

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice: Ill.mo Dott. Antonio Barbetta



Relazione di Stima nel Processo Esecutivo Immobiliare iscritto a ruolo al n° 293/2023 R.G.E..

Parti:



Debitore:



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima nel Processo Esecutivo Immobiliare iscritto a ruolo al n°
293/2023 R.G.E..

Parti:

Debitore:

Il sottoscritto Cristiano Scardino, nato a Galatina (Le) il 06 marzo 1980, con studio in Cavallino (Le) alla via Lizzanello n. 76, è stato nominato esperto nella stima dell'immobile nel Processo sopraindicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Antonio Barbetta, il quale, con Decreto del 30 ottobre 2023, ha disposto di rispondere:

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

2). Una sommaria descrizione del bene;

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

Ing. Cristiano Scardino

familiare; 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 l'immobile è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;

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

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

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

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

Ing. Cristiano Scardino

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, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 112 del 6-08-2015;

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

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

VERBALE DI SOPRALLUOGO

“In data 15 novembre 2023 alle ore 10.30 circa si è recato presso gli immobili pignorati nella odierna procedura, il Custode Giudiziario, avv. Donato Mele Mongiò, nominato con atto del 30.10.2023, il quale con raccomandata e a notifica tramite UNEP ha regolarmente comunicato all'odierno debitore, [REDACTED] la sua nomina e la data dell'odierno sopralluogo; l'accesso all'immobile è stato consentito dal figlio del debitore, dichiarato a ciò delegato dal proprio genitore; è presente l'ing. Cristiano Scardino che viene subito messo nelle condizioni di effettuare gli opportuni rilievi dell'intero immobile. Il suddetto delegato è il sig. [REDACTED]

Ing. Cristiano Scardino

così come da costui dichiarato,

qualificatosi appunto figlio del debitore esecutato. Il verbale viene chiuso alle ore 11.20".

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Lotto 1:

Fabbricato, adibito ad uso residenziale, ubicato in Melissano (Le) alla via Giacomo Puccini n. 25 piano T, per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig.

regime di separazione dei beni. Il fabbricato, prospiciente la via Giacomo Puccini, si sviluppa lungo l'intera profondità del lotto con una superficie catastale totale pari a 148 m², confinante a Nord con la via Edmondo De Amicis e ad Est e ad Ovest con altre proprietà (p.lle n. 336 e 1165).

Lo stesso ricade su un suolo Zona "D2" – Periferica – Nuova edificazione, in Catasto individuato al foglio n. 6 p.lla 337 sub. 1, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3, con consistenza di 7 vani e rendita pari ad € 278,37.

Si ritiene opportuno precisare che l'immobile in questione, all'atto del sopralluogo, è risultato essere in corso di costruzione/ristrutturazione; lo stesso è strutturato da un ampio ingresso ed un altrettanto ampio soggiorno, entrambi vani caratterizzati da copertura a volta tipo "volta a stella", il primo

Ing. Cristiano Scardino

con un'altezza utile pari a 5,10 metri ed il secondo, strutturato su due diversi

vani, aventi rispettivamente un'altezza utile pari a 4 metri e 5,10 metri.

L'immobile è, poi, costituito da una cucina, avente un'altezza utile di 3,25

metri, una camera da letto con copertura a volta tipo "volta a stella", avente

un'altezza utile di 5,10 metri, un bagno, avente altezza utile pari a 4 metri, e

tre ripostigli, due situati a piano terra, di cui uno avente copertura a volta

tipo "volta a stella" ed un'altezza utile pari a 5,10 metri, ed uno situato in

terrazza, accessibile mediante scala esterna.

Nella parte retrostante all'immobile, adiacente alla via De Amicis, vi è un

ampio giardino con vegetazione, nel quale vi sono alcuni alberi da frutto,

ove in origine era presente un ulteriore ripostiglio (come evincibile dalla

planimetria allegata alla presente), non rivenuto all'atto del sopralluogo.

Durante l'ispezione peritale, l'immobile di cui trattasi si è presentato in

discrete condizioni di conservazione per ciò che concerne i vani interni;

difatti l'intonaco dei muri interni si è presentato in buone condizioni, così

come gli infissi interni ed esterni e la pavimentazione interna,

differentemente dalla facciata dei muri esterni (con riferimento alla struttura

ed al relativo intonaco) ed il portone d'ingresso, che sono risultati in

scadenti condizioni di conservazione.

Analogo discorso è applicabile per il giardino retrostante all'abitazione, che

risulta essere incolto e trascurato, nel quale sono stati rinvenuti alcuni rifiuti

e materiale di risulta.

Per ciò che concerne gli impianti dell'abitazione, si riferisce che i sanitari e

la cucina sono risultati in discrete condizioni di manutenzione ed, inoltre,

che il fabbricato non è risultato dotato di impianti di climatizzazione

Ing. Cristiano Scardino

invernale ed estiva.

In merito alle caratteristiche della zona:

- zona periferica residenziale a traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti, nonché provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- tra i più importanti centri limitrofi all'aggregato urbano di Melissano (Le), vi è l'aggregato urbano di Casarano, distante circa 8 km, l'aggregato urbano, nonché località marittima di Gallipoli (Le), distante circa 16 km, e l'aggregato urbano di Maglie (Le), distante circa 26 km.

Lotto 2:

Fabbricato, adibito ad uso commerciale, ubicato in Melissano (Le) alla via Edmondo De Amicis snc piano T, per la quota di 1/2 di piena proprietà del

in regime di separazione dei beni. Il fabbricato, prospiciente la via Edmondo De Amicis, avente una consistenza pari a 14,00 m², confinante a Nord con la via Edmondo De Amicis e ad Est con un'altra proprietà (p.lla 542), ricade su un suolo Zona "D2" – Periferica – Nuova edificazione, in Catasto individuato al foglio n. 6, p.lla 337 sub. 2, categoria C/6 (rimesse/autorimesse), classe 3 e rendita pari ad € 19,52.

Il fabbricato in questione consiste in un deposito auto situato nella parte posteriore dell'abitazione, lo stesso, contenente alcuni rifiuti ed oggetti di vario genere, è risultato essere in cattive condizioni di manutenzione.

Ing. Cristiano Scardino

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Tale immobile costituisce l'abitazione principale

di sopralluogo sopra riportato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

- *Iscrizioni: Nessuna*
- *Pignoramenti:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21/09/2023, numero di

descritto in regime di separazione dei beni.

- *Altre trascrizioni: Nessuna*

- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- *Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna*

- *Conformità catastale: Nessuna*

Altre informazioni per l'acquirente:

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

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

al momento della perizia: € 0,00

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

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Atto di compravendita del 28/10/2021 per Notaio Giuseppe De

Ing. Cristiano Scardino

-

PRATICHE EDILIZIE

- Pratica SCIA, alternativa al Permesso di Costruire n. 329, del

Con la suddetta pratica, sono state realizzate le seguenti opere:

- *Modifiche interne, nuova distribuzione dei vani;*
- *Realizzazione di nuovi impianti idrici, elettrici e fognanti;*
- *Realizzazione di nuove finiture: intonaci, pavimenti, pitturazioni interne ed esterne, tutto per dare opera finita;*
- *Demolizione e ricostruzione del solaio di copertura della veranda, attualmente deteriorato da infiltrazioni e cattiva realizzazione originaria;*
- *Sistemazione dell'area esterna, con demolizione del piccolo vano ripostiglio presente all'interno dello scoperto retrostante,*

Ing. Cristiano Scardino

ammalorato e pericolante;

- Realizzazione nuova apertura carrabile su via De Amicis;

- Demolizione autorizzata di copertura in amianto del garage e realizzazione di nuova copertura con pannelli coibentati;

- Installazione nuovi infissi.

Il fabbricato a seguito delle seguenti opere non avrà subito variazioni per ingombro, volume e destinazione d'uso; verranno invece variate le destinazioni d'uso dei vani e la distribuzione degli stessi.”

- P.E. n. 36/2019 protocollo n. 4245 del 02.05.2019 (SCIA).

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Preliminarmente, lo scrivente ritiene opportuno precisare che, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che rappresenta il più probabile valore che un bene, date le sue caratteristiche, ricaverebbe in un'eventuale compravendita sul mercato che gli compete.

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

In tale valutazione, è stata presa in considerazione l'attuale situazione di mercato di edifici simili ubicati nel Comune di Melissano, adibiti ad

Ing. Cristiano Scardino

abitazione di tipo economico ed a rimesse/autorimesse, ovvero unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologie e rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per i fabbricati di tipo residenziale.

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

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui sopra, e del 25%, qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25,00 m² e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al primo punto, del 15% fino a m² 25,00 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- della superficie dell'area scoperta, quali giardini, che costituiscono pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 15% fino a m² 25 e del 5% per la quota eccedente.

La suddetta superficie si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di

Ing. Cristiano Scardino

confine, in virtù dell'ovvio principio secondo il quale non può esistere un edificio in mancanza di muri, che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Lotto 1:

Per ciò che concerne la stima dell'immobile in Catasto al foglio 6 particella 337 sub 1, si riporta che, da indagine di mercato riguardante quest'ultimo, effettuata tenuto conto delle relative caratteristiche, e da quanto riscontrato nella banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, è emerso che per gli immobili, in normale condizione di manutenzione, con destinazione "Abitazione di tipo economico" e per la zona di riferimento, il valore al m² oscilla tra i €/m² 335,00 ed €/m² 485,00, come da tabella di seguito allegata.

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **LECCO**
 Comune: **MELOSARÉ**
 Fascia/Zona: **Periferia/Urbanizzazione**
 Codice di zona: **11**
 Microzona catastale n. **11**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	620	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	335	485	L	1,2	1,8	L
Autonnesse	NORMALE	295	370	L	1,5	2,1	L
Biv.	NORMALE	375	475	L	2	2,4	L
Villa o Villa	NORMALE	600	820	L	2,6	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia significa che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati soggetti ad modifiche
- Per la tipologia Biv. (Bivottino) nel suo emblema risulta significativi il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negoz. il giudice (C/11/15) ha ritenuto riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e l'eventuale presenza di più assenti registrati

- Ottimo
- Buono
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberato dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 22 marzo 1986.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitivo

Tenuto conto che le valutazioni sopra riportate fanno riferimento ad immobili in normali condizioni di conservazione e manutenzione, lo scrivente ha ritenuto opportuno, note le condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile in questione, come riscontrato durante l'ispezione peritale e

Ing. Cristiano Scardino

come sopra descritte, attribuire un valore al per m², pari ad € 370,00.

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

Destinazione	Sup. reale lorda	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione al piano terra	115,00 m ²	100%	115,00 m ²
Giardino (entro 25 m ²)	25,00 m ²	15%	3,75 m ²
Giardino (eccedente 25 m ²)	225,00 m ²	5%	11,25 m ²
Superficie commerciale immobile	//	//	130,00 m ²

Pertanto, secondo quanto precedentemente riportato:

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale immobile	130,00 m ²	€ 370,00	€ 48.100,00

Lotto 2:

In relazione alla stima del fabbricato in Catasto al foglio 6 particella n. 337 sub 2, si riferisce che, da indagine di mercato, il valore al m² concernente gli immobili destinati ad uso commerciale, quali rimesse ed autorimesse, nella zona di riferimento del Comune di Melissano (Le) è pari ad €/m² 250,00, tenuto conto delle condizioni riscontrate all'atto del sopralluogo.

Pertanto, tenuto conto che la superficie commerciale dello stesso è pari a 14 m², il valore commerciale è il seguente:

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie commerciale immobile	14,00 m ²	€ 250,00	€ 3.500,00

Quindi, il valore complessivo dell'unità abitativa in questione è pari:

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione al piano terra	130,00 m ²	€ 370,00	€ 48.100,00
Deposito auto	14,00 m ²	€ 250,00	€ 3.500,00
	//	//	€ 51.600,00

Ing. Cristiano Scardino

Adeguamenti e correzione della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 7.740,00

Per cui, il valore dell'unità immobiliare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ammonta ad € 43.860,00.

Prezzo base d'asta del lotto:

Per ciò che concerne il valore dell'offerta minima, ai sensi della legge n. 132/2015, ottenuto mediante l'abbattimento del 25% del sopradetto valore di vendita, lo stesso corrisponde ad € 32.895,00.

Nel restare a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, lo scrivente

C.T.U. rassegna la presente.

Cavallino, 31 gennaio 2024.

I C.T.U.


Ing. Cristiano Scardino
Via Lizzanello, 76
73020 Cavallino (Le)
Cell. 3477116507
P. IVA 03798490755

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Cristiano Scardino