

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Garage a UGGIANO LA CHIESA via Antonio De Viti De Marco 11, frazione Casamassella, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il garage si trova a livello stradale, su via Antonio De Viti De Marco, ed è accessibile mediante ingresso indipendente. È di forma quasi rettangolare delle dimensioni di 44,63mq con altezza utile interna di 3.56ml. Dotato di una piccola finestrella sul lato ovest e di un'apertura, sempre sullo stesso paramento murario, che permette di accedere ad una zona scoperta di pertinenza attigua al bene pignorato delle dimensioni di circa 32mq. Adiacente all'immobile pignorato, sul lato est, si trova l'abitazione di proprietà della debitrice. Visibili sul paramento murario posto ad est tracce di due accessi con l'abitazione attigua murati con mattoni di tufo. Le condizioni manutentive non sono ottimali. **L'immobile sviluppa complessivamente una superficie commerciale di 62mq** ovvero la superficie commerciale del garage pari a **53,75mq** più **8,20mq** di superficie di pertinenza di ornamento (manuale banca dati quotazioni OMI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.56. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 140 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 61,41 Euro, indirizzo catastale: via Antonio De Viti De Marco, piano: T, intestato a ██████████, derivante da Atto del 28/12/1991, ██████████, Rep. n. 95115

Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 62,00 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: | € 9.392,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 8.400,00 |
| Data della valutazione: | 16/09/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 ai nn. 2546/2023 di repertorio, registrata il 20/06/2023 a Conservatoria di Lecce ai nn. 23167/18738, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

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] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/1991 a firma di [REDACTED] ai nn. 95115 di repertorio, registrato il 15/01/1991 ai nn. 1122, trascritto il 18/01/1992 a Conservatoria dei RR.II. ai nn. 3885/3615

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 321, intestata a [REDACTED], per lavori di Rilievo del fabbricato ad uso residenziale riferito alla richiesta di sanatoria edilizia n.916, presentata il 31/12/1986 con il n. 6216 di protocollo, rilasciata il 01/06/1995 con il n. 321 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "Il fabbricato interessato è composto da tre unità immobiliari diverse ad uso civile abitazione e precisamente da abitazione con prospetto su via Antonio De Viti De Marco, su due piani, con autorimessa, e da piccola abitazione con ingresso da via masseria Fabrizi... Per quanto riguarda la terza unità immobiliare menzionata e cioè l'autorimessa su via A. De Viti De Marco, la stessa è stata realizzata autonomamente con regolare autorizzazione comunale"

Concessione edilizia N. 249, intestata a [REDACTED], per lavori di Progetto di ampliamento di un fabbricato uso civile abitazione, presentata il 24/05/1995 con il n. 3209 di protocollo, rilasciata il 08/08/1995 con il n. 249 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "L'ampliamento di progetto consiste nella relazione di un portico sul lato ovest del fabbricato e di un piccolo locale uso deposito sul lato sud-ovest di via Masseria Fabrizi"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 1085 del 26 luglio 2002, l'immobile ricade in zona Art.57 - ZONA B2: Residenziali di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le destinazioni d'uso sono uguali a quelle previste dall'art.56 per le zone B1: 1) residenza; 2) servizi sociali; 3) associazioni ed attività politiche, sindacali, culturali, religiose, etc.; 4) istituzioni pubbliche e rappresentative; 5) attrezzature a carattere religioso; 6) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; 7) alberghi, pensioni, ristoranti, bar e locali di ritrovo e divertimento; 8) commercio al dettaglio; 9) teatri e cinematografi; 10) garages di uso pubblico e privato; 11) uffici pubblici e privati, studi professionali; 12) attività direzionali e di servizio private d'interesse collettivo. Si applicano i seguenti parametri e indici: - indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00mc/mq - altezza massima: 7,50 ml - numero dei piani: 2 fuori terra - rapporto di copertura: 0,65 mq/mq - parcheggi: 1mq/10mc di costruzione - distacchi minimi dagli edifici e dai confini: a) si può edificare in aderenza o sul confine come zona B1; b) è prescritta in ogni caso la distanza minima assunta di 10mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal punto di vista edilizio, durante il sopralluogo si è constatato che è presente una piccola finestrella sul paramento murario posto ad ovest non indicata nel progetto di ampliamento (Concessione edilizia n.249 del 08.08.1995) e il portico previsto sempre

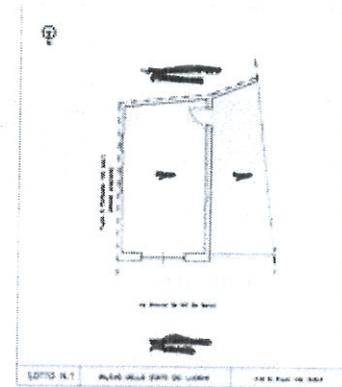
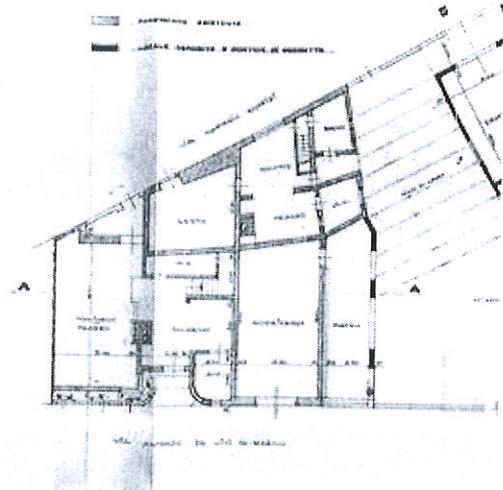
nello stesso progetto, adiacente al garage, non è stato realizzato. Tale portico risulta dal progetto occupare l'area scoperta di pertinenza del garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila: €.500,00



Concessione edilizia n.249/1995

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le operazioni peritali si è constatato che esistono delle difformità catastali tra l'estratto di mappa e la planimetria rispetto all'elaborato planimetrico relative ad una mancata indicazione dell'area scoperta di pertinenza del garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica di tipo mappale e docfa per annettere la pertinenza e allineare l'estratto di mappa alla planimetria

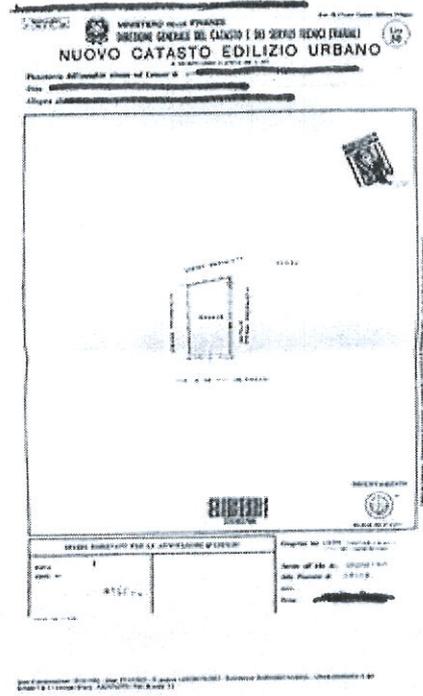
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

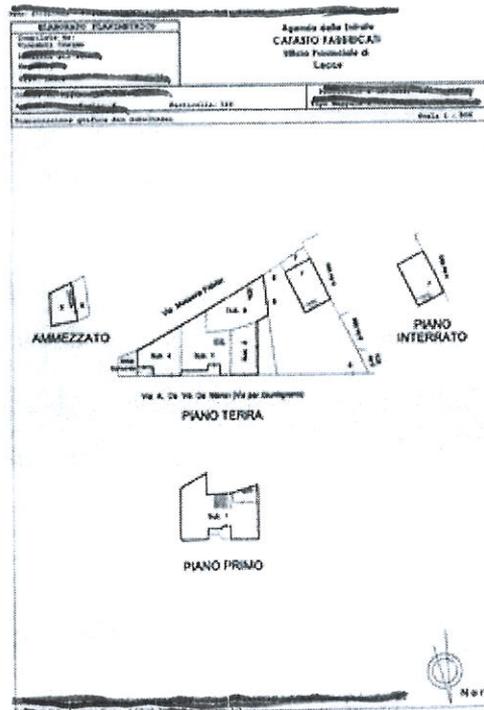
- Rettifica di tipo mappale e docfa per annettere la pertinenza e allineare l'estratto di mappa alla planimetria: €.1.500,00



Estratto di mappa



Planimetria



Elaborato planimetrico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN UGGIANO LA CHIESA VIA ANTONIO DE VITI DE MARCO 11, FRAZIONE
CASAMASSELLA

GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

Garage a UGGIANO LA CHIESA via Antonio De Viti De Marco 11, frazione Casamassella, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il garage si trova a livello stradale, su via Antonio De Viti De Marco, ed è accessibile mediante ingresso indipendente. È di forma quasi rettangolare delle dimensioni di 44,63mq con altezza utile interna di 3.56ml. Dotato di una piccola finestrella sul lato ovest e di un'apertura, sempre sullo stesso paramento murario, che permette di accedere ad una zona scoperta di pertinenza attigua al bene pignorato delle dimensioni di circa 32mq. Adiacente all'immobile pignorato, sul lato est, si trova l'abitazione di proprietà della debitrice. Visibili sul paramento murario posto ad est tracce di due accessi con l'abitazione attigua murati con mattoni di tufo. Le condizioni manutentive non sono ottimali. **L'immobile sviluppa complessivamente una superficie commerciale di 62mq** ovvero la superficie commerciale del garage pari a **53,75mq** più **8,20mq** di superficie di pertinenza di ornamento (manuale banca dati quotazioni OMI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.56. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 140 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 61,41 Euro, indirizzo catastale: via Antonio De Viti De Marco, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Atto del 28/12/1991-██████████ Rep. n. 95115

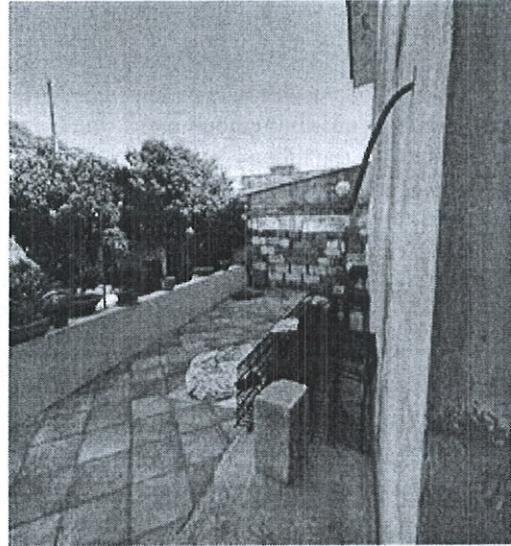
Immobile costruito nel 1975.



1. Ingresso garage da via Antonio De Viti De Marco

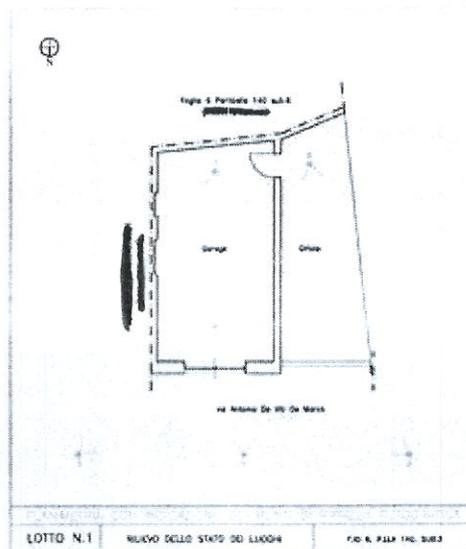


4. veduta interna garage



5. Veduta interna garage

6. Veduta area scoperta di pertinenza di ornamento del garage



Rilievo fotografico con indicazione dei punti di presa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Uggiano La Chiesa, Giurdignano, Otranto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Casamassella, Chiesa madre di San Michele Arcangelo.

impianti tecnici: scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 stato di manutenzione generale: scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 servizi: scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: medioere ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

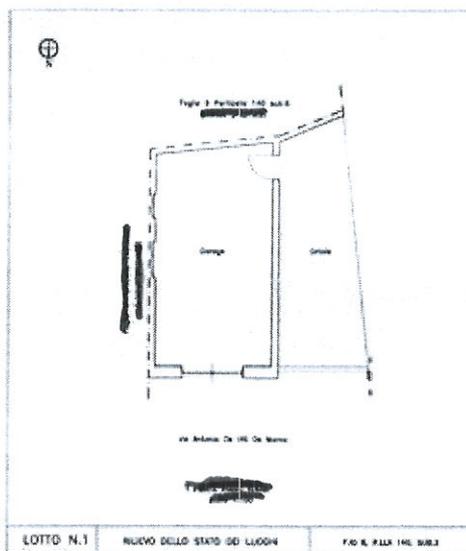
solai: medioere ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | commerciale | |
|---|--------------|---|--------|-------------|--------------|
| Garage e superficie di pertinenza di uso esclusivo di ornamento | 62,00 | x | 100 % | = | 62,00 |
| Totale: | 62,00 | | | | 62,00 |



Rilievo dello stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione economica dell'immobile è stata effettuata mediante la procedura di stima del metodo comparativo. Questo metodo si basa sulla comparazione del bene da stimare con altre unità edilizie aventi caratteristiche simili che siano state oggetto di contrattazione in tempi piuttosto recenti. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata ad un'indagine di mercato presso siti immobiliari al fine di conoscere l'andamento del mercato nella zona di interesse al momento della stima e a fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel semestre 2/2023 (ultima fonte ufficiale) per la zona di riferimento in cui ricade l'immobile. Poiché l'indagine online effettuata su agenzie immobiliari inerenti alla vendita di box situati nella zona di riferimento del bene pignorato in via Sigismondo Castromediano, non ha condotto ad estrapolare nessun valore utile, si è tenuto conto del valore dato da fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I valori OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate riportano che, il mercato immobiliare delle autorimesse nel semestre di riferimento, ovvero il 2/2023 riferite al Comune di Uggiano La Chiesa, fascia E2, oscilla tra un **min di 220€/mq** ad un **max di 270€/mq** e quindi ad un **valore medio di 245€/mq**. Questo valore, parametrato con i coefficienti di merito che consentono di adeguarlo alle condizioni reali del bene, consente di ottenere il valore reale presunto di vendita del bene. La scrivente ha individuato come coefficiente di merito globale **-25%**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 245,00 = 15.190,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------------|-----------|
| coefficiente complessivo di merito | -3.797,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.392,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.392,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In particolare sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, condizioni strutturali, impiantistiche, termiche, illuminotecniche e di sicurezza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, l'età dell'edificio e lo stato locativo dello stesso. Tutti questi elementi, in coesistenza ad un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovuti ai diversi coefficienti di merito, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

