

TRIBUNALE DI LECCE

Sez. Esecuzioni Immobiliari _ proc. 378/2019

Giudice

Dott. Paolo Moroni

**CONSULENZA TECNICA
RELAZIONE**

Il C.T.U.

Arch. Paride Stefano Corsano

1	PREMESSA	2
2	RELAZIONE DI STIMA	4
2.0	<i>Sulla titolarità dei beni pignorato e completezza documentale depositata</i>	4
2.1	<i>Sull'identificazione dei beni e dati catastali</i>	6
2.2	<i>Sulla descrizione dei beni</i>	8
2.2.1	<i>Residenza e box al PT di v. milite ignoto, Melissano (fg 10, p.lla 204, sub. 1-2)</i>	9
2.2.2	<i>L'unità del 1P di via Milite Ignoto, Melissano (fg 10, p.lla 204, sub. 3)</i>	11
2.2.3	<i>I terreni in agro di Ugento (fg 19, p.lle 272/274)</i>	12
2.3	<i>Sullo stato di possesso dei beni</i>	12
2.4	<i>Sull'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri in capo all'acquirente</i>	13
2.5	<i>Sull'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri non opponibili all'acquirente</i>	14
2.6	<i>Sulla regolarità urbanistica e sulla stima del valore di mercato</i>	14
2.6.1	<i>Conformità urbanistica del fabbricato in Melissano</i>	14
2.6.2	<i>Costi per la rimessa in pristino del PT del 1P</i>	18
2.6.3	<i>La stima del valore di mercato dei beni</i>	19
2.6.3.1	<i>La stima del valore unitario per i fabbricati</i>	19
2.6.3.2	<i>I valori di mercato per il PT ed il 1P</i>	20
2.6.3.3	<i>Il valore di mercato dei terreni in agro di Ugento</i>	24
2.7	<i>Sull'esistenza di contributi dovuti all'ASI</i>	27
2.8	<i>Sul certificato di dest. urbanistica e su vincoli storico/ambientali</i>	27
2.9	<i>Sulla divisione dei beni</i>	27
3	CONCLUSIONI	29
	ELENCO ALLEGATI	31

1. PREMESSA

In data 23 Aprile 2021, il sottoscritto Arch. Paride Stefano Corsano accettava l'incarico conferitogli dal Giudice Paolo Moroni per il procedimento in epigrafe, al fine di rispondere al quesito di stima del relativo decreto.

Preliminarmente, lo scrivente ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. e, adempiuti i controlli documentali, ha dato avvio alle operazioni di stima per la stesura della Relazione peritale, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ovvero secondo i seguenti contenuti minimi:

- *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;*
- *una sommaria descrizione del bene;*
- *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 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 successiva al pignoramento;*

- 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;

- nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed i loro costi; se i beni sono comodamente divisibili ex art. 720 c.p.c., predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto dei condividenti, indicando gli eventuali conguagli; ove i beni non siano comodamente divisibili, ne determini il loro attuale valore di mercato, dando adeguata spiegazione di detta indivisibilità e chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Il fascicolo contenente gli atti depositati è stato acquisito per via telematica.

Con opportuno preavviso alle parti, era stato indicato il 12 agosto 2021 quale data del sopralluogo, ove effettuare le operazioni di rilievo dei beni interessati nel procedimento. Tuttavia, l'Avv. *****, appena costituitosi per la parte eseguita, chiedeva un rinvio al fine di studiare il fascicolo. Di comune accordo con l'Avv. *****, la data è stata rinviata al 31 agosto 2021.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.0 Sulla titolarità dei beni pignorato e completezza documentale depositata

È stata verificata la titolarità dei beni pignorati in capo a ***** per le seguenti quote:

- Fabbricato sito in Melissano, via Milite Ignoto

<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Proprietà</i>
10	204	1	1/3
10	204	2	1/3

- Terreno sito in Ugento

<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Proprietà</i>
19	272	/	1/3
19	274	/	1/3

Le rimanenti, sia per quanto riguarda il fabbricato che per il terreno, risultano intestate a ***** e *****, rispettivamente per 1/3 ciascuna.

Dall'Estratto di Matrimonio, è ancora in essere il rapporto di coniugio tra ***** e *****, con in nota il provvedimento di separazione giudiziale del Tribunale di Lecce.

Infine, nella documentazione acquisita, sono state verificate le ispezioni ipotecarie estese per un periodo antecedente ad almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento (per tutti i comproprietari), così come l'esistenza dell'atto di acquisto sia per il terreno in Melissano (reperito nella doc. urbanistica e riportato nell'*Allegato F*) che per i terreni in Ugento (poi soggetti a frazionamento, come riportato nelle visure storiche). È stato infine verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore precedente e della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

Nulla da segnalare sulla documentazione depositata.

2.1 Sull'identificazione dei beni e dati catastali

Il bene in oggetto è sito nel Comune di Melissano (LE) alla via Milite Ignoto 45.

Catastalmente, esso è costituito da un piano terra (PT, al quale si riferisce il civico),

un BOX (B) ed un lastricato solare, con consistenza e rendita di seguito sintetizzate:

	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	S. Cat. (m ²)	Rendita (€)
Lastricato solare	10	204	3	/	173	/
PT	10	204	1	A/2	147	187,47
B	10	204	2	C/6	22	26,13

Si segnala un'incongruenza, o meglio un mancato aggiornamento, dei dati catastali allo stato di fatto: mentre le planimetrie restituiscono la sola terrazza di copertura (sub. 3), il sopralluogo ha evidenziato la realizzazione del rustico di un'ulteriore unità immobiliare (1P), con accesso autonomo dalla strada. Come verrà evidenziato in seguito, nel '98 è stato presentato un progetto per ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, rimasto incompiuto. Seppure il suo completamento richiederà una nuova istanza edilizia (essendo la concessione ormai scaduta), si sarebbe dovuto aggiornare l'elaborato planimetrico, con unità in categoria F/3.

Come evidenziato in premessa, la titolarità del ***** è piena solo per il sub. 3, mentre per gli altri è condivisa come di seguito:

sub.1

● ***** (C.F. *****), nata a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;

● ***** (C.F. *****), nato a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;

● ***** (C.F. *****), nata a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;

sub.2

● ***** (C.F. *****), nata a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;

● ***** (C.F. *****), nato a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;

● ***** (C.F. *****), nata a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;

Dalla consultazione della banca dati catastale è stato estratto l'elaborato planimetrico (non aggiornato, come già detto), oltre alla planimetria. La documentazione catastale è riportata nell'*Allegato A*, insieme a quella anagrafica.

I terreni, contigui, sono inclusi nel territorio del Comune di Ugento (LE) e hanno consistenza e rendita di seguito sintetizzate:

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Sup. (m ²)	Red. dom. (€)	Red. agr. (€)
-----	-------	---------	--------	------------------------	---------------	---------------

19	272	Uliveto	3	3.280,00	7,62	6,78
19	274	Sem.	3	1.260,00	4,23	3,58

Anche per questi, di seguito si riporta l'elenco delle proprietà:

- ***** (C.F. *****), nata a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;
- ***** (C.F. *****), nato a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;
- ***** (C.F. *****), nata a ***** (LE) il ***** , con proprietà del bene personale per 1/3;

Come per il fabbricato, nell'*Allegato A* sono riportate le relative visure.

2.2 Sulla descrizione dei beni

Di seguito vengono descritti i singoli beni, ovvero il fabbricato residenziale in Melissano ed i terreni in Ugento. Per quanto riguarda il primo, si tratta di un organismo edilizio realizzato in più tempi. Tipologicamente è una classica residenza bifamiliare, con due unità indipendenti locate rispettivamente al piano terra ed al piano primo. Ognuno dei due gode di una propria autonomia funzionale, qui intesa come fruibilità e accessibilità proprie dalla strada.

Per quanto riguarda il box, nella planimetria catastale esso viene riportato senza alcun collegamento con l'unità al piano terra mentre, nelle planimetrie allegate alla C.E. vi si accede dalla cucina. Il sopralluogo ha chiarito la sua natura pertinenziale rispetto all'abitazione con sub. 1.

2.2.1 Residenza e box al PT di v. milite ignoto, Melissano (fg 10, p.lla 204, sub. 1-2)

L'unità si sviluppa su un unico livello al piano terra, con struttura in muratura portante. L'accesso è dalla veranda antistante via Milite Ignoto, dove affacciano sia il soggiorno che il Box. All'ingresso è collegato il corridoio sul quale vengono disimpegnati il resto degli ambienti: una zona pranzo con tinello, un bagno e due camere da letto. Una di queste non è stata rilevata, in quanto non è stato consentito accedervi perché occupata: tuttavia la sua consistenza è stata determinata in via indiretta dal rilievo generale e l'analisi visiva del solaio superiore non ha evidenziato cedimenti o altro che potessero incidere sulla stima. Dal box si può accedere direttamente alla sala pranzo. L'altezza netta dei locali è di m 3,30.

Si segnalano infiltrazioni importanti e diffuse su tutto il solaio intermedio, dovute all'assenza nel piano superiore di finestre o tamponamenti, anche temporanei, atti a proteggere la partizione orizzontale dalle acque meteoriche. Da una semplice indagine visiva, allo stato attuale non si sono rilevati danni alle armature del solaio (rigonfiamenti, crepe o altro). Tuttavia questa condizione potrebbe peggiorare in maniera repentina, imponendo ulteriori interventi di manutenzione.

Di seguito, un elenco delle caratteristiche principali e la tabella con il calcolo delle superfici ragguagliate, utili ai fini della determinazione della superficie commerciale.

Struttura verticale: muratura portante;

Struttura orizzontale: solai latero cementizi;

Divisori interni: in fette di tufo e/o mattoni forati;

Finiture interne: Intonaco tinteggiato;

Elementi trasparenti: infissi misti, in alluminio e in legno con vetro semplice;

Infissi interni: porte in legno;

Pavimentazioni: piastrelle in ceramica;

Rivestimenti: piastrelle in ceramica;

Impianto di riscaldamento: assente, alcuni vani riscaldati con split;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Quanto sopra può essere confrontato con la sintetica documentazione fotografica raccolta nell'Allegato B, mentre la tabella seguente riporta il calcolo della Superficie Commerciale dell'unità immobiliare.

	<i>Destinazione</i>	<i>m²</i>	<i>C.R. (%)</i>	<i>S.C.R. (m²)</i>
1	Vani principali ed accessori diretti	137,18	100	137,18
2	Balconi, terrazzi e similari > 25 m ²	34,47		
	<i>Di cui</i>	25,00	30	7,50
		9,47	10	0,95
3	Superfici scoperte (giardini, ecc.)	62,46	10	6,25
4	Pertinenze accessorie non comunicanti	12,33	25	3,08
5	Box	21,13	100	21,13
TOTALE				176,09

N.B.: La superficie commerciale è stata calcolata in base alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". La graficizzazione delle superfici è riportata nella tav. 2 dell'Allegato G.

2.2.2 L'unità del 1P di via Milite Ignoto, Melissano (fg 10, p.lla 204, sub. 3)

È stato realizzato solo il rustico, ovvero la struttura verticale ed orizzontale dell'unità, nonché parte degli impianti e la pavimentazione solare in copertura. La struttura è in muratura portante. Dal 1P si ha accesso al lastricato solare, di proprietà esclusiva.

Di seguito il calcolo delle superfici ragguagliate, utili ai fini della determinazione della superficie commerciale da considerare nella stima.

	Destinazione	m ²	C.R. (%)	S.C.R. (m ²)
1	Vani principali ed accessori diretti	159,47	100	159,47
2	Balconi, terrazzi e similari (1P) > 25 m ²	30,90		
	<i>Di cui</i>	25,00	30	7,50
		5,90	10	0,59
3	Balconi, terrazzi e similari (Cop.) > 25 m ²	154,73		
	<i>Di cui</i>	25	30	7,50
		129,73	10	12,97
4	Pertinenze esclusive accessorie	25,09	50	12,55
TOTALE				200,58

N.B.: Come per il piano terra, la superficie commerciale è stata calcolata in base alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". La graficizzazione delle superfici è riportata nelle tavv. 4-6 dell'Allegato G.

2.2.3 I terreni in agro di Ugento (fg 19, p.lle 272/274)

Le due particelle contermini, sulla carta di qualità diverse (uliveto e seminativo), sul posto hanno restituito un contesto indefinito e senza particolari caratteristiche. Diversi, dei pochi alberi presenti, testimoniano di recenti danni da incendio. Tuttavia, non sembra ci siano stati danni considerevoli, paradossalmente in virtù proprio del loro numero limitato. Anche se non è possibile stabilirne la frequenza, il terreno è stato arato per cui si denota un livello di manutenzione almeno minimo.

L'accesso al mappale 274 avviene direttamente dalla s.p. 72. Logisticamente ottimo, anche se impone molta attenzione per via della mancanza di un adeguato spazio di manovra in ingresso.

Non è stato possibile appurare la modalità, se presente, di fornitura idrica: quello che sembra a tutti gli effetti un serbatoio di acqua piovana si trova in un altro terreno confinante: la sovrapposizione presente nell'Allegato G non deve trarre in inganno, poiché osservando attentamente si può notare il leggero slittamento del layout catastale rispetto all'Ortofoto di base.

2.3 Sullo stato di possesso dei beni

In data 09/08/2021 il sottoscritto ha richiesto un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza o meno di eventuali titoli di godimento da parte di terzi. Dalle risultanze presenti nella banca dati, si ha che l'unità immobiliare interessata dal pignoramento non è allo stato attuale oggetto di alcun contratto di locazione registrato. Durante il sopralluogo non si è avuta evidenza della presenza di ulteriori persone se non di stretta parentela.

Allo stesso modo, il 30/08/2021 e il 13/09/2021 è stata fatta richiesta all'Agenzia per i terreni in agro di Ugento, con esito identico.

Nell'*Allegato C* si riportano le interrogazioni citate.

2.4 Sull'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri in capo all'acquirente

Non emergono vincoli connessi al carattere storico-artistico né paesaggistico del fabbricato, come evidenziato dalla consultazione del P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia). Né esso sembra interessato dal *Piano di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)*, approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino per la Puglia con deliberazione n. 82 del 19/12/2016 e s.m.i.. Dalla ricerca nel fascicolo negli archivi edilizi del Comune, risulta un atto con cui l'Amministrazione ha chiesto in proprio favore l'asservimento con la sottoposizione del vincolo ai sensi della L.R. Puglia n. 56 del 31 maggio 1980. Infine, relativamente alla Concessione n. 37, dalla consultazione del fascicolo risulta il mancato pagamento di parte degli oneri concessori.

Analogamente, l'analisi della vincolistica ambientale non ha prodotto alcun risultato sui terreni in agro di Ugento, i quali sono liberi da qualsiasi costruzione. Non si ha evidenza di alcuna formalità su di essi.

L'atto di asservimento e le notifiche di mancato pagamento degli oneri sono riportate nell'*Allegato D*, mentre i risultati della consultazione della vincolistica ambientale sono riportati nell'*Allegato E*.

2.5 Sull'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri non opponibili all'acquirente

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie agli atti non risultano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente in seguito all'esito del procedimento.

2.6 Sulla regolarità urbanistica e sulla stima del valore di mercato

2.6.1 Conformità urbanistica del fabbricato in Melissano

Si relaziona sull'intero organismo edilizio e dunque su tutte e tre le unità immobiliari. Ciò in quanto i titoli edilizi si riferiscono alla struttura nel suo complesso.

Lo stato di fatto è realizzato in forza della Concessione di Costruzione n. 37 del 29 maggio 2003, con cui sono stati avviati i lavori per l'unità immobiliare al piano primo.

Essa si è "innestata" sulla Concessione Edilizia n. 65 del 29 maggio 1978, a sua volta derivata dalla originaria Licenza di Costruzione n. 107 del 13 novembre 1974. La ricerca negli elenchi comunali non ha rilevato Agibilità o Segnalazioni Certificate di Agibilità relative all'ultima concessione, e del resto non potrebbe essere diversa-

mente data l'interruzione dei lavori al piano primo al solo rustico. In sostanza, l'analisi della regolarità urbanistica si baserà sul confronto tra il rilievo e quanto assentito dalla Concessione 37 del 2003.

Le superfici e i volumi denunciati nel titolo abilitativo sono i seguenti, come riportati negli estratti dell'Allegato F:

<i>Superficie Fondiaria</i>	274,00 m ²
<i>Superficie Coperta</i>	160,59 m ²
<i>Volume Edificato</i>	1087,00 m ³

Il P.U.G. classifica la zona di interesse come *Contesto Urbano consolidato - CU3*, per il quale si riassumono le prescrizioni:

<i>I.f.f. da P.U.G.</i>	4,50 m ³ /m ²
<i>Rapporto di copertura max</i>	60 %
<i>Superficie coperta max</i>	164,40 m ²
<i>H max</i>	8,00 m
<i>Vol. max</i>	1.233,00 m ³
<i>Piani fuori terra consentiti</i>	2

Dalle misurazioni effettuate sul posto, si ricavano i seguenti valori reali (vedi tavv. 7,8,9,10 dell'Allegato G):

Superficie Coperta

188,08 m²

Volume Edificato

1.162,92 m³

Confrontando i dati ottenuti dal rilievo con quanto assentito, emerge un aumento considerevole di Superficie Coperta, nettamente superiori alla tolleranza costruttiva del 2% (definita dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01, di seguito TUE), nonché ai valori ammissibili sul lotto:

	Da rilievo	Int. di tolleranza 2 % rispetto a valore assentito da PdC 37/03
Sup.	188,08 m ²	(min) 157,38 m ² < 160,59 m ² < (max) 163,80 m ²

La differenza, di oltre 20 m², è distribuita nel retro dell'abitazione tra la creazione del loggiato (in luogo di un semplice balcone al piano primo) e di un locale adibito a deposito nel retro, in aderenza al confine.

In generale, le difformità con il progetto assentito, come visibili nelle tavole 1,3 e 5 dell'*Allegato G*, si possono così elencare (*):

- la chiusura della loggia esterna al PT, con sistemi leggeri in vetro e alluminio, che crea di fatto un ulteriore vano chiuso (l'attuale tinello);
- il deposito sul retro;
- l'ampliamento dell'aggetto al primo piano fino al confine, trasformato da balcone in loggiato;
- il considerevole ampliamento del vano tecnico in copertura, in luogo del semplice vano scala di accesso al terrazzo, che con una consistenza di oltre 66 m³ non può

più rientrare nella definizione di Vano Tecnico e dunque non può più essere escluso dalla Volumetria complessiva e dal calcolo dell'altezza dell'edificio.

(In questa sede non si tiene conto delle difformità interne nel piano primo né di altre eventuali opere inquadrabili in una futura SCIA di completamento (ovvero opere previste ma non ancora eseguite o non costituenti variazione essenziale ai sensi del T.U.E.)*

Quanto sopra crea indubbiamente una volumetria maggiore di quella denunciata nel titolo edilizio e vicina ai 1.200,00 m³ (di sicuro superati considerando sommando deposito retrostante). Tuttavia, le difformità risultano insanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 a causa, soprattutto, della Superficie Coperta e del vano in copertura. A parere dello scrivente, quanto in oggetto rientra nella casistica dell'art. 34 del TUE ovvero nella parziale difformità rispetto al PdC. Né è possibile considerare l'istituto della fiscalizzazione in quanto le opere in difformità sono perfettamente rimosibili (valutazione che comunque spetterebbe all'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di ordinanza di demolizione).

Pertanto, ai fini della stima del valore di mercato delle unità immobiliari, di seguito si considerano i costi per la rimozione degli abusi, con la rimessa in pristino dei luoghi allo stato assentito dal PdC 37. Alla data odierna i prezzi dei materiali per la costruzione hanno registrato un notevole incremento dovuto a particolari congiunture di mercato, per cui essi sono stati considerati al lordo di una maggiorazione pari a ca il 30 %. Inoltre, i costi previsti per la demolizione sono maggiori rispetto alla

media in quanto tengono conto delle circostanze particolari in cui deve avvenire (demolizione selettiva di strutture, rimozione con recupero di elementi ed impianti, ecc.). Data la loro dimensione ridotta, essi sono stati desunti sulla base della propria esperienza professionale ipotizzando delle SCIA per rimessa in pristino.

2.6.2 Costi per la rimessa in pristino del PT e del 1P in Melissano

Per il PT i costi possono essere così riassunti:

- Demolizione, trasporto e smaltimento del deposito: € 1000;
- Rimozione, trasporto e smaltimento della chiusura trasparente nel tinello: € 500;
- Costi professionali per pratiche edilizie: € 500,00 oltre IVA e Oneri previdenziali
- Spese per istanze: € 50,00
- Accatastamento: € 800,00 comprensive di IVA e Oneri previdenziali
- Agibilità: € 800,00 comprensive di IVA e Oneri previdenziali
- Attestato di prestazione energetica: € 200,00 comprensive di IVA e Oneri previdenziali

Mentre per il 1P si avrà:

- Demolizione selettiva, trasporto del solaio della loggia al 1P: € 1000;
- Ricostruzione del vano tecnico come da titolo: € 1.500,00;
- Demolizione, trasporto e smaltimento del vano in copertura: $50 \text{ €/m}^3 \times 66,71 \text{ m}^3$
= € 3.335,50
- Costi professionali per pratiche edilizie: € 500,00 oltre IVA e Oneri previdenziali
- Spese per istanze: € 50,00

- *Aggiornamento elaborato planimetrico: € 500,00 comprensive di IVA e Oneri previdenziali*

2.6.3 La stima del valore di mercato dei beni

Trattandosi di unità funzionalmente indipendenti, si è ritenuto corretto procedere alla stima dell'immobile in maniera separata per le due unità residenziali. Sono stati considerati, alla fine, i fattori correttivi comprendenti i coefficienti, i costi necessari al completamento del piano primo e quelli relativi agli abusi.

Per il PT, la valutazione della consistenza è stata effettuata tenendo conto del metro quadrato commerciale, ovvero misurando la superficie utile dell'immobile a cui è stata sommata quella delle murature interne e perimetrali (calcolate in mezzaria se confinanti con altre unità immobiliari). Ogni vano è stato poi moltiplicato per un coefficiente di ragguglio. Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per quanto riguarda l'unità 1P, il valore è stato calcolato allo stesso modo, come se l'edificio fosse stato completato nei tempi di legge. Successivamente, la risultante del calcolo è stata corretta sottraendo il valore delle opere necessarie a portare a compimento l'opera (in altre parole, stabilendone il *Valore di Trasformazione*).

Per i terreni, infine, esso è stato desunto dai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia del Territorio, annualità 2015 (ultima utile), adeguati alla specificità del caso in esame.

2.6.3.1 *La stima del valore unitario per i fabbricati*

L'analisi delle quotazioni OMI, per le abitazioni di tipo economico in zona D2, ha restituito un valore di mercato su Melissano compreso tra un minimo di 345 €/m² e 500 €/m², relativamente al secondo semestre del 2020. Dati che confermano, sostanzialmente, l'andamento del mercato immobiliare rilevabile in rete.

Relativamente al piano PT, alla luce degli evidenti problemi di infiltrazioni di acque meteoriche (che necessiteranno di interventi di manutenzione) e delle inadeguatezze tecnologiche di tipo impiantistico, lo scrivente ritiene congruo il **valore minimo della quotazione OMI ovvero 345 €/m²**.

Per il piano superiore al contrario, il sottoscritto considera il **valore massimo di 500 €/m²**, dal quale poi andrà a sottrarre i costi, stimati, per il suo completamento. Ciò in considerazione del fatto che, secondo questa logica, l'immobile finale sarebbe al pari di una nuova costruzione, con finiture ed impianti a norma.

Le schede OMI vengono riportate nell'*Allegato I*.

2.6.3.2 *I valori di mercato per il PT ed il 1P*

Sulla base della superficie commerciale (ovvero la superficie ragguagliata di cui ai paragrafi 2.2.1 e 2.2.2), si esegue il calcolo come di seguito:

	SC (m ²)	VU (€/m ²)	V (€)
PR	176,09	345,00	60.751,05

Dove SC = Superficie commerciale, VU = Valore unitario di mercato, V = Valore di mercato.

Il valore così stimato viene adeguato secondo le condizioni di contesto espresse nei paragrafi precedenti:

Valore di mercato (V_m)	€ 60.751,05
Coefficiente di riduzione per inferiori garanzie (C1)	0,90
Coefficiente di riduzione per vetustà (*) (C2)	0,835
Valore risultante ($V_m \times C1 \times C2$)	€ 45.654,41
Decurtazione per abusi e adempimenti necessari (**)	€ 4.000,00
Valore di mercato finale	€ 41.654,41
Arrotondamento discrezionale	€ 41.500,00

(*) si considera la data della concessione 37/03, per cui 18 anni;

(**) la voce riunisce tutte le spese e gli adempimenti per la rimozione dell'abuso e la ricostruzione dell'ampliamento, come relazionato nel paragrafo 2.6.2, con arrotondamento discrezionale

Analogamente, sulla base della superficie commerciale del 1P (ovvero la superficie ragguagliata di cui ai paragrafi 2.2.2), si esegue il calcolo come di seguito:

	SC (m ²)	VU (€/m ²)	V (€)
1P	200,58	500,00	100.290,00

Dove SC = Superficie commerciale, VU = Valore unitario di mercato, V = Valore di mercato.

Come specificato in precedenza, a tale prezzo andranno a sottrarsi i costi dovuti alle opere di completamento e quelli necessari alla rimessa in pristino.

Per stabilire il Valore di Trasformazione, da bilanciare al Valore dell'immobile finito, si è fatto riferimento alla bibliografia scientifica ed in particolare al prezzo per Tipologie Edilizie, 2019, edito da DEI, con la scheda A.2 quale tipo costruttivo maggiormente vicino al caso reale (per tecnologia e consistenza). Tale tabella è stata corretta e riportata al contesto specifico: partendo dal Valore di € 100.290,00, sono stati riparametrati tutti i valori della tabella dei costi e della relativa percentuale d'incidenza:

	Opera	Prezzi (€)	%
10	Scavi e rinterri	0	0,00
11	Murature e tavolati (*)	29.635,70	29,55
12	Vespai sottofondo	0	0,00
13	Isolamenti e impermeabilizzazioni	2.998,67	2,99
14	Intonaci	7.912,88	7,89
15	Canne e fognature	681,97	0,68
16	Rivestimenti e zoccolini (*)	4.563,20	4,55
17	Serramenti	19.606,69	19,55
18	Opere in ferro	200,58	0,20
12	Copertura e lattonerie (*)	21.612,49	21,55
13	Impianto di riscaldamento	5.285,28	5,27

Firma: No. CADAMAR DADINE STEFANO Eusebio No. 48119ADDEE SID A N/C CA 3 Serie# 69041/684171128286414728109

14	Impianto idrosanitario	3.550,27	3,54
15	Impianto elettrico	4.242,27	4,23
	Costo Totale	100.290,00	100,00

() in particolare, trattandosi di muratura portante, la sua incidenza è stata aumentata forfettariamente, analogamente alla voce per la realizzazione della copertura, considerata completa di lastricato solare (motivo per cui è stata dimezzata la percentuale della voce 07): tutte le rimanenti incidenze sono state proporzionalmente corrette;*

N.B.: le componenti relative agli impianti, alcuni parzialmente posati, non sono considerate tra le opere compiute in quanto, oltre ai necessari lavori di completamento, andranno sicuramente adeguati al DM 37/2008.

Relativamente allo stato di fatto, si possono considerare compiute le sole opere relative alle voci 02, 04 e 10, per cui il valore delle opere di completamento può essere stimato in € 46.043,14 (Valore di trasformazione Vs).

Pertanto, il Valore di Mercato del 1P può essere così ottenuto:

Valore di mercato "ideale" (Vm)	€ 100.290,00
Valore di trasformazione (Vs) - a detrarre	€ 46.043,14
Decurtazione per abusi e adempimenti necessari (**)	€ 7.000,00
Valore di mercato finale	€ 47.246,86
Arrotondamento discrezionale	€ 47.500,00

(**) la voce riunisce tutte le spese e gli adempimenti per la rimozione dell'abuso e la ricostruzione dell'ampliamento, come relazionato nel paragrafo 2.6.2, con arrotondamento discrezionale.

2.6.3.3 Il valore di mercato dei terreni in agro di Ugento

Le due particelle di cui al par. 2.2.3, seppur adiacenti hanno qualità diverse. Il Mappale 272 è Uliveto, mentre il 274 seminativo. Per fornire un dato di partenza il più possibile scientifico, è stata consultata la scheda OMI sul Valore Agricolo Medio (Allegato A). È doveroso specificare come i VAM fossero utilizzati essenzialmente per "l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio" (*) prima che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 dichiarasse l'impraticabilità di tale metodo nelle procedure di esproprio. Tuttavia, è parsa evidente la sua utilità come dato statistico di zona. Nella scheda, Ugento ricade in Regione Agraria n. 6, Pianura di Gallipoli. In esso i terreni con qualità Uliveto si attestano sui 17.000,00 €/ha, mentre il Seminativo sui 9.000 €/ha. Riproporzionando i valori avremmo:

- Valore del mappale 272 (3.280,00 m²) = € 5.576,00;
- Valore del mappale 274 (1.260,00 m²) = € 1.134,00.

I risultati della consultazione vanno adeguati alla specificità del singolo lotto. Motivato per cui, essi non possono ancora considerarsi definitivi.

Innanzitutto, è stato utile effettuare un'indagine di mercato, anche basandosi sulle offerte immobiliari della zona. Purtroppo, il contesto di Ugento non consente di ottenere con facilità dei risultati omogenei e sempre confrontabili a causa dell'elevata estensione (relativamente alla provincia salentina) del suo territorio, che abbraccia aree molto diverse e dalle caratteristiche completamente differenti: dai territori costieri alle aree interne al Parco Naturale Regionale, ad esempio. Per questo motivo la ricerca è stata ristretta in un raggio limitato, tra la sp 72 (da cui si accede ai lotti in questione) e la sp 206. Di seguito si riportano alcuni esempi:

- Uliveto di 1.500,00 m², richiesta di € 4.500,00;
- Uliveto (espiantato) di 18.500,00 m², richiesta di € 28.000,00;
- Uliveto di 26.300,00 m², richiesta di € 45.000,00;
- Uliveto di 11.000,00 m², richiesta di € 39.000,00 con progetto approvato;
- Uliveto (con seminativo) di 2.000,00 m², richiesta di € 5.000,00;
- Uliveto di 9.600,00 m², richiesta di € 20.000,00 con pozzo artesiano ed allaccio elettrico;
- Seminativo di 5.000,00 m², richiesta di € 7.500,00;
- Seminativo di 21.000,00 m², richiesta di € 30.000,00;

L'analisi del mercato, porta a quantificare una richiesta di 1,5 €/m² per i terreni di entrambe le qualità, ad eccezione dei più piccoli o di quelli ove siano fattori migliorativi, come un progetto approvato o un pozzo artesiano.

Per quanto riguarda i terreni ad Uliveto, i risultati sono in linea con il dato del Vam, che anzi risulta leggermente più alto: 1,70 €/m². Al contrario, quanto riportato dall'Agenzia del Territorio per i terreni seminativi è di soli 0,90 €/m².

In considerazione della limitata superficie dei due lotti, lo scrivente ritiene congruo confermare il valore dell'Agenzia per la particella 274 e assegnare il valore riscontrato nelle proposte commerciali, di 1,50 €/m², al lotto 272. Per cui si avrà:

- Valore del mappale 272 = 3.280,00 m² x 1,70 €/m² = euro 5.576,00;
- Valore del mappale 274 (1.260,00 m² x 1,50 €/m² = euro 1.890,00.

Il valore complessivo di € 7.466,00 è stato infine corretto sulla base di alcuni parametri, riscontrati in letteratura:

- Fertilità (*F*);
- Giacitura (*G*);
- Accesso (*A*);
- Forma (*Fr*);
- Ubicazione (*U*);
- Ampiezza (*Am*).

In seguito al sopralluogo (cfr. par. 2.2.4) e alla constatazione diretta della qualità dei terreni e delle condizioni ambientali, il loro valore definitivo è così determinato in € 6.800,00.

	da VAM (€)	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>A</i>	<i>Fr</i>	<i>U</i>	<i>Am</i>	Valore (€)
272	5.576,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	5.032,34
274	1.890,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1.705,73

Totale

6.738,07

Valore Arrotondato Finale (*discrezionale*)

6.700,00

(*) <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi>

2.7 Sull'esistenza di contributi dovuti all'ASI

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare in quanto l'immobile non ricade negli agglomerati indicati nel quesito.

2.8 Sul certificato di dest. urbanistica e su vincoli storico/ambientali

Lo scrivente ha provveduto a richiedere e ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile di settore del Comune di Melissano, come pure per i terreni in agro di Ugento.

I Certificati di Destinazione Urbanistica sono riportati nel già citato *Allegato H*.

2.9 Sulla divisione dei beni

Assodato che il sub. 3 è di piena proprietà di *****, lo scrivente ritiene che la residenza in comproprietà al PT, sub. 1, non sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 del c.c.. La disposizione planimetrica infatti, con la possibilità di avere accessi su un solo lato, non consente di pensare ad una divisione in tre parti

Mentre per il BOX

Valore di mercato (Vm) (*)	€ 8.240,70
Coefficiente di riduzione per inferiori garanzie (C1)	0,90
Coefficiente di riduzione per vetustà (C2)	0,835
Valore risultante (Vm x C1 x C2)	€ 6.192,89
Decurtazione per aggiornamenti catastali	€ 800,00
Valore di mercato finale	€ 5.392,89
Arrotondamento discrezionale	€ 5.500,00

(*) si considera il valore minimo di 390 €/m² della scheda OMI.

3. CONCLUSIONI

I beni oggetto del procedimento consistono in un fabbricato residenziale composto da due unità abitative, di cui una (al piano terra) con box di pertinenza e l'altra al piano primo, allo stato di rustico, con accesso a lastricato solare di proprietà esclusiva. Inoltre, in agro di Ugento, vi sono due terreni di piccole dimensioni. Per quanto riguarda il fabbricato residenziale, si sono stimate le due unità separatamente, in quanto entrambe godono di completa autonomia funzionale, mentre per i terreni è stato restituito il loro valore complessivo.

Di seguito si riassumono i rispettivi valori di mercato:

Bene

Valore (€)

Unità PT (Melissano) con Box	41.500,00
Unità 1P (Melissano)	47.500,00
Terreni in agro di Ugento	6.700,00

Si segnala il mancato pagamento di parte degli oneri concessori per la realizzazione del 1P in Melissano (notifiche in Allegato D).

Lo scrivente non ritiene le singole unità immobiliari comodamente divisibili. In data 16/09/2021, lo scrivente ha richiesto copia delle utenze relative all'unità immobiliare sita al piano terra in Melissano. Allo stato attuale, non è stata fornita alcuna risposta.

Per l'analisi dettagliata della stima e dei contenuti minimi della relazione, come previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si rimanda ai paragrafi del cap. 2.

Tanto per l'espletamento dell'incarico.

Matino, 21 Settembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Paride Stefano Corsano

ELENCO ALLEGATI

A Documentazione catastale e Stato di Famiglia

Estratti di mappa catastale (Melissano - Ugento)

Planimetrie catastali fg. 10, p.lla 204, sub. 1-2-3, Melissano

Visure fg. 10, mappale 204, Melissano

Elaborato planimetrico, Melissano

Visure fg. 19, mappali 272-274, Ugento

Estratto VAM

Stato di famiglia

Estratto Atto di Matrimonio

B Documentazione fotografica

C Accert. della sussistenza di contratti di locazione/o altri titoli di godimento

D Atto di asservimento e notifica per mancato pagamento oneri

E Vincolistica Ambientale

F Elaborati Urbanistici

Concessione di Costruzione n. 37 del 29/05/2003 con elaborati

Concessione di Costruzione n. 65 del 29/05/1978 con elaborati

Licenza di Costruzione n.107 del 13/11/1974

Atto Acquisto terreno in Melissano

G Rilievo con schemi planimetrici

Tav. 1 - Planimetria Piano Terra PT e Box B

Tav. 2 - Calcolo superficie commerciale PT

Tav. 3 - Planimetria Piano Primo 1P

Tav. 4 - Calcolo superficie commerciale Piano Primo 1P

Tav. 5 - Planimetria Piano Copertura

Tav. 6 - Calcolo Superficie Commerciale Piano Copertura

Tav. 7 - Calcolo Volume PT da rilievo

Tav. 8 - Calcolo Volume 1P da rilievo

Tav. 9 - Calcolo Volume Piano Copertura da rilievo

Tav. 10 - Calcolo Superficie Coperta SC da rilievo

H Certificati di Destinazione Urbanistica

Certificato di Destinazione Urbanistica - fabbricato in Melissano

Certificato di Destinazione Urbanistica - terreni in Ugento

I Schede OMI

Schede Omi

Estratti dalle Istruzioni per la consistenza degli immobili

Estratti di Google Maps

L Verbale di sopralluogo

Matino, 21 Settembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Paride Stefano Corsano