

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2017

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELISSANO via Alessandro Manzoni sn, della superficie commerciale di 270,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con annessi spazi scoperti di pertinenza esclusiva sita in via A.Manzoni, in posizione semi centrale, del tipo indipendente ed a schiera. L'unità immobiliare, con accessi diretti dalla pubblica via Manzoni, si sviluppa al solo piano terra, ed è composta da un soggiorno pranzo, una cucina, due camere da letto, un vano pluriuso, due wc e due ripostigli, un vano scale per l'accesso alla copertura, nonché da un'area scoperta retrostante condotta a giardino. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 263,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 215,00 oltre allo scoperto di pertinenza retrostante il fabbricato con superficie lorda totale di circa mq. 35,00. Il fabbricato è stato realizzato in parte in muratura portante e copertura del tipo a volte, ed in parte con struttura a telaio e copertura con solai piani; l'altezza interna utile dell'unità immobiliare pertanto varia da un massimo di mt. 4,85 al centro dei vani con copertura a volte, a mt. 3,50 e mt. 4,00 per gli ambienti realizzati con copertura piana. Confina con la suddetta via Manzoni, e con fabbricati e scoperti di proprietà di terzi. Nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, l'appartamento si presenta in disuso ed in modeste condizioni di conservazione, con rifiniture di bassa qualità ed impianti non a norma. Il fabbricato è stato autorizzato con la Concessione Edilizia N. 124/77 per lavori di demolizione di due vani e tre accessori di un vecchio fabbricato esistente e ricostruzione di un unico locale deposito rilasciata il 28/05/1977, con Concessione Edilizia N. 83/1993, per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da locale garage-deposito attrezzi agricoli a laboratorio artigianale, rilasciata il 02/02/1993, e ricade in base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Melissano in zona omogenea CU " - Contesto Urbano Consolidato Compatto con indice di fabbricabilità fondiaria: Iff = 5,00 mc/mq e altezza massima mt. 8,00 Si evidenzia che l'unità abitativa, rispetto al progetto approvato, presenta una diversa delimitazione del confine sul versante sud, pertanto si dovrà provvedere ad un trasferimento di proprietà, per atto pubblico, funzionale ad una esatta definizione dei confini tra le proprietà finitime di parte venditrice e parte compratrice. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1204 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 03/09/2018 protocollo n. LE0128309 in atti dal 04/09/2018 Divisione- Ampliamento (n. 40532.1/2018)
- foglio 11 particella 1204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4 mq, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: Terra, intestato [REDACTED] derivante da Variazione del 03/09/2018 protocollo n. LE0128309 in atti dal 04/09/2018 divisione- ampliamento (n. 40532.1/2018)

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:

In virtù di donazione, atto Notaio Renzo Zuppelli del 03/07/1964, trascritto il 28/07/1964 al n. 36572 di particolare, l'intera piena proprietà del fabbricato in Melissano, indicato nel N.C.E.U. al foglio 11, particelle 865 - 1204 (unità graffate) - via Manzoni n. 37 - categ. A/3 - classe 2[^] - vani 6, di **Margari Rosario Luigi, nato a Melissano il 16/03/1893**, viene donata a favore di **Margari Mario, nato a Melissano il 30/11/1940**.

Fin dal ventennio il fabbricato in Melissano, censito al foglio 11, particelle 765 - 1204 (unità graffate) - via Alessandro Manzoni - n. 37 - n. 39 - n. 41 - piano terra - categ. A/5 - classe 2[^] - vani 6, è riportato nel N.C.E.U. in ditta **Margari Amaro, nato a Melissano il 30/11/1940** - per l'intera proprietà, fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Con variazione del 09/11/2015 all'unità in premessa vengono attribuite le seguenti superfici: superficie catastale totale: mq 194 - superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 183.

Con variazione, per aggiornamento planimetrico, n. 21002.1/2017 del 08/02/2017, protocollo n. LE0037485 in atti dal 08/02/2017, relativo all'unità in Melissano, censita nel N.C.E.U. al foglio 11, particelle 765 - 1204 (unità graffate), vengono modificate: la superficie catastale totale da mq 194 a mq 174; la superficie catastale totale escluse aree scoperte da mq 183 a mq 161.

Con Voltura d'ufficio del 30/06/1987 protocollo n. LE0107960 in atti dal 05/07/2018 per Precisazione Anagrafica CC 18719436/18 (n. 11248.1/2018) si riporta il fabbricato in ditta **Margari Mario, nato a Melissano il 30/11/1940**.

Con Variazione del 08/02/2017 protocollo n. LE0037485 in atti dal 08/02/2017 per aggiornamento planimetrico (n. 21002.1/2017) vengono attribuite le seguenti superfici: superficie catastale totale: mq 174 - superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 161.

Con Variazione del 03/09/2018 protocollo n. LE0128309 in atti dal 04/09/2018 per divisione-ampliamento (n. 40532.1/2018) si riporta il fabbricato in ditta **Margari Mario, nato a Melissano il 30/11/1940** al foglio 11 Part. 1204 sub. 1 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 9 Vani Consistenza catastale totale: 289 mq Totale Escluse Aree Scoperte 270 mq e foglio 11 part. 1204 sub 2 Categoria Area urbana Consistenza mq. 4,00

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 124/77, intestata a **Margari Mario**, per lavori di demolizione di due vani e tre accessori di un vecchio fabbricato esistente e ricostruzione di un unico locale deposito, presentata il 26/05/1977 con il n. 2453 di protocollo, rilasciata il 28/05/1977

Concessione Edilizia N. 83/1993, intestata a **Margari Mario**, per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da locale garage-deposito attrezzi agricoli a laboratorio artigianale, presentata il 22/09/1993 con il n. 7734 di protocollo, rilasciata il 02/02/1993, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Generale vigente, in forza di delibera G.C. n° 15 del 30/05/2014, l'immobile ricade in

zona CU 2 - Contesto Urbano Consolidato Compatto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: Iff = 5,00 mc/mq Altezza massima: H max = 8,00 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che l'unità abitativa, rispetto al progetto approvato, presenta una diversa delimitazione del confine sul versante sud.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si dovrà provvedere ad un trasferimento di proprietà, per atto pubblico, funzionale ad una esatta definizione dei confini tra le proprietà finitime di parte venditrice e parte compratrice.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per l'atto pubblico, nonché per i necessari atti di aggiornamento catastale, mappale e planimetrico, spese ed onorario del tecnico abilitato: € 6.000,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata di Agibilità compreso di oneri e allegati tecnici obbligatori (Ape, Certificato di collaudo, relazione geologica, ecc): € 4.000,00

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

BENI IN MELISSANO VIA ALESSANDRO MANZONI SN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

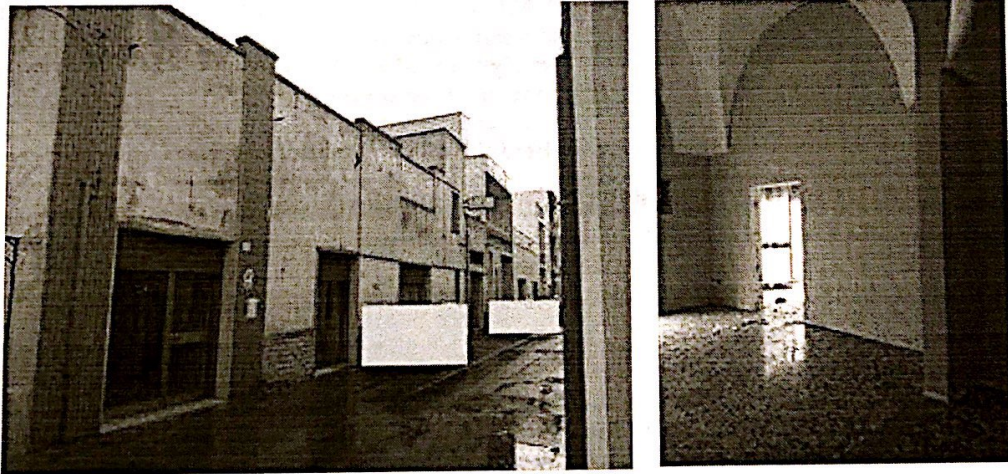
appartamento a MELISSANO via Alessandro Manzoni sn, della superficie commerciale di 270,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (**UNIVERSITÀ DEL SALENTO**)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con annessi spazi scoperti di pertinenza esclusiva sita in via A. Manzoni, in posizione semi centrale, del tipo indipendente ed a schiera. L'unità immobiliare, con accessi diretti dalla pubblica via Manzoni, si sviluppa al solo piano terra, ed è composta da un soggiorno pranzo, una cucina, due camere da letto, un vano pluriuso, due wc e due ripostigli, un vano scale per l'accesso alla copertura, nonché da un'area scoperta retrostante condotta a giardino. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 263,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 215,00 oltre allo scoperto di pertinenza retrostante il

fabbricato con superficie lorda totale di circa mq. 35,00. Il fabbricato è stato realizzato in parte in muratura portante e copertura del tipo a volte, ed in parte con struttura a telaio e copertura con solai piani; l'altezza interna utile dell'unità immobiliare pertanto varia da un massimo di mt. 4,85 al centro dei vani con copertura a volte, a mt. 3,50 e mt. 4,00 per gli ambienti realizzati con copertura piana. Confina con la suddetta via Manzoni, e con fabbricati e scoperti di proprietà di terzi. Nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, l'appartamento si presenta in disuso ed in modeste condizioni di conservazione, con rifiniture di bassa qualità ed impianti non a norma. Il fabbricato è stato autorizzato con la Concessione Edilizia N. 124/77 per lavori di demolizione di due vani e tre accessori di un vecchio fabbricato esistente e ricostruzione di un unico locale deposito rilasciata il 28/05/1977, con Concessione Edilizia N. 83/1993, per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da locale garage-deposito attrezzi agricoli a laboratorio artigianale, rilasciata il 02/02/1993, e ricade in base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Melissano in zona omogenea CU " - Contesto Urbano Consolidato Compatto con indice di fabbricabilità fondiaria: Iff = 5,00 mc/mq e altezza massima mt. 8,00 Si evidenzia che l'unità abitativa, rispetto al progetto approvato, presenta una diversa delimitazione del confine sul versante sud, pertanto si dovrà provvedere ad un trasferimento di proprietà, per atto pubblico, funzionale ad una esatta definizione dei confini tra le proprietà finitime di parte venditrice e parte compratrice. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1204 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 306,78 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: Terra, intestato a **Mario Margari**, derivante da Variazione del 03/09/2018 protocollo n. LE0128309 in atti dal 04/09/2018 Divisione- Ampliamento (n. 40532.1/2018)
- foglio 11 particella 1204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4 mq, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni snc, piano: Terra, intestato a **Margari Mario**, derivante da Variazione del 03/09/2018 protocollo n. LE0128309 in atti dal 04/09/2018 divisione-ampliamento (n. 40532.1/2018)



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 Taviano, Casarano, 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: Frantoio ipogeo, Torre civica, Ex Abbazia di Santa Maria di Civo.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

21. In linea con la media ★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buona	★★★★★☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento con annessi spazi scoperti di pertinenza esclusiva sita in via A. Manzoni, in posizione semi centrale, del tipo indipendente ed a schiera. L'unità immobiliare, con accessi diretti dalla pubblica via Manzoni, si sviluppa al solo piano terra, ed è composta da un soggiorno pranzo, una cucina, due camere da letto, un vano pluriuso, due wc e due ripostigli, un vano scale per l'accesso alla copertura, nonché da un'area scoperta retrostante condotta a giardino. Sviluppa una superficie coperta lorda di circa mq. 263,00 ed una superficie coperta utile netta di circa mq. 215,00 oltre allo scoperto di pertinenza retrostante il fabbricato con superficie lorda totale di circa mq. 35,00. Il fabbricato è stato realizzato in parte in muratura portante e copertura del tipo a volte, ed in parte con struttura a telaio e copertura con solai piani; l'altezza interna utile dell'unità immobiliare pertanto varia da un massimo di mt. 4,85 al centro dei vani con copertura a volte, a mt. 3,50 e mt. 4,00 per gli ambienti realizzati con copertura piana. Confina con la suddetta via Manzoni, e con fabbricati e scoperti di proprietà di terzi. Nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, l'appartamento si presenta in disuso ed in modeste condizioni di conservazione, con rifiniture di bassa qualità ed impianti non a norma. Il fabbricato è stato autorizzato con la Concessione Edilizia N. 124/77 per lavori di demolizione di due vani e tre accessori di un vecchio fabbricato esistente e ricostruzione di un unico locale deposito rilasciata il 28/05/1977, con Concessione Edilizia N. 83/1993, per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da locale garage-deposito attrezzi agricoli a laboratorio artigianale, rilasciata il 02/02/1993, e ricade in base al Piano Urbanistico Generale vigente nel Comune di Melissano in zona omogenea CU " - Contesto Urbano Consolidato Compatto con indice di fabbricabilità fondiaria: Iff = 5,00 mc/mq e altezza massima mt. 8,00 Si evidenzia che l'unità abitativa, rispetto al progetto approvato, presenta una diversa delimitazione del confine sul versante sud, pertanto si dovrà provvedere ad un trasferimento di proprietà, per atto pubblico, funzionale ad una esatta definizione dei confini tra le proprietà finitime di parte venditrice e parte compratrice. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lastre in pietra di corsi con coibentazione in assente	nella media	★★★★★☆☆☆☆
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile	nella media	★★★★★☆☆☆☆
scale: interna con rivestimento in assente	nella media	★★★★★☆☆☆☆
Degli Impianti:		
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non a norma	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC e cemento con recapito in collettore o rete comunale conformità: non a norma	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non a norma

molto scarsa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in muratura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a volta costruita in blocchi, in parte

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, nel vano pluriuso e nei ripostigli

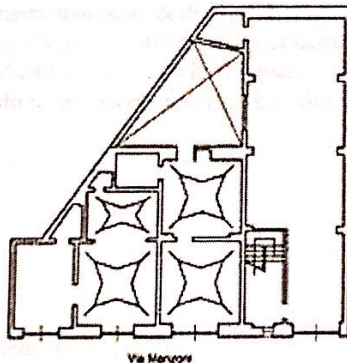
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	263,00	x	100 %	=	263,00
Scoperto	35,00	x	20 %	=	7,00
Totale:	298,00				270,00



Planimetria di rilievo

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 sintetico 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 similari. 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 permettono 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:

1. 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).

2. Posizionali intrinseche:

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

3. Produttive (capacità di produrre reddito)

Esenzioni fiscali; Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione;
Presenza di diritti di terzi; Condizioni delle parti comuni;

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 550,00.

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: 270,00 x 550,00 = 148.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 148.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 148.500,00

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 Melissano, agenzie: Melissano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	270,00	0,00	148.500,00	148.500,00
				148.500,00 €	148.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.500,00**

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: **€. 20.775,00**

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: **€. 117.725,00**