



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE dr BARBETTA Antonio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

TECNICO INCARICATO:

Geom. BALDARI Fabio

CI

Con studio in GALATINA (LE) VIA CADUTI SUL LAVORO N° 25
telefono:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

“A” Appartamento con annesso deposito sito nel comune di Novoli (LE) in via Luigi Madaro civico n° 14 angolo via S. Miglietta, piano primo e secondo, quartiere zona unica per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato oggetto di stima si sviluppa su due livelli con accesso da scala comune su via Madaro.

A piano primo si sviluppa una civile abitazione in fase di ristrutturazione, ad essa vi si accede dal vano scala comune. L'alloggio risulta composto da: ingresso, disimpegno, tre camere da letto, soggiorno pranzo, cucina, bagno, wc, due verande e balconi antistanti e retrostanti. Si evidenzia l'ampliamento di 10,50 mq del vano destinato a letto con affaccio su via Madaro angolo via S. Miglietta non riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

A piano secondo è presente un vano deposito con accesso da scala comune su via Madaro si evidenzia che il solaio di copertura risulta essere deteriorato con infiltrazioni di acqua e presenza di fenomeni di sfondellamento su tutta la superficie e pertanto necessita della completa sostituzione dello stesso.

Abitazione a piano primo altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- Foglio 19 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 329,24 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Madaro piano Primo, intestato

Locale deposito a piano secondo altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- Foglio 19 particella 416 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/02, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Madaro n°14 piano 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 in fase di ristrutturazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 90.185,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.185,00
Data della valutazione:	15/02/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e sgombro in fase di ristrutturazione

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni:



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



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:

Nell'atto di vendita viene citata la particella 1103 del foglio 24 del Comune di Matino. Tale particella per allineamento mappe attualmente è riportata in catasto con foglio 24 particella 531 sub 2.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione, con atto stipulato
firma [redacted] Racc [redacted] a
[redacted] i Lecce al

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione edilizia n°203/1967 del 29/09/1967 prog. N°84/67
Intestata a [redacted]
- Licenza edilizia n°97/1968 del 11/07/1968 prog. N°66/968
Intestata a [redacted]
- Segnalazione Certificata inizio Attività n° 29/2011 del 12/05/2011
Intestata a [redacted]

Agibilità non ancora rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n°91 del 04/07/1969, l'immobile ricade in zona B1 "di completamento urbanistico definite". Norme tecniche di attuazione ed indici: E.f. 5 mc/mq Rapporto massimo di copertura fondiaria 70%.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

IRREGOLARITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia l'ampliamento di 10,50 mq del vano destinato a letto con affaccio su via Madaro angolo via S. Miglietta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino allo stato legittimato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali e spese tecniche, demolizione e smaltimento: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

IRREGOLARITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria presente in catasto rispecchiano la situazione dello stato dei luoghi, ovvero è riportato l'ampliamento realizzato in assenza di titolo, pertanto necessita di presentare in catasto nuova planimetria aggiornata. Le difformità sono regolarizzabili



mediante: Procedura docfa L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e spese tecniche: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVOLI VIA MADARO ANGOLO VIA S. MIGLIETTA

APPARTAMENTO CON ANNESSO DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con annesso deposito sito nel comune di Novoli(LE) in via Luigi Madaro civico n° 14 angolo via S. Miglietta piano primo e secondo, per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il fabbricato oggetto di stima si sviluppa su due livelli con accesso da scala comune su via Madaro.

A piano primo si sviluppa una civile abitazione in fase di ristrutturazione, ad essa vi si accede dal vano scala comune. L'alloggio risulta composto da: ingresso, disimpegno, tre camere da letto, soggiorno pranzo, cucina, bagno, wc, due verande e balconi antistanti e retrostanti. Si evidenzia l'ampliamento di 10,50 mq del vano destinato a letto con affaccio su via Madaro angolo via S. Miglietta non riportato negli elaborati grafici allegati ai titolo edilizi.

A piano secondo è presente un vano deposito con accesso da scala comune su via Madaro si evidenzia che il solaio di copertura risulta essere deteriorato con infiltrazioni di acqua e presenza di fenomeni di sfondellamento su tutta la superficie e pertanto necessita della completa sostituzione dello stesso.



Abitazione a piano primo altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- Foglio 19 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 329,74 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Madaro piano Primo, intestato

Locale deposito a piano secondo altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- Foglio 19 particella 416 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/02, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Madaro n°14 piano 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 in fase di ristrutturazione.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

Parco giochi nella media

Scuola elementare nella media

Scuola per l'infanzia nella media

COLLEGAMENTI

Ferrovia distante 1 Km nella media

Superstrada distante 6 Km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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 locali applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame. In riferimento al fabbricato in oggetto, sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Novoli e quanto realizzato e pertanto si è ritenuto opportuno applicare delle decurtazioni per sopperire alle spese di regolarizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 90.185,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rifacimento solaio locale deposito, revisione ed eventuale messa a norma degli impianti tecnologici.	-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.185,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82.185,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un fabbricato di civile abitazione non v'è dubbio che la stima sintetico-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 del 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 locali applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame. In riferimento al fabbricato in oggetto, sono state riscontrate delle difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Matino e quanto realizzato e pertanto si è ritenuto opportuno applicare delle decurtazioni per sopperire alle spese di regolarizzazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Novoli, agenzie: Novoli, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: Agenzie immobiliari operanti in loco

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;



Livello di piano: al di sotto della media
Esposizione: nella media
Luminosità: medio-scarsa
Panoramicità: scarsa
Impianti tecnici: scarsi
Stato di manutenzione generale: scarso
Servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

Infissi esterni: anta a battente realizzati in legno nella media

Infissi interni: anta realizzati in legno tamburato nella media

Pareti esterne: medio-scarso

Pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

Pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica nella media

Protezioni infissi esterni: tapparelle in PVC scarse

Scale: interna priva di rivestimento e intonaco scarsa

Degli Impianti:

Elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V nella media conformità: da verificare

Gas: non presente

Idrico: sottotraccia da allacciare alla pubblica rete aqp

Fognatura: la rete di smaltimento è realizzata da allacciare alla pubblica rete cittadina con recapito in fognatura pubblica conformità: da verificare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE: Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (febbraio 2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 570,00

Agenzia Immobiliare operante in zona (febbraio 2024)

Valore minimo: 493,00

Valore massimo: 559,00

Note: Borsini Immobiliare.it

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un fabbricato di civile abitazione non v'è dubbio che la stima sintetico-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 del 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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento con annesso deposito	0,00	0,00	82.185,00	82.185,00
				82.185,00 €	82.185,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Considerato le parti incomplete dell'immobile	-10%	-8218,50
		8.218,50€

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: €. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.166,50

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: €. 10.224,98
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: €. 57.941,52

data 20/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. BALDARI Fabio

