

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATINO via verga 24, della superficie commerciale di **262,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento indipendente con annessi spazi scoperti di pertinenza esclusiva, sito in Matino alla via Verga n° 24. L'unità immobiliare, con accesso diretto sia da Via Verga, al piano terra e a mezzo di un vano scala di pertinenza esclusiva, che da via Filzi, si sviluppa su un unico livello costituito da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due wc, tre camere da letto, un balcone semiperimetrale con affaccio su via Verga e su via Vittorio Alfieri, nonché da un ampio terrazzo a livello. Completa la proprietà un vano tecnico, in posizione laterale e distaccato dall'abitazione. Il fabbricato, con altezza interna utile pari a mt. 2,90, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di buona qualità. Sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa mq. 207,00 ed una superficie coperta utile netta complessiva di circa mq. 159,00, oltre al vano tecnico con superficie coperta lorda di mq. 15,00, oltre ancora al balcone e la terrazza a livello che sviluppano una superficie lorda totale di circa mq. 190,00. L'immobile confina con via Verga, via Alfieri e via Filzi e con un fabbricato di altra proprietà censito al foglio 3 Part. 1483. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 87/89, relativa all'ampliamento a piano terra e sanatoria della parte realizzata in difformità alla Concessione Edilizia n° 208/76 del 23/10/1976, presentata il 12/07/1979 con il n. 7197 di protocollo, rilasciata il 09/11/1989 e del Permesso di Costruire N. 62/2007, per la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per cambio di destinazione d'uso e contestuale ristrutturazione del fabbricato, presentata il 30/05/2007 con il n. 8687 di protocollo, rilasciata il 03/07/2007, con agibilità N° 447/2008 del 27/06/2008 con il n. 9639 di protocollo. In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Matino ricade, in zona B1 di completamento; per l'intero fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1482 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Verga n° 24, piano: 1, 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:	262,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 235.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 200.430,00
Data della valutazione:	21/01/2019



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/08/2017, con scadenza il 31/07/2021, registrato il 10/10/2017 a Casarano ai nn. 2543 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.200,00

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Lecce il 10/10/2017 ai numeri 31859/3827 per la complessiva somma di € 500.000,00 a favore della Ubi Leasing Spa e contro Mele Antonio Salvatore e Mele Cinzia Antonella

Ipoteca volontaria iscritta a Lecce l'1.10.2008 ai n.ri 41894/6283 per la complessiva somma di Euro 464.000,00 a favore del "BANCO DI NAPOLI S.P.A." con sede a Napoli (NA), Codice Fiscale 04485191219 e domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via Toledo n.177, a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 29 settembre 2008 n.75773.di rep. a rogito Notaio Egidio Ferrara, a carico dell'unità immobiliare in Comune di Matino (LE), identificata con il mappale 1482 sub. 6 del Foglio 3 del Catasto Fabbricati (con precisazione che, dalla nota di iscrizione ipotecaria, il signor MELE ANTONIO SALVATORE risulta essere debitore non datore).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto a Lecce il 19/01/2018 ai numeri 2180/1738 a favore della Ubi Leasing Spa e contro Mele Antonio Salvatore e Mele Cinzia Antonella

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:



Si precisa che la sopraddeffta unità immobiliare al mappale 1482 sub.6 è stata originata, in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione n.30919.112007 del 9.10.2007, dall'unità immobiliare al medesimo mappale 1482 sub.6 originata, in forza della denuncia di variazione per variazione delta destinazione da ufficio a civile abitazione n.3323.1/2004 del 16.3.2004, dall'unità immobiliare ai mappali 1482 sub.2 graffato al sub.4 dello stesso Foglio

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2004), con atto stipulato il 01/06/2004 a firma di Notaio Vinci Roberto ai nn. 15728/8232 di repertorio, trascritto il 07/06/2004 a Lecce ai nn. 22423/16759.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/1990 fino al 01/04/2004), con atto stipulato il 26/04/1990 a firma di Notaio Italo Aromolo ai nn. 131380/37718 di repertorio, registrato il 10/05/1990 a Casarano ai nn. 1587 serie IV, trascritto il 15/05/1990 a Lecce ai nn. 17786/14370.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 01/04/2004 fino al 01/06/2004), con atto stipulato il 01/04/2004 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 10245 di repertorio, trascritto il 27/04/2004 a Lecce ai nn. 16633/12682.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **87/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione Edilizia relativa all'ampliamento a piano terra e sanatoria della parte realizzata in difformità alla Concessione Edilizia n° 208/76 del 23/10/1976, presentata il 12/07/1979 con il n. 7197 di protocollo, rilasciata il 09/11/1989.

L'ufficio Urbanistica del Comune di Matino non è stato in grado di reperire e fornire l'originaria Concessione Edilizia n° 208/76 del 23/10/1976

Permesso di Costruire N. **62/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per cambio di destinazione d'uso e contestuale ristrutturazione del fabbricato, presentata il 30/05/2007 con il n. 8687 di protocollo, rilasciata il 03/07/2007, agibilità del 27/06/2008 con il n. 9639 di protocollo.

Agibilità n° 447/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona B1 - Insediamenti attuali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATINO VIA VERGA 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATINO via verga 24, della superficie commerciale di **262,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento indipendente con annessi spazi scoperti di pertinenza esclusiva, sito in Matino alla via Verga n° 24. L'unità immobiliare, con accesso diretto sia da Via Verga, al piano terra e a mezzo di un vano scala di pertinenza esclusiva, che da via Filzi, si sviluppa su un unico livello costituito da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due wc, tre camere da letto, un balcone semiperimetrale con affaccio su via Verga e su via Vittorio Alfieri, nonché da un ampio terrazzo a livello. Completa la proprietà un vano tecnico, in posizione laterale e distaccato dall'abitazione. Il fabbricato, con altezza interna utile pari a mt. 2,90, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di buona qualità. Sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa mq. 207,00 ed una superficie coperta utile netta complessiva di circa mq. 159,00, oltre al vano tecnico con superficie coperta lorda di mq. 15,00, oltre ancora al balcone e la terrazza a livello che sviluppano una superficie lorda totale di circa mq. 190,00. L'immobile confina con via Verga, via Alfieri e via Filzi e con un fabbricato di altra proprietà censito al foglio 3 Part. 1483. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 87/89, relativa all'ampliamento a piano terra e sanatoria della parte realizzata in difformità alla Concessione Edilizia n° 208/76 del 23/10/1976, presentata il 12/07/1979 con il n. 7197 di protocollo, rilasciata il 09/11/1989 e del Permesso di Costruire N. 62/2007, per la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per cambio di destinazione d'uso e contestuale ristrutturazione del fabbricato, presentata il 30/05/2007 con il n. 8687 di protocollo, rilasciata il 03/07/2007, con agibilità N° 447/2008 del 27/06/2008 con il n. 9639 di protocollo. In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Matino ricade, in zona B1 di completamento; per l'intero fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1482 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Verga n° 24, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.





Prospetto su via Verga



Esterni

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 Casarano, Alezio, Gallipoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Giorgio Martire, Chiesa del Rosario.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 km

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

ottimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento indipendente con annessi spazi scoperti di pertinenza esclusiva, sito in Matino alla via Verga n° 24. L'unità immobiliare, con accesso diretto sia da Via Verga, al piano terra e a mezzo di un vano scala di pertinenza esclusiva, che da via Filzi, si sviluppa su un unico livello costituito da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due wc, tre camere da letto, un balcone semiperimetrale con affaccio su via Verga e su via Vittorio Alfieri, nonché da un ampio terrazzo a livello. Completa la proprietà un vano tecnico, in posizione laterale e distaccato dall'abitazione. Il fabbricato, con altezza interna utile pari a mt. 2,90, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione e con rifiniture di buona qualità. Sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa mq. 207,00 ed una superficie coperta utile netta complessiva di circa mq. 159,00, oltre al vano tecnico con superficie coperta lorda di mq. 15,00, oltre ancora al balcone e la terrazza a livello che sviluppano una superficie lorda totale di circa mq. 190,00. L'immobile confina con via Verga, via Alfieri e via Filzi



e con un fabbricato di altra proprietà censito al foglio 3 Part. 1483. L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di maggior consistenza, realizzato in base alla Concessione Edilizia N. 87/89, relativa all'ampliamento a piano terra e sanatoria della parte realizzata in difformità alla Concessione Edilizia n° 208/76 del 23/10/1976, presentata il 12/07/1979 con il n. 7197 di protocollo, rilasciata il 09/11/1989 e del Permesso di Costruire N. 62/2007, per la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per cambio di destinazione d'uso e contestuale ristrutturazione del fabbricato, presentata il 30/05/2007 con il n. 8687 di protocollo, rilasciata il 03/07/2007, con agibilità N° 447/2008 del 27/06/2008 con il n. 9639 di protocollo. In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Marino ricade, in zona B1 di completamento; per l'intero fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare e collaudare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da verificare e collaudare. si dovrà provvedere all'eventuale distacco dall'unità immobiliare al piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: sottotraccia conformità: da verificare e collaudare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: indipendente i diffusori sono in Radiatori conformità: da verificare e collaudare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare e collaudare. si dovrà provvedere all'eventuale distacco dall'unità immobiliare al piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

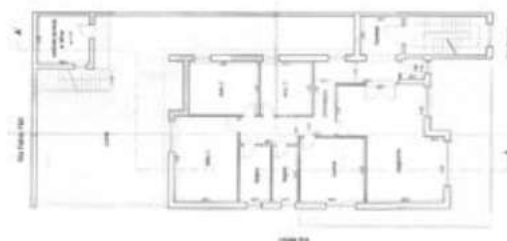
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	207,00	x	100 %	=	207,00



Vano tecnico	15,00	x	50 %	=	7,50
Balcone e terrazzo a livello	190,00	x	25 %	=	47,50
Totale:	412,00				262,00



Planimetria

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.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche simili. È stata inoltre 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).

Il patrimonio edilizio, all'interno di una stessa zona omogenea, si presenta fortemente differenziato sia nei caratteri quantitativi ma anche e soprattutto in quelli qualitativi. Il CTU ha ritenuto quindi opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro anche con l'utilizzo di coefficienti correttivi che permettano di includere nella valutazione le caratteristiche peculiari dell'immobile, dandone un peso diverso a seconda della loro influenza sul valore di vendita.

Le caratteristiche influenti sul valore dell'immobile sono classificabili in:

Posizionali estrinseche:

Qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base);

Qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia).

Posizionali intrinseche: Panoramicità o visibilità; Orientamento; Soleggiamento; Luminosità; Ventilazione; Salubrità dei vani.

Tecnologiche (qualità edilizia):

Oggetto dell'analisi (Fabbricato, unità immobiliare);

Aspetti da considerare (Dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti).

Produttive (capacità di produrre reddito) Esenzioni fiscali; Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione; Limiti alla locazione; Vincoli conseguenti alla locazione; Presenza di diritti di terzi; Condizioni manutentive delle parti comuni; Tipologia di impianti e consumi energetici.

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 900,00

Il criterio di misurazione della consistenza reale delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL), mentre per il calcolo della consistenza commerciale sono stati presi come riferimento i coefficienti indicati sia nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che nel SIM (Sistema

italiano di misurazione), apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 262,00 x 900,00 = 235.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 235.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 235.800,00

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 Matino, agenzie: Matino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	262,00	0,00	235.800,00	235.800,00
				235.800,00 €	235.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 235.800,00

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: € 35.370,00

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: € 200.430,00

