



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

307/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dr. GIANCARLO MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

ANTONIO ALBANESE

CF [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 307/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POGGIARDO Via Vittorio Veneto 29, della superficie commerciale di **161,51** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene in esame è una civile abitazione inserita in un fabbricato realizzato nei primi decenni del '900, composto da due piani fuori terra con due abitazioni al p.t., poste ai lati dell'androne centrale di accesso comune, ed ulteriori residenze al piano 1°. L'abitazione è posta al piano terra ed ha un doppio ingresso: direttamente da strada (via V. Veneto al civ. 29) e dall'androne comune. Si compone di quattro vani originari costituenti la zona giorno e di ulteriori vani posteriori, più recenti, destinati alla zona notte; i primi sono realizzati con murature portanti a sostegno di coperture in volte alla leccese; i vani posteriori hanno invece coperture piane in solai misti laterocementizi; nella zona giorno si riscontrano: ingresso-soggiorno, pranzo, cucina e bagno; nella zona notte una camera da letto, due vani utilizzati come camere ed un bagno-lavanderia di natura abusiva; dalla stessa zona notte, una scalinata conduce all'esterno al relativo lastrico solare privato; gli impianti tecnologici (idrico-fognante, termico, elettrico e del gas) sono tradizionali, collegati alle reti cittadine di adduzione e smaltimento, con sanitari di discreta qualità nel bagno principale. L'abitazione presenta, complessivamente, un discreto stato di manutenzione; si riscontrano, tuttavia, una illuminazione naturale appena sufficiente ed alcuni locali fenomeni di degrado di pitturazione e intonaco, causati da umidità di risalita alle pareti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,50 - 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 71 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2[^], consistenza 162 mq, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, 29, piano: S1 - T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 31/03/2018 prot. n. LE0059941 in atti dal 31/03/2018 (variazione n. 23252.1/2018); variazione del 29/03/2017 n. LE0092208 in atti dal 29/03/2017 - Fusione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 44342.1

Coerenze: a ovest con via Vittorio Veneto, a nord con p.lle 136, 525 e 169, ad est con p.lla 312, a sud con il sub. 9 (androne comune) ed il sub. 15 (scoperto posteriore) della stessa p.lla 71

Nella planimetria catastale viene riportato anche un vano modesto cantina (di altezza assai ridotta di appena 1,50 mt) apparentemente situato al di sotto del vano "soggiorno-pranzo" (il secondo consecutivo dopo il vano ingresso); detto vano in realtà risulta tombato e murato da svariati decenni e non è stata rinvenuta traccia né del suo accesso né della sua esistenza.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.709,66

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**
Data della valutazione: **26/01/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/08/2017 a [REDACTED]
[REDACTED] re [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto notarile pubblico (iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario).

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita in Poggiardo, via V. Veneto 29, in catasto al fgl. 15, p.lla 71 sub. 21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/06/2018 a firma di Giudice di Pace di Lecce ai nn. 4661/2018 di repertorio, iscritta il 26/03/2019 a Lecce ai nn. 10701 gen. e 1101 part., a [REDACTED]
[REDACTED] via Vittorio Veneto n. 29, Poggiardo, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 4.276,00.

Importo capitale: € 3.800,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 17/06/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce ai nn. 3805/2019 di repertorio, trascritto il 01/08/2019 a Lecce ai nn. 26211 gen. e 20224 part., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto Giudiziario .

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Poggiardo in via Vittorio Veneto n. 29, in catasto al fgl. 15, p.lla 71 sub. 21 e immobile sito in Poggiardo, via Armando Diaz snc, in catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 873

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 30/08/2017), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare sita in Poggiardo, via V. Veneto 29, in catasto al fgl. 15, p.lla 71 sub. 21

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] forza di atto di compravendita (dal 24/02/1994 fino al 30/08/ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] fgl. 15,
p.lla 71 subb. 1 e 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

"Permesso di costruire in sanatoria mediante accertamento di conformità" (art. 36 DPR 380/2001) N. 90, intestato a [REDACTED] richiesto il 30/04/2017 con il n. 3907/VI di prot. di protocollo, rilasciato il 12/12/2018 con il n. 90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a civile abitazione sita in Poggiardo, via V. Veneto n. 29

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera della G.R. n. 4984 del 27/11/1975 con successiva Variante Generale al PdF approvata con delibera della G.R. n. 6610 del 28/06/1982, l'immobile ricade in zona B1 di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: interventi edilizi da attuarsi mediante Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti indici metrici: - Indice di Fabbricabilità Fondiario I.F.F. = 5 mc/mq per nuove costruzioni e sostituzioni di gruppi di edifici - 8,5 mc/mq in caso di sopraelevazione e e completamento edifici - pari a cubatura esistente per sostituzione di singolo edificio; - Indice di copertura: 70% ; - Altezza max: da 14,00 mt a 17,50 mt a seconda della tipologia di intervento edilizio; - Numero max dei piani fuori terra: da 2 a 5 a seconda della tipologia di intervento edilizio; - Rapporto H/L (L=larghezza stradale) : da 1,5L a 2,0L a seconda della tipologia di intervento edilizio. Destinazioni d'uso consentite: abitazioni, attrezzature di interesse collettivo pubbliche o private, piccole botteghe a servizio della residenza, piccoli laboratori

artigianali purché non molesti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato presenta un ampliamento abusivo (bagno-lavanderia) non riportato nel progetto di sanatoria di cui al P. di C, n. 90 del 12/12/2018 e non indicato nemmeno nella planimetria catastale; detto abuso edilizio potrà essere sanato mediante applicazione del "Piano Casa" della Regione Puglia (L.R. 30/07/2009 n. 14 e successive proroghe) previa dimostrazione della sua realizzazione abusiva in vigore della predetta normativa regionale (T.A.R. Puglia, Lecce, sez. III, sentenza del 29 novembre 2012 n. 1949)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: un ampliamento abusivo (bagno-lavanderia) non riportato nel progetto di sanatoria di cui al P. di C, n. 90 del 12/12/2018 e non indicato nemmeno nella planimetria catastale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità (art. 36 del DPR 380/2001) dell'ampliamento mediante applicazione del c.d. "Piano Casa" della Regione Puglia (L.R. 30/07/2009 n. 14) prorogato a tutto il 2021 e previa dimostrazione della realizzazione del manufatto abusivo in vigore della predetta legge sul "Piano casa"

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria con accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001) per ampliamento abusivo ai sensi del "Piano Casa" della Regione Puglia (L.R. 30/07/2009 n. 14) : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Planimetria dello stato di fatto



Planimetria da progetto approvato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - diversa indicazione di destinazione d'uso di alcuni vani interni rispetto al P. di C. n. 90 del 12/12/2018; - mancata indicazione di area esterna dove risulta realizzato un bagno-lavanderia abusivo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di DocFa per adeguamento utilizzo vani interni alle previsioni del P. di C. n. 90 del 12/12/2018; in caso di sanatoria del bagno-lavanderia abusivo, ulteriore aggiornamento catastale con redazione di tipo mappale e successivo DocFa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione DocFa e tipo mappale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Planimetria dello stato di fatto



Planimetria catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POGGIARDO VIA VITTORIO VENETO 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POGGIARDO Via Vittorio Veneto 29, della superficie commerciale di **161,51** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene in esame è una civile abitazione inserita in un fabbricato realizzato nei primi decenni del '900, composto da due piani fuori terra con due abitazioni al p.t., poste ai lati dell'androne centrale di accesso comune, ed ulteriori residenze al piano 1°. L'abitazione è posta al piano terra ed ha un doppio ingresso: direttamente da strada (via V. Veneto al civ. 29) e dall'androne comune. Si compone di quattro vani originari costituenti la zona giorno e di ulteriori vani posteriori, più recenti, destinati alla zona notte; i primi sono realizzati con murature portanti a sostegno di coperture in volte alla leccese; i vani posteriori hanno invece coperture piane in solai misti laterocementizi; nella zona giorno si riscontrano: ingresso-soggiorno, pranzo, cucina e bagno; nella zona notte una camera da letto, due vani utilizzati come camere ed un bagno-lavanderia di natura abusiva; dalla stessa zona notte, una scalinata conduce all'esterno al relativo lastrico solare privato; gli impianti tecnologici (idrico-fognante, termico, elettrico e del gas) sono tradizionali, collegati alle reti cittadine di adduzione e smaltimento, con sanitari di discreta qualità nel bagno principale. L'abitazione presenta, complessivamente, un discreto stato di manutenzione; si riscontrano, tuttavia, una illuminazione naturale appena sufficiente ed alcuni locali fenomeni di degrado di pitturazione e intonaco, causati da umidità di risalita alle pareti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,50 - 3,45. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 71 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2[^], consistenza 162 mq, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, 29, piano: S1 - T, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 31/03/2018 prot. n. LE0059941 in atti dal 31/03/2018 (variazione n. 23252.1/2018); variazione del 29/03/2017 n. LE0092208 in atti dal 29/03/2017 - Fusione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 44342.1

Coerenze: a ovest con via Vittorio Veneto, a nord con p.lle 136, 525 e 169, ad est con p.lla 312, a sud con il sub. 9 (androne comune) ed il sub. 15 (scoperto posteriore) della stessa p.lla 71

Nella planimetria catastale viene riportato anche un vano modesto cantina (di altezza assai ridotta di appena 1,50 mt) apparentemente situato al di sotto del vano "soggiorno-pranzo" (il secondo consecutivo dopo il vano ingresso); detto vano in realtà risulta tombato e murato da svariati decenni e non è stata rinvenuta traccia né del suo accesso né della sua esistenza.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Planimetria dello stato di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono comuni di Maglie, Otranto, Tricase, Santa Cesarea, Castro, Santa Maria di Leuca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 92	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km 0,00	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 10	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------------------	---------------------

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in esame è una civile abitazione inserita in un fabbricato composto da due piani fuori terra, realizzato nei primi decenni del '900 ed espressione delle classiche architetture cittadine dell'epoca, caratterizzato da nette simmetrie prospettiche e segnato da un portone centrale attorno al quale si sviluppa l'intera edificazione. Il fabbricato consta di due abitazioni al p.t., poste ai lati dell'androne centrale, e di ulteriori residenze al piano 1°. L'abitazione in esame è situata al piano terra e gode di un doppio accesso: il primo direttamente da via V. Veneto (al civ. 29), il secondo dall'androne comune. Risulta realizzata in due fasi storiche ben distinte: i primi quattro vani originari costituiscono l'attuale zona giorno, gli ulteriori vani posteriori, di più recente fattura, sono destinati alla zona notte. La zona giorno è composta da un vano ingresso-soggiorno e da un successivo vano ad uso sala da pranzo pressoché identici come forma e dimensione e con un'ampia apertura centrale che li porta ad essere considerati come un unico grande vano giorno; lateralmente, e divisa solo da una muratura bassa con passaggio laterale, vi è la cucina dalla quale, ritornando verso il lato fronte-strada, si perviene la bagno, caratterizzato da una prima zona, definita da due tratti laterali di muratura, contenente la cabina doccia, ed una successiva con vasca e tutti i restanti sanitari. Dal vano pranzo si perviene sia all'androne comune (mediante una seconda porta di ingresso) sia all'ampliamento posteriore che ospita la zona notte; un disimpegno centrale, ad andamento irregolare, conduce ai tre vani successivi: una grande camera da letto e due ulteriori ambienti, riportati nelle planimetrie catastali con differenti usi promiscui (bagno, ripostiglio, cabina-armadio) ma in realtà utilizzati come camerette da letto. Si precisa che nella zona notte, oltre ad un modesto sottoscala ad uso ripostiglio adiacente alla camera matrimoniale, si riscontra anche un vano ad uso bagno-lavanderia, non riportato nelle planimetrie progettuali e catastali e quindi di natura abusiva. Al termine del disimpegno, in adiacenza alla camera matrimoniale, una porta esterna immette ad una scala scoperta che conduce al lastrico solare.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura verticale costituita da murature portanti; nei primi quattro vani più antichi la copertura è in volte alla leccese di notevole altezza, nei vani posteriori più recenti in solai piani laterocementizi. Le caratteristiche di rifinitura e di dotazione impiantistica, di livello generalmente medio, sono tutte riportate nelle successive descrizioni dettagliate. In generale si può affermare che l'abitazione risulta caratterizzata da un discreto livello costruttivo nei vani più antichi, più modesto nei vani recenti; inoltre il successivo ampliamento posteriore ha creato alcune evidenti problematiche di scarsa illuminazione naturale ai primi vani, compensate da due ampie aperture nel soffitto del disimpegno e di una cameretta che assicurano (tramite anche opportune aperture superiori nelle murature) luce zenitale diretta nei predetti vani e indiretta nella zona giorno. Ulteriore aspetto problematico dell'abitazione è un diffuso fenomeno di umidità di risalita alle pareti, presente in particolare in tutti i vani posteriore della zona notte, con conseguente degrado di svariati tratti di finiture superficiali (pitturazioni e intonaci) ed una diminuzione della salubrità dei vari ambienti. Nei vani della zona giorno si riscontra, invece, un discreto stato di manutenzione generale ed un normale livello di usura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre e porte esterne realizzati in metallo e pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattoni di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta di ingresso su strada realizzato in pvc , gli accessori presenti sono:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

persiane esterne

rivestimento esterno: realizzato in pietra leccese e pietra in carparo

nella media 

rivestimento interno: posto in vani e camere realizzato in intonaco civile liscio con decorazioni in carparo. il rivestimento è localmente danneggiato da fenomeni di umidità di risalita d'acqua

al di sotto della media 

Degli Impianti:

condizionamento: split a parete con alimentazione a elettrica conformità: non rilevabile

scarso 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media 

fognatura: tubature in pvc la reti di smaltimento è realizzata in cittadina conformità: non rilevabile

nella media 

gas: metano con alimentazione a da rete cittadina con caldaia murale conformità: non rilevabile

nella media 

idrico: con tubature non a vista con alimentazione in diretta da rete cittadina, la rete di distribuzione è realizzata in AQP

nella media 

termico: a parete con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori tradizionali

nella media 

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue costruite in muratura

nella media 

copertura: a volte alla leccese nei primi 4 vani di antica fattura costruita in pietra leccese

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. tipologia di copertura presente nell'ampliamento posteriore (zona letto)

nella media 

strutture verticali: costruite in murature portanti in mattoni di tufo

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[162,31 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
abitazione a piano terra con esclusione del bagno-lavanderia di natura abusiva	161,51	x	100 %	=	161,51
Totale:	161,51				161,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) (31/03/2020)

Domanda: appena sufficiente

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabile causa stagnazione del mercato immobiliare

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 550,00

Note: l'indagine per la determinazione dei valori unitari è stata condotta per l'unica zona/fascia urbana disponibile, cioè B2- Città consolidata relativa ad abitazioni di tipo economico, con dati relativi al 1° semestre 2020.

sito Internet "Borsino Immobiliare" (15/01/2021)

Domanda: appena sufficiente

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabile ma, tendenzialmente, abbastanza lungo.

Valore minimo: 445,00

Valore massimo: 625,00

Note: l'indagine è stata effettuata per le aree centrali consolidate dell'abitato di Poggiardo; il sito ha indicato una dinamicità del mercato "medio-bassa", una tendenza al ribasso delle quotazioni residenziali medie (- 3,76%) a fronte di un discreto rialzo delle compravendite (+ 35,69%, rapportato tuttavia all'anno precedente in cui si era rilevata una drastica riduzione dei volumi di compravendita nel comune); i valori minimo e massimo riportati sono quelli medi relativamente ad appartamenti in stabili di fascia media ed in stabili di 2^ fascia (di qualità inferiore alla fascia media).

analisi del mercato immobiliare locale (15/01/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio-lunghi

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare la consistenza del corpo in esame si sono seguite, in generale, le indicazioni del D.M. 138/1998 e delle Norme UNI EN 15733:2011 nel calcolo delle superfici lorde e nette e delle murature perimetrali; la superficie interna lorda chiusa è stata quindi calcolata alla mezzeria dei muri esterni comuni all'intero fabbricato. Come rilevabile dagli allegati grafici, la superficie lorda complessiva dell'abitazione è risultata pari a 155,33 mq (al netto ovviamente della superficie del bagno-lavanderia di natura abusiva non computabile). L'analisi di mercato e le ulteriori indagini effettuate hanno permesso di individuare un valore medio da applicare pari a circa 520,00÷530,00 €/mq . Tuttavia, alcune problematiche innanzi evidenziate di natura costruttiva e manutentiva, inducono a proporre un valore unitario di mercato leggermente ribassato e quantificabile in 475,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,51	x	475,00	=	76.717,25
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.717,25
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.717,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il criterio della "stima sintetica comparativa" consistente nella individuazione di un valore unitario (prezzo medio) espresso in €/mq derivante da un'attenta analisi di mercato effettuata in zona e riferita ad immobili simili a quello in esame per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive; il valore unitario medio individuato è stato quindi applicato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di comune di Poggiardo, agenzie: studi di intermediazione immobiliare presenti in Poggiardo e nei comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate / Territorio relativo al tessuto edilizio del comune di Poggiardo (riferimento: 1° semestre 2020), ed inoltre: studi tecnici e notarili del comune di Poggiardo e dell'ambito territoriale circostante; siti Internet di settore (Borsino immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	161,51	0,00	76.717,25	76.717,25
				76.717,25 €	76.717,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
l'immobile in questione non risulta comodamente divisibile.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 11.507,59**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.709,66**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 709,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 307/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito ad uso agricolo usato come officina a POGGIARDO Via Armando Diaz 258-260, della superficie commerciale di **203,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato composto da un locale seminterrato, attualmente in disuso ma già adibito ad officina meccanica, ubicato in un lotto di terreno di forma trapezoidale ricadente in area a destinazione agricola appena fuori l'abitato di Poggiardo. Ha accesso da via A. Diaz. mediante una doppia cancellata metallica e, attraverso un piazzale di ingresso ed una rampa scoperta pavimentata in cemento si raggiunge uno spazio scoperto di manovra che introduce al deposito. Il locale, di forma composita ma regolare, è costituito da un unico vano a copertura piana, con un'altezza utile di circa mt. 3.75, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato a copertura di solai piani laterocementizi e muratura perimetrale dello spessore di cm. 50; internamente è pavimentato con mattoni di graniglia di cemento ed intonacato con intonaco liscio del tipo civile; areazione e illuminazione sono assicurate da ampie finestre provviste di infissi di alluminio con vetri-camera e protette da grate in ferro, oltre alle due grandi aperture di ingresso dotate saracinesche metalliche. Il deposito è privo di servizi igienici e di impianto idrico e fognante; si riscontra la sola presenza dell'impianto elettrico privo di cavi e pulsantiere e completamente fuori uso. All'interno del deposito si riscontrano: un modesto sottoscala con pavimento e pareti rivestite con mattonelle di ceramica; una partizione interna (box-ufficio) in muratura coperta ma di altezza interna insufficiente; un ulteriore secondo piano interrato, ad uso deposito, anch'esso di altezza ridotta, rivestito con intonaco liscio alle pareti e ceramica a pavimento (i predetti corpi di fabbrica non sono riportati nel progetto approvato e risultano, quindi, di natura abusiva). Il seminterrato ha una superficie lorda di circa 250 mq (comprese le porzioni abusive in ampliamento), il deposito al secondo piano interrato è invece di circa 68 mq. Nell'angolo nord-est dello spazio scoperto di accesso al locale, si riscontra un piccolo vano a copertura piana intonacato sia all'interno che all'esterno, ma privo di pavimento e impianti, con i soli infissi metallici (anch'esso non indicato in progetto e di natura abusiva). Tramite altra rampa lungo il confine a nord non pavimentata, si perviene all'ampio scoperto retrostante caratterizzato dalla presenza di vecchi gazebi metallici privi di copertura e in pessime condizioni; in tale zona la costruzione fuoriesce dal piano di campagna assumendo quindi la natura di immobile seminterrato. L'area scoperta esterna non interessata dal fabbricato, dalla rampa e dallo spazio di manovra è estesa circa 1452 mq. .

Il locale, autorizzato come deposito di attrezzi agricoli ma utilizzato in tempi passati come officina meccanica, risulta in pessime condizioni di manutenzione e versa in totale stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e interrato, ha un'altezza interna di 3,75. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 873 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2[^], consistenza 212 mq, rendita 470,80 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz snc, piano: S1, intestato [REDACTED] derivante da - Variazione nel classamento del 04/12/2018 n. LE0178302 di prot. in atti dal 04/12/2018 (variazione n. 52784.1/2018; - Costituzione del 02/12/2017 n. LE0264497 di prot. in atti dal 04/12/2017 (Costituzione n. 3726.1/2017)
Coerenze: a sud-ovest con via Armando Diaz, a nord-ovest con p.lla 177, a nord-est con p.lla 686, a sud-est con p.lla 323
Nella visura viene riportata, oltre alla consistenza di mq 212, anche la superficie catastale pari a 460 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data della valutazione:	26/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune POGGIARDO identificata al foglio 8, particelle 162-163-421 della superficie di 2229 mq, stipulato il 23/10/1996 a firma di Notaio Carlo Micolano al n. 85911 di repertorio, trascritto il 13/11/1996 a Lecce ai nn. 32445 gen. e 26989 part., a favore di Comune di Poggiardo, [REDACTED] derivante da Atto unilaterale d'obbligo - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a terreno in Poggiardo in catasto al foglio 8, particelle 162-163-421. Viene asservita l'area di complessivi 2.229 mq di superficie a servizio di una volumetria di 111,28 mc destinata alla costruzione di un deposito attrezzi agricoli e derrate alimentari, giusto progetto approvato dal comune di Poggiardo e autorizzato con concessione edilizia n. 1884 del 12/02/2002

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 17/06/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce al n. 3805/2019 di repertorio, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto Giudiziario .

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Poggiardo, via Armando Diaz snc, in catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 873 e immobile sito in Poggiardo in via Vittorio Veneto n. 29, in catasto al fgl. 15, p.lla 71 sub. 21

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

[REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 100/100, in forza di Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a terreno sito nel comune di Poggiardo in catasto al fgl. 8, p.lle n. 162, 163 e 421 su cui, alla data del trasferimento, insisteva già un fabbricato su due livelli (primo piano interrato e secondo piano interrato) non ancora accatastato e oggetto del trasferimento stesso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (fino al 01/12/1995)
[REDACTED]
per la quota di 100/100, in forza di Atto di compravendita (dal 01/12/1995 fino al 05/02/2013), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a terreno sito nel comune di Poggiardo, località Tane, in catasto al fgl. 8, p.lle n. 162 di are 10.85, n. 163 di are 11.37 e n. 421 di centiare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il fabbricato in esame risulta presentata in data 10/12/2004, prot. 10955/X, una domanda di sanatoria edilizia priva, tuttavia, della necessaria documentazione tecnica che, nonostante le varie richieste di integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, non risulta essere mai stata depositata; la pratica è quindi rimasta inevasa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1884, [REDACTED], per lavori di costruzione di un deposito attrezzi agricoli a piano interrato e deposito di derrate al piano terra, richiesta il 16/02/1996 con il n. 1417/X di protocollo, rilasciata il 12/02/2002 con il n. 1884 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreno in catasto al fgl. 8, p.lle 162-163-421.

All'atto del successivo accatastamento del fabbricato, le p.lle 162 e 163 sono state fuse nell'odierna p.lla 873; la residuale p.lla 421 risulta essere "Sede stradale" già interamente occupata dalla Provincia di Lecce a seguito della realizzazione della S.P. 158 - Circonvallazione di Poggiardo così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di acquisto da parte della [REDACTED] (v. allegato 2.2)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera della G.R. n. 4984 del 27/11/1975 con successiva Variante Generale al PdF approvata con delibera della G.R. n. 6610 28/06/1982, l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: interventi edilizi da attuarsi mediante Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti indici metrici: - Indice di Fabbricabilità Fondiario I.F.F. = 0,06 mc/mq per locali agricoli - 0,03 per case rurali - 0,01 per ville padronali; - Numero max dei piani fuori terra: nr. 2 ; - Altezza massima = 8,00 mt ; - Distacco dalla strada = Così come indicati dal D.M. 01/04/0968 - Arretramento = dai confini 5,00 mt e dalle costruzioni 10,00 mt. Destinazioni d'uso consentite: costruzioni interessanti l'agricoltura e case rurali per fattorie aziendali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state riscontrate al cune difformità edilizie esattamente coincidenti (al netto di lievi differenze dimensionali) con quanto rilevato da apposito "Accertamento dello stato dei luoghi" effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/05/2010 (con verbale redatto il 21/05/2010 e allegato alla presente perizia al n. 2.7) nel quale si contestava, oltre al differente utilizzo del fabbricato, la realizzazione di una cubatura maggiore di circa 58,49 mc rispetto a quella massima esprimibile dal terreno asservito.

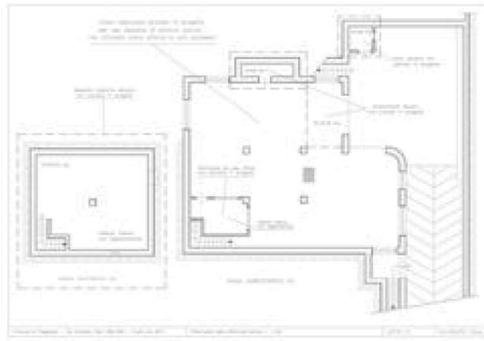
Prescindendo dall'utilizzo illegittimo di officina meccanica finora esercitato (il locale può certamente essere riportato, in futuro, ad un semplice uso agricolo) le possibilità di sanare l'immobile in termini volumetrici potrebbero ricondursi a due opzioni: la demolizione di quanto realizzato abusivamente (operazione delicata dal punto di vista statico e abbastanza dispendiosa) ovvero l'acquisizione di ulteriori terreni agricoli tali da poter garantire una cubatura almeno pari a quella abusivamente costruita (o procedere, in alternativa, ad un più semplice trasferimento di cubatura). Si tratta, in ogni caso, di procedure complesse, assai onerose in rapporto al valore attuale dell'immobile e tali da non poter essere proposte, in questa sede, come reale possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tre ampliamenti non previsti in progetto al piano seminterrato e realizzazione non prevista in progetto di un secondo piano interrato di altezza non regolamentare; al piano seminterrato è stato inoltre realizzato un box-ufficio anch'esso di altezza non regolamentare; infine, non risulta ancora realizzato il previsto deposito di derrate al piano terra. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Regolamento edilizio del Programma di fabbricazione vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



Planimetria delle difformità edilizie

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale riporta lo stato di fatto dell'immobile ma con una configurazione errata del box-ufficio interno e senza alcuna indicazione del secondo piano interrato. In ogni caso essa non è conforme al progetto approvato stante le difformità edilizie di cui al punto precedente.

L'immobile risulta **non conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Programma di fabbricazione esistente.)

L'immobile risulta **non conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POGGIARDO VIA ARMANDO DIAZ 258-260

DEPOSITO AD USO AGRICOLO USATO COME OFFICINA

DI CUI AL PUNTO A

deposito ad uso agricolo usato come officina a POGGIARDO Via Armando Diaz 258-260, della superficie commerciale di **203,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato composto da un locale seminterrato, attualmente in disuso ma già adibito ad officina meccanica, ubicato in un lotto di terreno di forma trapezoidale ricadente in area a destinazione agricola appena fuori l'abitato di Poggiardo. Ha accesso da via A. Diaz. mediante una doppia cancellata metallica e, attraverso un piazzale di ingresso ed una rampa scoperta pavimentata in cemento si raggiunge uno spazio scoperto di manovra che introduce al deposito. Il locale, di forma composita ma regolare, è costituito da un unico vano a copertura piana, con un'altezza utile di circa mt. 3.75, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato a copertura di solai piani laterocementizi e muratura perimetrale dello spessore di cm. 50; internamente è pavimentato con mattoni di graniglia di cemento ed intonacato con intonaco liscio del tipo civile; areazione e illuminazione sono assicurate da ampie finestre provviste di infissi di alluminio con vetri-camera e protette da grate in

ferro, oltre alle due grandi aperture di ingresso dotate saracinesche metalliche. Il deposito è privo di servizi igienici e di impianto idrico e fognante; si riscontra la sola presenza dell'impianto elettrico privo di cavi e pulsantiere e completamente fuori uso. All'interno del deposito si riscontrano: un modesto sottoscala con pavimento e pareti rivestite con mattonelle di ceramica; una partizione interna (box-ufficio) in muratura coperta ma di altezza interna insufficiente; un ulteriore secondo piano interrato, ad uso deposito, anch'esso di altezza ridotta, rivestito con intonaco liscio alle pareti e ceramica a pavimento (i predetti corpi di fabbrica non sono riportati nel progetto approvato e risultano, quindi, di natura abusiva). Il seminterrato ha una superficie lorda di circa 250 mq (comprese le porzioni abusive in ampliamento), il deposito al secondo piano interrato è invece di circa 68 mq. Nell'angolo nord-est dello spazio scoperto di accesso al locale, si riscontra un piccolo vano a copertura piana intonacato sia all'interno che all'esterno, ma privo di pavimento e impianti, con i soli infissi metallici (anch'esso non indicato in progetto e di natura abusiva). Tramite altra rampa lungo il confine a nord non pavimentata, si perviene all'ampio scoperto retrostante caratterizzato dalla presenza di vecchi gazebo metallici privi di copertura e in pessime condizioni; in tale zona la costruzione fuoriesce dal piano di campagna assumendo quindi la natura di immobile seminterrato. L'area scoperta esterna non interessata dal fabbricato, dalla rampa e dallo spazio di manovra è estesa circa 1452 mq. .

Il locale, autorizzato come deposito di attrezzi agricoli ma utilizzato in tempi passati come officina meccanica, risulta in pessime condizioni di manutenzione e versa in totale stato di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e interrato, ha un'altezza interna di 3,75. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 873 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2[^], consistenza 212 mq, rendita 470,80 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da - Variazione nel classamento del 04/12/2018 n. LE0178302 di prot. in atti dal 04/12/2018 (variazione n. 52784.1/2018; - Costituzione del 02/12/2017 n. LE0264497 di prot. in atti dal 04/12/2017 (Costituzione n. 3726.1/2017)
Coerenze: a sud-ovest con via Armando Diaz, a nord-ovest con p.lla 177, a nord-est con p.lla 686, a sud-est con p.lla 323
Nella visura viene riportata, oltre alla consistenza di mq 212, anche la superficie catastale pari a 460 mq

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono comuni di Maglie, Otranto, Tricase, Santa Cesarea, Castro, Santa Maria di Leuca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 92	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 1	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 10	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato composto da un locale seminterrato, attualmente in disuso ma già adibito ad officina meccanica, insistente su un lotto di terreno di forma trapezoidale esteso circa 2222 mq e realizzato in posizione pressoché centrale con un arretramento dalla strada (via A. Diaz) di circa 35,70 mt, e con distacco di circa 5,00 mt dai confini nord e sud e di circa mt. 24.30 dal confine est. Si accede da via Diaz mediante una doppia cancellata metallica e, attraverso un piazzale di ingresso ed una successiva rampa scoperta della lunghezza di circa mt. 29.00 (pavimentata con massetto cementizio ed ubicata lungo il confine sud del terreno), si raggiunge uno spazio scoperto di circa mq. 85.00, sottoposto di circa mt. 4.10 rispetto al piano di campagna da dove si accede direttamente sia al locale seminterrato, a mezzo di due aperture delle dimensioni di circa mt. 3.20x3.50, sia allo scoperto retrostante a mezzo di una scala scoperta ubicata in aderenza con il muro est della costruzione. L'immobile è costituito da un unico vano a copertura piana, di forma composta ma regolare, con un'altezza utile di circa mt. 3.75; è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato a copertura di solai piani laterocementizi con muratura perimetrale dello spessore di circa cm. 50. Internamente è pavimentato con mattoni di graniglia di cemento ed intonacato con intonaco civile liscio. E' areato ed illuminato direttamente con ampie finestre provviste di infissi di alluminio e vetri-camera e protette da grate in ferro, oltre alle due grandi aperture di ingresso dotate saracinesche metalliche. L'impianto elettrico, realizzato con canaline esterne, è completamente fuori uso e privo di cavi e pulsantiere; il deposito è privo di servizi igienici e di impianto idrico e fognante. Lungo il lato est nel deposito si riscontra un modesto sottoscala con le pareti rivestite con mattonelle di ceramica sino ad un'altezza di circa mt.2.00 dal pavimento; sempre nel deposito, nell'angolo nord-ovest, è stato realizzato un box-ufficio di altezza interna ridotta; lateralmente a detto box interno e delimitata dal muro perimetrale, una scala conduce ad un ulteriore vano interrato anch'esso di altezza insufficiente, ad uso deposito, rivestito con intonaco liscio alle pareti e ceramica a pavimento; è dotato di modesta apertura laterale, che sfocia all'interno del locale sovrastante e che garantisce solo un minimo ricambio d'aria (i predetti corpi di fabbrica interni non sono riportati nel progetto approvato e risultano, quindi, di natura abusiva). L'immobile è rivestito, esternamente con intonaco liscio, la copertura manca di protezione ed il muro d'attico, presente solo sui lati sud ed est della costruzione, è in blocchi di cemento vibrato non intonacato. Nell'angolo nord-est dello spazio scoperto di accesso al locale si riscontra un piccolo vano a copertura piana intonacato sia all'interno che all'esterno, dotato di infissi metallici ma privo di pavimento e impianti (anche detto vano, non previsto in progetto, risulta di natura abusiva). All'esterno del locale, nell'angolo sud-ovest, è presente una seconda scala scoperta che partendo dalla fine della rampa scoperta posta a sud dell'immobile raggiunge il piazzale di ingresso; da detto spazio, in parte pavimentato con massetto cementizio e in parte asfaltato, tramite altra rampa lungo il confine a nord, parallela alla prima ma non pavimentata, si perviene all'ampio scoperto retrostante, in terreno battuto incolto caratterizzato dalla presenza di vecchi gazebi metallici privi di copertura e in pessime condizioni; in tale zona la costruzione fuoriesce dal piano di campagna di circa mt. 1,40 lungo il lato nord e di circa mt.0,70 di media lungo il lato est; da qui la sua natura di immobile seminterrato. L'area scoperta esterna non interessata dal fabbricato, dalla rampa e dallo spazio di manovra è estesa circa 1452 mq. .

Non risulta realizzato il vano per deposito derrate previsto al piano terra; il seminterrato, autorizzato come deposito di attrezzi agricoli, risulta invece essere stato utilizzato come officina meccanica (come si evince da ciò che resta della vecchia attrezzatura: piani di lavoro, ponte elevatore, ecc.), versa in totale stato di abbandono ed è ricolmo di una gran massa di rifiuti costituiti da parti meccaniche di vecchie automobili.


Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in metallo con apertura manuale al di sotto della media 


infissi esterni: finestre realizzati in alluminio al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in massetto di al di sotto della media 


cemento privo manto di protezione


pareti esterne: costruite in mattoni di cemento vibrocompresso , il rivestimento è realizzato in intonaco civile liscio al di sotto della media 


pavimentazione esterna: realizzata in massetto cementizio al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in mattoni di cemento e graniglia. solo nel piano seminterrato mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in mattoni di ceramica. solo nel secondo piano interrato al di sotto della media 


protezioni infissi esterni: grata realizzate in metallo al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in vani a deposito e officina realizzato in intonaco civile liscio al di sotto della media 


scale: interna con rivestimento in piastrelle di ceramica nella media 


scale: esterne con rivestimento in cemento liscio nella media 


Degli Impianti:


elettrico: sottotraccia , la tensione è di fuori uso conformità: non verificabile molto scarso 

Delle Strutture:

fondazioni: plinti isolati costruite in cemento armato nella media 

scale esterne: a rampe costruite in cemento armato nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media 

strutture verticali: costruite in pilastri isolati in cemento armato nella media 

travi: costruite in cemento armato nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie piano seminterrato ad uso deposito (porzione autorizzata)	224,15	x	70 %	=	156,91
pertinenza esterna	46,97	x	100 %	=	46,97
Totale:	271,12				203,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare da Agenzia delle Entrate/Territorio (31/03/2020)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabili causa la stagnazione del mercato immobiliare per la tipologia di fabbricato in esame

Valore minimo: 210,00

Valore massimo: 300,00

Note: Lo studio effettuato (relativo a zone extraurbane a carattere agricole) ha permesso di individuare due sole categoria di immobili simili (anche se solo in parte) a quello in esame, e cioè: laboratori artigianali (con valori variabili tra 355,00÷530,00 €/mq) e capannoni industriali (con valori variabili tra 240,00÷320,00 €/mq); tali intervalli, rapportati allo stato di fatto del bene in esame (con fattore di riduzione pari circa il 70%), hanno condotto ai valori min. e max. innanzi riportati.

Sito Internet "Borsino Immobiliare" (15/01/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabili causa la stagnazione del mercato immobiliare per la tipologia di fabbricato in esame

Valore minimo: 170,00

Valore massimo: 300,00

Note: Lo studio effettuato ha permesso di individuare scale di valori per immobili simili ricompresi in aree esterne al centro abitato ed a vocazione agricola; stante la particolarità dell'immobile, la sua destinazione ed il suo attuale utilizzo, si è fatto riferimento a due categorie di immobili ad esso assimilabili, e cioè magazzini e capannoni ad uso attività agricole; si sono riscontrati i seguenti intervalli di valori; Valori minimi: Magazzini 150,00 €/mq, Capannoni ad uso attività agricole 175,00 €/mq; Valori massimi: Magazzini 280,00 €/mq, Capannoni ad uso attività agricole 310,00 €/mq, da cui derivano i valori min. e max. innanzi riportati.

analisi del mercato immobiliare locale (15/01/2021)

Domanda: scarsa

Offerta: appena sufficiente

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabili

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 280,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare la consistenza del corpo in esame si sono seguite, in generale, le indicazioni del D.M. 138/1998 e delle Norme UNI EN 15733:2011 nel calcolo delle superfici lorde e nette e delle murature perimetrali; la superficie lorda del seminterrato, al netto delle porzioni abusive non considerate ai fini valutativi (ampliamenti e secondo piano interrato), ammonta a 224,15 mq. La posizione seminterrata del deposito conduce all'applicazione di un fattore di riduzione pari a 30% della sua estensione. L'area esterna di pertinenza, completamente asservita, è pari a circa 1452 mq che, ai fini della determinazione della superficie commerciale diviene pari a $[0,10 \times 224,15 + 0,02(1452 - 224,15)] \text{ mq} = (22,41 + 24,56) \text{ mq} = 46,97 \text{ mq}$

Il dati forniti dalle indagini di mercato effettuate indicano un valore unitario oscillante tra 235,00÷255,00 €/mq; stante il pessimo livello di manutenzione e l'incertezza circa l'effettiva conformità dell'immobile, si ritiene di adottare il valore minore dell'intervallo suindicato, riducendolo prudenzialmente di una ulteriore quota pari al 15%; il valore unitario adottato è quindi pari a 200,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	203,88	x	200,00	=	40.775,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.775,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.775,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il criterio della "stima sintetica comparativa" consistente nella individuazione di un valore unitario (prezzo medio) espresso in €/mq derivante da un'attenta analisi di mercato effettuata in zona e riferita ad immobili simili a quello in esame per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive; il valore unitario medio individuato è stato quindi applicato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di comune di Poggiardo, agenzie: studi di intermediazione immobiliare presenti in Poggiardo e nei comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate / Territorio relativo al tessuto edilizio del comune di Poggiardo (riferimento: 1° semestre 2020), ed inoltre: studi tecnici e notarili del comune di Poggiardo e dell'ambito territoriale circostante; siti Internet di settore (Borsino immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito ad uso agricolo usato come officina	203,88	0,00	40.775,00	40.775,00
				40.775,00 €	40.775,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il bene in esame non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.775,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00

data 26/01/2021

il tecnico incaricato
ANTONIO ALBANESE