

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
N. 147/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco OTTAVIANO

Creditore:
████████████████████

Debitore:
████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



INCARICO E GIURAMENTO 4

Documentazione e adempimenti richiesti dal Giudice dell'Esecuzione 4

VERIFICHE PRELIMINARI 7

A. *Verifica della completezza della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c.* 7

B. *Verifica del deposito di specifica documentazione* 8

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E ESTIMATIVA 9

Punto n.1 *Risposta al quesito n. 1* 9

1.1 *Identificazione dei beni*

1.2 *Dati catastali*

1.3 *Proprietà*

Punto n.2 *Risposta al quesito n. 2* 12

Punto n.3 *Risposta al quesito n. 3* 15

Punto n.4 *Risposta al quesito n. 4* 15

4.1 *Vincoli Urbanistici,*

4.2 *Vincoli Storico-artistici,*

4.3 *Vincoli Autorità di Bacino (AdB)*

4.4 *Vincoli Paesaggistici*

Punto n.5 *Risposta al quesito n. 5* 16

Punto n.6 *Risposta al quesito n. 6* 16

6.1 *Riscontro Certificato di Destinazione Urbanistica*

6.2 *Determinazione del Valore di Mercato dei beni pignorati*

Punto n.7 *Risposta al quesito n. 7* 29

Punto n.8 *Risposta al quesito n. 8* 29

8.1 *Certificato di Destinazione Urbanistica*

8.2 *Vincoli gravanti sui beni*

Punto n.9 *Risposta al quesito n. 9* 30

(Allegato 1)	Segnalazione al G.E. - periodo di trascrizione del pignoramento	31
(Allegato 2)	Ispezioni Ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate	32
(Allegato 3)	Certificato Notarile sostitutivo depositato in atti	33

(Allegato A)	Estratto di Mappa Catastale	34
(Allegato B)	Estratto di Mappa SIT Puglia	35
(Allegato C)	Ortofoto estrapolate da Google Earth con individuazione degli immobili	36
(Allegato D)	Visura catastale terreno	37
(Allegato E)	Visure Catastali immobili confinanti	38
(Allegato F)	Visure Catastali attuali	39
(Allegato G)	Visure Catastali storiche	40
(Allegato H)	Planimetrie Catastali	41
(Allegato I)	Visura Ordinaria della società - Camera di Commercio di Lecce	42
(Allegato L)	Verbale di sopralluogo del 28.03.2024 con allegati: Misurazioni effettuate in loco e Documentazione Fotografica	43
(Allegato M)	Richiesta documenti e invio verbale sopralluogo all'esecutato	44
(Allegato N)	Certificato di Destinazione Urbanistica - NTA - planimetrie PRG	45
(Allegato O)	Cartografia Autorità di Bacino della Puglia (ADB P)	46
(Allegato P)	Cartografia Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia (PPTR)	47
(Allegato Q)	Concessione Edilizia n. 6/99 - Progetto	48
(Allegato R)	Concessione Edilizia n. 30/82 - Progetto	49
(Allegato S)	Banca dati quotazioni immobiliari - Valori OMI	50

(Doc 1)	Richiesta sopralluogo congiunto	51
(Doc 2)	Richiesta e ritiro documenti all'UTC del Comune di DISO (Lecce)	52
(Doc 3)	Invio verbale sopralluogo e richiesta informazioni al debitore	53
(Doc 4)	Invio Relazione CTU al creditore procedente e al debitore	54

Il sottoscritto **Architetto GIUSEPPE BORTONE**,

con studio tecnico in Presicce-Acquarica (Lecce), località Acquarica, alla Via Don Sturzo n°8 (c.a.p. 73054), c.f. BRT GPP 65C19 A042 I - p. IVA 0 305 901 0 755 - telefono 0833 18 64 624 - 345 39 97 687 - architetto@studiobortone.eu - giuseppe.bortone@archtworldpec.it,

iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lecce con il numero 923, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Francesco Ottaviano, con decreto del 01.08.2023, C.T.U. per il presente procedimento.

L'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito sono stati resi telematicamente dal sottoscritto in data 16.02.2024.

Il Giudice dell'Esecuzione ha richiesto al sottoscritto C.T.U.:

- le seguenti verifiche preliminari:

A) "... *procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

- Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019";*

B) "In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

• se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

• nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

• se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. "

- una relazione corredata dei seguenti contenuti:

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

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;

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

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

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria con gli eventuali costi della stessa. Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

7. per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardo-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015;

8. per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale;

9. nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.

Alla Relazione devono essere allegati:

- *la planimetria aggiornata degli immobili pignorati costituenti i singoli lotti;*
- *la loro documentazione fotografica interna ed esterna, con immagine dei prospetti, degli ambienti, delle parti comuni e degli accessori;*
- *la visura catastale storica dei singoli beni pignorati, il relativo estratto di mappa catastale e quello di Google Maps;*

il verbale di sopralluogo;

- *copia degli eventuali contratti di locazione e, possibilmente, delle bollette di utenza ove gli impianti siano allacciati alle reti pubbliche (luce, gas, acqua);*
- *per i fabbricati, copia dei titoli edilizi, degli eventuali atti di sanatoria e del certificato di agibilità, se esistente;*
- *per i fabbricati, copia della planimetria catastale in atti e dell'elaborato planimetrico, se esistente;*
- *copia dell'atto di provenienza, se l'immobile è pervenuto al debitore esecutato per compravendita.*

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre, ha disposto:

"che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del c.p.e, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria".

A.

“... procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019”.

La documentazione deposita, di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., risulta completa e dalla stessa si evince che *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*. Quest'ultima riporta i dati di acquisto dei beni oggetto della procedura in oggetto dai quali risulta che *non sono trascorsi venti anni* dalla data dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lecce a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Difatti:

“ [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio Positano Alfredo in data 23.12.2003 trascritto il 03.01.2004 al n. 197 PART, ha trasferito tali immobili alla [REDACTED] con sede in Lecce ...

La [REDACTED] con atto per notaio Anglana Massimo del 10.08.2012, rep 66619, ha mutato la propria denominazione sociale assumendo quella di [REDACTED] con sede in Lecce...

Ad oggi gli immobili oggetto del pignoramento nel N.C.E.U. sono intestati per intero alla [REDACTED].”

Sugli immobili in esame, interessati dalla procedura in oggetto, così come indicato nella certificazione notarile sostitutiva depositata e come riscontrato dal sottoscritto dalle visure di Ispezione Ipotecaria rilasciate dall'Agenzia delle Entrate dell'ufficio Provinciale di Lecce, gravano a favore di [REDACTED]:

- Pignoramento immobiliare n. 15260 Part. del 18.05.2023 – Atto Tribunale di Lecce del 24.04.2023;
- Pignoramento immobiliare n. 28745 Part. del 04.12.2017 – Atto Corte di Appello Lecce del 09.08.2017.

Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto a eseguire tempestiva segnalazione al G.E. (Allegato I).

Inoltre dalle visure di Ispezione Ipotecaria rilasciate dall'Agenzia delle Entrate dell'ufficio Provinciale di Lecce, effettuate in data 13.03.2024 e 14.03.2024 (*Allegato 2*), risulta che gravano sugli immobili oggetto del presente procedimento:

- Pignoramento immobiliare n. 23799 Part. del 06.08.2003 – Ufficiale Giudiziario sezione distaccata di Tricase (*a favore di* ██████████ *contro* ██████████);
- Sequestro Conservativo n. 1843 Part. del 18.01.2024 – Atto Tribunale di Lecce del 22.12.2023 (*a favore di* ██████████ *contro* ██████████).

B.

"In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare [...] l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

La certificazione notarile sostitutiva, depositata dal creditore procedente, riporta correttamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati (*Allegato 3*).

Il certificato di stato civile dell'esecutato non è stato riscontrato nel deposito dei documenti effettuati dal creditore procedente.

Si precisa che il documento in esame non si rende necessario in quanto la proprietà degli immobili pignorati non è intestata a persona fisica, bensì a persona giuridica (*Allegato 3*).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E ESTIMATIVA

I.

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di 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.

1.1 Identificazione dei beni.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tre fabbricati indipendenti che insistono sullo stesso fondo.

Quest'ultimo è ubicato nel comune di Diso (Lecce), poco al di fuori del perimetro urbano della frazione di Marittima, ai limiti di confine con il comune di Castro (Lecce), e prospetta e ha accesso dalla Via Convento (S.P. 169).

I tre fabbricati in esame e il fondo sul quale insistono sono individuati negli allegati:

- Estratto di Mappa Catastale (*Allegato A – Estratto di mappa catastale*);
- Estratto di Mappa SIT Puglia (*Allegato B – Estratto di mappa SIT Puglia*);
- Ortofoto di Google Earth (*Allegato C – Ortofoto di Google Earth*).

Il fondo in esame, ove insistono i beni pignorati, è censito dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio Servizi Catastali, al foglio 15 del comune di Diso (Catasto dei Terreni) con la particella 1133 e interessa una superficie di circa 5.131,00 mq.

La proprietà del terreno (1/1) risulta intestata alla [REDACTED] - p. IVA [REDACTED] (*Allegato D – Visura catastale terreno*).

Dalla certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, il terreno sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento non risulta pignorato (Allegato 3).

Il terreno in esame confina con:

- particella 823 (*foglio 26 comune di Castro*) intestata a: [REDACTED] (proprietà 1/1);
- particella 820 (*foglio 26 comune di Castro*) intestata a: [REDACTED] (proprietà: 1/5) - [REDACTED] (1/5) - [REDACTED] (1/5) - [REDACTED] (1/5);
- particella 815 (*foglio 15 comune di Castro*) intestata a: [REDACTED] (proprietà 1/1);
- particella 767 (*foglio 15 comune di Castro*) intestata a: [REDACTED] l. (proprietà 1/1);
- particella 1266 (*foglio 15 comune di Diso*) intestata a: [REDACTED] (proprietà 1/1);
- particella 864 (*foglio 15 comune di Diso*) intestata a: [REDACTED] (proprietà: 1/2) - [REDACTED] (proprietà: 1/2) - di fatto sede stradale S.P. 169;

particella 1262 (foglio 15 comune di Diso)
intestata a: [REDACTED] (proprietà: 1/1)
di fatto sede stradale S.P. 169;
particella 1145 (foglio 15 comune di Diso)
intestata a: Comune di Diso (proprietà: 1/1);

così come attestato dalle visure catastali allegare rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizi Catastali. (Allegato E - Visure Catastali immobili confinanti).

1.2 Dati catastali.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tre fabbricati indipendenti che insistono sullo stesso fondo e sono individuati catastalmente al foglio 15 del comune di Diso con le particelle: 1134 - 1135 - 1136 (Allegato A - Estratto di mappa catastale).

Il fabbricato individuato con la particella 1134 si sviluppa al piano terra e al piano seminterrato mentre i fabbricati identificati con le particelle 1135 e 1136 si sviluppano, entrambi, al piano terra.

Per una più chiara identificazione dei beni gli stessi saranno individuati, d'ora innanzi, come "lotti" con la seguente corrispondenza catastale:

Lotto 1. Abitazione di tipo economico, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censito al NCEU: foglio 15, *particella 1134, sub 1*, categoria A/3, consistenza: 7,0 vani
superficie catastale: 177 mq (169 mq escluse aree scoperte) - p.T.;

Lotto 2. Magazzini e locali deposito, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censito al NCEU: foglio 15, *particella 1134, sub 2*, categoria C/2, consistenza: 130 mq
superficie catastale: 168 mq - S1;

Lotto 3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censito al NCEU al foglio 15, *particella 1135*, categoria C/6, consistenza: 137 mq
superficie catastale: 185 mq - p.T.;

Lotto 4. Magazzini e locali deposito, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censita al NCEU al foglio 15, *particella 1136, C/2*, consistenza: 24 mq
superficie catastale: 30 mq - p.T..

L'identificazione catastale è stata riscontrata dalle visure catastali attuali (Allegato F) e da quelle storiche (Allegato G) rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizi Catastali.

Dalle visure catastali attuali (Allegato F) tutti gli immobili (Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4) risultano intestati a [REDACTED] - proprietà 1/1.

La consistenza catastale dei singoli lotti si evince dalle planimetrie catastali (*Allegato H*) che riportano:

- Lotto 1.** Abitazione al Piano Terra (h = 3,00 m)
(foglio 15, *particella 1134, sub 1*);
- Lotto 2.** Deposito al Piano Seminterrato (h = 2,70 m)
(foglio 15, *particella 1134, sub 2*);
- Lotto 3.** Foraggiera, Deposito, Porticato e Stalla al Piano Terra (h= 4,00 m)
(foglio 15, *particella 1135*);
- Lotto 4.** Deposito al Piano Terra (h= 3,00 m)
(foglio 15, *particella 1136*).

1.3 Proprietà.

Tutti gli immobili (*Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4*) sono di proprietà esclusiva (*I/I*) della società [REDACTED],
con sede in [REDACTED],
– Amministratore Unico: [REDACTED].

I dati della società sono stati estrapolati dall'allegata Visura Ordinaria della Camera di Commercio di Lecce (*Allegato I*).



La descrizione dei beni è stata compiuta a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 28.03.2024.

Durante il sopralluogo è stata prodotta la documentazione fotografica ed effettuate le misurazioni degli immobili (*Allegato L – verbale di sopralluogo*).

Lotto I.

Il lotto I è costituito da un'abitazione al piano terra.

L'abitazione è leggermente rialzata rispetto al percorso esterno e ha accesso autonomo attraverso un porticato che si sviluppa sul fronte.

La stessa si compone di zona giorno e zona notte, al piano terra, e di un locale e un wc al piano seminterrato.

Questi ultimi, il locale deposito e il wc, hanno accesso dal vano scala interno all'abitazione e sono identificati catastalmente come parte del lotto 2.

L'alloggio non è occupato ed è completamente arredato.

L'abitazione:

- è strutturalmente in buono stato;
- è realizzata con strutture verticali in murature e solai con travetti in c.a.;
- ha le finiture interne delle pareti realizzate con intonaco, in buono stato;
- ha le finiture esterne delle pareti realizzate con intonaco, ammalorate;
- ha la copertura con tetto piano, del tipo calpestabile, protetto con lastre di corsi, in buono stato. L'accessibilità al piano coperture avviene da una scala esterna posizionata sul retro dell'abitazione;
- ha infissi esterni in alluminio e vetro, protetti da avvolgibili in plastica e scuretti in ferro;
- ha infissi interni in legno;
- ha pavimentazione e rivestimenti, del bagno e della cucina, in ceramica;
- si avvale di due camini posizionati, rispettivamente, nel vano salotto e nella cucina;
- è completa di impianto elettrico la cui fornitura è garantita dall'allaccio alla rete Enel;
- è servita dall'impianto idrico, la cui fornitura avviene attraverso una sistema posizionata sul retro dell'abitazione;
- non è servita dall'impianto gas;
- è completa di impianto fognante che scarica nel pozzo nero interrato posizionato nel passaggio esterno che permette l'accesso all'alloggio del piano seminterrato.

Livello di finitura: medio.

Stato di manutenzione: buono.

Lotto 2.

Il lotto 2 è costituito dal vano tecnico, da un locale deposito e un'abitazione al piano seminterrato.

Il vano tecnico è completo della caldaia.

Il locale deposito è corredato da un vano wc ed è collegato all'abitazione posizionata al piano terra attraverso un vano scala interno alla costruzione.

L'abitazione ha accesso autonomo attraverso una scalinata esterna e si compone di zona giorno e zona notte.

L'edificio non è occupato ed è completamente arredato.

La costruzione al piano seminterrato:

- è strutturalmente in buono stato;
- è stata realizzata con strutture verticali in murature e solai con travetti in c.a.;
- ha le finiture interne delle pareti realizzate con intonaco, in buono stato;
- ha le finiture esterne delle pareti realizzate con intonaco, ammalorate;
- ha infissi esterni in alluminio e vetro, alcuni protetti da scuretti in ferro;
- ha infissi interni in legno;
- ha pavimentazione e rivestimenti, del bagno e della cucina, in ceramica;
- l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e il locale deposito fornito di camino;
- è completa di impianto elettrico la cui fornitura è garantita dall'allaccio alla rete Enel;
- è servita dall'impianto idrico, la cui fornitura avviene attraverso una cisterna, comune all'abitazione al piano terra, posizionata sul retro del fabbricato;
- non è servita dall'impianto gas;
- è completa di impianto fognante, comune all'abitazione al piano terra, che scarica nel pozzo nero interrato posizionato nel passaggio esterno che permette l'accesso all'alloggio.

- **Livello di finitura:** medio.
- **Stato di manutenzione:** buono.



Lotto 3.

Il lotto 3 è un fabbricato al piano terra costituito da due locali deposito collegati da un'area coperta.

Entrambi i locali hanno accesso autonomo dall'esterno e dall'area coperta che li divide. Entrambi i locali sono occupati da materiale di deposito e automezzi.

Il fabbricato:

- è stato realizzato con strutture verticali in muratura e solai con travetti in c.a., interessate da infiltrazioni di acqua;
- ha le finiture interne delle pareti realizzate con intonaco, ammalorate;
- ha le finiture esterne delle pareti realizzate con intonaco, ammalorate;
- ha infissi esterni in ferro e ferro e vetro, questi ultimi protetti da grate in ferro;
- ha pavimentazione in battuto di cemento;
- è completo di impianto elettrico la cui fornitura è garantita dall'allaccio alla rete Enel;
- non è servito dall'impianto idrico;
- non è servito dall'impianto gas;
- non si avvale di impianto fognante.

- *Livello di finitura:* medio.
- *Stato di manutenzione:* scarso.

Lotto 4.

Il lotto 4 è un fabbricato al piano terra costituito un locale deposito al di sopra del quale trova posto una vasca per il deposito di acqua.

Quest'ultima è rifornita dal pozzo artesiano posizionato sul fondo in esame.

Il locale ha accesso autonomo dall'esterno ed è occupato da materiale di deposito.

Il fabbricato:

- è strutturalmente in stato precario;
- è stato realizzato con strutture verticali in muratura e solai con travetti in c.a.;
- ha le finiture interne delle pareti realizzate con intonaco, ammalorate;
- ha le finiture esterne delle pareti realizzate con intonaco, ammalorate;
- ha una porta esterna in ferro e un finestrino in ferro e vetro protetto da grata in ferro;
- ha pavimentazione in battuto di cemento;
- è completo di impianto elettrico la cui fornitura è garantita dall'allaccio alla rete Enel;
- non è servito dall'impianto idrico;
- non è servito dall'impianto gas;
- non si avvale di impianto fognante.

- *Livello di finitura:* medio.
- *Stato di manutenzione:* scarso.

3.

Indicazioni sullo 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 e è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione, se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento.

I beni destinati ad abitazione alla data del sopralluogo, 28.03.2024, risultano:

- **Lotto 1: non occupato.**
- **Lotto 2: non occupato.**

Per quanto asserito dal signor [REDACTED] (*Allegato L*) l'abitazione, che risulta in buono stato e completamente arredata, veniva precedentemente utilizzata saltuariamente dal signor [REDACTED] nel periodo estivo.

Anche il **Lotto 3** e il **Lotto 4**, entrambi utilizzati a deposito, *non sono occupati (Allegato L – verbale di sopralluogo)*.

4.

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

Sui beni, identificati rispettivamente con il **Lotto 1**, **Lotto 2**, **Lotto 3** e **Lotto 4**, allo stato non gravano formalità o oneri, così come anche asserito durante il sopralluogo dal signor [REDACTED], qualificatosi come "custode/guardiano" del terreno ove insistono i beni pignorati, Il sottoscritto ha richiesto al signor [REDACTED], con pec del 05.04.2024 (*Allegato M*), di comunicare se sui beni pignorati insistono vincoli di servitù nei confronti dei confinanti o di terzi, ma, ad oggi, non è pervenuta alcuna risposta.

4.1 Vincoli Urbanistici.

Sui beni, ricadenti in zona tipizzata dal PRG vigente: "E1 - agricole produttive normali" (*Allegato N – C.D.U., NTA e planimetrie PRG*) non insistono vincoli urbanistici specifici ma sono solo assoggettati alle NTA del PRG vigente.

4.2 Vincoli Storico-artistici.

Sui beni non insiste alcun vincolo.

4.3 Vincoli Autorità di Bacino (AdB)

Sui beni non insiste alcun vincolo (*Allegato O – planimetria AdB*).

4.4 Vincoli Paesaggistici

I beni sono assoggettati ai vincoli del PPTR (*Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*) e, nello specifico:

5 UCP- Area di rispetto dei Boschi (*art. 63 NTA*);

6 BP- Immobili e aree di notevole interesse pubblico (*art. 79 NTA*).

Pertanto gli interventi sugli stessi sono regolamentati dalle relative NTA (*Allegato P – Planimetria e NTA del PPTR*).

La proprietà del terreno (1/1) è intestata alla società [REDACTED], come da visura catastale (Allegato D).

Si puntualizza che dalla certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, il terreno sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento non risulta pignorato (Allegato 3).

6.2 Determinazione del Valore di Mercato dei beni pignorati.

LOTTO 1 - LOTTO 2

Premessa.

I beni identificati catastalmente come *Lotto 1* e *Lotto 2* costituiscono, rispettivamente, il piano terra e il piano seminterrato del fabbricato destinato ad abitazione, da ultimo autorizzato con C.E. n. 6/99 (Allegato Q – C.E. n. 6/99, progetto).

Dal progetto approvato si evince che il piano seminterrato è stato autorizzato come un locale unico con accesso dal solo vano scala interno all'abitazione.

Pertanto la stima del bene e il suo valore di mercato sarà riferito all'intero fabbricato (Lotto 1 + Lotto 2).

LOTTO 1

Identificazione del bene.

Abitazione al piano terra.

L'abitazione è leggermente rialzata rispetto al percorso esterno e ha accesso autonomo attraverso un porticato che si sviluppa sul fronte.

La costruzione si compone di zona giorno e zona notte, al piano terra, e di un locale e un wc al piano seminterrato.

Questi ultimi, il locale deposito e il wc (identificati catastalmente come parte del lotto 2), hanno accesso dal vano scala interno all'abitazione.

- *L'alloggio, del tipo signorile, non è occupato ed è completamente arredato.*

L'abitazione richiede interventi di manutenzione ordinaria all'interno e di manutenzione straordinaria all'esterno.

Lo stato dei luoghi è stato verificato durante il sopralluogo del 28.03.2024 e documentato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegate al Verbale di Sopralluogo (Allegato L).

Verifica regolarità edilizia e urbanistica.

La consistenza e la destinazione ultima dell'immobile sono state autorizzate con Concessione Edilizia n. 6/99 rilasciata in data 12.03.1999 – Pratica Edilizia n. 6/99 (*Allegato Q – C.E. n. 6/99, progetto*).

L'intervento è stato richiesto in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85, a seguito della realizzazione del progetto approvato:

- dalla Commissione Edilizia Comunale in data 27.09.1997 con verbale n. 10/2;
- con Concessione n. 30 del 13.07.1982 "*Variante in Corso d'Opera*" (*Allegato R – C.E. n. 30/82, progetto*).
- **La consistenza reale del fabbricato differisce dalla concessione edilizia per la realizzazione della scala esterna che permette l'accesso al piano copertura dall'esterno.**
- **La superficie dell'abitazione è sostanzialmente uguale a quella autorizzata con la C.E. n. 6/99.**
(Superficie coperta = 192,00 mq, di cui mq 162,00 destinati ad abitazione e mq 30,00 destinati a porticato).
- **Lievi difformità interessano anche i vani interni e i prospetti.**

- **Verifica dell'esistenza del Certificato di Agibilità.**

L'immobile in esame è privo del Certificato di Agibilità.

- **Identificazione catastale e verifica corrispondenza tra titolo edilizio e planimetrie catastali.**

Abitazione di tipo economico, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censito al NCEU: foglio 15, *particella 1134, sub 1*, categoria A/3, consistenza: 7,0 vani
superficie catastale: 177 mq (169 mq escluse aree scoperte) - p.T.
(*Allegato H – planimetrie catastali*).

La planimetria catastale non è aggiornata a quanto autorizzato con C.E. n. 6/99.

Difatti risulta corrispondente a quanto autorizzato con Concessione n. 30 del 13.07.1982 "*Variante in Corso d'Opera*" (*Allegato R*).

Pertanto alcuni vani hanno una differente destinazione d'uso e non è dichiarato il vano scala interno che collega l'abitazione al piano seminterrato.



- *Identificazione del bene.*

Il lotto 2 è costituito dal vano tecnico, da un locale deposito e da un'abitazione al piano seminterrato.

Il vano tecnico è completo della caldaia.

Il locale deposito è corredato da un vano wc ed è collegato all'abitazione posizionata al piano terra attraverso un vano scala interno alla costruzione.

L'abitazione ha accesso autonomo attraverso una scalinata esterna e si compone di zona giorno e zona notte.

L'edificio non è occupato ed è completamente arredato.

- *L'alloggio non è occupato ed è completamente arredato.*

- *L'abitazione e il locale deposito richiedono interventi di manutenzione ordinaria all'interno e di manutenzione straordinaria all'esterno.*

Lo stato dei luoghi è stato verificato durante il sopralluogo del 28.03.2024 e documentato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegate al Verbale di Sopralluogo (*Allegato L*).

- *Verifica regolarità edilizia e urbanistica.*

La consistenza e la destinazione ultima del bene sono state autorizzate con Concessione Edilizia n. 6/99 rilasciata in data 12.03.1999 – Pratica Edilizia n. 6/99 (*Allegato Q – C.E. n. 6/99, progetto*).

L'intervento è stato richiesto in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della L.47/85, a seguito della realizzazione del progetto approvato:

- dalla Commissione Edilizia Comunale in data 27.09.1997 con verbale n.10/2;
- con Concessione n. 30 del 13.07.1982 "Variante in Corso d'Opera" (*Allegato R – C.E. n. 30/82, progetto*).

- *La consistenza del fabbricato differisce dalla concessione edilizia per la realizzazione del vano caldaia, per la destinazione di una parte della costruzione ad alloggio indipendente con accesso dalla scalinata esterna, anch'essa non autorizzata.*

La consistenza reale della costruzione è sostanzialmente uguale a quella autorizzata con la C.E. n. 6/99. (Superficie coperta = mq 162,00);

- *difformità interessano anche i prospetti.*

L'immobile in esame è privo del Certificato di Agibilità.

- **Identificazione catastale e verifica corrispondenza tra titolo edilizio e planimetrie catastali.**

Magazzini e locali deposito, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censito al NCEU: foglio 15, *particella 1134, sub 2*, categoria C/2, consistenza: 130 mq
superficie catastale: 168 mq – S1.
(*Allegato H – planimetrie catastali*).

- **La planimetria catastale non corrisponde a quanto autorizzato con C.E. n. 6/99.**
Difatti non risulta indicato il vano scala che collega il piano seminterrato all'abitazione posizionata al piano terra.
Inoltre vi è una differente disposizione delle aperture esterne e interne.

- **Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni**

Le difformità urbanistiche riscontrate nell'abitazione al piano terra (Lotto 1) e al piano seminterrato (Lotto 2) sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune Diso, finalizzata all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del DLgs 42/2004.

- **Costo netto pratica edilizia, pari ad € 3.500,00 (oltre Cassa, Iva e Ritenuta d'Acconto se dovuta);**

Le difformità catastali riscontrate nell'abitazione al piano terra (Lotto 1) e al piano seminterrato (Lotto 2) sono regolarizzabili mediante presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio di Lecce – Ufficio Catasto

- **Costo pratica catastale, pari a euro 1.200,00 (oltre Cassa, Iva e Ritenuta d'Acconto se dovuta);**

Si puntualizza che la pratica di sanatoria urbanistica e quella catastale non interesseranno la scala esterna, che permette l'accesso al piano coperto, la scalinata esterna, che permette l'accesso al piano seminterrato, e il locale caldaia, poiché queste opere insistono sulla particella 1133 che non è oggetto di pignoramento.

Premessa.

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è stato determinato adottando il criterio di *stima sintetico comparativo* dove il valore unitario a mq è scaturito dal raffronto con beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle dei cespiti interessati della presente relazione di stima, recentemente venduti in zona nel libero mercato. Pertanto si è proceduto, dapprima, ad indagini di mercato, condotte in loco presso tecnici e successivamente alla considerazione dei valori delle recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari operanti nell'abito locale.

Le principali caratteristiche dell'immobile considerate influenti sul valore di mercato sono state:

- *tipologia e destinazione d'uso;*
- *ubicazione;*
- *accessibilità;*
- *tipizzazione urbanistica del lotto;*
- *epoca di costruzione;*
- *tipologia costruttiva e finiture;*
- *stato di manutenzione e conservazione;*
- *finiture interne: pavimenti e rivestimenti.*

Sulla scorta di quanto sopra è stato individuato il più probabile "valore di riferimento":

- *dell'area esterna, espresso in unità al mq di superficie;*
- *della costruzione, espresso in unità al mq di superficie lorda.*

A questo valore, al fine di determinare il più probabile "valore di mercato" sono stati applicati dei coefficienti correttivi (Coeff. c.) in grado di tener conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile e principalmente:

- *dell'utilizzo dello spazio interno/esterno;*
- *della proprietà dell'area solare;*
- *della presenza dell'arredo.*

La consistenza dell'immobile, come rappresentato nell'allegata planimetria estrapolata dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo autorizzativo (*Allegato Q - C.E. n. 6/99, progetto*) è di seguito indicata:

Più	Area Esterna (mq)	Sup. Coperta (mq)	Parcheggi (mq)	Valore di riferimento (mq)	Coeff. c (%)	VALORE comparativo DI MERCATO (euro)
TERRA	-	162,00	-	900,00	-	145.800,00*
TERRA	-	-	30,00	900,00	0,5	13.500,00*
SEMINTERRATO	-	162,00	-	900,00	0,5	72.900,00**

*: comprensiva del valore dell'area solare.

** : comprensiva del valore dell'area di sedime.

A - VALORE COMPARATIVO DI MERCATO	euro 232.200,00
------------------------------------------	-----------------

Alla stima sopra effettuata, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, occorre detrarre:

- Costo pratica edilizia e del tecnico incarico, pari a euro 3.500,00;

- Costo pratica catastale e del tecnico incarico, pari a euro 1.200,00;

- Costo dei lavori da eseguire, pari a euro 4.000,00.

Non è stato possibile valutare se gravano sui beni eventuali spese insolite, relative al pagamento della corrente elettrica, in quanto le bollette sono di spettanza solo del signor ██████████ così come ha dichiarato il signor ██████████, qualificatosi come "custode/guardiano" del terreno ove insistono i beni pignorati.

Pertanto il sottoscritto ha richiesto al signor ██████████ con pec del 05.04.2024 (Allegato M), di comunicare l'ultima bolletta Enel, ma, ad oggi, non è pervenuta alcuna risposta.

B - TOTALE SPESE DA SOSTENERE (3.500,00 + 1.200,00 + 4.000,00)	euro 8.700,00*
-----------------------------------------------------------------------	----------------

*: comprensiva del valore dell'area solare.

VALORE DI MERCATO (A - B)	euro 223.500,00
----------------------------------	-----------------

In considerazione dell'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, al valore di mercato si applica un abbattimento forfettario del 15%.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE DI MERCATO - 15%)	euro 189.975,00
----------------------------------------------------------------	-----------------

ASTE GIUDIZIARIE ***

ASTE GIUDIZIARIE

I valori di riferimento della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nel comune di Diso (Lecce) alla frazione di Marittima - **Valori OMI** - Anno 2023 - Semestre 2 - Destinazione Residenziale (*Allegato S*), ultimo dato disponibile da prendere da riferimento per "ville e villini", nel centro abitato e in stato conservativo normale, indicano un valore di mercato compreso tra 480 e 690 euro/mq.

Il Valore Normale Unitario che deriva dalla stima sopra effettuata è all'incirca pari a euro 631,35 (*val. di mercato/sup. lorda*), collocandosi, quindi, all'interno dell'intervallo dei valori OMI e pertanto è compatibile con gli stessi.

- **Identificazione del bene.**

Il lotto 3 è un fabbricato al piano terra costituito da due locali deposito collegati da un'area coperta.

- **Entrambi i locali sono occupati da materiale di deposito e automezzi.**
- **I locali richiedono interventi di manutenzione straordinaria all'interno e all'esterno.**

Lo stato dei luoghi è stato verificato durante il sopralluogo del 28.03.2024 e documentato nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegate al Verbale di Sopralluogo (*Allegato L*).

- **Verifica regolarità edilizia e urbanistica.**

La consistenza e la destinazione dell'immobile sono state autorizzate con Concessione n. 30 del 13.07.1982 "Variante in Corso d'Opera" (*Allegato R - C.E. n. 30/82, progetto*).

- **La consistenza reale del fabbricato differisce dalla concessione per una maggiore superficie coperta e, pertanto, le difformità interessano anche i prospetti.**
Difatti i due vani deposito sono stati autorizzati per un ingombro di mq 162 (11,00 x 6,00 e 16,00 x 6,00) mentre occupano una superficie di circa mq 175,5 (11,00 x 6,50 e 16,00 x 6,50).
La copertura tra i due vani è stata autorizzata per una superficie di mq 25,00 (5,00 x 5,00) mentre occupa una superficie di circa mq 31,85 (4,90 x 6,50).

La destinazione d'uso dei locali non è conforme al titolo autorizzativo.
Il vano destinato a stalla è utilizzato come deposito.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Diso, finalizzata al ripristino dello stato dei luoghi e successiva presentazione pratica edilizia finalizzata all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del DLgs 42/2004.

- **Costo delle pratiche edilizie e del tecnico incarico pari a euro 5.500,00**
(oltre Cassa, Iva e Ritenuta d'Acconto se dovuta);
- **Costo dell'intervento di ripristino, a corpo, euro 6.000,00**
(oltre Cassa, Iva e Ritenuta d'Acconto se dovuta);

- **Verifica dell'esistenza del Certificato di Agibilità.**

L'immobile in esame è privo del Certificato di Agibilità.

Identificazione catastale e verifica corrispondenza tra titolo edilizio e planimetrie catastali.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censito al NCEU al foglio 15, *particella 1135*, categoria C/6, consistenza: 137 mq
superficie catastale: 185 mq – p.T.
(Allegato H – planimetrie catastali)

- **La planimetria catastale non corrisponde a quanto autorizzato con C.E. n. 6/99.**
Difatti la planimetria catastale riporta lo stato dei luoghi a meno di una porta di accesso al deposito che occupa la superficie minore.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica all’Agenzia del Territorio di Lecce – Ufficio Catasto.

Costo pratica catastale e del tecnico incarico, pari a euro 1.500,00
(oltre Cassa, Iva e Ritenuta d’Acconto se dovuta).

- **Determinazione del valore di mercato del bene**

Premessa.

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è stato determinato adottando il criterio di *stima sintetico comparativo* dove il valore unitario a mq è scaturito dal raffronto con beni immobili aventi caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, simili a quelle dei cespiti interessati della presente relazione di stima, recentemente venduti in zona nel libero mercato.

Pertanto si è proceduto, dapprima, ad indagini di mercato, condotte in loco presso tecnici e successivamente alla considerazione dei valori delle recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari operanti nell’abito locale.

Le principali caratteristiche dell’immobile considerate influenti sul valore di mercato sono state:

- *tipologia e destinazione d’uso;*
- *ubicazione;*
- *accessibilità;*
- *tipizzazione urbanistica del lotto;*
- *epoca di costruzione;*
- *tipologia costruttiva e finiture;*
- *stato di manutenzione e conservazione;*
- *finiture interne: pavimenti e rivestimenti.*

Sulla scorta di quanto sopra è stato individuato il più probabile “valore di riferimento”:

- *dell’area esterna, espresso in unità al mq di superficie;*
- *della costruzione, espresso in unità al mq di superficie lorda.*

A questo valore, al fine di determinare il più probabile “valore di mercato” sono stati applicati dei coefficienti correttivi (Coeff. c) in grado di tener conto delle peculiari caratteristiche dell’immobile e principalmente:

- *dell’utilizzo dello spazio interno/esterno;*
- *della proprietà dell’area solare;*
- *della presenza dell’arredo.*

La consistenza dell'immobile, come rappresentato nell'allegata planimetria estrapolata dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo autorizzativo (*Allegato Q - C.E. n. 6/99, progetto*) è costituita come di seguito descritta:

Piano	Area Esterna (mq)	Sup. Coperta (mq)	Pavicato (mq)	Valore di riferimento (mq)	Coeff. c. (%)	VALORE comparativo DI MERCATO (euro)
TERRA	-	66,00	-	380,00	0,9	22.572,00*
TERRA	-	96,00	-	380,00	0,9	32.832,00*
TERRA	-	-	25	380,00	0,5	4.750,00*

*: comprensiva del valore dell'area solare e dell'area di sedime.

A - VALORE COMPARATIVO DI MERCATO	euro 60.154,00
------------------------------------------	-----------------------

Alla stima sopra effettuata, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, occorre *destrarre*:

- Costo delle pratiche edilizie pari a euro 5.500,00,
- Costo dell'intervento di ripristino, a corpo, euro 6.000,00,
- Costo pratica catastale pari a euro 1.500,00.

Non è stato possibile valutare se gravano sui beni eventuali spese insolute, relative al pagamento della corrente elettrica, in quanto le bollette sono di spettanza solo del signor [REDACTED] così come ha dichiarato il signor [REDACTED], qualificatosi come "custode/guardiano" del terreno ove insistono i beni pignorati.

Pertanto il sottoscritto ha richiesto al signor [REDACTED] con pec del 05.04.2024 (Allegato M), di comunicare l'ultima bolletta Enel, ma, ad oggi, non è pervenuta alcuna risposta.

B - TOTALE SPESE DA SOSTENERE (5.500,00 + 6.000,00 + 1.500,00)	euro 13.000,00
-----------------------------------------------------------------------	-----------------------

VALORE DI MERCATO (A - B)	euro 47.154,00
----------------------------------	-----------------------

In considerazione dell'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, al valore di mercato si applica un abbattimento forfetario del 15%.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE DI MERCATO - 15%)	euro 40.080,90
----------------------------------------------------------------	-----------------------

I valori di riferimento della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nel comune di Diso (Lecce) alla frazione di Marittima - Valori OMI - Anno 2023 - Semestre 2 - Destinazione Produttiva (*Allegato S*), ultimo dato disponibile da prendere da riferimento per "capannoni industriali" in stato conservativo normale, indicano un valore di mercato compreso tra 250 e 330 euro/mq.

Il Valore Normale Unitario che deriva dalla stima sopra effettuata è all'incirca pari a euro 252 (*val. di mercato/sup. lorda*), collocandosi, quindi, all'interno dell'intervallo dei valori OMI e pertanto è compatibile con gli stessi.

- *Identificazione del bene.*

Il lotto 4 è un fabbricato al piano terra costituito un locale deposito al di sopra del quale trova posto una vasca per il deposito di acqua.

- *Il locale è occupato da materiale di deposito.*
- *Il locale richiede interventi di manutenzione straordinaria all'interno e all'esterno.*

- *Verifica regolarità edilizia e urbanistica.*

Dalla documentazione comunale, dalla quale risulta che i fabbricati che insistono sul fondo in esame sono stati realizzati in virtù:

- della Concessione Edilizia n. 6/99 rilasciata in data 12.03.1999 – Pratica Edilizia n. 6/99 (*Allegato Q – C.E. n. 6/99, progetto*);
- della Commissione Edilizia Comunale in data 27.09.1997 con verbale n.10/2;
- della Concessione n. 30 del 13.07.1982 “*Variante in Corso d’Opera*” (*Allegato R – C.E. n. 30/82, progetto*);

si evince che il fabbricato identificato con il lotto n.4 è privo di titolo autorizzativo.

Tale condizione implica la presentazione di una pratica edilizia all’Ufficio Tecnico del Comune di Diso, finalizzata alla demolizione del fabbricato e al ripristino dello stato dei luoghi.

- **Costo delle pratiche edilizie e del tecnico incarico, pari a euro 2.000,00**
(oltre Cassa, Iva e Ritenuta d’Acconto se dovuta).
- **Costo dell’intervento di ripristino, a corpo, euro 6.000,00**
(oltre Cassa, Iva e Ritenuta d’Acconto se dovuta).

- *Identificazione catastale e verifica delle planimetrie catastali.*

Magazzini e locali deposito, ubicato a Diso (Lecce) alla Via Convento, censita al NCEU al foglio 15, *particella 1136, C/2*, consistenza: 24 mq superficie catastale: 30 mq – p.T., (*Allegato H – planimetrie catastali*).

- *La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto. Il manufatto accatastato interessa una superficie coperta di circa mq 30,00 (6,00 x 5,00).*

L’incongruenza per aver accatastato un immobile non autorizzato comporta la presentazione di pratica all’Agenzia del Territorio di Lecce – Ufficio Catasto.

- **Costo pratica catastale e del tecnico incarico, pari a euro 1.500,00**
(oltre Cassa, Iva e Ritenuta d’Acconto se dovuta).

Premessa.

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è stato determinato adottando il criterio di *stima sintetico comparativo* dove il valore unitario a mq è scaturito dal raffronto con beni immobili aventi caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, similari a quelle dei cespiti interessati della presente relazione di stima, recentemente venduti in zona nel libero mercato. Pertanto si è proceduto, dapprima, ad indagini di mercato, condotte in loco presso tecnici e successivamente alla considerazione dei valori delle recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari operanti nell'abito locale.

Le principali caratteristiche dell'immobile considerate influenti sul valore di mercato sono state:

- tipologia e destinazione d'uso;
- ubicazione;
- accessibilità;
- tipizzazione urbanistica del lotto;
- epoca di costruzione;
- tipologia costruttiva e finiture;
- stato di manutenzione e conservazione;
- finiture interne: pavimenti e rivestimenti.

Sulla scorta di quanto sopra è stato individuato il più probabile "valore di riferimento":

- dell'area esterna, espresso in unità al mq di superficie;
- della costruzione, espresso in unità al mq di superficie lorda.

A questo valore, al fine di determinare il più probabile "valore di mercato" sono stati applicati dei coefficienti correttivi (Coeff. c.) in grado di tener conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile e principalmente:

- dell'utilizzo dello spazio interno/esterno;
- della proprietà dell'area solare;
- della presenza dell'arredo.

La consistenza dell'immobile, come sopra rappresentato, è costituita come di seguito descritta:

Piave	Area Esterna (mq)	Sup. Coperta (mq)	Porticato (mq)	Valore di riferimento (mq)	Coeff. c. (%)	VALORE comparativo DI MERCATO (euro)
TERRA	-	30,00	-	380,00	0,9	10.260,00*

* comprensiva del valore dell'area solare e dell'area di zedime.

IL VALORE COMPARATIVO DI MERCATO	entro 10.260,00
----------------------------------	-----------------

Alla stima sopra effettuata, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene, occorre detrarre:

- Costo della pratica edilizia, pari a euro 2.000,00;

- Costo dell'intervento di ripristino, a corpo, euro 6.000,00;

- Costo pratica catastale, pari a euro 1.500,00.

Non è stato possibile valutare se gravano sui beni eventuali spese insolite, relative al pagamento della corrente elettrica, in quanto le bollette sono di spettanza solo del signor [REDACTED], così come ha dichiarato il signor [REDACTED], qualificatosi come "custode/guardiano" del terreno ove insistono i beni pignorati.

Pertanto il sottoscritto ha richiesto al signor [REDACTED], con pec del 05.04.2024 (Allegato M), di comunicare l'ultima bolletta Enel, ma, ad oggi, non è pervenuta alcuna risposta.

B - TOTALE SPESE DA SOSTENERE (2.000,00 + 6.000,00 + 1.500,00)	euro 9.500,00
-----------------------------------------------------------------------	----------------------

VALORE DI MERCATO (A-B)	euro 760,00
--------------------------------	--------------------

In considerazione dell'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, al valore di mercato si applica un abbattimento forfettario del 15%.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (VALORE DI MERCATO - 15%)	euro 646,00
----------------------------------------------------------------	--------------------

I valori di riferimento della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nel comune di Diso (Lecce) alla frazione di Marittima - Valori OMI - Anno 2023 - Semestre 2 - Destinazione Produttiva (Allegato S), ultimo dato disponibile da prendere da riferimento per "capannoni industriali" in stato conservativo normale, indicano un valore di mercato compreso tra 250 e 330 euro/mq.

Il Valore Normale Unitario che deriva dalla stima sopra effettuata è all'incirca pari a euro 25,33 (val. di mercato/sup. lorda), collocandosi molto al di sotto dei valori OMI in quanto, di fatto, trattasi di un immobile che a seguito dell'intervento di ripristino avrà il valore di terreno, non edificabile.

7.

Per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015.

Gli immobili oggetto di pignoramento *non sono a destinazione speciale e non ricadono* negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano.

8.

Per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale.

8.1 Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato N – C.D.U., NTA e planimetrie PRG*) che interessa il terreno sul quale insistono i tre fabbricati pignorati (*lotto 1, lotto 2, lotto 3 e lotto 4*) certifica quanto di seguito riportato.

L'immobile in esame è costituito da un'area catastalmente censita nel N.C.T. del Comune di Diso al Foglio 15 con la particella 1133 di are 51,31.

L'area è tipizzata dallo strumento urbanistico vigente, il Piano Regolatore Generale (PRG), come "Zona E1" con fascia di rispetto stradale della profondità di circa m 30,00 ed è interessata per circa il 50% dal vincolo cimiteriale.

Nella zona E1- agricole produttive normali è consentita l'edificazione a scopi rurali con I.F.P. pari a 0,03 mc/mq e superficie minima d'intervento di mq 10.000,00.

L'area è, inoltre, interessata dai vincoli P.P.T.R.

La proprietà del terreno (1/1) è intestata alla società [REDACTED], come da visura catastale (*Allegato D*).

Si puntualizza che dalla certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, il terreno sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento non risulta pignorato (*Allegato 3*).

8.2 **Vincoli gravanti sui beni**

Gli immobili in esame (Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4):

- **non sono interessati da vincoli urbanistici.**
Di fatti i vincoli indicati sul CDU relativi alla "fascia di rispetto stradale" e "vincolo cimiteriale" interessano solo il terreno sul quale insistono i fabbricati;
- **sono interessati dalle perimetrazioni del PPTR**
(Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia) e nello specifico sono perimetrati dalle seguenti tutele:
 - Aree di rispetto dei boschi (UCP);
 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico (BP);
 come si evince dalla cartografia allegata estrapolata dal sito della Regione Puglia PPTR.
Pertanto gli interventi sugli immobili sono regolamentati, rispettivamente, dall'articolo 63 e dall'articolo 79 delle NTA del PPTR (Allegato P);
- **non sono interessati dai vincoli dell'Autorità di Bacino della Puglia.**
Per quanto concerne il vincolo idrogeologico gli immobili pignorati, e il terreno sul quale insistono gli stessi, non sono interessati da alcuna "pericolosità geomorfologica", "pericolosità idraulica" e "rischio", così come certificato dalla cartografia estrapolata dall'Autorità di bacino della Puglia (AdB P) (Allegato O).
- **non sono interessati dai vincoli archeologici e storici.**

9.

Nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.

Tutti i beni pignorati (Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4) sono di **proprietà esclusiva (1/1) della società** [redacted], così come accertato dai documenti depositati in atti (Allegato 3 - Certificato Notarile sostitutivo).

Il Giudice dell'Esecuzione ha, inoltre, disposto:

"che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copia al creditore procedente o intervenuto o al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria".

Copia della presente relazione è stata inviata al creditore procedente e al debitore.

Presicce-Acquarica, 19.04.2024