruzione ricade in **zona B/1, ‘Zona di completamento edilizio’**

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- 1- Sopraelevazioni:** consentita di un solo piano sul piano terra, con un
- **Indice di fabbricabilità fondiaria : IF = 4,5 mc/mq.**

Il volume così ricavato dovrà comprendere anche il volume del piano terra e la superficie coperta della sopraelevazione non dovrà essere superiore all’80% della superficie coperta del piano terra.

- **Altezza massima H max = 8,00 m.**
- **Rapporto di copertura RC = 80%.**

### **2- Edilizia di sostituzione.**

Destinazione d’uso: uffici pubblici, abitazioni, studi professionali, attività commerciali e laboratori artigianali, con

- **Indice di fabbricabilità fondiaria : IF = 3,5 mc/mq.**
- **Altezza massima H max = 10,00 m.**
- **Rapporto di copertura RC = 70%**

### **3 – Interventi di nuova costruzione**

Destinazione d’uso: uffici, abitazioni, studi professionali e attività commerciali, con

- **Indice di fabbricabilità fondiaria : IF = 3,5 mc/mq.**
- **Altezza massima H max = 7,50 m.**

- **Rapporto di copertura RC = 70%**

**In questo caso specifico, come sopra evidenziato, l'immobile in questione ricadrebbe in "AREA AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA".**

Nelle Norme Tecniche di Attuazione riferite a possibili interventi nelle **aree ad alta pericolosità idraulica**, l'articolo 7, lettera f, riporta che sono consentiti *"interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.....a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico"*.

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE**

L'immobile è identificato in catasto fabbricati del Comune di Copertino come:

- **civile abitazione di tipo economico**, posta al piano terra di via Lucania n.26 e identificata **in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 2, categ. A/3, classe 3, rendita catastale € 202,45, con la consistenza di 4 vani, superficie totale catastale di mq 80,00 e superficie escluse aree scoperte di mq 72,00.**
- **lastrico solare identificato in catasto fabbricati del Comune di Copertino al foglio 42, particella 247, subalterno 5, categ. F/5, superficie 72 mq.**

L' immobile di cui sopra, risulta di proprietà

L'unità immobiliare, sita nel Comune di Copertino, è costituita da abitazione al piano terra di circa 85,00 mq, con una altezza interna di 4,50, avente accesso dalla via Lucania n.26, composta da soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno, *con giardino retrostante di circa 80,00 mq* e lastrico solare di copertura sito al piano primo.

Si accede all'appartamento attraverso un atrio d'ingresso comune con altro appartamento.

Inoltre per mezzo di un vano scala comune posto all'interno dell'atrio, si accede al lastrico solare.

Come sopra già affermato l'immobile si trova in fase di ristrutturazione, infatti qualche tramezzo risulterebbe essere stato già spostato come da SCIA presentata al Comune di Copertino e momentaneamente sospesa per alcune difformità presenti nel progetto presentato.

***Quinti attualmente l'abitazione si trova in scarse condizioni, dovute anche alla vetustà dell'immobile, e necessita quindi di una completa ristrutturazione.***

Ad oggi è presente solo un pavimento composto da più varietà di mattoni, da quello più moderno a quello in cemento colorato mentre gli infissi sono in legno con vetro semplice ma sono in scarse condizioni, quindi da sostituire. Richiede anche il rifacimento degli impianti. Inoltre è presente una porzione di vano in più rispetto a quanto riportato su planimetria catastale, che andrebbe demolito.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenz.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Valore equival.</i>
Abitazione	superf.reale lorda	85,00 mq	1,00	mq 85,00
Giardino	superf. reale ca.	80,00 mq	0,08	mq 6,40
Lastrico solare	superf. reale	72,00 mq	0,10	mq 7,20
<b><i>Superf.reale ca.</i></b>				<b><i>mq 99,20</i></b>

***Caratteristiche descrittive immobile:***

- *Strutture verticali:* materiale: muratura in pietra.;  
condizioni: buone.
- *Copertura:* tipologia: copertura piana;  
condizioni: scarse.

- *Infissi interni:* tipologia: porte in legno naturale;  
condizioni: scarse.
- *Infissi esterni:* tipologia: legno con doppio vetro e persiane  
condizioni: scarse
- *Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni e intonaco  
condizioni: discrete.
- *Portone ingresso:* materiale: legno  
condizioni: scarse
- *Pavimentazione interna:* materiale: ceramica  
condizioni: discrete

## 8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto opportuno far riferimento ai metodi di stima sintetica basati sul confronto del bene da stimare con altri presenti in zona e nelle medesime condizioni dei quali se ne conoscano le quotazioni sul mercato locale. A tal fine si è fatto riferimento ad una scala di prezzi noti, effettuando indagini di mercato su una fascia di beni simili prendendo in considerazione situazioni per quanto possibili ordinarie, cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente. Per quanto sopra, da informazioni assunte da varie fonti, dalle indagini esperite e da personali cognizioni, si è pervenuti all'individuazione di alcuni prezzi desunti dall'osservazione di compravendite effettivamente avvenute.

Tenuto presente specificatamente:

- l'ubicazione;
- i materiali utilizzati;
- lo stato conservativo e manutentivo;
- la vetustà.

Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di

appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà simili e attraverso ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all'immobile, nello stato in cui si è presentato durante l'ispezione peritale, il valore commerciale che è di seguito espresso.

**8.2 Fonti d'informazione:** Catasto di Lecce, Ufficio tecnico Comune di Copertino, Agenzie immobiliari di Copertino e Lecce, Osservatorio immobiliare di mercato, siti di quotazioni immobiliari ecc..

### 8.3 Valutazione corpi

#### A. Ufficio

<i>Stima sintetica a vista dell'immobile:</i>	<i>Peso poderale:1</i>
-Valore corpo:	€ 32.749,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.749,00
<b>Valore complessivo diritto e quota:</b>	<b>€ 32.749,00</b>

*Stima sintetica comparativa semplificata:*

<u>Destinazione</u>	<u>Superf. equival.</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore complessivo</u>
<i>Abitazione p.t. ca. mq 85,00</i>		330,00 €	28.050,00 €
<i>Giardino ca. mq 80,00 * 0,08</i>		330,00 €	2.112,00 €
<i>Lastrico solare mq 72,00 * 0,10</i>		330,00 €	2.574,00 €
<b>TOT.</b>	<i>Mq 99,20</i>	330,00 €	<b>32.736,00 €</b>

### 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 garanzie di vizi e per rimborso

forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.910,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente;

€ -----

### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 25.325,60

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 25.325,60

Valore diritto e quota:

**€ 25.325,60**

Data, 31-01-2023

Il perito

*Arch. Luana Selmi*