

Depositato in Cancellaria
oggi 14 OTT. 2014
lev

5

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

Cooperativa

contro

N. Gen. Rep. 0704/13

Giudice Dr. **S. De Bartolomeis**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Ing. Niccolò Marati
iscritto all'albo della provincia di Lecce N. 488
C.F. MARI NCL4712789797 - P.Iva 00348210753
Indirizzo: Lecce via Formoso Lubello n°10 le
telefono: 0832 331092
email: nicomarati@niscall.it

procedura automatizzata Meccanizzato Professional versione 4.1



Beni in Matino - Le- via Giovanni Verga, n.19

Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Matino -Le-, via Giovanni Verga, n.19.

Composto da: abitazione a schiera al piano terra, con accesso dalla via Giovanni Verga, costituita da: ingresso, studio, soggiorno - pranzo, cucina, bagno, due camere da letto. Le pertinenze coperte: garage, deposito, w.c. sono poste al piano interrato raggiungibile da rampa carrabile con ingresso protetto da cancello in ferro. Adiacente alla rampa è esistente tettoia con copertura a solaio

Posto al piano terra ed interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 395¹

Identificato in catasto: alla partita 5337, in testa alla ditta: _____ nato a Matino il _____/1925, proprietà per 500/1000; _____ nato a Matino il _____

1956, proprietà per 500/1000;

foglio 3 mappale 1681 subalterno 1, categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq 103, posto al piano S1, via Giovanni Verga, - rendita: € 132,99 (vedi allegato).

foglio 3 mappale 1681 subalterno 2, categoria A/3, classe 4[^], consistenza vani 64, posto al piano T, via Giovanni Verga, - rendita: € 278,89 (vedi allegato).

Nota: Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrata l'incongruità tra le indicazioni della particelle riportate nell'estratto di mappa e le visure; si è pertanto proceduto a far eseguire l'allineamento tra C.T. e N.C.E.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è utilizzato dalla famiglia

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: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca legale (Attiva) derivante da Atto Amministrativo Esattoriale a favore di **EQUITALIA LECCE S.p.a.**, in data 07/04/10; iscritta a Lecce in data 15/04/10 ai nn. 14274 generale e 2736 di particolare.

Importo ipoteca: € 22.551,78

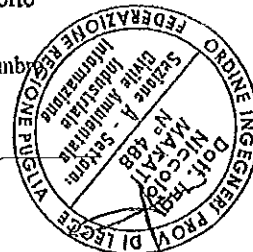
Importo capitale: € 11.275,89

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, per un credito pari a € 3.953,81, a favore di

COOPERATIVA - a firma dell' Ufficiale Giudiziario Corte

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



d'Appello Tribunale di Lecce, sezione distaccata di Casarano, in data 25/07/13 rep. nn. 1233/13, trascritto a Lecce in data 16/09/13 ai nn. 27749 generale e 21414 di particolare.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Differenze riscontrate: dalle ricerche eseguite presso l'U.T.C. di Matino il responsabile dell'Ufficio portava a conoscenza lo scrivente che per l'immobile non sono state mai presentate richieste di autorizzazioni per la realizzazione dell'immobile, né è stata presentata richiesta di concessioni in sanatoria. Per quanto sopra si è acquisito lo stralcio dello strumento urbanistico (vedi allegato), relativo all'area interessata, per verificare se il bene, abusivamente realizzato, potesse essere regolarizzato attraverso l'applicazione dell'articolo 36 del T.U., ex art. 13 della legge 47/85 e s.m.i.

Il P.d.f., approvato con D.P.R. in data 03/05/86 n°911, ancora oggi vigente come all'epoca della realizzazione del fabbricato, indica come tipizzazione dell'area quella B1, zona di completamento ed è stata oggetto di piano particolareggiato. Il parametro che non consentirebbe la regolarizzazione del bene è quello delle distanze dai confini.

In particolare la distanza del fabbricato dal confine posto ad Ovest, ove è la scala scoperta che collega il piano terra al piano interrato, risulta pari a m 2.35 a fronte di m 5,00.

Pertanto per poter ottenere la sanatoria è necessario procedere alla demolizione, per una profondità di m 2,65, della parte di fabbricato che confina con la scala, in maniera da poter rendere conforme l'esistente allo strumento urbanistico e poter applicare la norma sopra citata.

Per la demolizione di stima necessaria una spesa di € 5.000

Inoltre è necessario versare a titolo di oblazione una cifra pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. l'importo degli oneri di urbanizzazione è di € 7/mq.

Considerato che dal calcolo delle superfici scaturisce una superficie complessiva di mq 200,90 si ottiene:

$\text{mq } 200,90 * € 7 * 2 = € 2.812,66.$

Per il costo di costruzione si ottiene invece un importo complessivo pari a € 17.945,09.

Quindi la regolarizzazione del bene avrà i seguenti costi

Oneri: oblazione e demolizione: € 25.757,74, Oneri Asl € 80, Oneri tecnico € 1.200.

4.3.2. *Conformità catastale:*

In riferimento agli elaborati esistenti in catasto sono stati modificati i vani porte di comunicazione tra corridoio e soggiorno. Va pertanto presentata denuncia di variazione con le procedure informatizzate previste per gli accatastamenti.

Oneri: catastali: € 70, Oneri tecnico € 400.

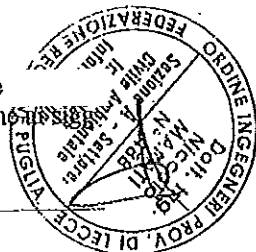
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari**

nato a Matino il 1925, proprietario per 500/1000 e
nato a Matino il 1956, proprietario per 500/1000. L'immobile pervenne in



citati per successione testamentaria, apertasi in data 10/08/05 contro nata a
 Martino il /1922, reg.ta all'Ufficio del Registro di Casarano in data 09/08/00, trascritta a
 Lecce il 23/08/07 ai nn. 36226 generale e 24000 di particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. Non sono mai state presentate pratiche edilizie.

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

Composto da: abitazione a schiera al piano terra, con accesso dalla via Giovanni Verga, costituita da: ingresso, studio, soggiorno - pranzo, cucina, bagno, due camere da letto. Le pertinenze coperte: garage, deposito, w.c. sono poste al piano interrato raggiungibile da rampa carrabile con ingresso protetto da cancello in ferro. Adiacente alla rampa è esistente tettoia con copertura a solaio (vedi allegati piante e documentazione fotografica).

Tutti i vani sono illuminati ed arieggiati naturalmente.

Posto al piano terra, ammezzato, primo e scantinato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 395²

L'immobile è stato presumibilmente realizzato negli anni '60, considerato che viene già riportato nelle tavole del P.d.f. approvato nell'anno 1974.

Il fabbricato, in cui è posta l'unità immobiliare, è costituito da 2 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Conm.	esposizione	condizioni
Abitazione	146	1	146		
Garage e deposito	146	0,5	73		
Pertinenze scoperte	103	0,25	25,75		
Totale	395		244,75		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):** tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Struttura verticali (struttura):** materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai (struttura):** tipologia: solaio latero cementizio con completamento in opera, condizioni: sufficienti.
- Scale (struttura):** tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni (componente edilizia):** tipologia: ante a battente, materiale: alluminio condizioni: sufficienti; protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti.
- Infissi interni (componente edilizia):** tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Manto di copertura (componente edilizia):** materiale: lastre di pietra del tipo definito di Corsi., coibentazione: assente, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne (componente edilizia):** materiale: muratura in conci di pietra locale, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna (componente edilizia):** materiale: marmo, condizioni: buone.
- Pavim. Interna (componente edilizia):** materiale: massetto cementizio, condizioni: sufficienti.
- Note: la pavimentazione si riferisce al piano interrato.
- Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramiche con elementi di dimensione cm 20*30, condizioni: buone, altezza rivestimento: h = m 2,10.
- Rivestimento (componente edilizia):** ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramiche con elementi delle dimensioni di cm 25*25, condizioni: buone, altezza rivestimento: h = m 2,00.
- Scale (componente edilizia):** posizione: esterna, rivestimento: nessun rivestimento, condizioni: sufficienti.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: mediocri.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore comunale.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: dalla rete pubblica, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, apparecchi alimentati: lavelli, lavabo, w.c., bidet, vasca da bagno.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione a gpl, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattandosi di una struttura ad uso residenziale non v'è dubbio che la stima sintetica - comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di un'eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso difficilmente individuabile.

Invece per poter applicare il metodo preso in esame si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata nel caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

Per quanto sopra argomentato si è attribuito all'abitazione il più probabile valore di mercato pari a €/mq 800 di superficie commerciale.

Per le pertinenze coperte si è considerata una superficie pari al 50% di quella residenziale mentre per le pertinenze scoperte se ne è considerato il 25%.

8.2. Fonti di informazione

Tecnici locali del settore immobiliare. Osservatorio del Mercato Immobiliare

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore Intero	Valore diritto
A. Abitazione	395	€ 195.800	€ 195.800

8.4. Adeguamenti e correzioni 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: € 29.370

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Oneri demolizione e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 27.508

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: € 166.430

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 dell'acquirente: € 138.920

mercoledì, 29 settembre 2014



Giudice di Pace

Perito: Ing. Niccolò Marati