

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Fabbricato a PATU' Via Torquato Tasso 22, della superficie commerciale di 342,20 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Patù (Le), in via Tasso n° 22, posto in posizione semicentrale e ad est rispetto al centro urbano. Il fabbricato è distribuito su due livelli fuoriterza oltre ad un piano interrato, edificato con una facciata in aderenza, di tipo monofamiliare e con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via. Al piano terra si trova un ampio portico con due vani pluriuso e due distinti vani scala per l'accesso, rispettivamente, al piano interrato ed al primo piano, oltre ad uno scoperto perimetrale su tre lati. Dal vano scala retrostante, nonché da una rampa collegata direttamente alla via Tasso è possibile accedere al piano interrato, attualmente ad uso deposito, mentre dal vano scala antistante è possibile accedere all'appartamento al primo piano. Quest'ultimo, disimpegnato da un corridoio centrale, è dotato di tre ampi balconi posti in posizione antistante, laterale e retrostante al corpo di fabbrica; dal vano scala è possibile raggiungere il sovrastante piano coperture anch'esso di pertinenza esclusiva. Nel momento del sopralluogo l'intero fabbricato era in modeste condizioni di conservazione e manutenzione, non essendo state evidentemente effettuate nel tempo le necessarie opere di manutenzione ordinaria. Il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 1/1979 rilasciata il 18/04/1979, agibilità non ancora rilasciata, e ricade, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Patù in zona B1 di completamento edilizio. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa, in base all'ultimo progetto approvato, una superficie coperta lorda per piano di circa mq. 160,00 oltre al vano scala con superficie coperta lorda di circa mq. 16,00, ai balconi con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 40,00. L'altezza utile netta al piano interrato è di mt 2,60, al piano terra ed al primo piano di mt. 3,05. Confina con l'anzidetta Via Tasso, con scoperti e con fabbricato di proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 636 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Tasso, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/02/2017 Pratica n. LE0047007 in atti dal 17/02/2017 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 23775.1/2017)
- foglio 2 particella 636 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 149 mq, rendita 146,21 Euro, indirizzo catastale: via Tasso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 2 particella 636 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 139 mq, rendita 136,40 Euro, indirizzo catastale: Via Tasso, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	342,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.146,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.300,00
Data della valutazione:	16/09/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con il proprio nucleo familiare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni desunte dalla certificazione notarile sostitutiva in atti a firma del notaio Nicolò Tiecco del 12 Febbraio 2024

### 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:

Ipoteca volontaria n. 5777 del 29/08/2008 a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Bologna e contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 15 anni, come atto notarile pubblico a rogito C \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Notaio in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Lecce sede Lecce, in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



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:

Informazioni desunte dalla certificazione notarile sostitutiva in atti a firma del notaio Niccolò Tiecco del 12 Febbraio 2024.

Provenienza Ventennale

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Novelli Antonio, Notaio in Gallipoli, del 09/09/2021 rep. 89219/32464, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 21/09/2021 al n. 26393 di formalità a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cascione Giorgio, del 26/08/2008 rep. 175872/35331, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 29/08/2008 al n. 25864 di formalità a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Cascione Giorgio, Notaio in Casarano (LE), del 20/03/2003 rep. 149291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 26/03/2003 al n. 10181 di formalità a favore: [REDACTED] per i diritti di 2/3 di piena proprietà contro: [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Casarano (LE) il 03/09/1999 al n. 77/449, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 20/10/1999 al n. 24279 di formalità a favore: [REDACTED] per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/9 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 3/9 di piena proprietà spettanti al de cuius. (non si rileva accettazione di eredità) -

Originariamente di proprietà esclusiva dei signori [REDACTED] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 2/9 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 3/9 di piena proprietà, ad essi pervenuti in morte, del padre e coniuge, signor [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti al de cuius;

N.b. si rilevano le seguenti formalità trascritte contro il signor [REDACTED] nelle quali NON sono stati riportati gli immobili oggetto di ricerca:



Dichiarazione di Successione( devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Casarano (LE) il 25/11/2002 al n. 15/535, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 22/04/2003 al n. 13014 di formalità; **(non si rileva accettazione di eredità)**

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Casarano (LE) il 20/12/1990 al n. 11/345, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 21/08/1993 al n. 19682 di formalità; **(non si rileva accettazione di eredità)**

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Casarano (LE) il 13/05/1991 al n.40/331, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 14/06/1991 al n. 10583 di formalità; **(non si rileva accettazione di eredità)**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1/1979, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione con un annesso scantinato ad uso deposito, presentata il 26/01/1979 con il n. 197 di protocollo, rilasciata il 18/04/1979 con il n. 1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B1 di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: PRESCRIZIONI PER LE ZONE B; Nelle Zone B; sono consentite trasformazioni, ampliamenti e nuove costruzioni, nonché i lavori di risanamento igienico e restauro. E° vietata, comunque, la demolizione, ricostruzione e trasformazione di elementi architettonici (portali, cornici, mensole, ecc.) sparsi nella zona. Per l'edificazione restano fissati i seguenti standards edilizi: (si è tenuto conto anche della circolare della Regione Puglia n. 344 del 4.5.1972) 1) Tipi edilizi ammessi Conformi a quelli già realizzati nella zona. 2) Indice di fabbricabilità fondiario a) per ampliamenti, completamenti, trasformazioni e nuove costruzioni, non deve essere superiore a 4,00 mc/mq; b) per singole sostituzioni edilizie (demolizioni e ricostruzioni) o per sopraelevazione a 1° piano su piano terra esistente, sono ammesse densità superiori a 4,00 mc/mq, purché non accedano il 70% della densità fondiaria preesistente riferita all'intera maglia (o isolato di P.F.) nella quale trovasi l'edificio; ovviamente, nel caso della sostituzione edilizia, è necessario che il valore così determinato sia non superiore alla densità fondiaria preesistente dell'edificio da demolire. 3) Indice di copertura Per ampliamenti, completamenti, nuove costruzioni e sostituzioni edilizie, l'indice di copertura massimo non dovrà superare il 65%. 4) Altezza degli edifici L'altezza massima dei nuovi edifici (e quindi anche delle sostituzioni edilizie e delle sopraelevazioni) non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Dovrà, comunque, essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti. 5) Numero dei piani Sarà quello compatibile con l'altezza massima dell'edificio (computata come al precedente n° 4) e con le altezze nette dai vani stabilite dagli artt. 34-36-37-38 del Regolamento Edilizio. 6) Distacco dai confini di proprietà a) Qualora gli edifici non vengano costruiti in aderenza, il distacco fra di essi dovrà essere non inferiore ai 2/5 dell'altezza massima dell'edificio in base alla larghezza della strada da cui ha accesso, con un minimo assoluto di metri 3,00. b) Il distacco dai confini laterali di proprietà sarà, ovviamente, la metà di quello risultante tra gli edifici, di cui al precedente paragrafo a), con un minimo assoluto di metri 1,50; c) Il distacco dal confine interno di proprietà dovrà essere non inferiore a % dell'altezza massima dell'edificio, con un minimo assoluto di m 4,00, salvo quanto stabilito per i cortili nell'art. 43 del Regolamento edilizio. 7) Distacco dal filo stradale In base alle prescrizioni contenute nell'art. 41 del Regolamento edilizio, relative agli allineamenti ed arretramenti. 8) Spazi interni ammessi



Nelle Zone B; sono ammessi cortili e chiostrine. 9) Deroghe Sono ammesse deroghe per opere pubbliche e per opere di interesse pubblico, con esclusione di quelle aventi finalità industriali. Per le opere pubbliche saranno valide le specifiche norme tecniche in fatto di altezze e distanze da confini e da altri edifici. Per opere di interesse pubblico dovranno, comunque, essere rispettati i rapporti tra altezza dell'edificio e spazio pubblico e privato antistante ed in genere tra altezza e distanza tra fabbricati, come stabiliti al precedente paragrafo 6). Per le costruzioni preesistenti, prive o carenti di idonei servizi igienici (previo accertamento dell'autorità sanitaria), potrà essere consentita, in supero all'indice di fabbricabilità fondiario massimo previsto, la costruzione di un vano destinato a servizi igienici, purché con superficie netta non superiore a 5 mq, come previsto per le zone A nell'art. 7 paragrafo 8, lettera a). 10) Giusto quanto richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per la Puglia, si prescrive che l'altezza massima consentita nella presente zona non superi il valore di m 8,00. Inoltre per una fascia della profondità di m 50 prospiciente la zona A, l'altezza degli edifici da realizzare non dovrà superare il valore di m 7,50 ed i relativi progetti dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per la Puglia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo". Si specifica infine che per l'intero fabbricato non risulta inoltre depositato il progetto strutturale ai sensi del D.P.R. 380/01 ed ex Legge 1086/71, l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità, oneri che resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano l'attuale stato dei luoghi interni e delle pertinenze esterne e pertanto andranno aggiornate anche a seguito dei titoli in sanatoria che si rendono necessari; da aggiornare anche l'elaborato planimetrico per l'esatta rappresentazione dell'area di pertinenza esterna al piano terra. Inoltre l'estratto di mappa attuale deve essere verificato (se inserito in mappa terreni) e potrebbe essere necessario presentare un nuovo tipo mappale di aggiornamento. Le difformità rilevate sono regolarizzabili a mezzo della presentazione degli atti di aggiornamento catastale Pregeo e Docfa a firma di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri (importo stimato forfettario omnia): € 2.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo progetto approvato si rilevano le seguenti difformità. Al piano interrato: - diversa distribuzione degli spazi interni - presenza di un accesso carrabile con la rampa direttamente collegata alla via tasso - diversa disposizione planimetrica della scala di collegamento con il piano terra. Al piano terra: - realizzazione di un vano ripostiglio ricavato dalla chiusura e tamponamento di una parte del colonnato; - realizzazione di un ulteriore vano in posizione retrostante con superficie coperta lorda di circa mq. 9,00 che rappresenta un volume non autorizzato e completamente abusivo. Tale vano viene rappresentato in planimetria catastale del piano terra (sin dalla costituzione, comunque ultima planimetria in atti) con destinazione d'uso centrale termica ed indicato nell'elaborato planimetrico (e censito con il sub. 4) come bene comune anche al fabbricato già censito con il sub 7 ed attualmente apparentemente parte di un fabbricato di maggior consistenza e di proprietà di terzi posto in posizione retrostante. L'aggiudicatario dovrà pertanto effettuare a propria cura e spese tutti gli accertamenti, con i proprietari del compendio finitimo, per la verifica dell'eventuale stato di fatto e di diritto dell'anzidetta ex centrale termica. Al primo piano: - diversa distribuzione degli spazi interni - realizzazione di un vano abusivo destinato a wc padronale e ricavato dalla chiusura di una porzione del balcone posteriore - realizzazione di un secondo vano abusivo destinato a camera da letto e ricavato dalla chiusura di una porzione del balcone laterale nonché sovrastante ad uno dei vani abusivi del piano terra; Al secondo piano: - diversa localizzazione ed ampliamento di un vano originariamente destinato a lavanderia, ma realizzato con un'altezza interna di circa mt. 1,90 per la quale non può avere alcuna destinazione d'uso compatibile ed andrà pertanto demolito. I prospetti del fabbricato risultano conseguentemente difformi rispetto al progetto approvato. La diversa distribuzione degli spazi interni e la variazione dei prospetti possono essere regolarizzati con un permesso di costruire in sanatoria a firma di un tecnico abilitato mentre gli aumenti volumetrici abusivi potrebbero eventualmente essere regolarizzati a mezzo di un titolo edilizio per accertamento della conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, laddove ne sussistano i presupposti, oppure in alternativa, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. In alternativa, con oneri equivalenti, si dovrà procedere al ripristino della consistenza volumetrica inizialmente autorizzata. Si specifica che per il fabbricato in oggetto non è stata reperita copia della pratica sismica né risulta, agli atti, l'agibilità, i cui oneri resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria (con eventuale demolizione dei volumi abusivi), compreso



onorario del tecnico abilitato, oneri da corrispondere al comune, sanzioni e spese (importo stimato indicativo): €.13.000,00

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

BENI IN DATU' VIA TORQUATO TASSO 22

**FABBRICATO**

DI CUI AL PUNTO A



**Fabbricato a PATU' Via Torquato Tasso 22, della superficie commerciale di 342,20 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

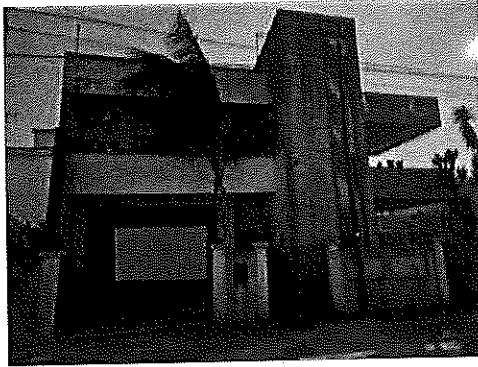
Piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Patù (Le), in via Tasso n° 22, posto in posizione semicentrale e ad est rispetto al centro urbano. Il fabbricato è distribuito su due livelli fuoriterza oltre ad un piano interrato, edificato con una facciata in aderenza, di tipo monofamiliare e con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via. Al piano terra si trova un ampio portico con due vani pluriuso e due distinti vani scala per l'accesso, rispettivamente, al piano interrato ed al primo piano, oltre ad uno scoperto perimetrale su tre lati. Dal vano scala retrostante, nonché da una rampa collegata direttamente alla via Tasso è possibile accedere al piano interrato, attualmente ad uso deposito, mentre dal vano scala antistante è possibile accedere all'appartamento al primo piano. Quest'ultimo, disimpegnato da un corridoio centrale, è dotato di tre ampi balconi posti in posizione antistante, laterale e retrostante al corpo di fabbrica; dal vano scala è possibile raggiungere il sovrastante piano coperture anch'esso di pertinenza esclusiva. Nel momento del sopralluogo l'intero fabbricato era in modeste condizioni di conservazione e manutenzione, non essendo state evidentemente effettuate nel tempo le necessarie opere di manutenzione ordinaria. Il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 1/1979 rilasciata il 18/04/1979, agibilità non ancora rilasciata, e ricade, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Patù in zona B1 di completamento edilizio. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa, in base all'ultimo progetto approvato, una superficie coperta lorda per piano di circa mq. 160,00 oltre al vano scala con superficie coperta lorda di circa mq. 16,00, ai balconi con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 40,00. L'altezza utile netta al piano interrato è di mt 2,60, al piano terra ed al primo piano di mt. 3,05. Confina con l'anzidetta Via Tasso, con scoperti e con fabbricato di proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

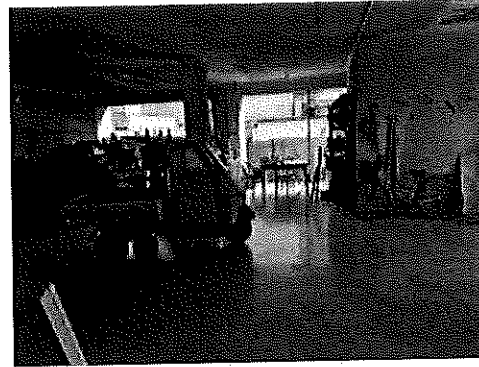
- foglio 2 particella 636 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Tasso, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/02/2017 Pratica n. LE0047007 in atti dal 17/02/2017 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 23775.1/2017)
- foglio 2 particella 636 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 149 mq, rendita 146,21 Euro, indirizzo catastale: via Tasso, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- foglio 2 particella 636 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 139 mq, rendita 136,40 Euro, indirizzo catastale: Via Tasso, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



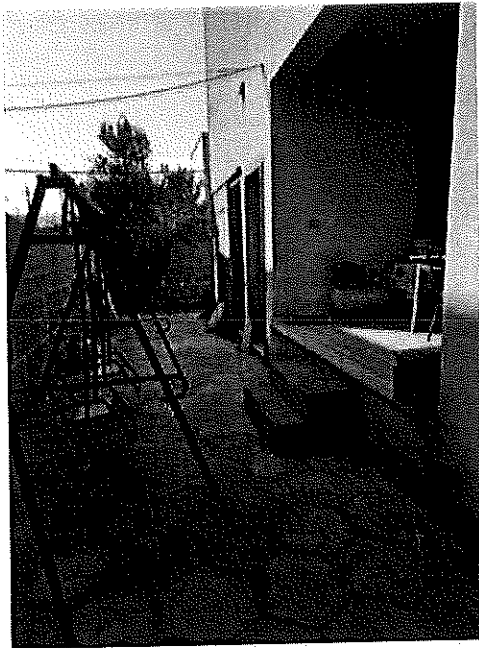




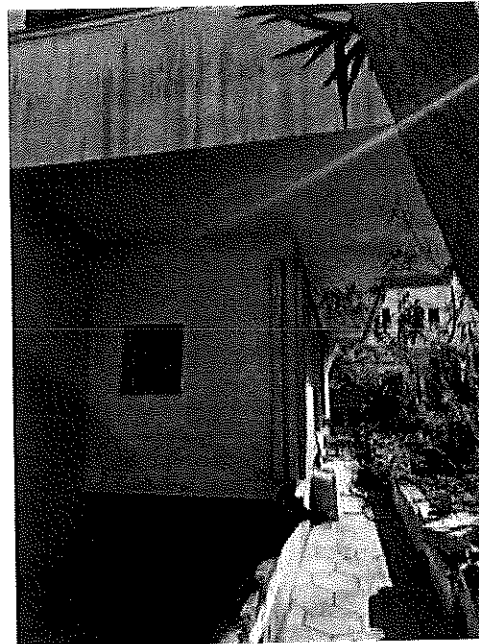
*Prospetto su via tasso*



*Portico al piano terra*

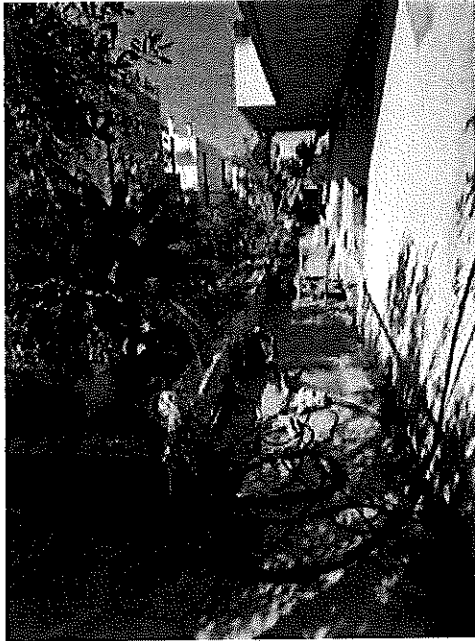


*Scoperto retrostante*



*Scoperto laterale*





Scoperto laterale



Portico al piano terra

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:**

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Patù (Le), in via Tasso n° 22, posto in posizione semicentrale e ad est rispetto al centro urbano. Il fabbricato è distribuito su due livelli fuoriterza oltre ad un piano interrato, edificato con una facciata in aderenza, di tipo monofamiliare e con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via. Al piano terra si trova un ampio portico con due vani pluriuso e due distinti vani scala per l'accesso, rispettivamente, al piano interrato ed al primo piano, oltre ad uno scoperto perimetrale su tre lati. Dal vano scala retrostante, nonché da una rampa collegata direttamente alla via Tasso è possibile accedere al piano interrato, attualmente ad uso deposito, mentre dal vano scala antistante è possibile accedere all'appartamento al primo piano. Quest'ultimo, disimpegnato da un corridoio centrale, è dotato di tre ampi balconi posti in posizione antistante, laterale e retrostante al corpo di fabbrica; dal vano scala è possibile raggiungere il sovrastante piano coperture anch'esso di pertinenza esclusiva. Nel momento del sopralluogo l'intero fabbricato era in modeste condizioni di conservazione e manutenzione, non essendo state evidentemente effettuate nel tempo le necessarie opere di manutenzione ordinaria. Il fabbricato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 1/1979 rilasciata il 18/04/1979, agibilità non ancora rilasciata, e ricade, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Patù in zona B1 di completamento edilizio. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al



paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa, in base all'ultimo progetto approvato, una superficie coperta lorda per piano di circa mq. 160,00 oltre al vano scala con superficie coperta lorda di circa mq. 16,00, ai balconi con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 40,00. L'altezza utile netta al piano interrato è di mt 2,60, al piano terra ed al primo piano di mt. 3,05. Confina con l'anzidetta Via Tasso, con scoperti e con fabbricato di proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica il resto della media ★★★★★★

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno mediocre ★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica mediocre ★★★★★★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento molto grave ★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare e collaudare mediocre ★★★★★★

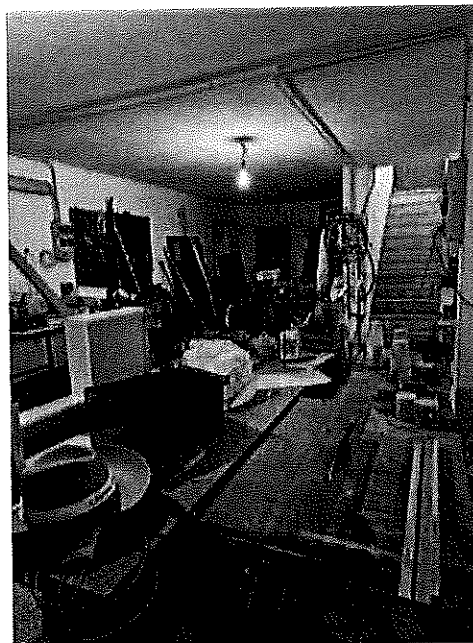
*gas:* impianto gas assente ★★★★★★

Delle Strutture:

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente mediocre ★★★★★★

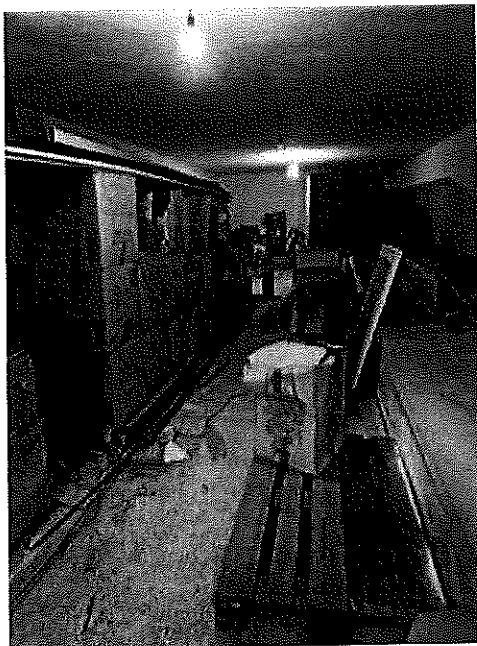


*Interno appartamento*



*Interni piano interrato*





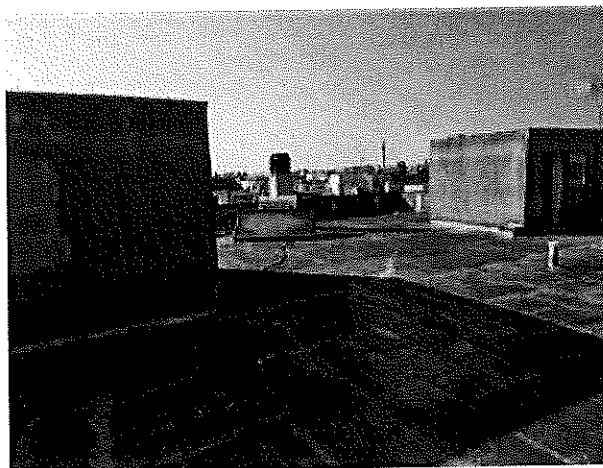
*Interni piano interrato*



*Interno appartamento*



*Interno appartamento*



*Piano copertura*

CONSISTENZA:

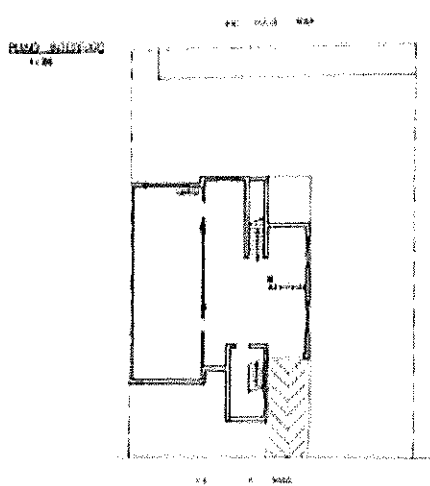
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

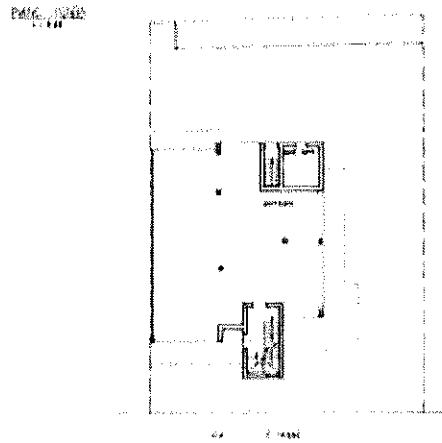
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato	160,00	x	50 %	=	80,00
Portico a piano terra	160,00	x	30 %	=	48,00
Scoperto a piano terra	190,00	x	10 %	=	19,00
Vano scala	16,00	x	20 %	=	3,20



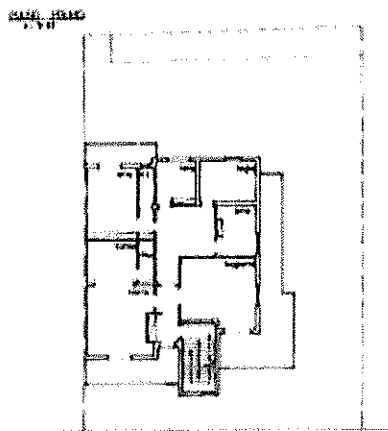
Balconi al primo piano	40,00	x	30 %	=	12,00
Copertura a lastrico solare	200,00	x	10 %	=	20,00
Appartamento al primo piano	160,00	x	100 %	=	160,00
<b>Totale:</b>	<b>926,00</b>				<b>342,20</b>



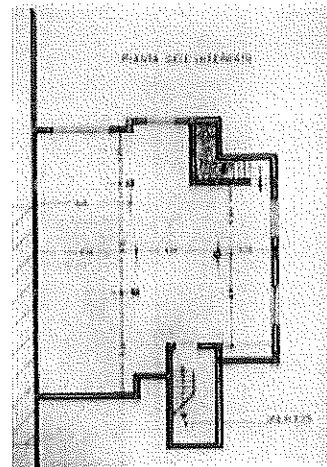
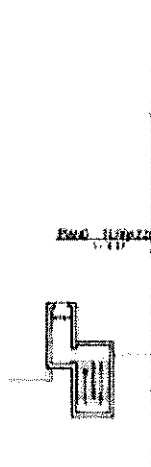
*planimetria catastale piano interrato*



*planimetria catastale piano terra*

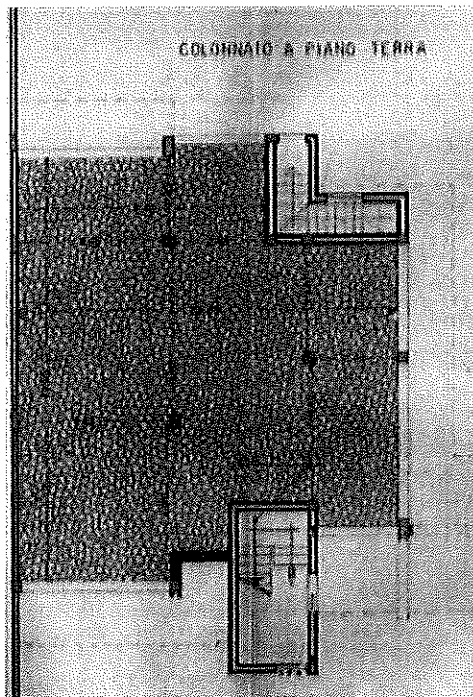


*planimetria catastale piano primo*

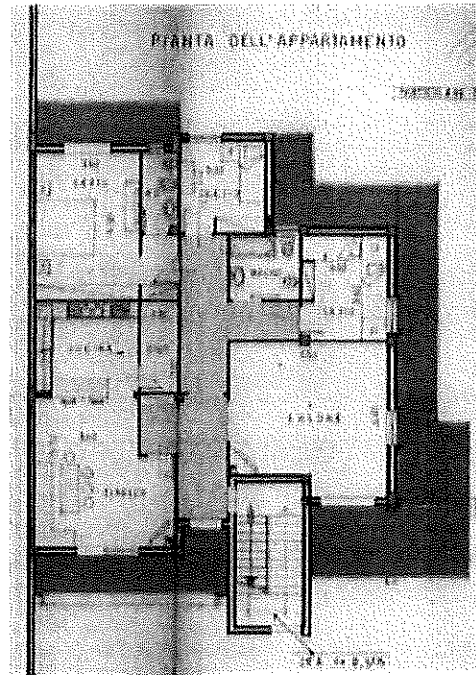


*Pianta Interrato da progetto*





Pianta Piano terra da progetto



Pianta Piano primo da progetto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo *Comparativo*.

È stata effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio – classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza). Per le abitazioni civili il valore è compreso nell'intervallo di € 360-520/mq. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari a €/mq 430,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 342,20 x 430,00 = 147.146,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 147.146,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 147.146,00



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Patù

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato	342,20	0,00	147.146,00	147.146,00
				<b>147.146,00 €</b>	<b>147.146,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.000,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 132.146,00**

**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: €. 19.821,90

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 24,10

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.300,00**

data 16/09/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Francesco Carmine Palumbo

