

TRIBUNALE ORDINARIO –
LECCE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE

BENI IN MARTANO (LE)

LIQUIDAZIONE DEL PA

NUMERO DI RUOLO 9 / 2022 RG

GIUDICE DELEGATO: DOTT.PIETRO ERREDE- SOSTITUITO CON GIUDICE BARBETTA

ANTONIO

LIQUIDATORE: DOTT. MATTEO MANGIA



Sommario

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - DATI URBANISTICI E CATASTALI	3
3. INQUADRAMENTO.....	4
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	5
5. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE E DOTAZIONE IMPIANTISTICA.....	7
6. CONFORMITÀ ALLE NORME TECNICHE.....	7
7. STATO DI POSSESSO.....	10
8. VALUTAZIONE IMMOBILI – CONCLUSIONI.....	10
Terreni	10
Fabbricato	10
9. VALUTAZIONE BENI MOBILI	11
10. RIEPILOGO VALUTAZIONE	12

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Leo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Lecce Sezione B settore A, con studio in Gallipoli in viale Bari n.46 a seguito dell'incarico ricevuto dal giudice Errede Pietro, sostituito con il giudice Barbetta Antonio come notificato a mezzo pec/in cancelleria il 25/10/2022, registrato da Luchena Patrizia, ha provveduto a redigere la seguente relazione tecnica per la valutazione dei beni immobili e dei b Salvatore

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - DATI URBANISTICI E CATASTALI

Immobile oggetto di valutazione sito in Martano, si struttura in due particelle:

foglio 8 p.lla n 221 dal quale si può facilmente accedere da strada provinciale 147 Martano - Borgagne n. snc piano T, censito nel Comune di Martano con categoria C/2 (deposito), classe 2, consistenza 125 mq;

foglio 8 p.lla 220 distinto nel catasto terreni con reddito dominicale: euro 13,45 - reddito agrario: euro 13,44 - Superficie: 8.701 mq.

Immobile 1: **Annotazione:** Variazione culturale eseguita ai sensi del D1 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 27/05/2017 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA ADU.2017.0229857 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5682.2017.0000429)

Totale: Superficie .87.01 Redditi: Dominicale Euro 13,45 Agrario Euro 13,44

1. Immobili siti nel Comune di MARTANO (Codice E979) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		8	221				C/2	2	125m ²	Totale: 148 m ²	Euro 193,67	STRADA PROVINCIALE 147 MARTANO - BORGAGNE n. SN Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2016 Pratica n. LE0099907 in atti dal 07/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39776.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 125 Rendita: Euro 193,67

2. Immobili siti nel Comune di MARTANO (Codice E979) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	8	220		AA AB	ULIVETO PASCOLO	03 U	86 00	70 31		Euro 13,43 Euro 0,02	Euro 13,43 Euro 0,01	TABELLA DI VARIAZIONE del 27/05/2017 Pratica n. LE0285485 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14975.1/2017)	Annotazione





Agrario		
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	8.670	31
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	3	U

3. INQUADRAMENTO.

Ai fini urbanistici il terreno risulta in parte in zona E4 - zona Agricola di salvaguardia e di interesse ambientale, in parte risulta ricadere nei vincoli di salvaguardia e di rispetto, più nel dettaglio: Fasce ed aree di rispetto della rete viaria.



E – ZONE DESTINATE AD USO AGRICOLO

-  E1 – Zona agricola produttiva normale
-  E2 – Zona agricola speciale
-  E3 – Zona a parco agricolo produttivo
-  E4 – Zona agricola di salvaguardia e di interesse ambientale

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Dal sopralluogo e dalla cartografia riscontrata si evince che il terreno ha una forma irregolare. A detto suolo si può avere accesso sia dalla strada provinciale 147 Martano – Borgagne che da una piccola strada vicinale che costeggia il Monastero Cistercense - Santa Maria della Consolazione.

Il terreno presenta in parte una recinzione a secco non ben definita, data la natura geologica della roccia (calcareao/sedimentaria) soggetta a notevoli alterazioni fisiche/meccaniche dovute agli agenti atmosferici e gli sbalzi termici, nel corso del tempo ha causato la disgregazione dei litotipi determinando, in questo modo, un'instabilità delle pietre con il conseguente slittamento sotto l'azione del proprio peso strutturale.

Altra caratteristica della recinzione è quella data da blocchi di cemento non intonacati con altezza variabile da 2.50 m a 3.00 m. Quest'ultima recinzione oltre che a delimitare il terreno delimita anche il fabbricato ad uso deposito sopra indicato e porzione di terreno come meglio indicato nell'ortofoto allegata alla presente.

Il fabbricato di circa 141 mq di copertura destinato ad uso deposito, presenta una sagoma in pianta regolare di forma rettangolare. Detto fabbricato risulta intercluso dalla recinzione di blocchi di cemento con accesso sia dalla strada provinciale che dalla strada vicinale percorrendo un tratto di strada accessibile dal fondo di proprietà.

ESTRATTO



PPTR

5. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE E DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Il fabbricato presenta una copertura piana in cattivo stato di conservazione, come del resto tutto l'insieme di cui è composto. Le caratteristiche costruttive del fabbricato di che trattasi si collocano ad un livello qualitativo basso, il che potrebbe giustificare in sede di valutazione valori inferiori ai parametri di riferimento rilevati. In particolare sussistono alcuni elementi costruttivi da evidenziare quali: Struttura portante in muratura; Serramenti in alluminio e/o n.l serranda in ferro avvolgibile per accesso ad una porzione del fabbricato; Pavimentazione mista, si riscontra sia gres ceramico e/o materiale simile e cemento battuto; Porte interne assenti; Impianto di climatizzazione invernale ed estivo assente; Impianto elettrico non a norma e in pessimo stato di conservazione, lo stesso non rispetta i parametri descritti nel D.M 37/08 per quanto concerne la sicurezza e i requisiti degli impianti elettrici. Tramezzature interne realizzate in blocchi di cemento spessore variabile dai 10/20 cm.

L'immobile, nel suo complesso, è sprovvisto di tutti gli elementi principali quali servizi tecnologici ed impianti per renderlo agibile.

La costruzione risale probabilmente alla prima metà degli anni 80', quindi, realizzata con metodi costruttivi dell'epoca, difatti la struttura è interamente in muratura portante con spessori variabili.

Il livello di finitura dell'abitazione è scarso e nel sopralluogo effettuato le condizioni del fabbricato esteriormente sono apparse nel complesso insufficienti.

Nella parte interna, le pareti risultano tinteggiate ma in cattivo stato di manutenzione.

L'ambiente risulta insalubre, a causa delle numerose infiltrazioni derivanti dal solaio di copertura e dalla parte esterna della muratura priva d'intonaco difatti si evince un'eccessiva umidità di risalita. (vedi foto allegate)

Appare evidente anche il degrado degli intonaci esterni, i quali necessiterebbero di un intervento straordinario tale da poter valorizzare ancora di più l'intero edificio e contribuirebbe a preservare l'involucro edilizio nel suo insieme.

6. CONFORMITÀ ALLE NORME TECNICHE

Ogni immobile, al fine della sua realizzazione, deve essere oggetto di un procedimento di autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale, noto come "titolo abilitativo". La normativa di riferimento che disciplina questo processo è il TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01).

La conformità urbanistica, comunemente indicata come "regolarità edilizia", è stabilita attraverso la verifica della corrispondenza tra il progetto presentato al comune da un professionista abilitato e lo stato attuale dell'immobile.

Nel corso degli anni, sono stati introdotti diversi tipi di titoli abilitativi per autorizzare la costruzione di edifici:

- La "Licenza Edilizia" è stata introdotta nel 1942 con la Legge 1150.
- La "Concessione Edilizia Onerosa" è stata introdotta nel 1977 con la Legge 10.

- Il "Permesso di Costruire" è stato istituito nel 2003 con il TUE DPR 380/01.

Per gli immobili costruiti prima del 1942, ubicati all'interno dell'area urbana, la planimetria catastale risalente al periodo 1939-1940 costituisce un elemento fondamentale per valutare la conformità urbanistica, simile procedimento vale per proprietà al di fuori dell'area urbana, costruite prima del 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge 765/1967), a condizione che sia possibile fornire documentazione verificabile sull'edificazione, e che siano collocate in zone non soggette a regolamenti edilizi né a piani urbanistici, la suddetta planimetria catastale è altresì considerata rilevante per la determinazione della legittimità urbanistica.

Nel caso in questione, per quanto riguarda la conformità catastale dell'immobile oggetto di valutazione, è importante notare che la planimetria catastale depositata presso il NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Martano non coincide con lo stato attuale dei luoghi. In particolare:

- Sono stati apportati interventi che hanno comportato una diversa disposizione degli spazi interni, i quali non sono ancora stati completati.
- L'altezza dell'edificio non corrisponde allo stato attuale, poiché è stata riscontrata un'altezza di 3,55 metri, mentre gli estratti catastali indicano un'altezza di 4,50 metri.

Per verificare la conformità urbanistica ed edilizia, è fondamentale sottolineare che, nonostante numerosi tentativi di contatto con l'Ufficio Tecnico di Martano, è stato possibile reperire soltanto la concessione edilizia associata alla pratica numero 264 del 1977, assegnata alla signora Bovio Oronza. Tale concessione riguardava la costruzione di un fabbricato rurale destinato all'uso come deposito per attrezzi e prodotti agricoli.

Tuttavia, dalla suddetta concessione edilizia, emerge una carenza di specifiche riguardo a una porzione di fabbricato che risulta essere contigua in base alla documentazione catastale e allo stato di fatto (vedi allegato 1). Non sono pervenuti documenti che attestino eventuali modifiche in corso d'opera o concessioni edilizie aggiuntive che potrebbero legittimare l'estensione attuale del deposito, la quale sembra eccedere i limiti stabiliti dalla concessione originale. Di conseguenza, in risposta alla richiesta, ci si limita ad esaminare l'attuale condizione dell'immobile.

Durante il sopralluogo, è emerso un ulteriore dettaglio rilevante che riguarda la recinzione, la quale non è rappresentata negli elaborati grafici e non sembra essere stata suddivisa in modo adeguato, sebbene tale suddivisione esista di fatto.

Inoltre, dall'estratto di mappa allegato (Allegato 2), emerge la presenza di un trullo che, in realtà, non è presente. Altre discordanze rispetto alle informazioni fornite includono la presenza di un altro fabbricato destinato sempre a uso deposito, situato lungo il confine della recinzione che delimita il terreno suddiviso, il cui stato di costruzione risulta essere di bassa qualità. Questo fabbricato è stato realizzato in muratura e presenta una struttura di copertura in laminato in condizioni precarie.

Nessuna documentazione è stata reperita per confermare la legittimità della rampa per automezzi (figura 3) e della cisterna di raccolta dell'acqua. Le dimensioni della cisterna non sono state determinate a causa della presenza d'acqua che ne ha impedito l'accesso.

In allegato a questa comunicazione, sono state incluse una serie di fotografie che illustrano chiaramente le principali discrepanze rilevate fino a questo momento.



Fig.1: Tramezzatura per la realizzazione di due accessori spogliatoio / bagno;

Fig.2: Modifica della muratura rispetto all'elaborato catastale depositato;

Fig.3: Rampa per automezzi con annessa cisterna di raccolta acqua;

Fig.4: Piccolo deposito a confine della recinzione non rilevato negli elaborati catastali o estratti di mappa;

Fig.5: Copertura in laminato;

Fig.6: struttura in c.a posta sia in sopraelevazione al deposito che al confine della recinzione;

Fig.7: lieve modifica di prospetto dovuta alla realizzazione di una muratura di tamponamento al fine del restringimento del varco d'accesso.

Tutto quanto premesso è necessario definire la pratica di regolarizzazione urbanistica mediante il pagamento degli oneri di oblazione ove possibile, di cui si farà carico la parte acquirente al momento della definizione della vendita. Per le opere non sanabili dovrà essere disposta la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

7. STATO DI POSSESSO

Alla data di sop
17/03/2012 Publ
data - DIVISION

8. VALUTAZIONE IMMOBILI – CONCLUSIONI

Terreni

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per i terreni siti nel comune di Martano, in base al tipo di coltura, prevede un Valore Agricolo pari a 1,67 €/mq per terreni con coltura **uliveto** di grandezza maggiore ad un ettaro e 0,45 €/mq per colture tipo **pascolo**.

- 1- Particella distinta al F.8 p.lla 220 cl.3, (AA) 86are/70ca con coltura uliveto, e (AB) 00are/31ca con coltura pascolo. Vista la conformazione del terreno e l'irrisoria percentuale destinata a pascolo, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione considerando un'unica coltura (uliveto) otterremo un valore di mercato:

Valore di mercato (8'670,00 + 31,00) x 1,67 = 14'530,67 €

Fabbricato

Per la stima del fabbricato, è stata fatta una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. La banca dati dell'Osservatorio costituisce la principale fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, fornendo uno strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

Il tecnico per eseguire la stima fa riferimento alle quotazioni immobiliari, pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate, che forniscono un'indicazione di massima del valore di mercato degli immobili nel settore residenziale, commerciale, terziario e produttivo.

Per ogni zona omogenea viene individuato, infatti, un valore minimo e un valore massimo al metro quadro, specifici per ciascuna tipologia edilizia al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Martano zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AI NUCLEI URBANI, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di € 430,00 a un massimo di € 540,00, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale.

Tuttavia, nel contesto della presente valutazione, in quanto il metodo di stima più appropriato per il nostro scopo richiede una conoscenza approfondita del mercato immobiliare locale, si è optato per una valutazione basata sulle transazioni immobiliari effettive nella zona di riferimento, tenendo in considerazione fattori locali come la posizione geografica e l'urbanistica e lo stato di fatto dell'immobile. Pertanto, il valore di mercato attuale stimato per l'unità immobiliare in questione, calcolato in base alla superficie commerciale, può essere ragionevolmente fissato a € 300,00 al metro quadrato.

Per la valutazione si procede al calcolo della superficie commerciale, escludendo sin da ora dal calcolo le superfici che costituiscono abusi non sanabili. Pertanto, sarà necessario valutare l'abitazione per come risulterà dopo gli interventi di ripristino dello stato legittimo dei luoghi, ad eccezione del fabbricato adiacente che di fatto risulta fuso all'immobile oggetto di concessione. Per tale porzione di fabbricato non è stato possibile accedere ad atti amministrativi che ne dimostrino la legittimità; per cui, lo scrivente si riserva di esprimere nuova valutazione a seguito di un completo accesso agli atti.

Per quanto concerne le opere da demolire si provvederà a calcolare il costo necessario per la loro demolizione che verrà detratto dal valore dell'immobile.

Il valore di mercato applicabile secondo i valori sopracitati (OMI), risulta pertanto:

Superficie commerciale 141,00 x 300,00 = 42'300,00 € (quarantaduemilatrecento/00 €)

9. VALUTAZIONE BENI MOBILI

In seguito all'analisi del contratto di locazione fornito, emerge che tutti i beni mobili situati all'interno dell'edificio sono soggetti a un contratto di gestione. Di conseguenza, non è possibile avviare il processo di valutazione di tali beni, in quanto essi sono già oggetto di un accordo contrattuale regolare e documentato.

10. RIEPILOGO VALUTAZIONE

	BENI IMMOBILI	VALUTAZIONE
1	ABITAZIONE	42'300,00 €
2	TERRENO F.8 P.LLA 220 (AA+AB)	14'530,67 €
	TOT.	56'830,67 €
	BENI MOBILI	VALUTAZIONE

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto.

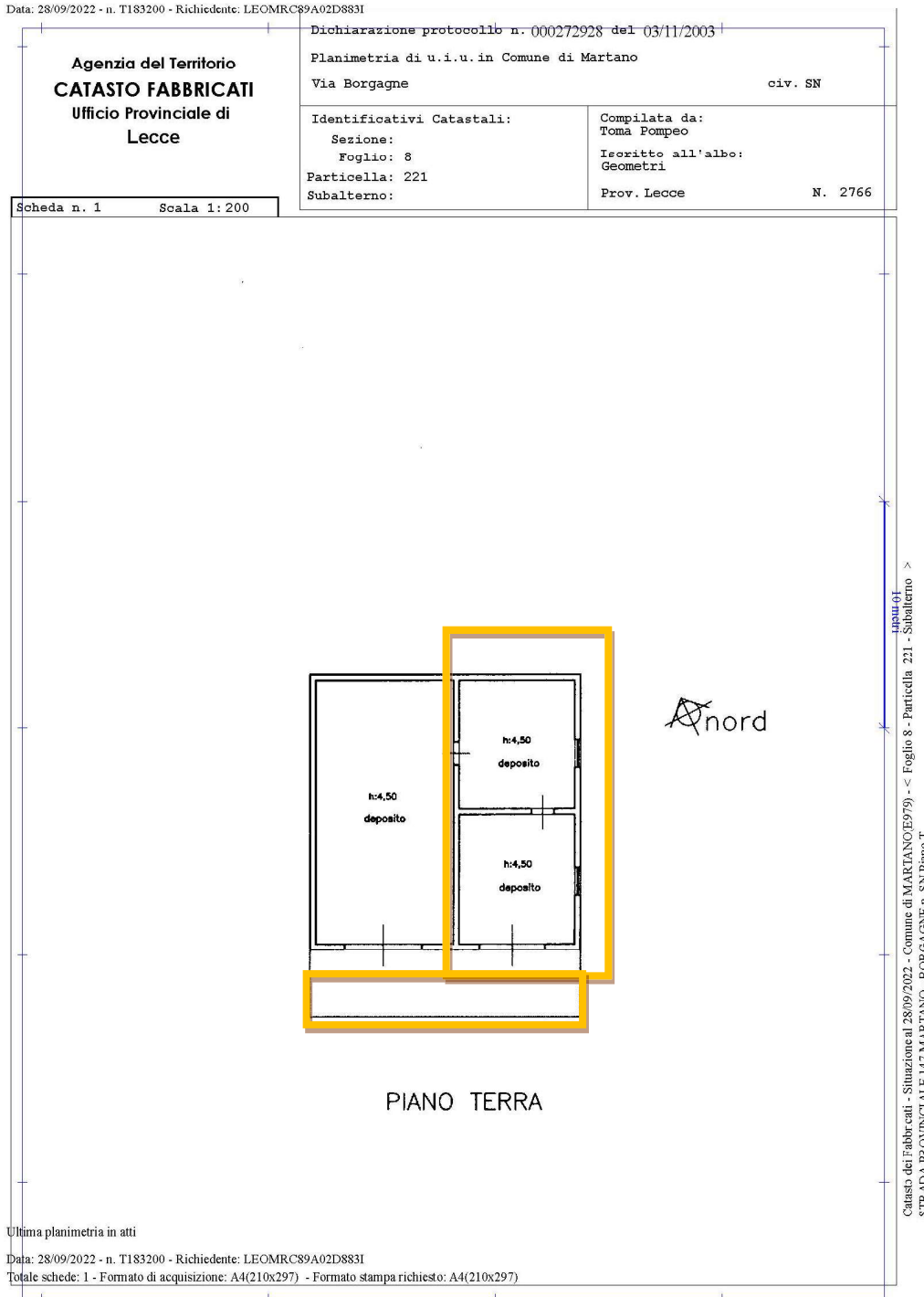
Allegati:

- planimetria catastale
- estratto di mappa
- documentazione fotografica

Gallipoli li 10/08/2023

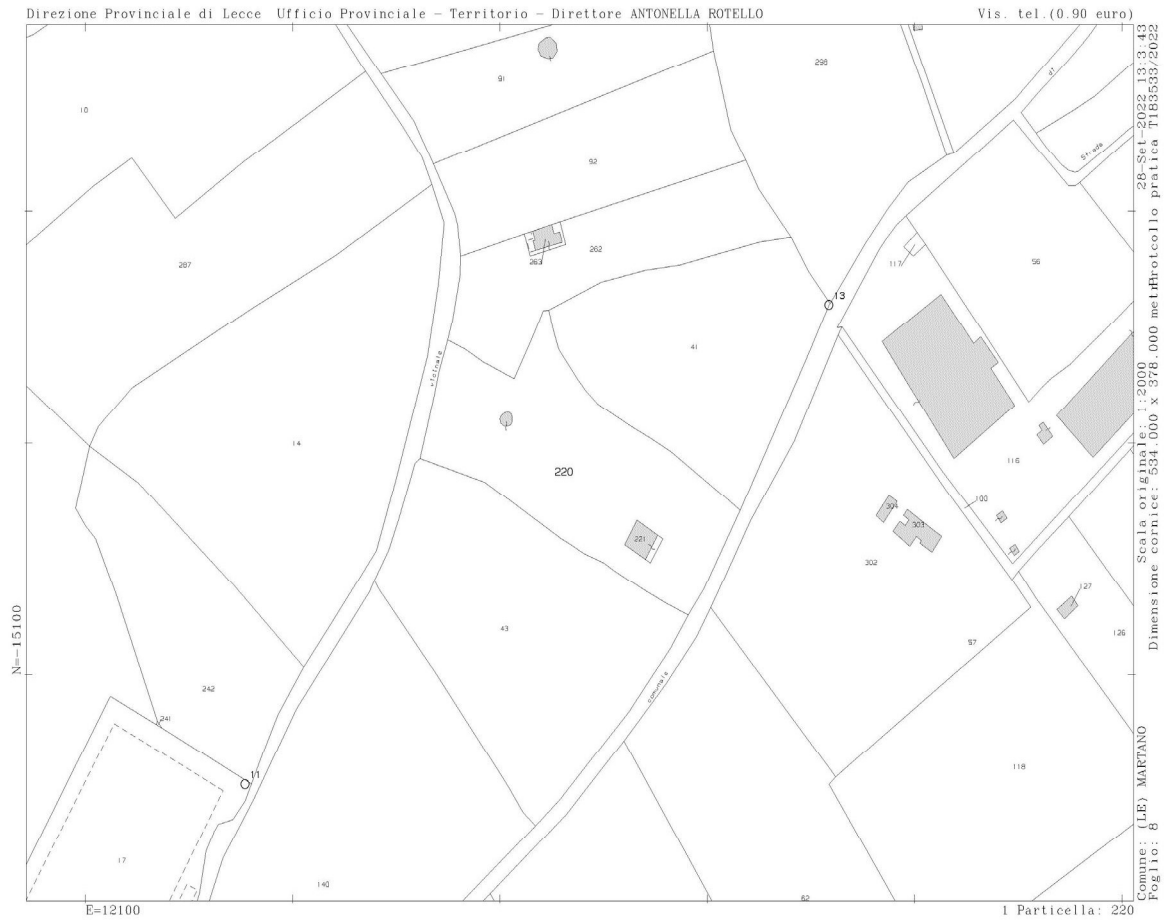
Ing. Marco Leo





Allegato 1

porzione fabbricato non presente in concessione



(Allegato 2)















