



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

330/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNA RITA PASCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

tecnico incaricato [REDACTED]

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 330/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a COPERTINO TRAVERSA VIA SAMBATI [REDACTED] della superficie commerciale di 357,63 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di immobile originariamente unifamiliare costituito da un'abitazione e un garage con scoperto di pertinenza, che nel tempo è stato suddiviso in tre unità immobiliari oltre ad alcune parti realizzate in seguito e abusivamente.

Le stesse si sviluppano su un unico livello. All'immobile si accede dalla via Sambati n. [REDACTED] (ex trav. via Carlo Goldoni esterna).

Geograficamente l'immobile è situato a circa 1,2 km dal centro di Copertino in una zona periferica a prevalenza residenziale. L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 789 Legge 47/85 Prat. Condono Edilizio n.1443/86. Non è mai stata richiesto il certificato di Agibilità.

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa è stata modificata rispetto la concessione edilizia rilasciata. Pertanto con gli atti disponibili e la verifica dello stato dei luoghi, si sono riscontrati degli ampliamenti realizzati abusivamente a piano terra e piano primo, divisione in più unità e cambio di destinazione del vano garage.

Si procede la valutazione in un unico lotto comprensivo del sub. 1 e del sub.3-4, in quanto sono state realizzate delle modifiche (fusioni e divisioni) rispetto alla consistenza originale dei subalterni.

L'immobile allo stato attuale è suddiviso in 3 unità immobiliari autonome e precisamente:

UNITA' 1 - L'abitazione principale, a sinistra del corpo di fabbrica, è composta da ingresso, disimpegno che dà accesso a n.3 camere da letto e bagno, a sinistra del disimpegno si accede al vano cucina (vano costruito abusivamente). Dal vano cucina si accede al garage (vano costruito abusivamente) Lo stesso ha accesso anche dallo scoperto antistante. Le rifiniture sono medie, non sono presenti materiali di pregio. La pavimentazione risulta essere in uno stato conservativo buono. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni, con approvvigionamento alla rete gas comunale. L'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterna, non è collegato all'acquedotto, ma secondo quanto dichiarato dalla proprietà è stata realizzata la predisposizione su strada per l'allaccio alla rete non ancora effettuato.

UNITA' 2 - L'abitazione, a destra del corpo di fabbrica, in stato di abbandono, è composta da ingresso, soggiorno, ripostiglio, bagno e camera da letto. Ad essa è annesso l'ampliamento a rustico di tre vani e mezzo realizzato abusivamente. Le rifiniture sono scarse, non sono presenti materiali di pregio. La pavimentazione risulta essere in uno stato conservativo sufficiente. Gli infissi interni ed esterni sono in legno vetro singolo. Il bagno non è provvisto del lavandino. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico non a norma. Assenza di impianto di riscaldamento, approvvigionamento idrico e gas.

Le due unità immobiliari sopra descritte non sono collegate alla rete fognante cittadina, si è costata la presenza di una fossa biologica, che secondo quanto dichiarato dalla proprietaria è a tenuta stagna ma non è regolamentare, inoltre non si è potuto procedere ad un'ispezione.

UNITA' 3 - Composta da una stanza con ripostiglio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che



parte dell'unità immobiliare, identificata come sub. 1 garage, non è più conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 789, in quanto ha mutato la destinazione originale ed è stata unificata a parte del sub. 3. Le rifiniture sono medie, non sono presenti materiali di pregio. La pavimentazione risulta essere in uno stato conservativo buono. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico.

L'intero corpo di fabbrica si trova in un lotto di terreno recintato e destinato a giardino in parte pavimentato (sub.4). Dallo stesso, nella parte antistante, si accede al vano scala privo di pavimentazione e intonaci. Lo stesso consente l'accesso all'appartamento del piano primo realizzato abusivamente tra il 2015 e il 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 396 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FAMIGLIA SABBATI, piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990
Coerenze: a Nord con P.lla 397, a Est con p.lla 873, a Sud con p.lla 395, a Ovest con Via SABBATI e sub. 1
- foglio 36 particella 396 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 50,82 Euro, indirizzo catastale: VIA FAMIGLIA SABBATI, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990
Coerenze: a NNE con sub. 3, a Sud con sub. 4, a Ovest con Via SABBATI

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	357,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.682,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.779,70
Data della valutazione:	27/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

dal sopralluogo effettuato oltre il proprietario nell'immobile risiedono al piano primo il figlio (facente parte del nucleo familiare dell'esecutata) con la moglie e i figli minorenni.

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 24/04/2004 a NARDO' ai nn. 16336/1907, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a COPERTINO FG. 36 P.LLA 396 SUB. 1 E SUB. 3.

FINANZIAMENTO CONCESSO AI SENSI DELLA LEGGE 949/1952 E DEL REGOLAMENTO PER LE OPERAZIONI DI CREDITO ARTIGIANO AGEVOLATO PREDISPOSTO DALLA CASSA PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE S.P.A. IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO DOVRA AVVENIRE MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N.20 RATE SEMESTRALI COSTANTI CON PRIMA SCADENZA IL 20/10/2004 E LE SUCCESSIVE AL 20 APRILE E AL 20 OTTOBRE DI OGNI ANNO. NEL CASO DI AMMISSIONE IN TUTTO O IN PARTE DEL FINANZIAMENTO ACONTRIBUTO DELL'ARTIGIANCASSA LA RATA DEL FINANZIAMENTO SARA' UGUALMENTE CORRISPOSTA DALLA PARTE FINANZIATA AL TASSO DEL 6,25%, EVENTUALI INTERESSI DI MORA SONO STABILITI AL TASSO DI TRE PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO AL FINANZIAMENTO. [REDACTED] E' TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 13/02/2013 a NARDO' ai nn. 189/2013, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COPERTINO FG. 36 P.LLA 396 SUB. 3 E SUB. 4 .

IL PIGNORAMENTO VIENE RICHIESTO PER IL CREDITO DI EURO 2.258,04 OLTRE INTERESSI SPESE ED ACCESSORI AL SODDISFO. AI FINI DELLA PRESENTE LA [REDACTED] [REDACTED] MILANO ELEGGE DOMICILIO IN LECCE ALLA VIA FRANCESCO ANTONIO ASTORE N.3 PRESSO LO STUDIO DELL' [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 17/10/2022 a LECCE ai nn. 38537/30576, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COPERTINO FG. 36 P.LLA 396 SUB. 1, SUB. 3 E SUB. 4



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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il 20/02/1982 a firma di ██████████ ai nn. 54171/10065 di repertorio, registrato il 10/03/1982 a LECCE ai nn. 3569, trascritto il 10/03/1982 a LECCE ai nn. 8902/7955.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SITO IN COPERTINO AL FG. 36 P.LLA 396

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 1443/86, intestata a ██████████ ██████████ per lavori di Progetto per ampliamento al piano terra di civile abitazione, presentata il 02/10/1986 con il n. 19434 di protocollo, rilasciata il 15/11/1996 con il n. 789 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione a piano terra.

Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà (allegata alla Pratica di Condono) intestata a ██████████ ██████████ presentata in data 29/03/1993 con cui si dichiara che:

- i lavori per la costruzione della casa di civile abitazione sita in Copertino (Le) alla via esterna Goldoni, in catasto al foglio 36, p.la 396 hanno avuto inizio nel mese di marzo del 1967 e sono stati ultimati nel mese di agosto del 1967;
- che i lavori di ampliamento per la costruzione di un garage, un vano deposito ed una veranda in prospetto hanno avuto inizio e fine nel mese di giugno del 1978;
- di non possedere a titolo di proprietà nell'ambito del territorio Comunale altra abitazione;
- di aver costruito l'unità immobiliare prima della data del 1 ottobre 1983 allo scopo di destinarla a prima abitazione; - di sottoscrivere con il Comune l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli art. 7 e 8 della legge 28/1/77, n. 10, per il beneficio di cui all'art. 34 comma 4 della legge n. 47/85, se richiesto.

Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà (allegata alla Pratica di Condono) intestata a ██████████ ██████████ presentata in data 12/11/1985 con cui si dichiara che:

- l'abitazione costruita in Copertino alla via Goldoni (case sparse) sorge su suolo di proprietà ██████████ ██████████ catastalmente al foglio 36 p.la 396;
- che la stessa per una parte è stata edificata antecedentemente al 1960 e la restante parte è stata edificata nel 1980.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. N.1690 DEL 28.11.2001, l'immobile ricade in zona E1 ZONA AGRICOLA.

Norme tecniche di attuazione ed indici: 16 ZONA E 1 ZONA AGRICOLA Comprendono le aree del territorio comuna 1 e destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle attività ed alle produzioni agricole. Non sono consentiti interventi che contrastino tale finalità o, in generale con i caratteri ambientali del territorio. Il rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini della applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione stabilita dalla concessione. Ai fini del calcolo dei volumi secondo gli indici prescritti in tali zone, devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Le concessioni a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 punto a) della legge n.10/77 sono soggette alle disposizioni dell'art.9 della L.R. n.6/79 e successive modifiche ed integrazioni. E' ammesso anche il rilascio di concessioni onerose per la residenza.

Gli interventi di tali zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

16.1.1 Indice di fabbricabilità fondiaria l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a 0,05 mc/mq di cui lo 0,03 per la residenza.

16.1.2 Altezza massima L'altezza massima consentita è pari a ml 7,50

16.2 Per la residenza a servizio della azienda agricola:

16.2.1 Indice di fabbricabilità fondiaria l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a 0,03 mc/mq.

16.2.2 Superficie massima di intervento accorpata Tale superficie non potrà essere superiore a mq 20.000

16.2.3 Lotto minimo d'intervento Il lotto minimo d'intervento è pari a mq 10.000

16.2.4 Altezza massima L'altezza massima consentita è pari a ml 7,50

16.2.5 Distanza dai confini La distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml 10.00

16.2.6 Distanza dal filo stradale La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a ml 15.00 per le strade interpoderali. Per le altre sedi viarie secondo quanto previsto dalle norme in vigore e dal P.R.G.

Sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico massimo del 10% da destinarsi a servizi igienico sanitari per le abitazioni abusive per le quali alla data di adozione del P.R.G. è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 47/85

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AMPLIAMENTO, DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale mediante procedura Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOC.FA: €.1.000,00



- TRIBUTI CATASTALI DOC.FA STIMATI: €.150,00
- PRESENTAZIONE MAPPALE CON PREGEO PER AMPLIAMENTO: €.1.400,00
- TRIBUTI CATASTALI PREGEO: €.109,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa è stata modificata rispetto la concessione edilizia in sanatoria n. 789 L. 47/85, rilasciata dal Comune di Copertino in data 15.11.1996.

DIFFORMITÀ:

- SUL LATO EST SI È RISCONTRATA LA PRESENZA DI UN AMPLIAMENTO IN ADERENZA CON L'ABITAZIONE ESISTENTE E PRECISAMENTE IL VANO CON DESTINAZIONE CUCINA. INOLTRE SI E' RISCONTRATO IL FRAZIONAMENTO DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI, LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, CAMBIO DI DESTINAZIONE DI PARTE DEL FABBRICATO E LA PRESENZA DI FOSSA BIOLOGICA NON A NORMA DA REGOLARIZZARE. La difformità rilevata del bene oggetto di stima non risulterebbero regolarizzabili perché in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, che di conseguenza non consentono applicazione dei riferimenti normativi nazionali per tali difformità (T.U. edilizia art. 36), tuttavia, e anche in base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Copertino, occorre considerare che tali difformità riscontrate, consistenti nell'aumento di volume della costruzione, potrebbero essere regolarizzate esclusivamente con l'applicazione dell'art. 34 del D.P.R. n.380/2001 potendosi inquadrare quali interventi in parziale difformità dal Permesso di Costruire per i quali potrebbe valere quanto sancito dal comma 2 dello stesso articolo: Art. 34 comma 2 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale." Tale provvedimento, di c.d. "fiscalizzazione" dell'illecito edilizio, non equivale a una sanatoria dell'abuso edilizio in quanto non determina una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere che vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente. In base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia Privata, vista la particolarità delle difformità rispetto alle strumentazioni urbanistiche vigenti ed adottate, non si può avere assoluta certezza dell'esito positivo di tale possibilità di regolarizzazione fino a esplicito assenso da parte dell'ufficio tecnico in seguito a redazione di progetto e presentazione della relativa pratica. Tuttavia, anche l'ammontare delle sanzioni sarebbero ad oggi difficili da determinare. Il criterio di calcolo più probabile e discusso sempre con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Copertino è stato quantificato in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978 (specifiche modalità di calcolo riportate nella D.G.C. 355 del 27/10/2015).

- SUL LATO NORD SI È RISCONTRATA LA PRESENZA DI UN AMPLIAMENTO IN ADERENZA CON L'ABITAZIONE (UNITA' 1) E PRECISAMENTE IL VANO CON DESTINAZIONE GARAGE. Le difformità rilevate NON RISULTANO REGOLARIZZABILI perché in contrasto con le N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, che di conseguenza non consentono applicazione dei riferimenti normativi nazionali per tali difformità (T.U. edilizia art. 36). Pertanto si dovrà procedere alla demolizione.

- SUL LATO SUD SI È RISCONTRATA LA PRESENZA DI UN AMPLIAMENTO IN ADERENZA CON L'ABITAZIONE (UNITA' 2) COMPOSTO DA UN DISIMPEGNO E TRE PICCOLE STANZE, IL TUTTO ALLO STATO RUSTICO PRIVO DI IMPIANTI, INFISSI E

INTONACI. Le difformità rilevate del bene oggetto di stima NON RISULTANO REGOLARIZZABILI perché in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, che di conseguenza non consentono applicazione dei riferimenti normativi nazionali per tali difformità (T.U. edilizia art. 36). Pertanto si dovrà procedere alla demolizione.

- AL PIANO PRIMO SI È RISCONTRATA LA PRESENZA DI UN'INTERA ABITAZIONE IN AMPLIAMENTO REALIZZATA TRA IL 2015 E IL 2016 E DA POCO ULTIMATA NEL SUO INTERNO. Le difformità rilevate del bene oggetto di stima NON RISULTANO REGOLARIZZABILI perché in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, che di conseguenza non consentono applicazione dei riferimenti normativi nazionali per tali difformità (T.U. edilizia art. 36). Pertanto si dovrà procedere alla demolizione. (normativa di riferimento: Art. 34 del D.P.R. n.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzabile in parte mediante PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DELL'ART. 34 c. 2 del D.P.R. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- PERIZIA GIURATA TECNICO STRUTTURISTA: €.1.000,00
- PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DELL' ART. 34 c. 2 del D.P.R. 380/01: €.3.000,00
- DEMOLIZIONI PARTI ABUSIVE: €.60.000,00
- SANZIONE PARI AL DOPPIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (STIMATA): €.51.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento a piano terra



LATO EST - CUCINA



GARAGE



LATO SUD - RUSTICO



PIANO PRIMO

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



BENI IN COPERTINO TRAVERSA VIA SAMBATI 10-12

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a COPERTINO TRAVERSA VIA SAMBATI [REDACTED] della superficie commerciale di **357,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di immobile originariamente unifamiliare costituito da un'abitazione e un garage con scoperto di pertinenza, che nel tempo è stato suddiviso in tre unità immobiliari oltre ad alcune parti realizzate in seguito e abusivamente.

Le stesse si sviluppano su un unico livello. All'immobile si accede dalla via Sambati n. [REDACTED] (ex trav. via Carlo Goldoni esterna).

Geograficamente l'immobile è situato a circa 1,2 km dal centro di Copertino in una zona periferica a prevalenza residenziale. L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 789 Legge 47/85 Prat. Condono Edilizio n.1443/86. Non è mai stata richiesto il certificato di Agibilità.

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa è stata modificata rispetto la concessione edilizia rilasciata. Pertanto con gli atti disponibili e la verifica dello stato dei luoghi, si sono riscontrati degli ampliamenti realizzati abusivamente a piano terra e piano primo, divisione in più unità e cambio di destinazione del vano garage.

Si procede la valutazione in un unico lotto comprensivo del sub. 1 e del sub.3-4, in quanto sono state realizzate delle modifiche (fusioni e divisioni) rispetto alla consistenza originale dei subalterni.

L'immobile allo stato attuale è suddiviso in 3 unità immobiliari autonome e precisamente:

UNITA' 1 - L'abitazione principale, a sinistra del corpo di fabbrica, è composta da ingresso, disimpegno che dà accesso a n.3 camere da letto e bagno, a sinistra del disimpegno si accede al vano cucina (vano costruito abusivamente). Dal vano cucina si accede al garage (vano costruito abusivamente) Lo stesso ha accesso anche dallo scoperto antistante. Le rifiniture sono medie, non sono presenti materiali di pregio. La pavimentazione risulta essere in uno stato conservativo buono. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni, con approvvigionamento alla rete gas comunale. L'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterna, non è collegato all'acquedotto, ma secondo quanto dichiarato dalla proprietà è stata realizzata la predisposizione su strada per l'allaccio alla rete non ancora effettuato.

UNITA' 2 - l'abitazione, a destra del corpo di fabbrica, in stato di abbandono, è composta da ingresso, soggiorno, ripostiglio, bagno e camera da letto. Ad essa è annesso l'ampliamento a rustico di tre vani e mezzo realizzato abusivamente. Le rifiniture sono scarse, non sono presenti materiali di pregio. La pavimentazione risulta essere in uno stato conservativo sufficiente. Gli infissi interni ed esterni sono in legno vetro singolo. Il bagno non è provvisto del lavandino. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico non a norma. Assenza di impianto di riscaldamento, approvvigionamento idrico e gas.

Le due unità immobiliari sopra descritte non sono collegate alla rete fognante cittadina, si è costata la presenza di una fossa biologica, che secondo quanto dichiarato dalla proprietaria è a tenuta stagna ma non è regolamentare, inoltre non si è potuto procedere ad un'ispezione.

UNITA' 3 - Composta da una stanza con ripostiglio. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che parte dell'unità immobiliare, identificata come sub. 1 garage, non è più conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 789, in quanto ha mutato la destinazione originale ed è stata unificata a parte del sub. 3. Le rifiniture sono medie, non sono presenti materiali di pregio. La pavimentazione risulta essere in uno stato conservativo buono. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico.



L'intero corpo di fabbrica si trova in un lotto di terreno recintato e destinato a giardino in parte pavimentato (sub.4). Dallo stesso, nella parte antistante, si accede al vano scala privo di pavimentazione e intonaci. Lo stesso consente l'accesso all'appartamento del piano primo realizzato abusivamente tra il 2015 e il 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 396 sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FAMIGLIA SAMBATI, piano: TERRA, intestato a ██████████, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990
Coerenze: a Nord con P.lla 397, a Est con p.lla 873, a Sud con p.lla 395, a Ovest con Via Sambati e sub. 1
- foglio 36 particella 396 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 50,82 Euro, indirizzo catastale: VIA FAMIGLIA SAMBATI, piano: TERRA, intestato a ██████████, derivante da COSTITUZIONE in atti dal 17/09/1990
Coerenze: a NNE con sub. 3, a Sud con sub. 4, a Ovest con Via Sambati

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono COPERTINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. cancello carraio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco. riferito al prospetto principale UNITA' 1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento. riferito all'unità 1 scoperto antistante

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno tamburato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco. riferito all'UNITA' 2 e retro prospetto

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. cancello pedonale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fossa biologica conformità: non conforme

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in cisterna , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. è stata realizzata la predisposizione su strada per l'allaccio alla rete cittadina non ancora effettuato

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fondazioni: travi costruite in muratura

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in c.a.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



UNITA' 1 - Prospetto



UNITA' 1 - Retro prospetto





UNITA' 2 - Prospetto



UNITA' 2 - Retro prospetto

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 UNITA' 1	143,75	x	100 %	=	143,75
Abitazione UNITA' 2	98,19	x	100 %	=	98,19
UNITA' 3	44,88	x	100 %	=	44,88
Veranda coperta	16,62	x	50 %	=	8,31
Scoperto di pertinenza conteggiato senza abusi	625,00	x	10 %	=	62,50
Totale:	928,44				357,63





PIANIMETRIA STATO DI FATTO - PIANO TERRA



PIANIMETRIA STATO DI FATTO - PIANO PRIMO



IDENTIFICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce, dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 700,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 357,63 x 700,00 = **250.341,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 250.341,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 250.341,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce, dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 600,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di COPERTINO, agenzie: COPERTINO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Osservatori del mercato, professionisti, tecnici ed imprese della zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	357,63	0,00	250.341,00	250.341,00
				250.341,00 €	250.341,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dal sopralluogo effettuato e dallo stato di fatto il bene risulta divisibile in due unità immobiliari autonome, previa divisione urbanistica e catastale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 117.659,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **132.682,00**

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: €. **19.902,30**

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: €. **112.779,70**

data 27/12/2023

il tecnico incaricato

[REDACTED]

tecnico incaricato: [REDACTED]
Pagina 15 di 15

