



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**373/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dr. PAOLO MORONI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/01/2023

TECNICO INCARICATO:

**DARIO LANCIANO**

CF: LNC DRA76M17E506U  
con studio in GUAGNANO (LE) VIA BELLINI, 6  
telefono: 3299869624  
email: [da.lanciano@gmail.com](mailto:da.lanciano@gmail.com)  
PEC: [dario.lanciano@ingpec.eu](mailto:dario.lanciano@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 373/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento al primo piano a Carmiano via G. Ferraris, della superficie commerciale di 115,29 mq per la *piena proprietà dell'intero indiviso intestato a:*

L'unità immobiliare, di cui al presente punto, oggetto della relazione peritale risulta essere composta allo stato attuale da un ingresso-soggiorno, una cucina, una lavanderia, due disimpegni, un bagno e due camere.

Trattasi di unità immobiliare in normali condizioni di manutenzione e conservazione, con accesso dal civico 33 della via G. de Ferraris, posta al piano primo di edificio privo di ascensore, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 115,29 ed una superficie netta di mq. 96,26.

*Identificazione catastale:*

N.C.E.U. di Carmiano al foglio 16 part. 572 sub 26 via G. Ferraris, p.1, Categ. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 5,5 con rend. cat. Euro 241,44

*Coerenze:* confina a Ovest con appartamento part. 572 sub 19; a Est con appartamento part. 572 sub 25 e vano scala condominiale part. 572 sub 17; affaccio a Nord su via G. Ferraris; affaccia a sud su scoperto part. 572 sub 28

**B** locale garage al primo terra a Carmiano via G. Ferraris, della superficie commerciale di 29,74 mq per la *piena proprietà dell'intero indiviso intestato a:*

L'unità immobiliare, di cui al presente punto, oggetto della relazione peritale risulta essere composta allo stato attuale da un unico vano con soppalco.

Trattasi di unità immobiliare in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con accesso indipendente dal civico 29 della via G. de Ferraris, posto al piano terra di edificio privo di ascensore sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 29,74 ed una superficie netta di mq. 26,10 escluso il soppalco.

*Identificazione catastale:*

N.C.E.U. di Carmiano al foglio 16 part. 572 sub 14 via G. Ferraris, p.t., Categ. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 27 con rend. cat. Euro 50,20

*Coerenze:* confina a Ovest con altro garage part. 572 sub 27; a Est con part. 425; a Nord con via G. Ferraris;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare di cui al punto A, consiste in un appartamento al piano primo raggiungibile da un vano scala condominiale privo di ascensore, a servizio di sole due unità immobiliari, e con accesso dal civico 33 di via G. Ferraris. L'appartamento oggetto di stima, della superficie commerciale di mq 115,29, è posto sul lato destro e si compone di: un ingresso (mq 10,11) che mediante una ampia apertura si integra con la zona soggiorno-pranzo (mq 19,05) priva di superficie aereo illuminante diretta; una cucina (mq 13,78) e una lavanderia (mq 5,13), in adiacenza alla zona giorno, che si sviluppano in quello spazio che doveva essere veranda coperta

con affaccio sullo scoperto retrostante secondo l'ultimo atto autorizzativo comunale; un servizio igienico completo (mq 5,12) areato ed illuminato indirettamente dalla lavanderia e disimpegnato (mq 2,36) dal soggiorno; un ulteriore disimpegno (mq 4,66) che immette nella camera matrimoniale (mq 19,01) in un'altra camera da letto (mq 13,95) e in un piccolo vano (mq 3,09) che funge da filtro al vano scala che conduce al piano delle coperture. L'abitazione presenta inoltre un balcone (mq 8,34), protetto da ringhiera metallica con affaccio su via G. Ferraris ed accessibile dalla porta finestra di una camera da letto.

L'unità immobiliare di cui al punto B, consiste in un locale garage, della superficie commerciale di mq 29,74, posto al piano terra con accesso indipendente dalla via G. Ferraris e protetto da portone metallico del tipo basculante. Il locale garage dell'altezza complessiva di m 3,56, si presenta soppalcato nella zona di ingresso, per circa metà della sua superficie, determinando una zona con una altezza di m 2,05.

*Caratteristiche zona:* Posto in zona semi-centrale

*Servizi della zona:* Attività commerciali varie

*Caratteristiche zone limitrofe:* Residenziale

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori i sig.ri M

### 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:

Dalle ispezioni fatte presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, aggiornate a tutto il 04/01/2023 sulle unità immobiliari identificate nel NCEU del Comune di Carmiano al foglio 16, part.IIa 572 sub 26 (appartamento), part.IIa 572 sub 14 (locale garage), gravano le seguenti formalità

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscrizione del 19/07/2013 - Registro Particolare 2039 Registro Generale 22129 Pubblico ufficiale Gloria Sergio Repertorio 71586/34415 del 17/07/2013

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

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**  
Trascrizione del 23/11/2021 -Registro Particolare 32748 registro generale 41314 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Lecce Repertorio 4779 del 09/11/2021

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:

Con atto di COMPRAVENDITA del 13/03/2012 notaio Errico Michele con sede in Brindisi, repertorio n.94739/38125, trasferiva a ~~Alma~~ vendeva e

l'intera proprietà delle unità immobiliari identificate nel NCEU di Carmiano al foglio 16 part.IIa 572 sub 26 (appartamento) e part.IIa 572 sub 14 (locale garage).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmiano è emerso che:

- In data 28/03/2002 il responsabile del V Settore Urbanistica.-Ambiente del Comune di Carmiano rilasciava al sig. ~~Alma~~ la Concessione Edilizia in Sanatoria *per le opere abusive di ampliamento in difformità della Licenza Edilizia n. 174/66 e modifiche ed ampliamento realizzate nel 1982 in Carmiano alla via G. Ferraris n.30*
- In data 27/05/2002 prot. n. 7442, il sig. ~~Alma~~ comunicava all'ufficio tecnico-Urbanistico del Comune di Carmiano l'inizio dei lavori riguardante *opere di modifiche interne al PT e al PI°, creazione di un'apertura esterna al P.T. non soggette né a Concessione né ad autorizzazione ai sensi dell'art. 1 co.6 della L.443 del 21/12/2001.*

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di stima ricade in zona di completamento B2 del PdF del Comune di Carmiano in cui sono consentite:

- Le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati;
- La demolizione e la ricostruzione di singoli edifici;
- La costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e completamento di edifici esistenti

Nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IFF=3mc/mq;
- R.C.=70%
- H massima 8,5 mt
- Distanza dai confini 5m; Distanza fra i fabbricati 10 m; Distanza dalle strade 5 m.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA:

Dalla sovrapposizione del rilievo architettonico eseguito dalla scrivente con l'elaborato grafico di progetto dell'ultima pratica edilizia, ritrovata in comune, del 27/05/2002 prot. n. 7442 emergono le seguenti difformità:

- all'appartamento al piano primo di cui al punto A), si rileva la trasformazione della veranda coperta in cucina e lavanderia con doccia mediante l'interposizione di una tramezzatura e la modifica del prospetto retrostante;

- al locale garage al piano terra di cui al punto B), si rileva la presenza di un soppalco della superficie di mq 14,47 privo di scala di accesso.

Dette difformità **non sono regolarizzabili** ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 in quanto si tratta di interventi edilizi che implicano il non rispetto del regolamento edilizio nonché della disciplina igienico sanitaria in quanto: nel caso dell'appartamento impediscono l'aerazione naturale diretta degli ambienti soggiorno pranzo; nel caso del locale garage, la presenza del soppalco implica una altezza interna pari a m 2,05 inferiore ai minimi dettati dal regolamento edilizio.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla sovrapposizione del rilievo architettonico eseguito dalla scrivente con l'ultima planimetria catastale depositata emerge:

- la conformità geometrica dell'appartamento al piano primo ma non quella della destinazione degli ambienti e più precisamente si rileva che l'ambiente dichiarato veranda coperta nello stato di fatto risulta essere una lavanderia con doccia;
- la difformità per la presenza di un soppalco nello stato di fatto che non risulta essere rappresentato nella planimetria catastale.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A)

L'unità immobiliare di cui al punto A, consiste in un appartamento al piano primo raggiungibile da un vano scala condominiale privo di ascensore, a servizio di sole due unità immobiliari, e con accesso dal civico n.33 di via G. Ferraris. L'appartamento oggetto di stima, della superficie commerciale di mq 115,29 è posto sul lato destro e si compone di: un ingresso (mq 10,11) che mediante una ampia apertura si integra con la zona soggiorno-pranzo (mq 19,05) priva di superficie aero illuminante diretta; una cucina (mq 13,78) e una lavanderia (mq 5,13), in adiacenza alla zona giorno, che si sviluppano in quello spazio che doveva essere veranda coperta con affaccio sullo scoperto retrostante secondo l'ultimo atto autorizzativo comunale; un servizio igienico completo (mq 5,12) areato ed illuminato indirettamente dalla lavanderia e disimpegnato (mq 2,36) dal soggiorno; un ulteriore disimpegno (mq 4,66) che immette nella camera matrimoniale (mq 19,01) in un'altra camera da letto (mq 13,95) e in un piccolo vano (mq 3,09) che funge da filtro al vano scala che conduce al piano delle coperture. L'abitazione presenta inoltre un balcone (mq 8,34), protetto da ringhiera metallica con affaccio su via G. Ferraris ed accessibile dalla porta finestra di una camera da letto.

Relativamente all'organizzazione strutturale, l'appartamento fa parte di un fabbricato realizzato in muratura portante con blocchi di tufo a semplice paramento con chiusura di copertura orizzontali a solaio latero cemento. L'altezza computata dal piano di calpestio all'intradosso è di m 3,30. Tutti gli ambienti, sono intonacati e finiti con idropittura, sono dotati di battiscopa a piè dei muri, presentano una pavimentazione continua in battuto di cemento del tipo granigliato. Il bagno si presenta pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica ed è provvisto di sanitari e rubinetterie integri e funzionanti. Gli infissi esterni sono del tipo a battente realizzati in parte con profili freddi di alluminio e vetro semplice e in parte in legno e vetro semplice. L'impianto elettrico è del tipo incassato sottotraccia a fili sfilabili con adeguato numero di punti presa e luce ed è inoltre dotato di un quadro elettrico che garantisce un razionale sezionamento dell'impianto ed una protezione dai contatti indiretti. In merito all'impianto di climatizzazione non si ravvisano la presenza di punti attacco di eventuali radiatori o ventilconvettori ma solo un climatizzatore del tipo split nella camera matrimoniale.

Si precisa che le opere di finitura si presentano in normale stato di conservazione.

#### 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*

Destinazione	Superficie Reale	Coefficiente ragguglio	Superficie equivalente	CONSISTENZE - APPARTAMENTO
	[mq]		[mq]	
VANI PRINCIPALI ABITAZIONE	112,8	1	112,80	
BALCONE	8,3	0,3	2,49	
	<b>tot. Sup. raggugl.</b>		<b>115,29</b>	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO B)

L'unità immobiliare di cui al punto B, consiste in un locale garage, della superficie commerciale di mq 29,74, posto al piano terra con accesso indipendente dalla via G. Ferraris e protetto da portone metallico del tipo basculante. Il locale garage dell'altezza complessiva di m 3,56, si presenta soppalcato nella zona di ingresso, per circa metà della sua superficie, determinando una zona con una altezza di m 2,05. Relativamente all'organizzazione strutturale, il garage fa parte dello stesso fabbricato di cui l'appartamento al punto A e pertanto realizzato in muratura portante con blocchi di tufo a semplice paramento con chiusura di copertura orizzontali a solaio latero cemento. Circa le finiture, si rilevano muri intonacati in mediocre stato di conservazione, un pavimento allo stato rustico costituito da un massetto cementizio. Dal punto di vista impiantistico non si ravvisa alcun tipo di impianto.

#### 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*

Destinazione	Superficie Reale	Coefficiente ragguglio	Superficie equivalente	CONSISTENZE - GARAGE
	[mq]		[mq]	
LOCALE GARAGE	29,74	1	29,74	
	<b>tot. Sup. raggugl.</b>		<b>29,74</b>	

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 CRITERIO DI STIMA

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima "sintetico-comparativo", che consistente nella determinazione del valore unitario di mercato, attraverso un'analisi dei prezzi.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio unitario a metro quadrato di superficie commerciale, determinato dalla superficie di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Per la determinazione del valore medio unitario sono stati consultati: i servizi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, le pubblicazioni OMI e gli operatori del settore immobiliare del luogo.

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci del bene da stimare.

Nel giudizio di stima, in generale, i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona,

intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale, nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc. Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da:

- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione e luminosità;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, etc.);
- situazione ipotecaria;
- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- ecc.;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari come da paragrafi precedenti, si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali, (dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico-comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Lecce;

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare, visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione, della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché per favorire la vendita all'asta, ritiene di stabilire per le unità immobiliari oggetto di valutazione i seguenti valori unitari:

- appartamento di cui al punto A) €/mq 600,00
- locale garage di cui al punto B) €/mq 300,00

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di eventuali accessori e pertinenze, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive se e come esistono, ed in particolare con i proporzionali diritti di proprietà sull'area su cui sorge il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso e regolamento di condominio, consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato, fissi ed infissi, annessi e connessi, nulla escluso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, ufficio tecnico di Carmiano

## 9.2 VALORE DI MERCATO DEI CORPI:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A)			
Destinazione	Superficie	Valore	Valore
	Equivalente	unitario	Complessivo
ABITAZIONE	115,29	€ 600,00	€ 69.174,00
		tot.1	€ 69.174,00
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al paragrafo 8			€ 3.000,00
<b>VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova</b>			<b>€ 66.174,00</b>

VALUTAZIONE DEL LOCALE GARAGE DI CUI AL PUNTO B)			
Destinazione	Superficie	Valore	Valore
	Equivalente	unitario	Complessivo
ABITAZIONE	29,74	€ 300,00	€ 8.922,00
		tot.1	€ 8.922,00
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al paragrafo 8			€ 2.500,00
<b>VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova</b>			<b>€ 6.422,00</b>

<b>VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 nello stato di fatto e diritto in cui si trova TOTALE A)+B)</b>	<b>€ 72.596,00</b>
--	--------------------

### 9.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA :

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:	€ 10.376,10	ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA
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	-€ 0,10	
	tot.2	<b>€ 10.376,00</b>

### 9.4 PREZZO A BASE D'ASTA :

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e diritto in cui si trova	<b>€ 58.798,00</b>
--	--------------------

data 04/01/2020

il tecnico incaricato  
DARIO LANCIANO