



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

362/2019

GIUDICE:

ALESSANDRO SILVESTRINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARLO DE MATTEIS

CF: DMTCL72T21E506R

con studio in Lecce (LE) Via Mazzarella n.25

telefono: 331/ 6106096

email: carloedematteis@tin.it

PEC:

carlo.dematteis@ingpec.eu

tecnico incaricato: CARLO DE MATTEIS

Pagina 1 di 7

Firmato Da: DE MATTEIS CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 469cfd394b0ea3f1



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 362/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento sito a MATINO Via Marsala 39, della superficie commerciale di 97,20 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, una porzione ha un'altezza interna di 3 m, mentre la restante parte è alta 4,1 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 658 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 €. Indirizzo catastale: VIA MARSALA 37, piano: TERRA, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2020 protocollo n. LE0084787 in atti dal 16/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39148.1/2020)

L'intero edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra.
Immobile è stato costruito nel 1959 e ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 97,20 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: | €. 69.828,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 69.828,00 |
| Data della valutazione: | 04/10/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted].

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.*



PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in **zona B1** - Insediamenti attuali. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 9 Destinazione: Residenza Comprende al parte di territorio quasi totalmente edificata. Sono consentite le ricostruzioni ed il completamento degli edifici esistenti nonché nuove costruzioni con caratteristiche conformi ai tipi edilizi già realizzati nell'isolato. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici: 1) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria 5 mc./mq. 2) Rapporto massimo di copertura fondiaria 60 per cento. 3) Altezza massima 12 ml. mantenuta nel rapporto di 3/2 con la larghezza stradale e con la distanza da altri fabbricati. 4) Massimo numero dei piani tre. 5) Per i cortili e gli spazi interni si applicano le norme di cui all'art.48 della parte prima. 6) Parcheggi privati: non meno di un metro quadrato su ogni 20 mc. di costruzione. 7) L'eventuale arretramento rispetto al filo stradale preesistente dovrà esser esteso a tutto il fronte dell'isolato e destinato allargamento della sede stradale. 8) Il distacco dei confini in assoluto non potrà essere inferiore a cinque ml. Fermo restando il carattere della zona l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di Studi particolareggiati che tengano conto della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n. 344 del 04.05.1972. Per la zona va applicato il 6° comma dell'art 17 della legge 06.08.1967 n. 765. Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B1 inoltre va subordinata all'adozione da parte del Consiglio Comunale di una delibera da approvarsi secondo le modalità di legge che fissi a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri come quarta parte, per il reperimento o la realizzazione in zone del P.F. delle opere di urbanizzazione secondaria nonché inerenti al potenziamento o realizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Consulente ha inizialmente provato a valutare la possibilità di sanare l'ampliamento eseguito. In seguito ad un ampio studio si è rilevato che non è possibile procedere, al momento, con alcuna sanatoria.

In particolare, non trova applicazione l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 poiché l'ampliamento non rispetta la doppia conformità alla Norme tecniche di attuazione attuali e dell'epoca di esecuzione dell'abuso. Inoltre, non è possibile applicare l'art. 34 del su citato D.P.R. poiché la demolizione dell'ampliamento non pregiudica la statica dell'intero fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla Concessione Edilizia n.9 del 1959 vi sono alcune difformità in ampliamento ed interne: in particolare, sono stati realizzati 2,8 mq di ampliamento del servizio igienico, è stato spostato il camino, sono state eseguite variazioni nelle aperture di comunicazione fra i vani ed alcune modifiche di prospetto.

(Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile, nello stato di fatto, risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Occorre demolire l'ampliamento ed eseguire il bagno all'interno della zona già assentita. Costi di regolarizzazione:

- Demolizione dell'ampliamento: €2.000,00
- Presentazione pratica per demolizione: €1.000,00
- SCIA o titolo analogo in sanatoria per le modifiche interne - SANZIONE: €516,00
- SCIA o titolo analogo in sanatoria per le modifiche interne - SPESE TECNICHE: €1.000,00

Occorre prevedere la demolizione della parte in ampliamento eseguita in difformità alla concessione originaria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla Concessione Edilizia n.9 del 1959 vi sono alcune difformità in ampliamento ed interne: in particolare,



sono stati realizzati 2,8 mq di ampliamento del servizio igienico, è stato spostato il camino, sono state eseguite variazioni nelle aperture di comunicazione fra i vani ed alcune modifiche di prospetto. (Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

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

Occorre demolire l'ampliamento ed eseguire il bagno all'interno della zona già assentita.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per modifiche interne: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: si vedano i commenti alla Conformità Edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MATTINO VIA MARSALA 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a MATINO Via Marsala 39, della superficie commerciale di **97,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, una porzione ha un'altezza interna di 3 m, mentre la restante parte è alta 4,1 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 658 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MARSALA 37, piano: TERRA, intestato a **MATTINO CARLO**, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2020 protocollo n. LE0084787 in atti dal 16/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39148.1/2020)

L'intero edificio si sviluppa su 1 piano fuori terra. L'immobile è stato costruito nel 1959 e ristrutturato nel 2009.

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 GALLIPOLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica via, mediante due accessi: un infisso dotato diapparella consente l'ingresso alla camera da letto ed un ampio portone consente di accedere ad



un vano utilizzato come deposito/garage in cui insiste una scala che consente di accedere sul terrazzo. Sul retro prospetto insiste uno scoperto di pertinenza esclusiva.

Dalla camera da letto si entra nel soggiorno, separato dalla cucina mediante una parete portate su cui è stato installato un camino. In cucina è presente l'unico bagno dell'abitazione.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Abitazione | 87,30 | x | 100 % | = | 87,30 |
| Scoperto esclusivo | 7,80 | x | 15 % | = | 1,17 |
| Terrazzo | 87,30 | x | 10 % | = | 8,73 |
| Totale: | 182,40 | | | | 97,20 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,20 x 770,00 = **74.844,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.844,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.844,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima e di valutazione utilizzato è quello comparativo, effettuato attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune dov'è ubicato l'immobile, confrontati con valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con quelli reperiti presso le locali agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino (LE), agenzie: Lecce e Provincia

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 | 97,20 | 0,00 | 74.844,00 | 74.844,00 |
| | | | | 74.844,00 € | 74.844,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.828,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.474,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 59.353,80

data 27/06/2024

il tecnico incaricato
CARLO DE MATTEIS

