



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 517/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giancarlo MAGGIORE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**CARMEN BENEDETTI**

CF:BNDCMN74L45D862Y  
con studio in LECCE (LE) VIA NICOLA VACCA, 16  
telefono: 0832402670  
fax: 0832402670  
email: carmen.benedetti@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 517/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SCORRANO via Supersano sn, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'immobile, una civile abitazione indipendente all'interno di un complesso edilizio privato con accesso da strada Provinciale Scorrano - Supersano, si sviluppa su un unico piano ed è composto da cucina, tre camere da letto, un corridoio e due bagni.

N.B.: All'appartamento è stato annesso il locale ad uso artigianale, identificato catastalmente al Fg. 26 P.la 119 sub. 5, utilizzato come soggiorno/salone e in cui è stato realizzato l'accesso all'appartamento. Zona giorno e zona notte sono collegati tra di loro tramite gradini che permettono di superare un dislivello di circa 80 cm. L'immobile accatastato come civile abitazione ha infatti altezza netta interna pari a 3,20 m, mentre quello a destinazione locale artigianale pari a 4,00 m.

Sul retro dell'abitazione, in adiacenza alla stessa, è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno, di circa 12.40 x 8.85 mq.

Sia da scala interna che da scala esterna è possibile raggiungere un vano interrato, non pavimentato, ad uso cantina con altezza interna di 2,30 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,20 m - 2,30 m per la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 119 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 2108, categoria A/3, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Supersano snc, piano: terra, intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CODICE FISCALE: \*\*\*\*\* derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1 terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 119 (catasto terreni), superficie 0, piano: terra

**A.2 terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **18,32** Mq.

**B laboratorio artigianale** a SCORRANO via Supersano sn, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Il locale è costituito da un unico vano a pianta rettangolare annesso all'abitazione adiacente ed utilizzato come soggiorno/salone.

La destinazione d'uso "locale commerciale" è prettamente catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 119 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 2108, categoria C/3, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 93,74 Euro, indirizzo catastale: via Supersano snc, piano: terra, intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**C fabbricato urbano da accertare** a SCORRANO via Supersano sn, della superficie commerciale di



25,72 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'immobile in oggetto è rappresentato da zona interna al villaggio \*\*\*\*\* ed antistante il fabbricato, anch'esso oggetto di pignoramento, civile abitazione del debitore esecutato. Identificato al Fg. 26 P.Illa 7 è stato inserito nel NCEU come fabbricato da accertare. L'area, che comprende vialetto di ingresso al villaggio da via Supersano, è in parte occupata da una tettoia metallica delle dim. in pianta pari a 8,45 x 12,40 mq. Tale tettoia, realizzata abusivamente, è allo stato attuale, utilizzata come deposito di legname ed oggetti vari ed è separata fisicamente dalla particella adiacente (P.Illa 77 non di proprietà del debitore esecutato) con recinzione metallica ed è pavimentata, nelle zone non occupate da verde, con battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 (catasto fabbricati), consistenza 1286 mq, intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 protocollo n. LE0532018 in atti dal 23/11/2011 (n. 5757.1/2011) particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>203,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>20,82 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.515,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.515,40</b>
Data della valutazione:	16/01/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*\*\* e dal suo nucleo familiare in qualità di proprietario.

Tutti i beni appartenenti al lotto in esame sono ubicati in un villaggio denominato "\*\*\*\*\*" a cui si accede da via Scorrano.

Nello specifico trattasi di costruzione ad un solo piano adibita a civile abitazione e di una tettoia metallica posta su terreno antistante l'abitazione, utilizzata come ricovero mezzi. La suddetta abitazione, in cui vive il debitore esecutato insieme al suo nucleo familiare, è raggiungibile da accesso privato, tramite cancello metallico su via Supersano.

E' da specificare che il bene B, un locale artigianale, è stato in realtà annesso all'abitazione, alla quale è adiacente, ed utilizzato come soggiorno/salone.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*



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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il \*\*\*\*\* a firma di Notaio \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* di repertorio, iscritta il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*., C.F. \*\*\*\*\* , contro - \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , debitore ipotecario - \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € \*\*\*\*\*.

Importo capitale: € \*\*\*\*\*.

Durata ipoteca: anni 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il \*\*\*\*\* a firma di Notaio \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* di repertorio, iscritta il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € \*\*\*\*\*.

Importo capitale: € \*\*\*\*\*.

Durata ipoteca: anni 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* di repertorio, iscritta il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\*., C.F. \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano .

Importo ipoteca: € \*\*\*\*\*

Importo capitale: € \*\*\*\*\*.

La formalità grava anche su altri immobili

ipoteca **volontaria**, stipulata il \*\*\*\*\* a firma di Notaio \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* di repertorio, iscritta il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € \*\*\*\*\*.

Importo capitale: € \*\*\*\*\*. Durata

ipoteca: anni 15

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il \*\*\*\*\* a firma di Uff. Giudiziario Corte Appello Lecce ai nn. \*\*\*\*\* di repertorio, trascritta il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\*

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*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:

### ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2003), con atto stipulato il \*\*\*\*\* a firma di Notaio \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\* di repertorio, trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/5 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/1974 fino al 24/02/2003), con atto stipulato il \*\*\*\*\* a firma di Notaio \*\*\*\*\* trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. N° \*\*\* C.E. del \*\*\*\*\* (Prat. N° \*\*\*), intestata a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, per lavori di "Costruzione di una civile abitazione " eseguita in Scorrano alla via Supersano, su terreno distinto in catasto al Fg. n°26 P.IIa n°119, presentata il \*\*\*\*\* rilasciata il \*\*\*\*\* con il n. \*\*\* C.E. di protocollo, agibilità del \*\*\*\*\* con il n. 6 (Prot. n°\*\*\*\*) di protocollo

Denuncia di inizio attività edilizia (art. 4 della L. n. 493 04/12/1993, come modificato dall'art. 2 comma 60 della L. n. 662 del 23/12/1996, dall'art. 11 del D.L. n. 67/97 e dall'art. 10 del D.L. n. 669/96, convertito dalla L. n.30/97 N. Prot. n. \*\*\*\* del \*\*\*\*\*, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di Cambiamento di destinazione garage a laboratorio artigianale , presentata il 11/07/2003.

Il titolo è riferito solamente a vano ad uso garage dell'appartamento

### SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera C.C. n. 63 del 29/10/1976, l'immobile ricade in zona E6 - Verde agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono ammesse solo costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè: fabbricati rurali, abitazioni coloniche, laboratori a carattere artigiano-agricolo, magazzini per lavorazione di prodotti agricoli commisurati alle normali esigenze dell'azienda agricola su cui dovranno sorgere. "Tali edifici dovranno sorgere con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, e con gli ulteriori parametri in conformità dall'art. 82 della presente norma. Valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti, previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967 n° 765, nel caso di interventi per la zootecnica e la valorizzazione dell'agricoltura e la trasformazione di prodotti agricoli. Eventuali impianti di strade interne poderali o di pubblici servizi sono a totale carico dei proprietari. Le costruzioni dovranno osservare dal filo stradale le distanze minime di cui all'articolo 59 del Regolamento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Presenza di tettoia metallica per la realizzazione della quale non è mai stata presentata pratica edilizia (Fig. 26 P.IIa 7)

- Presenza di tettoia in legno adiacente all'abitazione per la realizzazione della quale non è mai stata presentata pratica edilizia

**N.B. L'Ufficio Tecnico Comunale ha preferito non esprimersi sulla possibilità o meno di sanare le tettoie.**

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Gli immobili identificati al Fg 26 P.IIa 119 sub 1 e sub 5, accatastate con destinazione d'uso diversa, rappresentano, allo stato attuale, un'unica abitazione.

- Assenza di inserimento nelle mappe catastali delle due tettoie non autorizzate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Wegis - Tipo mappale - Docfa

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SCORRANO VIA SUPERSANO SN

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SCORRANO via Supersano sn, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'immobile, una civile abitazione indipendente all'interno di un complesso edilizio privato con accesso da strada Provinciale Scorrano - Supersano, si sviluppa su un'unico piano ed è composto da cucina, e camere da letto, un corridoio e tre bagni.

N.B.: All'appartamento è stato annesso il locale ad uso artigianale, identificato catastalmente al Fg. 26 P.IIa 119 sub. 5, utilizzato come soggiorno/salone e in cui è stato realizzato l'accesso all'appartamento. Zona giorno e zona notte sono collegati tra di loro tramite gradini che permettono di superare un dislivello di circa 80 cm. L'immobile accatastate come civile abitazione ha infatti altezza netta interna pari a 3,20 m, mentre quello a destinazione locale artigianale pari a 4,00 m.

Sul retro dell'abitazione, in adiacenza alla stessa, è stata realizzata abusivamente una tettoia in legno, di circa 12.40 x 8.85 mq.

Sia da scala interna che da scala esterna è possibile raggiungere un vano interrato, non pavimentato, ad uso cantina con altezza interna di 2,30 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,20 m - 2,30 m per la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 119 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 2108, categoria A/3, classe 3, consistenza 118 mq, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Supersano snc, piano: terra, intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Maglie), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha struttura in muratura portante e solai piani laterocementizi.

Pavimentazione e rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica.

Le finestre sono in Legno con persiane in alluminio, le porte interne in legno tamburato.

La fornitura d'acqua avviene tramite pozzo.

Le acque reflue domestiche hanno come recapito finale una vasca a tenuta stagna da svuotare periodicamente.

L'impianto termico è costituito da termocamino (ubicato nel soggiorno) con modulo idraulico e termosifoni in ghisa.

La cucina è alimentata da bombola di gpl.

Lo spazio esterno, sia prospiciente, che sul retro dell'abitazione, è pavimentata con mattoni in cemento.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento e pittura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento e pittura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in mattonelle di cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>scale</i> : interna - di collegamento tra zona giorno e zona notte con rivestimento in marmo	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna - di collegamento con la cantina con rivestimento in marmo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : esterna - di collegamento con la cantina con rivestimento in mattonelle di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in pozzo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : con alimentazione in termocamino con modulo idraulico i diffusori sono in termosifoni ghisa	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
	118,00	x	100 %	=	118,00
<b>Totale:</b>	<b>118,00</b>				<b>118,00</b>

ACCESSORI:

**terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **2,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 119 (catasto terreni), superficie 0, piano: terra

**terreno agricolo**, sviluppa una superficie commerciale di **18,32** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del I semestre del 2019, si è considerato il valore di mercato degli immobili a destinazione residenziale nella zona extraurbana/agricola di Scorrano. Considerando che il prezzo medio per tali immobili, con specifico riferimento a ville e villini in stato conservativo normale, è compreso tra € 510,00 € e € 710,0, valutato lo stato dei luoghi e tenuto conto soprattutto in modo dell'assenza delle reti pubbliche idrica-fognante e gas, **si è ritenuto congruo un valore di mercato per l'immobile oggetto di pignoramento, pari a 510,00 €.**

**Ai fini della quantificazione dello scoperto di pertinenza, si è applicato il suddetto valore di mercato alla superficie commerciale risultante dall'aver considerato un'incidenza del 10% fino a 25 mq, del 2% per i mq in eccedenza.**

**N.B. Sul retro dell'abitazione, in adiacenza alla stessa, è stata realizzata una tettoia in legno di circa 12.40 x 8.85 mq. Sebbene si possa attribuire alla stessa un valore di 150 €/mq, l'opera non è stata considerata ai fini della valutazione complessiva dell'immobile pignorato, perché priva di titolo autorizzativo (il Comune non ha espresso giudizi in merito all'effettiva sanabilità degli abusi**



**riscontrati in assenza di una pratica edilizia di condono/sanatoria). Sull'area scoperta si è rilevata anche la presenza di un torrino piezometrico.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,00	x	510,00	=	<b>60.180,00</b>
Valore superficie accessori:	20,82	x	510,00	=	<b>10.618,20</b>
					<b>70.798,20</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 70.798,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 70.798,20</b>

BENI IN SCORRANO VIA SUPERSANO SN  
**LABORATORIO ARTIGIANALE**  
DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a SCORRANO via Supersano sn, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

Il locale è costituito da un unico vano a pianta rettangolare annesso all'abitazione adiacente ed utilizzato come soggiorno/salone.

La destinazione d'uso "locale commerciale" è prettamente catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 119 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 2108, categoria C/3, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 93,74 Euro, indirizzo catastale: via Supersano snc, piano: terra, intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\*\*, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Maglie), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile presenta struttura in muratura portante e solai piani laterocementizi.

Gli infissi esterni sono in alluminio, non hanno protezione esterna.

Le acque reflue domestiche hanno come recapito finale una vasca a tenuta stagna da svuotare periodicamente.

L'impianto termico è costituito da termocamino e termosifoni in ghisa.

Lo spazio esterno, sia prospiciente, che sul retro dell'abitazione, è pavimentata con mattoni in cemento.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* , il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale:* interne con rivestimento in marmo al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in pozzo nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del I semestre del 2019, è emerso che il valore di mercato degli immobili a destinazione produttiva nella zona extraurbana/agricola di Scorrano, con specifico riferimento a laboratori in stato



conservativo normale, è compreso tra € 370,00 € e € 500,00 Esaminato lo stato dei luoghi tenuto conto che il vano, nonostante la destinazione catastale, è a tutti gli effetti parte integrante dell'abitazione (soprattutto dal punto di vista impiantistico) si è ritenuto opportuno attribuire lo stesso valore di mercato della P.Illa 119 sub 1 ovvero a 510,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 510,00 = **30.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.600,00**

BENI IN SCORRANO VIA SUPERSANO SN

## FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE

DI CUI AL PUNTO C

**fabbricato urbano da accertare** a SCORRANO via Supersano sn, della superficie commerciale di **25,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*\*\*)

L'immobile in oggetto è rappresentato da zona interna al villaggio \*\*\*\*\* ed antistante il fabbricato, anch'esso oggetto di pignoramento, civile abitazione del debitore esecutato. Identificato al Fg. 26 P.Illa 7 è stato inserito nel NCEU come fabbricato da accertare. L'area, che comprende vialetto di ingresso al villaggio da via Supersano, è in parte occupata da una tettoia metallica delle dim. in pianta pari a 8,45 x 12,40 mq. Tale tettoia, realizzata abusivamente, è allo stato attuale, utilizzata come deposito di legname ed oggetti vari ed è separata fisicamente dalla particella adiacente (P.Illa 77 non di proprietà del debitore esecutato) con recinzione metallica ed è pavimentata, nelle zone non occupate da verde, con battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 (catasto fabbricati), consistenza 1286 mq, intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 protocollo n. LE0532018 in atti dal 23/11/2011 (n. 5757.1/2011)  
particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Maglie), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



*cancello*: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura automatica

eccellente 

*rivestimento esterno*: realizzato in asfalto. riferito al viale di ingresso

buono 

#### 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
	1.286,00	x	2 %	=	25,72
<b>Totale:</b>	<b>1.286,00</b>				<b>25,72</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B. Sebbene sia congruo attribuire alla tettoia metallica esistente un valore di 110 €/mq, l'opera non è stata considerata ai fini della valutazione complessiva dell'immobile pignorato, perché priva di titolo autorizzativo (il Comune non ha espresso giudizi in merito all'effettiva sanabilità degli abusi riscontrati in assenza di una pratica edilizia di condono/sanatoria).

**Ai fini della quantificazione si è considerata la stessa come area di pertinenza dell'abitazione, non essendo separata dalla stessa fisicamente e includendo l'accesso principale da strada, il valore di mercato unitario dedotto dalle tabelle OMI è stato moltiplicato alla superficie commerciale risultante dall'aver considerato un'incidenza del 2% dell'estensione dell'intera area.**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,72 x 510,00 = **13.117,20**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.117,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.117,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima si è proceduto con il metodo comparativo, che determina il valore di mercato del bene per confronto di compravendite di beni simili, nello specifico di civili abitazioni e laboratori ubicati in zone con caratteristiche urbanistiche simili.

Dalle consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del I° semestre 2019, è emerso che, nella zona in esame:

- Ville e Villini in normale stato di conservazione quotano da un min di 510,00 € ad un massimo di 710,00 €

- Laboratori in normale stato di conservazione quotano da un min di 370,00 € ad un massimo di 500,00 €



€

Si è ritenuto congruo applicare il min valore attribuito a ville e villini ad entrambi gli immobili identificati al Fg.26 p.Illa 119 sub 1- 5, che nonostante le diverse destinazioni d'uso, civile abitazione la prima, laboratorio artigianale la seconda, sono, di fatto, unite ed usate come unico appartamento. Ai fini della quantificazione dello scoperto di pertinenza, si è applicato il suddetto valore di mercato alla superficie commerciale risultante dall'aver considerato un'incidenza del 10% fino a 25 mq, del 2% per i mq in eccedenza.

L'immobile identificato al Fg. 26 P.Illa 7 (tettoia metallica non autorizzata) è stato valutato come scoperto di pertinenza dell'abitazione. Ai fini della stima, non si è considerata la presenza della tettoia e, il suddetto immobile, è stato considerato come scoperto di pertinenza dell'abitazione. Il valore unitario pari a 510,00 € è stato applicato alla superficie commerciale risultante dall'aver considerato un'incidenza del 2% dell'estensione del suolo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Scorrano, ufficio tecnico di Scorrano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,00	20,82	70.798,20	70.798,20
B	laboratorio artigianale	60,00	0,00	30.600,00	30.600,00
C	fabbricato urbano da accertare	25,72	0,00	13.117,20	13.117,20
				<b>114.515,40 €</b>	<b>114.515,40 €</b>

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: **€. 114.515,40**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per  
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 114.515,40

data 16/01/2020

il tecnico incaricato  
CARMENBENEDETTI

