



INGEGNO
studio tecnico

Ing. Vincenzo Congedo
Via Aradeo, 11 - Cutrofiano (Le)
Tel./Fax + 39 0836 515323 - Cell. +39 320 9332864

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
Nr. 197/2021 R. G. E. Imm.
G.E. Dott. Paolo Moroni

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI
LOTTO 006

**Creditore
precedente:**

[REDACTED]

**Debitore
esecutato:**

[REDACTED]

C.T.U.: Ing. Vincenzo Congedo



INGEGNO
studio tecnico

www.ingegnostudiotecnico.com

Via Aradeo, n.11 – 73020 – Cutrofiano (Le) – Cell. 320/9332864

Tel.Fax 0836/515323 - vincenzo.congedo@libero.it - vincenzo.congedo@pec.it



Indice

LOTTO 006 – foglio 33 particella 30 sub.1	p.3
1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	p.3
2. Inquadramento Geografico	p.4
3. Descrizione sommaria	p.6
4. Stato di possesso	p.8
5. Vincoli ed oneri giuridici	p.9
6. Altre informazioni per l'acquirente	p.10
7. Attuali e precedenti proprietari	p.11
8. Pratiche edilizie	p.13
9. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	p.14
10. Valutazione complessiva del lotto	p.17
11. Valutazione dei corpi	p.23
12. Rilievo fotografico	p.26
13. Allegati	p.35



Beni In Ruffano (Lecce) Via Genova civ. 88
Foglio 33 particella 30 del N.C.E.U. del Comune di Ruffano
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile di piano terra sito in Ruffano (Lecce) in Via Genova n.88, catastalmente identificato come Area di Fabbricato Demolito. L'immobile è di antica origine e di fatto è stato adibito sia al piano seminterrato sia al piano rialzato a civile abitazione. Per ciascuno dei livelli è stata attrezzata una piccola abitazione dotata da vano letto, cucina/pranzo e un piccolo wc.

L'unità immobiliare non è dotata di titolo edilizio assentito dall'U.T.C. dal Comune di Ruffano in quanto realizzato (anche a parere dell'U.T.C.) a fine '800 e inizi '900.

In ragione di:

- Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED] (cfr. All.10, visura catastale storica per immobile);
- Diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED] (cfr. All.10, visura catastale storica per immobile);

Catastalmente identificato al foglio 33 particella 30 subalterno1 del N.C.E.U. del Comune di Ruffano, di superficie 104 mq, non è dotato di rendita catastale in quanto è identificato come Area di Fabbricato Demolito.

Intestato a [REDACTED] e [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 33 particella 30, del Comune di Ruffano, di consistenza di mq 104.

Confini:

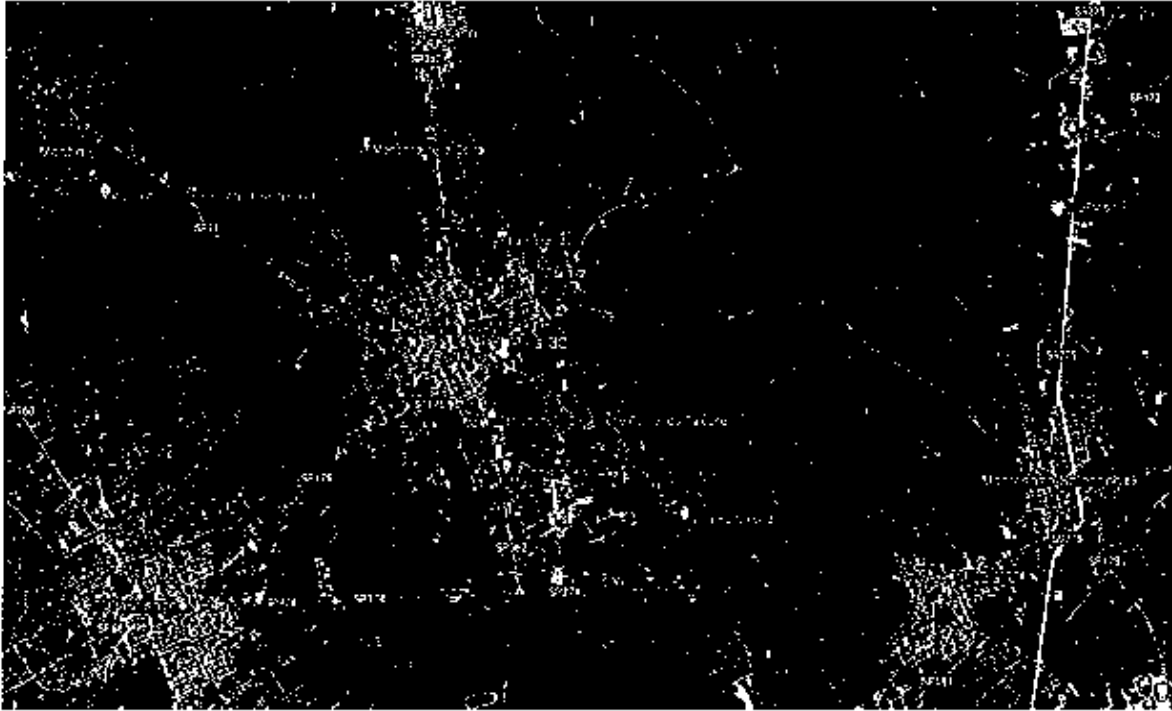
- sul lato Nord il lotto confina con Via Genova;
- sul lato Ovest il lotto confina con lotto di altra ditta;
- sul lato Est il lotto confina un'area pubblica;
- sul lato Sud il lotto confina con area in comune con altra ditta.

2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area di indagine è individuata dalle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 39°58'56.69"N

Longitudine: 18°15'13.81"E



Inquadramento generale lotto, immagine da Google Earth ®



Inquadramento generale lotto, immagine da Google Earth ®



Inquadramento generale lotto, immagine da Google Earth ®



3. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile oggetto della presente procedura sorge su un lotto di circa 104,00 mq, sito nel Comune di Ruffano. Tale lotto è composto da uno scoperto di pertinenza di circa 52,68 mq, e da una veranda di consistenza circa 14,78 mq.

Il fabbricato è dotato di un piano seminterrato dal quale si eccede da una scaletta esterna presente sul retro dove è presente una piccola abitazione composta da un vano ingresso/letto e da un vano cucina/pranzo e un piccolo wc. Allo stesso modo è composto il piano primo dal quale si accede in maniera indipendente rispetto al piano seminterrato da una scala in pietra leccese esterna.

Dal sopralluogo effettuato in data 01/07/2022 (cfr. All.1, verbale di sopralluogo n.1) e dal confronto della documentazione tecnica reperita presso l'U.T.C. del Comune di Ruffano e catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lecce, il sottoscritto non ha riscontrato difformità edilizie in quanto, essendo l'immobile di antica origine non dispone di titoli autorizzativi rilasciati dall'U.T.C. del Comune di Ruffano.

Unico appunto che lo scrivente ritiene di evidenziare, così come si evince dal rilievo fotografico di seguito allegato, è la presenza di una tettoia in legno posta in corrispondenza dell'ingresso del piano primo. A parere dello scrivente, osservando la composizione della struttura e i materiali utilizzati per la sua realizzazione, fanno comprendere che la sua edificazione è di recente esecuzione. Si evidenzia come la tamponatura lignea costituita da pannelli in truciolato posta in prolungamento del muro di delimitazione della veranda di piano terra, sia posticcia e non di antica origine come tutto il resto.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da persone sia al piano seminterrato sia al piano primo e sullo stesso non gravano contratti di locazione o d'uso gratuito (cfr. All.1, verbale di sopralluogo n.1).

In particolare, al piano seminterrato ha dichiarato di vivere il sig. [REDACTED], in qualità di coniuge della proprietaria senza un contratto di locazione o d'uso.

Entrambe le due piccole unità immobiliari di fatto create, sono autonomamente accessibili dall'esterno. La proprietà dispone di tutta l'area solare corrispondente alla superficie coperta dei vani di piano primo.

Per quanto concerne gli aspetti strutturali, l'originaria struttura, costruita a fine '800 e inizi '900, è stata realizzata con struttura portante in muratura e solai voltati.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, lo scrivente ha constatato che:

- l'impianto termico è assente anche se i due livelli sono dotati ciascuno di n.1 condizionatore inverter caldo/freddo;
- l'impianto elettrico risulta in parte vetusto e sicuramente non adeguato alle disposizioni normative vigenti al momento della redazione della presente relazione peritale realizzato sottotraccia. Tuttavia, il sottoscritto non ha potuto



richiedere all'interessata di esibire una bolletta allo stesso relativa, in quanto ella non è mai stata presente alle operazioni peritali. Il contatore di energia elettrica è stato posizionato in adeguata cassetta sul prospetto esistente di via Genova;

- l'impianto idrico viene alimentato dalla pubblica rete;
- gli scarichi delle acque reflue secondo quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] non confluiscono nella rete pubblica, bensì nel pozzo nero collocato nell'area di pertinenza retrostante l'immobile (cfr. All. 14, planimetria dello stato di fatto).

Anche se di fatto sono costituite due unità immobiliare, lo scrivente ritiene inopportuno suddividere l'immobile in più lotti, dal momento che le opere sono comunque piccole e facenti parte di un immobile storico che esternamente si presenta unico.

Come indicato dalle "istruzioni allo stimatore" di codesto On.le Tribunale «possibilmente ogni edificio deve avere un box» ed è quindi inopportuno in questo caso predisporre lotti diversi, uno per il garage e l'altro per deposito.

Allo scrivente C.T.U., a seguito dello studio della pratica e dal confronto della documentazione catastale reperita dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Lecce, non appare chiaro il motivo per cui l'immobile, catastalmente si presenta come "Area residua con Fabbricato Demolito". Osservando l'immobile nel suo interno ed esterno, è evidente come la struttura esistente non è mai stata demolita. Tale ragionamento trova anche fondamento sul fatto che uno degli spigoli lungo il prospetto nord del fabbricato è identificato catastalmente con Punto Fiduciale.



4. STATO DI POSSESSO:

Come innanzi accennato il piano terra risulta essere composto da deposito di circa 62 mq utili, garage di circa 17 mq utili, deposito, disimpegno, spogliatoio e wc, come previsto dall'ultima pratica edilizia SCIA n. 1713 del 06.02.2015.

Si precisa che la [redacted] il [redacted] a [redacted] risulta essere coniugata con il sig. [redacted] il [redacted] a [redacted] giusto Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di [redacted] registrato all'Anno [redacted] Numero [redacted] Parte II Serie A Ufficio (cfr. All.3, copia estratto di matrimonio [redacted], cfr. All.4, copia estratto di matrimonio [redacted], cfr. All.5 Certificato anagraf. di stato civile [redacted], cfr. All.6 Certificato anagraf. di stato civile [redacted]).

Con atto in data 17/05/1990 a rogito del notaio Dr. [redacted] del distretto notarile di Lecce, i sigg. [redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Lecce in data [redacted] n. [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui l'atto di matrimonio controscritto.

In data [redacted] i sigg. [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Lecce per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato da persone sia al piano seminterrato sia al piano primo e sullo stesso non gravano contratti di locazione o d'uso gratuito (cfr. All.1, verbale di sopralluogo n.1).

In particolare, al piano seminterrato ha dichiarato di vivere il sig. [redacted], in qualità di coniuge della proprietaria senza un contratto di locazione o d'uso.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

3.5. Iscrizioni:

3.5.1. Domanda giudiziale n. [redacted] del [redacted] – a favore [redacted]
– contro [redacted], [redacted] e [redacted] – atto di citazione
(dichiarazione di inefficacia) notificato il [redacted] – la [redacted]
cita i sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] a comparire
dinanzi al Tribunale di [redacted], sezione distaccata di [redacted], all'udienza DEL
[redacted], ore di rito, per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: Voglia
l'on. Tribunale revocare ai sensi dell'ae ss. C.C. e per lo effetto, dichiarare la sua
inefficacia nei confronti della [redacted], l'atto di donazione per
notar [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted], racc. n. [redacted], trascritto il [redacted]
al n. [redacted] di particolare con il quale atto [redacted] ha donato alla [redacted]
[redacted], l'usufrutto e alla [redacted], la nuda proprietà
dell'immobile in premessa.

3.6. Pignoramenti:

3.6.1. Pignoramento immobiliare n. [redacted] – a favore [redacted]
[redacted] – contro [redacted], [redacted] e [redacted] –
notificato in data [redacted], per il credito di € 183.211,45 oltre interessi e spese
(in seguito al precetto i debitori hanno versato, in data 08/02/2021 € 10.000,00 e
in data 18/06/2021 €15.000,00, pertanto tali somme vanno detratte dal credito
della [redacted] – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa, di [redacted] per
l'intero usufrutto e [redacted] per l'intera nuda proprietà.



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Si precisa che l'unità immobiliare essendo catastalmente identificata come "area di fabbricato demolito", non possiede una rendita catastale. Pertanto, per tale ragione, non vengono versati annualmente i tributi comunali IMU e TARI (cfr. All.10, Visura storica per immobile foglio 33 particella 30)



7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, è emerso che la proprietà è la seguente:

- Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted] (cfr. All.10, visura catastale storica per immobile);
- Diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted] (cfr. All.10, visura catastale storica per immobile);

Di seguito si riportano i dettagli dell'atto in forza del quale la stessa è divenuta proprietaria dell'immobile *de quo*, nonché i precedenti proprietari dello stesso:

- In virtù di divisione, atto Notaio [redacted] del [redacted], trascritto il [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, a favore e contro [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], l'intera piena proprietà del terreno in Ruffano, distinto nel N.C.T. al foglio 33, Particella 627 di ha 1.44.82 e particella 30 (fabbricato rurale) di are 2,73, viene assegnata a favore di [redacted], nata a [redacted] il [redacted]
- In virtù di compravendita, atto Notaio [redacted] del [redacted] trascritto il [redacted] al n. [redacted] di particolare, l'intera proprietà del terreno in Ruffano, distinto nel N.C.T. al foglio 33, particella 30 (fabbricato rurale) di are 2,73, di [redacted], nata a [redacted] il [redacted], viene trasferita a favore di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – per l'usufrutto e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], coniugato in regime di separazione dei beni – per la nuda proprietà.
- In virtù di donazione, atto Notaio [redacted] del [redacted], trascritto il [redacted] al n. [redacted] di particolare, l'intero usufrutto sul terreno in Ruffano, distinto nel N.C.T. al foglio 33, particella 30 (fabbricato rurale) di are 2,73, da [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – per $\frac{1}{2}$ e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – per $\frac{1}{2}$, viene donato a favore di [redacted], nato a [redacted] il [redacted]



- In virtù di donazione, atto Notaio [redacted] del [redacted] trascritto il [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, l'intera piena proprietà del fabbricato rurale in Ruffano, distinto nel N.C.T. al foglio 33, particella 30 di are 1,04, da [redacted], nato a [redacted] il [redacted], viene donata a favore di [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per l'intero usufrutto in regime di separazione dei beni e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per l'intera nuda proprietà. A margine della suddetta trascrizione n. [redacted] del [redacted] risulta annotamento n. [redacted] del [redacted] di sentenza di inefficacia.

Il Tribunale di Lecce dichiara l'inefficacia, rispetto al [redacted] [redacted] dell'atto di donazione per Notar. [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted], racc. n. [redacted], trascritto il [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, con il quale atto [redacted] donava alla [redacted] ed alla [redacted], rispettivamente, l'usufrutto e la nuda proprietà del suddetto immobile.



8. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini espletate nel corso delle operazioni peritali presso l'U.T.C. del Comune di Ruffano, è emerso che l'immobile oggetto del presente foglio non è stato interessato da lavori edili, né da alcuna pratica edilizia.

Lo scrivente precisa che, essendo l'immobile di costruzione risalente ad antica origine, non può essere che lo stesso non ha mai subito alcun intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia, anche se presso l'U.T.C. del Comune di Ruffano non è presente alcuna pratica edilizia.



9. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

- **Conformità urbanistico edilizia:** dal sopralluogo effettuato in data 01/07/2022 (cfr. All1, verbale di sopralluogo n.1) e dal confronto della documentazione tecnica reperita presso l'U.T.C. del Comune di Ruffano e catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lecce, il sottoscritto non ha riscontrato difformità edilizie in quanto, essendo l'immobile di antica origine non dispone di titoli autorizzativi rilasciati dall'U.T.C. del Comune di Ruffano.

Unico appunto che lo scrivente ritiene di evidenziare, così come si evince dal rilievo fotografico di seguito allegato, è la presenza di una tettoia in legno posta in corrispondenza dell'ingresso del piano primo. A parere dello scrivente, osservando la composizione della struttura e i materiali utilizzati per la sua realizzazione, fanno comprendere che la sua edificazione è di recente esecuzione. Si evidenzia come la tamponatura lignea costituita da pannelli in truciolato posta in prolungamento del muro di delimitazione della veranda di piano terra, sia posticcia e non di antica origine come tutto il resto.

Per tali ragioni, al fine del calcolo del valore di mercato dell'immobile, lo scrivente addebiterà il costo per la rimozione e smaltimento della tettoia in legno.

- **Conformità catastale:** Allo scrivente C.T.U., a seguito dello studio della pratica e dal confronto della documentazione catastale reperita dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Lecce, non appare chiaro il motivo per cui l'immobile, catastalmente si presenta come "Area residua con Fabbricato Demolito". Osservando l'immobile nel suo interno ed esterno, è evidente come la struttura esistente non è mai stata demolita. Tale ragionamento trova anche fondamento sul fatto che uno degli spigoli lungo il prospetto nord del fabbricato è identificato catastalmente con Punto Fiduciale.

Per i costi necessari all'aggiornamento catastale si veda di seguito.



Descrizione appartamento di cui al punto A

- A. Immobile di piano terra sito in Ruffano (Lecce) in Via Genova n.88, catastalmente identificato come Area di Fabbricato Demolito. L'immobile è di antica origine e di fatto è stato adibito sia al piano seminterrato sia al piano rialzato a civile abitazione. Per ciascuno dei livelli è stata attrezzata una piccola abitazione dotata da vano letto, cucina/pranzo e un piccolo wc. L'unità immobiliare non è dotata di titolo edilizio assentito dall'U.T.C. dal Comune di Ruffano in quanto realizzato (anche a parere dell'U.T.C.) a fine '800 e inizi '900.

In ragione di:

- Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted] (cfr. All.10, visura catastale storica per immobile);
- Diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [redacted] (cfr. All.10, visura catastale storica per immobile);

Catastalmente identificato al foglio 33 particella 30 subalterno1 del N.C.E.U. del Comune di Ruffano, di superficie 104 mq, non è dotato di rendita catastale in quanto è identificato come Area di Fabbricato Demolito.

Intestato a [redacted], nata a [redacted], il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], foglio 38 particella 608, del Comune di Ruffano, categoria C/3 - mq 197.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione PT	Sup. reale commerciale	36,54	1,00	36,54
Veranda PT	Sup. reale commerciale	14,78	0,40	5,91
Pertinenza	Sup. reale commerciale	52,68	0,20	10,53
Abitazione PP	Sup. reale commerciale	36,54	1,00	36,54
Balconi	Sup. reale commerciale	16,15	0,4/0,2	5,23
				90,614



Caratteristiche descrittive:

- Portone ingresso:* tipologia: portone a 1 anta, materiale: legno massello e vetro semplice,
accessori: completo di maniglione, condizioni: buone.
- Scale esterne:* tipologia: ad unica rampa.
Servoscala: assente.
- Balconi:* presenti; materiale: pietra leccese; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in gres: condizioni: buone.

Impianti:

- Gas:* tipologia: assente
- Termico:* tipologia: assente: presente n.1 condizionatore al PT e n.1 al PP
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia
- Idrico:* tipologia: sottotraccia
- Fognante:* le acque reflue non confluiscono nella rete pubblica, bensì nella fossa settica (pozzo nero) collocata nell'area di pertinenza.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criteri di stima adottati

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si sono preferiti, i seguenti criteri di stima:

- **Metodologia N.1: Stima sintetica a vista dell'intero corpo**
Stima visiva dell'immobile, confronto con beni simili ed inserimento dell'immobile nella scala dei valori che lo scrivente possiede sulla base della personale conoscenza del mercato immobiliare e dell'esperienza. Parere di larga massima.
- **Metodologia N.2: Stima sintetica comparativa monoparametrica**
In questo tipo di procedimento il valore è funzione di un solo parametro, lo stesso è utilizzabile a condizione che:
 - siano rinvenibili, all'interno del mercato di riferimento, beni simili a quello oggetto di stima;
 - siano individuabili i reali prezzi di compravendita;
 - sia identificabile un parametro unitario di confronto comune, collegato con il valore dei beni confrontati.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie commerciale (vedi *infra*).

Tale procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico "superficie", sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

Dalle indagini effettuate, sono stati rilevati i prezzi del mercato immobiliare locale, che si è provveduto ad ordinare in prezzi massimi e prezzi minimi. Facendo la media matematica tra gli stessi, si è ottenuto il valore medio del prezzo di vendita. La formula per determinare il valore di stima è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{MEDIO}} \times K_i$$

dove V_{MEDIO} rappresenta il valore medio unitario di mercato e K_i rappresenta la sommatoria dei punti di merito attribuiti al bene oggetto di stima (il coefficiente K_i



tiene conto delle caratteristiche di zona, delle caratteristiche dell'edificio, delle caratteristiche dell'immobile e delle superfici.

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che il mercato immobiliare è attualmente poco reattivo e dinamico, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative a:

Caratteristiche posizionali estrinseche: rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito (qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base. Qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Caratteristiche posizionali intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani).

Caratteristiche tecnologiche: si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti).

Caratteristiche produttive: (esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici).

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinarietà) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

- **Metodologia N.3: Stima Indiretta per i valori unitari attraverso i dati dell'O.M.I.**

Stima per valori unitari a partire dei dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it.



I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2021, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2022, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Lecce, ubicate nel Comune di Ruffano in stato conservativo normale in Zona OMI Periferica, in riferimento alla Superficie Lorda (L), è compreso tra 455 Euro/mq e 570 Euro/mq per le abitazioni civili; (cfr. All.13, Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato ABITAZIONI).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	570	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	495	L
Autorimesse	NORMALE	295	325	L
Box	NORMALE	325	385	L
Ville e Villini	NORMALE	500	670	L

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) è dato da:

$$V_n = V_{nu} \times S(mq)$$

dove V_{nu} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{nu} = V_{OMI_MIN} + (V_{OMI_MAX} - V_{OMI_MIN}) \times K$$

V_{OMI_MAX} e V_{OMI_MIN} indicano rispettivamente i valori massimi e minimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3K_2)/4$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0.8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0.5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0.3
	oltre 150mq	0

K ₂ livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0.2
	piano primo	0.4
	piano intermedio	0.5
	piano ultimo	0.8
	piano attico	1

- **Metodologia N.4: Stima analitica attraverso i valori di locazione.**

Stima per via analitica (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato).

Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
Min	Max	
1,7	2,3	L
1,4	1,8	L
1,4	1,7	L
1,8	2,2	L
1,9	2,4	L

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita dal C.T.U. per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = [V_{Min(OMI)} + V_{Max(OMI)}] / 2$$

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2021, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2022, risulta che il valore di locazione unitario in



Euro/mq x mese per abitazioni civili con destinazione residenziale in Provincia di Lecce, ubicate nel Comune di Ruffano in stato conservativo normale in Zona OMI Periferica, in riferimento alla Superficie Lorda (L), è compreso tra 1,7 Euro/mq x mese e 2,3 Euro/mq x mese per le abitazioni civili.

Saggio di capitalizzazione:

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (Proposti da M. Orefice)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MAX	MINI	MED
Centri di grandi dimensioni	0.50%	4.50%	2.50%
Centri di medie dimensioni	1.50%	5.50%	3.50%
Centri di limitate dimensioni	2.00%	6.00%	4.00%

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI	FORTE DE ROSSI (1979)			MICHIELI (1993)			REALFONZO (1996)		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
SPESE ANNUE: manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse e contributi	12.00 %	28.50 %	20.25 %	26.00 %	43.00 %	35.00 %	19.00 %	31.25 %	25.00 %

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{\text{LordoMensile}} = V_{\text{MU}} \text{ [Euro/mq x mese]} \times S \text{ [mq]}$$

$$V_m = R_{\text{NettoAnnuo}} / r = [(1 - 0,25) \times R_{\text{LordoMensile}} \text{ Euro/mese} \times 12 \text{ mesi}] / r$$



10.2. Calcolo della superficie commerciale

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98. Si è tenuto, altresì, conto delle disposizioni del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).

La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva;
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità;
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 mq (20 % per la superficie eccedente i 10 mq);
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 mq (15 % per la superficie eccedente i 10 mq);
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200;
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200;
- nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm 150;
- l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte;
- l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie;
- le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

10.3. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Ruffano, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del Mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari.



11. VALUTAZIONE DEI CORPI

Appartamento

METODOLOGIA N.1

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 80.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.000,00

METODOLOGIA N.2

Stima sintetica comparativa monoparametrica:

Peso
ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	90,61	€ 1.025	€ 92.879,35
- Valore corpo:			€ 92.879,35
- Coefficiente punti di merito:			1,041
- Valore complessivo intero:			€ 96.687,40
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 96.687,40

METODOLOGIA N.3

Stima indiretta per i valori unitari attraverso i dati dell'O.M.I.

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Laboratorio art./Dep.S1/scoperto	90,61	€ 1.007,75	€ 91.316,26
- Valore corpo:			€ 91.316,26
- Valore K ₁ :			0,8
- Valore K ₂ :			0,3
- Valore K:			0,425
- Valore complessivo intero			€ 91.316,26
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 91.316,26

METODOLOGIA N.4

Stima analitica attraverso i valori di locazione

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitativa	90,61	€ 4,2 Euro/mq x mese	€ 114.173,6
- Reddito lordo mensile:			€ 380,574
- Spese medie annue:			25,0 %
- Saggio di capitalizzazione:			3,0 %
- Valore complessivo intero:			€ 114.173,6
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 114.173,6

CALCOLO DEL VALORE MEDIO INTERO PONDERALE "A"

$$\text{Val.Pond.Compl.} = [80.000,00 + 96.687,40 + 91.316,26 + 114.173,6] / 4 =$$

$$= 95.544,33 \text{ Euro}$$

Riepilogo del valore dei singoli corpi				
ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (pari ad 1/1)
A	Abitazione	90,61	€ 95.544,33	€ 95.544,33
			Totale del valore dell'intero immobile € 95.544,33	<u>Totale del valore quota eseguita</u> <u>€ 95.544,33</u>

11.1. Valore appartamento di piano terra con pertinenza e garage:

Totale quota dell'immobile eseguitato appartamento e garage, compresa l'area di pertinenza.

€ 95.544,33



11.2 Adeguamenti e correzioni 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: **€ 14.331,65**

Riduzione monetaria: a seguito delle indagini catastali sopra descritte, lo scrivente evidenzia che l'immobile non è correttamente censito nel N.C.E.U.

€ 2.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di ripristino dello stato di fatto pre-abuso edilizio:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Lo scrivente ritiene inopportuno suddividere l'immobile in più lotti, dal momento che l'unità immobiliare di piano terra è collegata al garage e dispone di area pertinenziale comune; si precisa che sia l'unità immobiliare sia il garage godono di comodo accesso dalla pubblica strada.

11.3 Prezzo base d'asta del lotto:

Totale quota eseguita, al netto delle decurtazioni:

€ 78.712,68

Importo totale 95.544,33 – 14.331,06 – 2.500,0 = 78.712,68 Euro

12 RILIEVO FOTOGRAFICO:

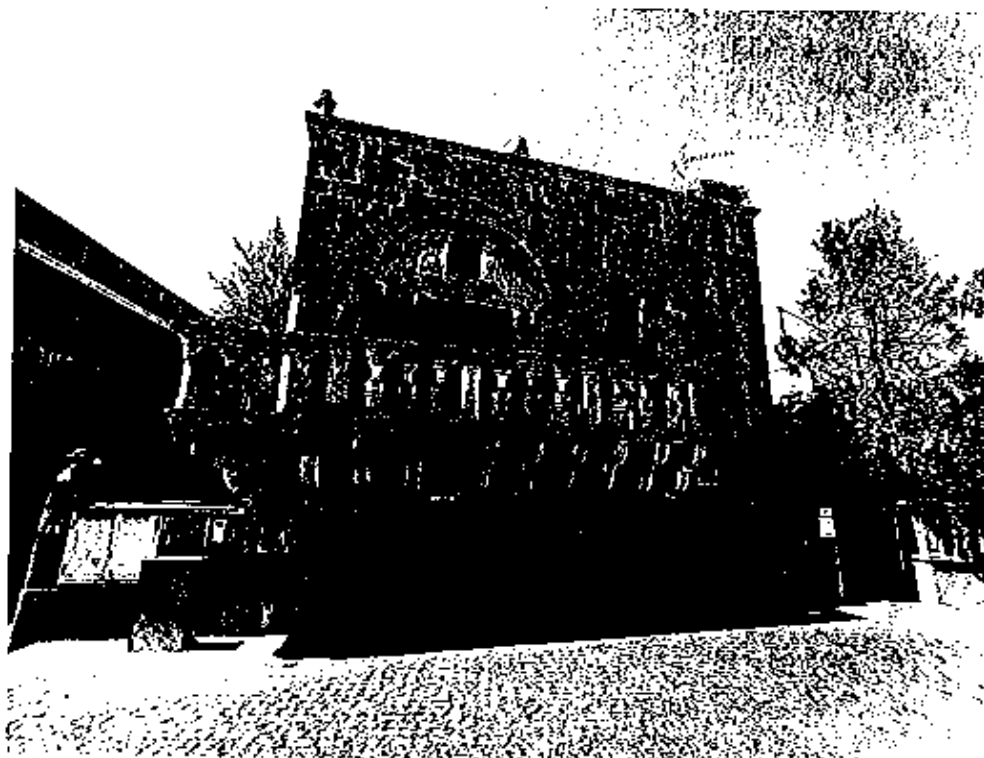


Figura 1

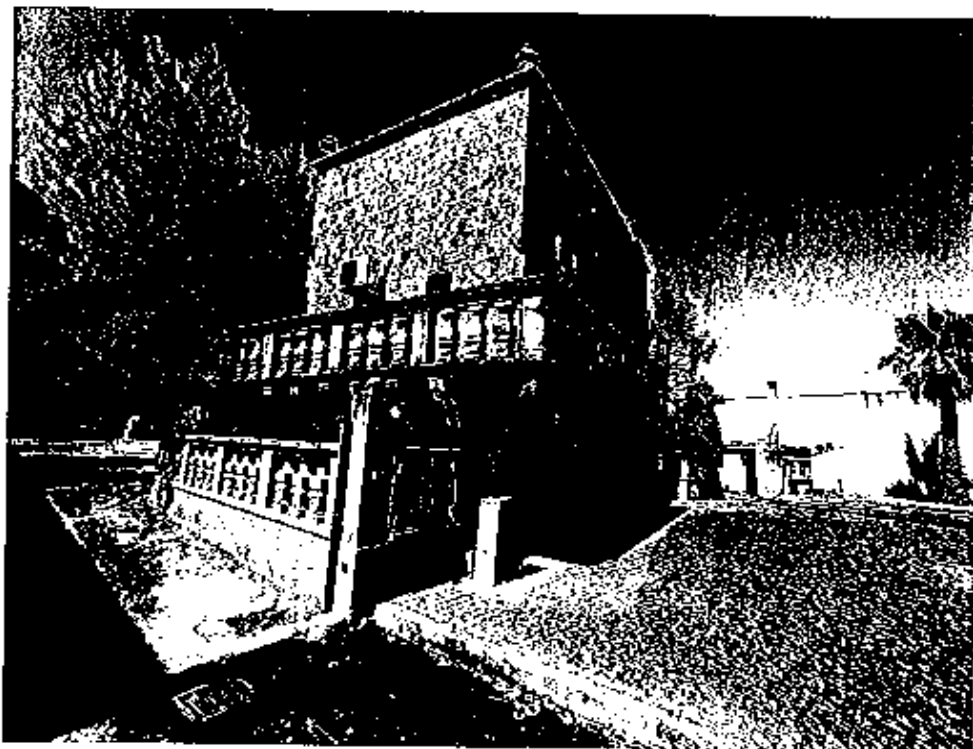


Figura 2



Figura 3

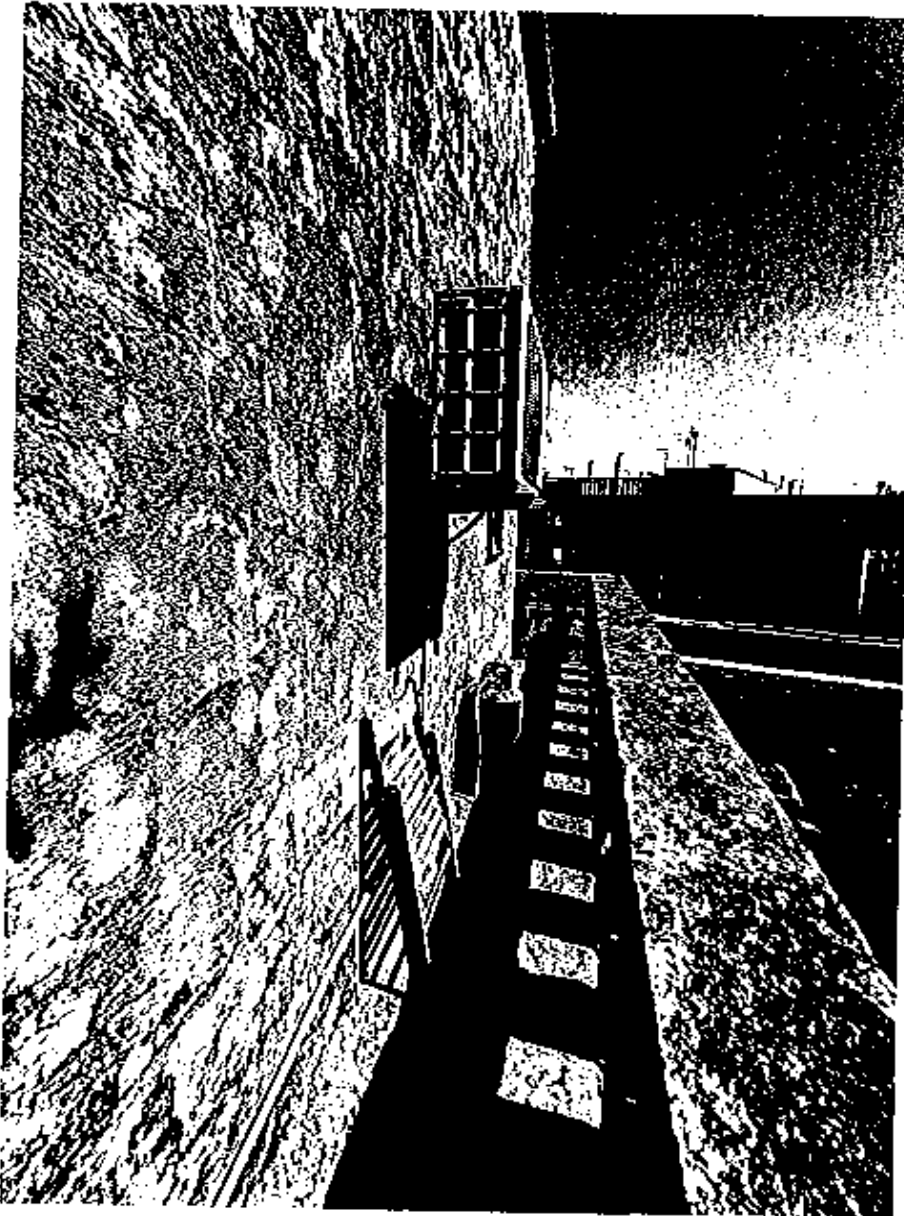


Figura 4



Figura 6



Figura 5

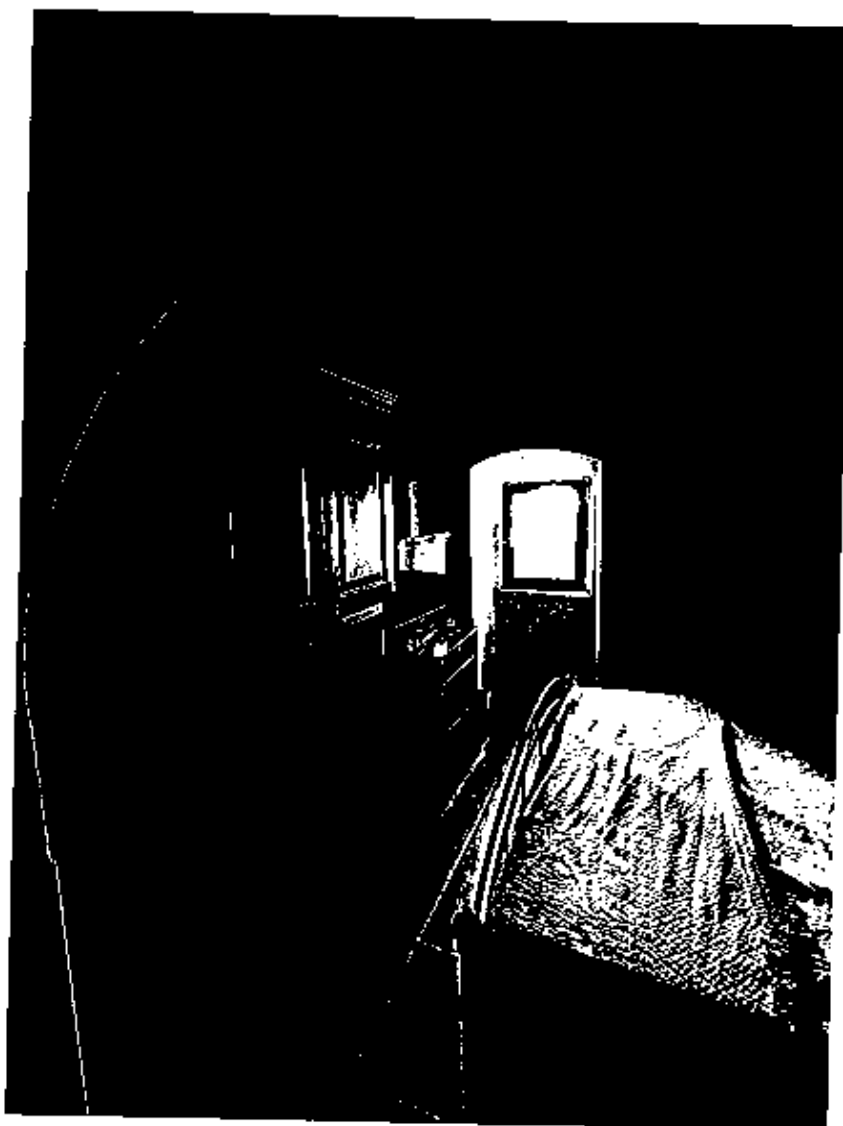


Figura 7



Figura 8



Figura 9

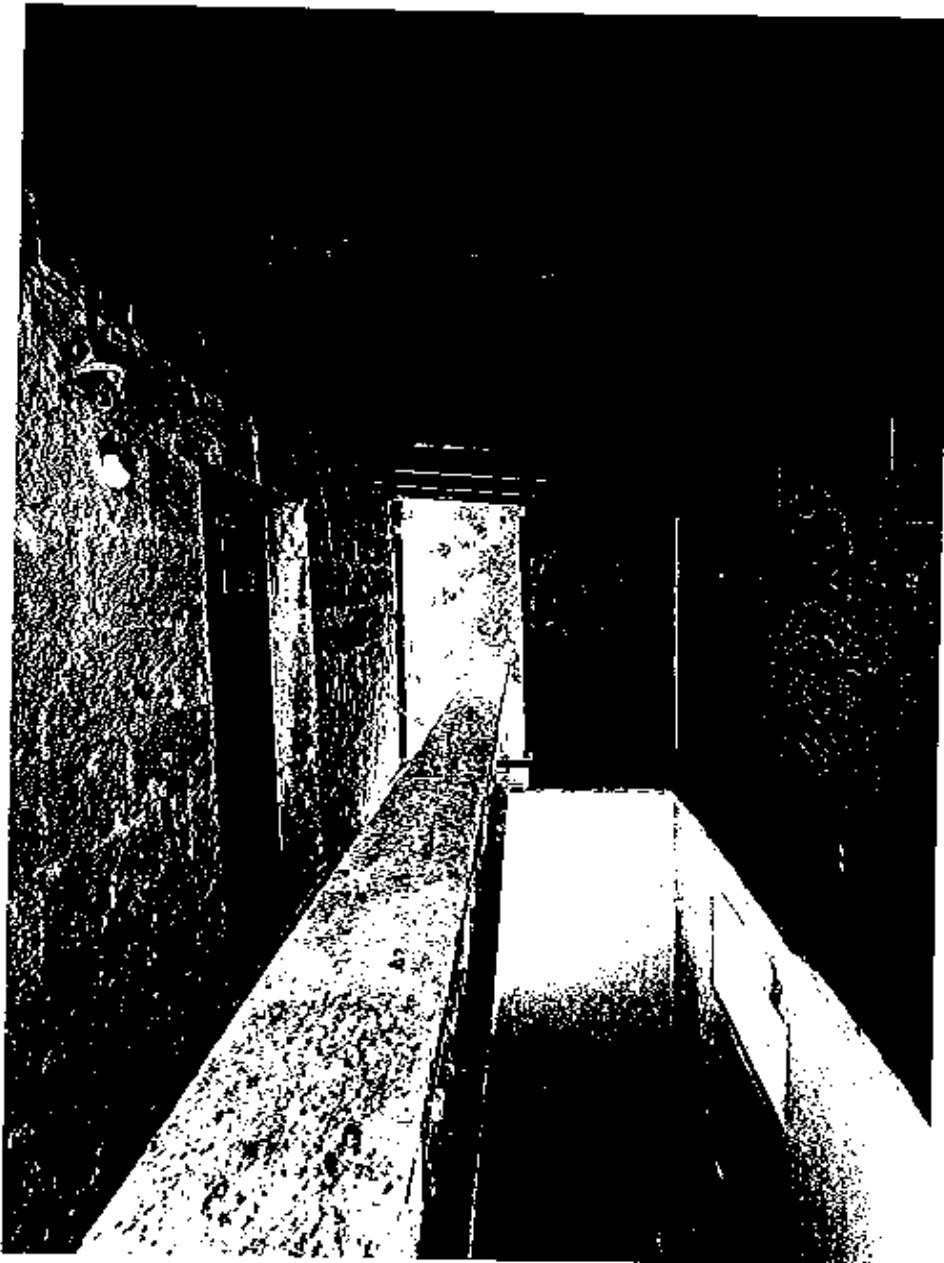


Figura 10

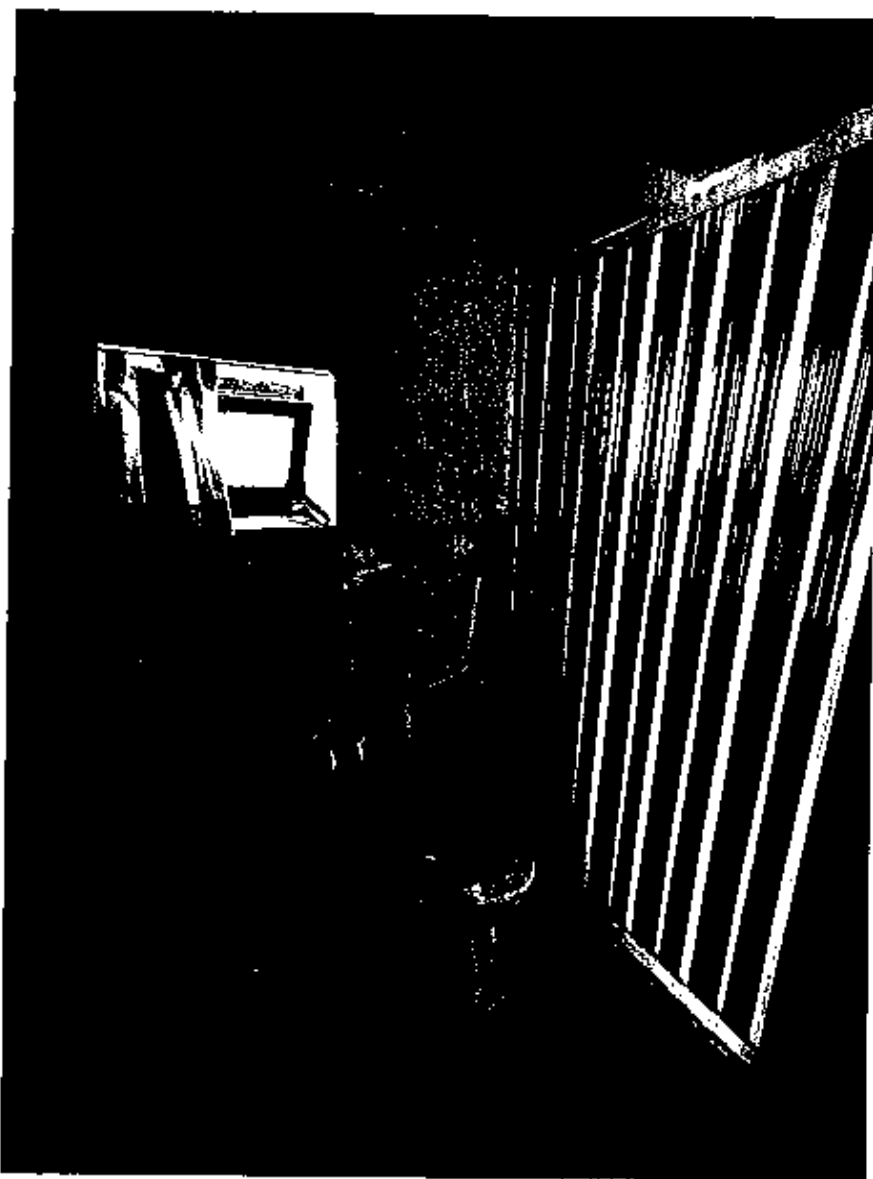


Figura 11



Figura 12



13 ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- All.1 -Verbale di sopralluogo n.1;
- All.2 - Atto di Pignoramento immobiliare;
- All.3 - copia estratto di matrimonio [REDACTED]
- All.4 - copia estratto di matrimonio [REDACTED]
- All.5 - Certificato anagraf. di stato civile [REDACTED]
- All.6 - Certificato anagraf. di stato civile [REDACTED]
- All.7 - Estratto di mappa;
- All.8 - Ricevuta ispezione ipotecaria;
- All.9 - Elenco formalità per soggetto;
- All.10 - Visura storica Fg.33 p.Ila 30;
- All.11 - copia ricevuta racc. AR di comunicazione inizio delle operazioni peritali [REDACTED]
- All.12 - copia ricevuta racc. AR di comunicazione inizio delle operazioni peritali [REDACTED]
- All.13 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato ABITAZIONI
- All.14 - Elaborato grafico dello stato di fatto.

Tanto si doveva, in adempimento dell'incarico conferito. Lo scrivente resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per qualsivoglia chiarimento.

Cutrofiano, luglio 2022

Con osservanza

Il C.T.U.
Ing. Vincenzo Congedo