

**TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Gen. 200/2023



Contro



**GIUDICE Dr. Antonio BARBETTA**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Tecnico Incaricato: Arch. LUIGI CHIRIACO'**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lecce al N. 792

C.F. CHR LGU 64°01 D862P

Con Studio in Cutrofiano via E. Filiberto n.41

Tel. 0836541153 368928572

Pec: architettoluigichiriaco@archiworldpec.it



**Beni in Martano contrada "malopra"  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato ad abitazione e depositi al piano terra, sito in Martano, località "malopra".

Nello specifico trattasi di:

- A PIANO TERRA
- abitazione con accesso da piazzale d'ingresso su una superficie coperta di circa mq. 65,00, porticato di mq. 30,00 circa ed altra tettoia precaria di circa mq. 20,00;
- depositi per circa mq. 38,00 .

Identificazione nel Catasto Fabbricati e Terreni in capo

- foglio 3 mappale 245 **subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, piano terra, rendita € 131,95;

foglio 3 mappale 245 **subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, piano terra, rendita € 131,95;

foglio 3 mappale 244, **uliveto**, classe 3, sup. 15,76, rendita € 2,44;

foglio 3 mappale 167, **uliveto**, classe 3, sup. 17,30, rendita € 5,19;

foglio 3 mappale 81, **seminativo**, classe 3, sup. 2,24, rendita € 1,56;

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:               zona agricola.  
Servizi della zona:                la zona è provvista di rete elettrica.  
Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola

**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1**       *Altre limitazioni d'uso:*



## 4.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai sopralluoghi e documentazione in possesso sono state riscontrate notevoli difformità urbanistiche.

### 4.2.2. Conformità catastale:

La rappresentazione planimetrica catastale è parzialmente conforme rispetto alla consistenza reale attuale a meno di un vano deposito semi diruto ed una tettoia precaria nonostante la non conformità urbanistica.

## 5. ATTUALI PROPRIETARI:



### Descrizione degli immobili

Proprietà per la quota di 1/1 di immobile a piano terra in Martano, località “malopra”.

Tale proprietà trovasi in area agricola a nord del centro abitato di Martano, raggiungibile tramite strada vicinale non asfaltata.

È disposto a piano terra per un numero di tre manufatti per una superficie di 95,00, 26,00 e 12,00 mq cadauno per una superficie coperta totale di mq. 133,00 circa il tutto insistente su terreno agricolo di are 35,30.

**Abitazione:** tale porzione risulta intonacata con intonaco del tipo tradizionale, la pavimentazione è costituita da marmette di cemento e massetto.

E' munito di impianti elettrico ed idrico fognante che ad oggi si ritengono inadeguati ed in pessimo stato d'uso e conservazione.

È presente un servizio igienico con sanitari in vetrochina in pessimo stato.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro.

La struttura portante è costituita da muratura e solai piani latero cementizi.

Detta porzione necessita di un pesante intervento di manutenzione straordinaria.

**Vano e wc:** tale porzione risulta intonacata con intonaco del tipo tradizionale, la pavimentazione è costituita da marmette di cemento e ceramica di vario colore.

E' munito di impianti elettrico ed idrico fognante che ad oggi si ritengono inadeguati in pessimo stato d'uso e conservazione.

È presente un servizio igienico con sanitari in vetrochina in pessimo stato.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro.

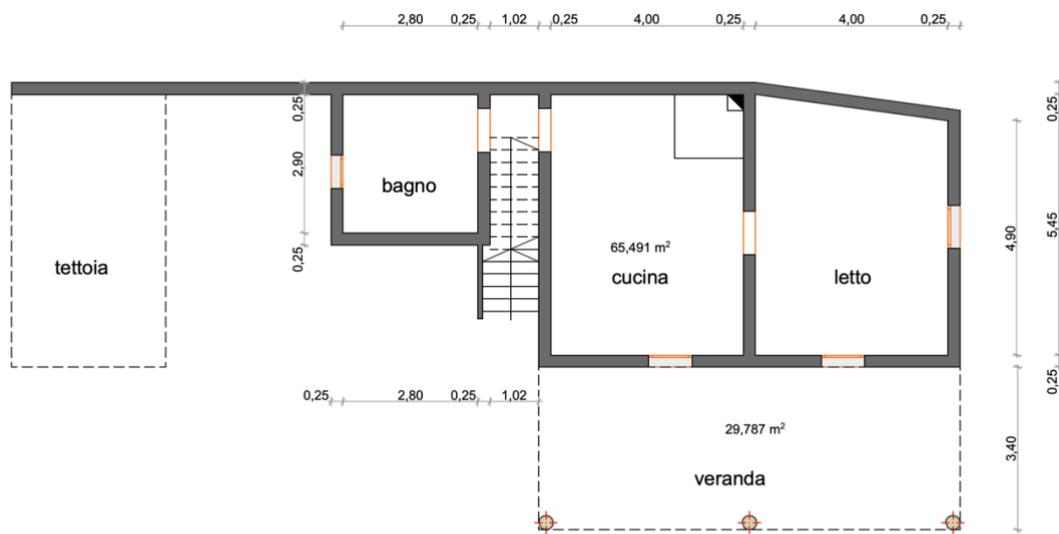
La struttura portante è costituita da muratura e solai piani latero cementizi.

Detta porzione necessita di un pesante intervento di manutenzione straordinaria.



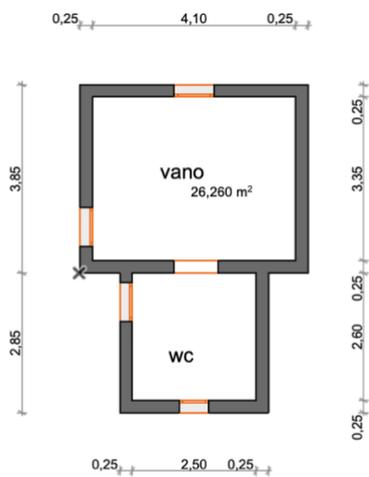
Identificazione nel catasto fabbricati in capo a [REDACTED]

- foglio 3 mappale 245 **subalterno 1**, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, piano terra, rendita € 131,95

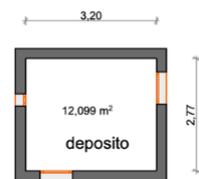


PIANO TERRA p.IIa 245 sub 1

- foglio 3 mappale 246, categoria A/3, classe 2, vani 1,5, piano terra, rendita € 56,55.
- Foglio 3 manufatto non accatastato.



PIANO TERRA p.IIa 246



PIANO TERRA non accatastato



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA abitazione	Sup. lorda	95,00	1,00	95,00
PIANO TERRA vano e wc	Sup. lorda	26,00	1,00	26,00
PIANO TERRA deposito	Sup. lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. totale	<b>133,00</b>		<b>133,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* c.a., condizioni medio buone.

*Solai:* solaio costituito da solaio latero cementizio costituito da pignatte in laterizio e caldana di completamento, condizioni medio buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Porta d'ingresso:* condizioni precarie.

*Infissi esterni:* a battente in ferro, condizioni precarie.

*Pareti esterne:* tufo locale, rivestimento con intonaco tradizionale, condizioni precarie.

*Pavim. interna:* marmette di cemento, condizioni precarie.

*Plafoni:* intonaco tradizionale, condizioni mediocri.

#### Impianti:

*Elettrico:* tensione 220V, condizioni pessime, quasi inesistente.

*Idrico Fognante:* condizioni pessime, non conforme normativa vigente.

## 7. VALUTAZIONE DEL LOTTO 1:

### Criterio di stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Di conseguenza, ha esperito indagini allo scopo di accertare quale fosse all'attualità la quotazione di fabbricati con caratteristiche intrinseche (consistenza, finiture, materiali utilizzati, dotazione impiantistica, caratteristiche costruttive, vetustà, ecc.) ed estrinseche (condizioni igieniche e di salubrità, accessibilità della zona, dotazione di parcheggi, ecc.) simili a quelle dell'oggetto della stima.

Sono stati, inoltre, analizzati i dati forniti dalle pubblicazioni OMI e Borsino Immobiliare, valori di mercato riferiti al I semestre 2023 nel Comune di Martano – località “malopra”:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: MARTANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	540	L	1,9	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	520	650	L	2,2	2,8	L

### MARTANO

CONTRADA MALOPRA, 73025 MARTANO LE, ITALIA  
Zona ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

### DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili economici di **133 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Da ristrutturare	
Piano	Piano Terra	
Attico	No	
Ascensore	-	
Mq coperti	133	
Mq balconi	0	Mq terrazzo 0
Mq giardino	0	Cantina -
Soffitta	-	Box auto -
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto -

### VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

**Euro**  
**36.196,00**  
Valore minimo

**Euro**  
**38.980,00**  
Valore medio

**Euro**  
**41.765,00**  
Valore massimo



## 8.1

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore OMI –val. min (€/mq)</i>
<i>Abitazione e Depositi</i>	<i>MEDIOCRE</i>	<i>350,00 – 400,00</i>

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Borsino Immob.re –val. min (€/mq)</i>
<i>Abitazione e Depositi</i>	<i>MEDIOCRE</i>	<i>270,00 – 320,00</i>

Tali dati forniscono un *range* attendibile perché basato su effettive compravendite in quel Comune, in quella zona e in un periodo temporale definito.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare dei valori compresi entro tale intervallo opportunamente variati in relazione alle caratteristiche delle singole aree.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Lecce, Borsino Immobiliare, Operatori del mercato immobiliare della zona.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare dei valori compresi entro tale intervallo opportunamente variati in relazione alle caratteristiche delle singole aree.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

## 8.3 Valutazione corpi

<b>Immobile</b>	<b>Sup.</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>Abitazione/Dep.</b>	133,00	€ 350,00	<b>€ 36.050,00</b>
<b>Terreno/ recinzione</b>	3.530,00		<b>€ 20.000,00</b> <b>€ 56.050,00</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche ed oneri per sanatoria. L.47/85:	<b>€ 12.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 43.550,00**



## 8. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.Ill. ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegati: foto dell'immobile, (rilievo, visure e planimetrie catastali).

Cutrofiano (LE), li 02.03.2024

Il CTU

Arch. Luigi Chiriaco

