



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

206/2024

GIUDICE:

dott. Antonio BARBETTA

CUSTODE:

avv. Andrea Francesco PEZZUTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/04/2025

TECNICO INCARICATO:

Donato Fari'

CF:FRADNT60E101780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31

telefono: 0836543490

email: dfingegneria@gmail.com

PEC: donato.fari@ingpec.eu

tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 1 di 28

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a VEGLIE via I. Pindemonte 93, della superficie commerciale di **199,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà

trattasi di appartamento a piano primo composto da un ampio spazio interno destinato a ingresso-salotto comunicante con un vano letto, un bagno, una seconda camera da letto e una cucina con annesso angolo cottura. L'appartamento è dotato di una veranda posta sul prospetto principale e si accede da una scala esterna prospiciente via Pindemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3.05 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 182 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 377,79 Euro, indirizzo catastale: via I. Pindemonte, 93/A, piano: primo, .

- proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 27.10.1995 in atti dal 04.11.1995 (n. 8381.2/1995)

Coerenze: a nord con mappale 804; a sud con mappale 196; a est con via Pindemonte; a ovest con mappali 187-218

si configura un errore, e per questo oggetto di verifica, la riportata indicazione della proprietà 1000/1000. Infatti gli immobili staggiti (NCEU fg. 27, part.lla 182, subb. 1-2 e 3) insistono anche su due particelle (nn° 182 e 198), successivamente soppresse, che hanno concorso a formare la particelle 182

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

B locale garage a VEGLIE via I. Pindemonte 93, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà

trattasi di locale garage, posto a piano terra con accesso da via I. Pindemonte, a cui è attribuita una porzione dello scoperto retrostante, attualmente individuato catastalmente con il sub. 4 (bene comune non censibile).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 182 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 5207, categoria C/6, classe 3, consistenza 74 mq, rendita 129,94 Euro, indirizzo catastale: via I. Pindemonte, 93, piano: terra,

proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 27.10.1995 in atti dal 04.11.1995 (n. 8381.2/1995)

Coerenze: a nord con mappale 804; a sud con mappale 196; a est con via Pindemonte; a ovest con mappali 187-218

si configura un errore, e per questo oggetto di verifica, la riportata indicazione della proprietà 1000/1000. Infatti gli immobili staggiti (NCEU fg. 27, part.lla 182, subb. 1-2 e 3) insistono anche su due particelle (nn° 182 e 198), successivamente soppresse,



che hanno concorso a formare la particelle 182 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	238,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.863,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.884,00
Data di conclusione della relazione:	25/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. gli immobili staggiati, facenti parte del presente lotto, comprendono l'abitazione, il garage e una parte dello scoperto retrostante. L'immobile con destinazione residenziale costituisce l'abitazione principale del debitore ed è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VEGLIE identificata al foglio 27, part.lla 188-197-182 e 198 della superficie di mq 315,00, stipulato il 23/10/1984 a firma di _____, registrato il 26/10/1984 a Lecce ai nn. 3048, a favore _____ derivante da atto unilaterale d'obbligo

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

tecnico incaricato: Donato Fari'
Pagina 3 di 28





4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/07/2012 a Lecce ai nn. 21934/17577, c.

, derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce - Sezione Distaccata di Campi Salentina del 04.06.2012.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 delle unità immobiliari oggetto della presente procedura espropriativa.

Il pignoramento si intende sino alla concorrenza di € 7.850,38 oltre interessi e spese

pignoramento, trascritto il 09/04/2014 a Lecce ai nn. 10618/8439, a favore

, derivante da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce del 27.03.2014.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari oggetto della presente espropriazione forzata

Il pignoramento è trascritto in rettifica alla trascrizione eseguita il 02.07.2012 al n. 17577, in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 25.02.2014

pignoramento, trascritto il 12/07/2024 a Lecce ai nn. 26238/21941,

derivante da

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce del 07.06.2024.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari oggetto della presente espropriazione forzata

Trascrizione sino alla concorrenza di € 29.692,82 oltre interessi e spese

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, per la quota di 100/100, in forza di donazione, con atto stipulato il 17/09/1975 a firma di , registrato il 26/09/1975 a Lecce ai nn. 7601, trascritto il 01/10/1975 a Lecce ai nn. 21161/18808.

Il titolo è riferito solamente a particella n° 188 di are 0,23 e particella n° 197 di are 1,87 .

Le predette particelle appartenevano ai





quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/06/1982 a firma
registrato il 12/07/1982 a Lecce ai nn. 9243, trascritto il 21/07/1982 a Lecce ai nn.
24357/21313.

Il titolo è riferito solamente a particella n° 182 di are 0,61 e particella n° 198 di are 0,44 .

Le predette particelle appartenevano

Esse furono trasferite

Successivamente, con tipo mappale n.
4639.1/1995 del 05.09.1995, in atti dal 09.10.1995, la particella n° 182 del catasto terreni passava alla
partita 1 come ente urbano di are 0,61 mentre venivano soppresse le particelle nn° 188,197 e 198 e
unite alla predetta particella n° 182 nell'unica consistenza di are 3,15 ente urbano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di opere N. 47/84,
, per lavori di ampliamento dell'esistente e costruzione al piano primo di un piccolo vano e
accessori, presentata il 12/09/1984 con il n. prot. n° 2628 di protocollo, rilasciata il 06/11/1984 con il
n. 47/1984 di protocollo.

Le particelle interessate dall'intervento edilizio risultano identificate nel NCT al foglio 27, particelle
nn° 188-197-182 e 198, per complessivi mq 315,00. Si ritiene, inoltre, opportuno precisare che
nell'elaborato grafico di progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia si riporta quale
destinazione d'uso del locale garage quella di "deposito di materiali per la lavorazione di infissi in
ferro e alluminio" anche se catastalmente è oggi classificato nella categoria C/6 - Stalle, scuderie,
rimesse, autorimesse -. Tale discordanza della destinazione d'uso non ha però implicazioni
urbanistico-edilizie in quanto, non essendoci incremento di carico urbanistico, non si rende necessaria
una sua regolarizzazione per allineare l'attuale destinazione d'uso con quella all'epoca dichiarata. Nel
corso del rilievo plano-altimetrico eseguito durante le operazioni peritali si è accertato che l'altezza
interna del locale garage è pari a mt 3,50, contrariamente a quanto riportato nell'elaborato grafico
allegato alla pratica edilizia sopra richiamata dove viene indicata un'altezza interna di mt 3,70. Altra
discordanza con l'elaborato grafico di progetto è relativa alla distanza del corpo di fabbrica in stima
dal muro di confine retrostante. Infatti nel progetto viene riportata la distanza di mt 6,00 mentre nella
realtà è di mt 4,70.

Concessione Edilizia ai sensi della L. 724/94, art. 39 e ss.mm.ii. N. 258/95,
, per lavori di Costruzione abusiva di una civile
abitazione a piano primo, presentata il 01/03/1995 con il n. 2387 di protocollo, **non ancora
rilasciata.**

Con nota prot. n° 2898 del 06.03.1995, l'ufficio condono chiedeva al
di integrare la
sua domanda con ulteriore nuova documentazione entro il termine di giorni trenta. Il
non ha mai dato riscontro alla predetta richiesta di documentazione integrativa. Si ritiene
opportuno segnalare una discordanza inerente l'altezza interna dell'appartamento in stima tra quella
indicata nell'elaborato grafico di progetto allegato alla domanda di condono edilizio e quella misurata
nel corso delle operazioni peritali. Infatti nel progetto è indicata un'altezza interna di mt 2,80 mentre
nella realtà è di mt 3,05.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zona omogenea di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 5 mc/mq;
- è ammesso un solo piano sul piano terra;
- altezza massima 8 m comunque limitata dalla larghezza della strada prospiciente;
- indice copertura max 80%;
- la sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra sono in aderenza o sul confine, salvo casi specifici indicati nell'articolo noramtivo di riferimento.

. Il titolo è riferito solamente al gli indici sopra riportati sono riferiti al caso di sopraelevazione.

Nelle zone B1 lo strumento urbanistico vigente prevede anche la possibilità di eseguire interventi di sostituzione edilizia e nuove costruzioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento abusivo a piano terra (locale garage) e struttura in carpenteria metallica posta sul prospetto laterale dell'appartamento (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. - Norme Tecniche di Attuazione del PRG e Regolamento Edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in accertamento di conformità per ripristino stato dei luoghi assentito: €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a locale garage a piano terra e appartamento a piano primo.

Il raffronto tra lo stato autorizzato e quello esistente è stato fatto sulla base dell'elaborato grafico allegato alla Concessione per l'Esecuzione di Opere n°47/1984 del 06.11.1984 e a quello allegato alla domanda di condono edilizio del 01.03.1995, prot. n° 2387.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento a piano terra riportato nella planimetria catastale ma di fatto risulta essere abusivo, così come specificato nel giudizio di conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale coerente con i titoli edilizi rilasciati e con il presente lotto (raggruppamento degli immobili staggiti così come proposto dallo stimatore)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di nuovo tipo mappale di demolizione di opere abusive e nuovo DOCFA: €.1.800,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a locale garage a piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN VEGLIE VIA I. PINDEMONTI 93

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VEGLIE via I. Pindemonte 93, della superficie commerciale di 199,00 mq per la quota di 50/100 €

trattasi di appartamento a piano primo composto da un ampio spazio interno destinato a ingresso-salotto comunicante con un vano letto, un bagno, una seconda camera da letto e una cucina con annesso angolo cottura. L'appartamento è dotato di una veranda posta sul prospetto principale e si accede da una scala esterna prospiciente via Pindemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,05 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 182 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 377,79 Euro, indirizzo catastale: via I. Pindemonte, 93/A, piano: primo, - proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 27.10.1995 in atti dal 04.11.1995 (n. 8381.2/1995) Coerenze: a nord con mappale 804; a sud con mappale 196; a est con via Pindemonte; a ovest con mappali 187-218

si configura un errore, e per questo oggetto di verifica, la riportata indicazione della proprietà 1000/1000. Infatti gli immobili staggiti (NCEU fg. 27, part.lla 182, subb. 1-2 e 3) insistono anche su due particelle (nn° 182 e 198), successivamente sopresse, che hanno concorso a formare la particelle 182 e

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cripta della Favana - Chiesa Santa Maria della Pietà - Parco Santa Barbara.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio



tecnico incaricato: Donato Fari'
Pagina 7 di 28





scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 spazi verde
 verde attrezzato

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km
 autobus distante 1,00 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

trattasi di appartamento a piano primo composto da un ampio spazio interno destinato a ingresso-salotto comunicante con un vano letto, un bagno, una seconda camera da letto e una cucina con annesso angolo cottura. Dall'anzidetta cucina si accede a un terrazzo che risulta essere la copertura di un deposito a piano terra che risulta abusivo - oggetto di demolizione -, mentre dall'angolo cottura si accede a un secondo terrazzo che risulta essere la copertura del locale garage posto a piano terra facente parte del presente lotto di stima. Da una scala in ferro è possibile raggiungere il piano solare. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato. Dall'esame della documentazione tecnica acquisita presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Veglie non è allegato alcun atto che attesti la staticità dell'immobile. L'appartamento è dotato di una veranda posta sul prospetto principale e si accede da una scala esterna prospiciente via Pindemonte. L'altezza interna degli ambienti è di mt 3,05 mentre nell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio è indicata mt 2,80. La dotazione impiantistica è quella minimale per la conduzione residenziale dell'immobile con la precisazione che, su dichiarazione del debitore esecutato, il cespite non è allacciato alla fogna pubblica nè alla rete idrica. All'atto della redazione della presente stima non è possibile determinare con esattezza gli importi necessari per eseguire tali predetti allacci. L'immobile non è dotato di agibilità nè tanto meno di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: apertura ad ante realizzati in alluminio con vetro
infissi interni: apertura ad ante realizzati in legno MDF - pannello di fibra a media densità -
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
pavimentazione esterna: realizzata in gres ceramico
protezioni infissi esterni: apertura ad ante realizzate in persiane in alluminio
rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in ceramica



rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile
scale: esterna con rivestimento in gres ceramico

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
 conformità: da collaudare

idrico: autonoma con alimentazione in cisterna , la
 rete di distribuzione è realizzata in tubazione in
 ferro per quanto si è potuto osservare conformità:
 non conforme. è necessario provvedere all'allaccio
 alla rete pubblica

fognatura: autonoma la reti di smaltimento è
 realizzata in tubazione in pvc per quanto si è
 potuto osservare con recapito in pozzo nero
 conformità: non conforme. è necessario
 provvedere all'allaccio alla rete pubblica

termico: autonomo con alimentazione in metano i
 diffusori sono in radiatori in ghisa conformità:
 conforme in parte e necessita di verifiche

citofonico: audio conformità: conforme

condizionamento: autonomo con alimentazione a
 elettrico con diffusori in splits conformità:
 conforme in parte e necessita di verifiche. non in
 tutti gli ambienti

Delle Strutture:

solai: piana

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	181,04	x	100 %	=	181,04
veranda su prospetto principale	11,69	x	30 %	=	3,51
scala esterna	10,47	x	50 %	=	5,24
terrazzo	31,84	x	30 %	=	9,55
arrotondamento superficie commerciale	-0,33	x	100 %	=	-0,33
Totale:	234,71				199,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il **"più attendibile valore di mercato"**. Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati: in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare); in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30%



per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente; in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come A/4 - Abitazione di tipo popolare - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio, la categoria in esame ricomprende "Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati.". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Veglie (Le); fascia/zona: Periferica/Espansioni recenti dell'abitato; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al secondo semestre anno 2024, per abitazioni di tipo economico, variano in un range pari a €/mq 520,00 a 610,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è consultabile dal sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: **100%; -10%; -10%, 0%, 0%,-15% e +5%**. La loro somma algebrica determina una percentuale di riduzione del 30%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto pari a €/mq 610,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 427,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,00 x 427,00 = **84.973,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
oneri (1/2 di € 6.959,41) per il ritiro della concessione in sanatoria presentata ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94 e ss.mm.ii., oltre eventuali interessi vedasi certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Veglie).	-3.479,70
oneri (1/2 di € 2.292,34) per la chiusura della porta esterna dell'angolo cottura a finestra compreso smontaggio infisso esistente e nuovo posa in opera di nuovo infisso	-1.146,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.347,13
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.173,57

BENI IN VEGLIE VIA I. PINDEMONTI 93

LOCALE GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

locale garage a VEGLIE via I. Pindemonte 93, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 50/100

trattasi di locale garage, posto a piano terra con accesso da via I. Pindemonte, a cui è attribuita una porzione dello scoperto retrostante, attualmente individuato catastalmente con il sub. 4 (bene comune non censibile).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 182 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 5207, categoria C/6, classe 3, consistenza 74 mq, rendita 129,94 Euro, indirizzo catastale: via I. Pindemonte, 93, piano: terra,

proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 27.10.1995 in atti dal 04.11.1995 (n. 8381.2/1995)

Coerenze: a nord con mappale 804; a sud con mappale 196; a est con via Pindemonte; a ovest con mappali 187-218

si configura un errore, e per questo oggetto di verifica, la riportata indicazione della proprietà 1000/1000

Infatti gli immobili staggiti (NCEU fg. 27, part.lla 182, subb. 1-2 e 3) insistono anche su due particelle (nn° 182 e 198), successivamente soppresse, che hanno concorso a formare la particelle 182 e c'

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cripta della Favana - Chiesa Santa Maria della Pietà - Parco Santa Barbara.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★★★★★★★

biblioteca

nella media ★★★★★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★★★

spazi verde

nella media ★★★★★★★★★★★★

verde attrezzato

nella media ★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

nella media ★★★★★★★★★★★★

autobus distante 1,00 km

nella media ★★★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Donato Fari'

Pagina 12 di 28



esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di locale garage posto a piano terra, con accesso da via I. Pindemonte, a cui è attribuita una porzione dello scoperto retrostante, attualmente individuato catastalmente con il sub. 4 (bene comune non censibile). Attualmente il predetto locale è comunicante con il locale artigianale, quest'ultimo non facente parte del lotto in stima che ci occupa, mediante un varco abusivo che dovrà essere chiuso. Nel corso delle operazioni peritali si è accertata la presenza di un ampliamento in orizzontale abusivo. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato i cui calcoli statici non sono stati depositati presso gli uffici di competenza (ex Genio Civile). L'altezza interna del locale in stima è di mt 3,40 mentre nell'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio n° 47/1984 è indicata pari a mt 3,70. La dotazione impiantistica è quella minimale per la conduzione a garage dell'immobile. Il cespite staggito, non provvisto di agibilità nè di attestato di prestazione energetica, risulta ampliato abusivamente nella parte retrostante. Tale ampliamento sarà oggetto di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio
protezioni infissi esterni: grata metallica realizzate in ferro
portone di ingresso: basculante a rullo realizzato in ferro , gli accessori presenti sono: nessuno

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

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: da collaudare

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

Delle Strutture:

fondazioni: plinti costruite in cemento armato. per quanto possibile osservare
solai: piana

nella media ★★★★★★★★★★★★★★
 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
locale garage	72,37	x	50 %	=	36,19

tecnico incaricato: Donato Fari'
 Pagina 13 di 28

Firmato Da: FARI' DONATO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b6e0a6f6d3a241b



scoperto di pertinenza		30,40	x	10 %	=	3,04
arrotondamento	superficie	-0,23	x	100 %	=	-0,23
commerciale						
Totale:		102,55				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "**piu attendibile valore di mercato**". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poichè le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono raggugliate al 50% se direttamente comunicanti



con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;

- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati: in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare); in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente; in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse -. I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Veglie (Le); fascia/zona: Periferica/Espansioni recenti dell'abitato; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al secondo semestre anno 2024, per le autorimesse, variano in un range pari a €/mq 385,00 a 480,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è consultabile dal sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: **100%; -10%; 0%, 0%, 0%, -15% e 0%**. La loro somma algebrica determina una percentuale di riduzione del 25%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto pari a €/mq 480,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 360,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 360,00 = **14.040,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
lavori edili per ripristino stato dei luoghi assentito (1/2 di € 12.589,24 con riferimento alla quota pignorata)	-6.294,62
oneri in solido (1/4 di € 1.108,58) con il lotto 2 per la chiusura varco di comunicazione del locale garage con il locale artigianale, quest'ultimo escluso dalla valutazione del presente lotto.	-277,15

oneri in solido (1/4 di € 535,48) con il lotto 1 per la realizzazione della tamponatura di compartimentazione a piano terra tra la veranda di pertinenza del lotto 2 e il vano scala di pertinenza del lotto 1	-133,87
--	---------

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.334,36
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.667,18

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Veglie (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Veglie, agenzie: Veglie, osservatori del mercato immobiliare Veglie, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Veglie

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	199,00	0,00	80.347,13	40.173,57
B	locale garage	39,00	0,00	7.334,36	3.667,18
				87.681,49 €	43.840,75 €





Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 876,81
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.863,93

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:

€. 5.979,59

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,34

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 33.884,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A laboratorio artigianale a VEGLIE via I. Pindemonte 91, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 50/100

trattasi di un locale artigianale destinato alla lavorazione e assemblaggio di infissi in alluminio. Il cespite staggito si compone, attualmente, di un ampio locale destinato alla lavorazione, con all'interno un w.c., e di un vano deposito realizzato abusivamente. Al di sotto del vano deposito è stato ricavato un piano interrato, anch'esso abusivo che si ritiene opportuno sanarlo e ritenerlo incluso al presente lotto. All'immobile si accede da via Pindemonte percorrendo una veranda di pertinenza. Si può accedere dal locale artigianale allo scoperto retrostante che, seppur classificato catastalmente quale sub. 4 - bene comune non censibile -, si è ritenuto opportuno frazionarlo in modo da consentire di assegnare una pertinenza esclusiva sia al lotto di vendita 1 che al presente lotto di vendita 2: ciò al fine di agevolare la vendita del lotto che ci occupa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 182 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 5207, categoria C/3, classe 3, consistenza 157 mq, rendita 348,66 Euro, indirizzo catastale: via I. Pindemonte, 91, piano: terra, proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 27.10.1995 in atti dal 04.11.1995 (n. 8381.2/1995)
Coerenze: a nord con mappale 804; a sud con mappale 196; a est con via Pindemonte; a ovest con mappali 187-218
si configura un errore, e per questo oggetto di verifica, la riportata indicazione della proprietà 1000/1000: infatti gli immobili staggiti (NCEU fg. 27, part.lla 182, subb. 1-2 e 3) insistono anche su due particelle (nn° 182 e 198), successivamente soppresse, che hanno concorso a formare la particelle 182.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.161,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 23.087,40

tecnico incaricato: Donato Fari'
Pagina 18 di 28

trova:

Data di conclusione della relazione:

25/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
l'immobile staggito all'atto del sopralluogo risultava nella piena disponibilità del debitore esecutato.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VEGLIE identificata al foglio 27, part.IIe 188-197-182 e 198 della superficie di mq 315,00, stipulato il 23/10/1984 a firma _____, registrato il 26/10/1984 a Lecce ai nn. 3048, a far

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/07/2012 a Lecce ai nn. 21934/17577, a favore di _____, derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce - Sezione Distaccata di Campi Salentina del 04.06.2012.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 delle unità immobiliari oggetto della presente procedura espropriativa.

Il pignoramento si intende sino alla concorrenza di € 7.850,38 oltre interessi e spese

pignoramento, trascritto il 09/04/2014 a Lecce ai nn. 10618/8439, a favore

19.02.1951, derivante da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce del 27.03.2014.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari oggetto della presente espropriazione forzata indicate.

Il pignoramento è trascritto in rettifica alla trascrizione eseguita il 02.07.2012 al n. 17577, in ottemperanza al provvedimento del G.E. del 25.02.2014

pignoramento, trascritto il 12/07/2024 a Lecce ai nn. 26238/21941,



derivante da
Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce del 07.06.2024.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari oggetto della presente espropriazione forzata indicate per l'intera proprietà.

Trascrizione sino alla concorrenza di € 29.692,82 oltre interessi e spese

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100/100, in forza di donazione, con atto stipulato il 17/09/1975 a firma di notar registrato il 26/09/1975 a Lecce ai nn. 7601, trascritto il 01/10/1975 a Lecce ai nn. 21161/18808.

Il titolo è riferito solamente a particella n° 188 di are 0,23 e particella n° 197 di are 1,87 .

Le predette particelle appartenevano

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/06/1982 a firma C., registrato il 12/07/1982 a Lecce ai nn. 9243, trascritto il 21/07/1982 a Lecce ai nn. 24357/21313.

Il titolo è riferito solamente a particella n° 182 di are 0,61 e particella n° 198 di are 0,44 .

Le predette particelle appartenevano

Esse furono trasferite ai

Successivamente con tipo mappale n. 4639.1/1995 del 05.09.1995, in atti dal 09.10.1995, la particella n° 182 del catasto terreni passava alla partita 1 come ente urbano di are 0,61 mentre venivano soppresse le particelle nn° 188,197 e 198 e unite alla predetta particella n° 182 nell'unica consistenza di are 3,15 ente urbano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 150/76, intestata
 : , per lavori di costruzione di un locale da erigere in Veglie alla via Pindemonte da adibire a
 montaggio infissi in alluminio., rilasciata il 30/11/1976 con il n. 150 di protocollo.
 Le particelle su cui erigere la costruzione in progetto sono individuate nel NCT al foglio 27, particelle
 n° 188 e n° 197, donate
 " . Si precisa che nell'elaborato grafico di progetto viene indicata
 una distanza dal confine retrostante (interno muro di cinta) pari a mt 4,89. Attualmente è stata rilevata
 una distanza pari a mt 4,70. Tale discordanza è rilevabile anche nell'elaborato grafico allegato alla
 C.E. n° 47/1984 in cui la distanza dal confine è indicata pari a mt 5,00.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zona omogenea di
 completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 5 mc/mq;
- è ammesso un solo piano sul piano terra;
- altezza massima 8 m comunque limitata dalla larghezza della strada prospiciente;
- indice copertura max 80%;
- la sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le
 costruzioni a piano terra sono in aderenza o sul confine, salvo casi specifici indicati nell'articolo
 noramtivo di riferimento.

. Il titolo è riferito solamente al gli indici sopra riportati sono riferiti al caso di sopraelevazione.
 Nelle zone B1 lo strumento urbanistico vigente prevede anche la possibilità di eseguire interventi di
 sostituzione edilizia e nuove costruzioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento abusivo a piano terra, attualmente destinato a
 deposito, e realizzazione di un piano interrato scavato nella roccia. (normativa di riferimento: d.P.R.
 n° 380/2001 e ss.mm.ii. - Norme Tecniche di Attuazione del PRG e Regolamento Edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto autorizzato (demolizione del
 vano deposito abusivo) e sanatoria del piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per pratica edilizia (art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.) e direzione
 lavori e sicurezza (complessivi € 1.800,00) - oblazione € 1.032,00 - : € 2.832,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dodici mesi

Questa situazione è riferita solamente a locale artigianale a piano terra e piano interrato.

Il raffronto tra lo stato autorizzato e quello esistente è stato fatto sulla base dell'elaborato grafico
 allegato al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 30.11.1976 - pratica n° 150/76 -.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento a piano terra, attualmente destinato a deposito, riportato nella planimetria catastale ma di fatto risulta essere abusivo, così come specificato nel giudizio di conformità edilizia - mancanza di coerenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto riportato nella planimetria catastale -

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale coerente con lo stato di fatto autorizzato e con l'inserimento del piano interrato che dovrà essere parte integrante del nuovo subalterno catastale, oltre alla pertinenza di parte dello scoperto retrostante

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di nuovo tipo mappale di demolizione di opere abusive e inserimento del piano interrato e nuovo DOCFA: € 1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a locale artigianale a piano terra e piano interrato.

Il piano interrato è attualmente incluso nel sub. 3 che però è escluso dalla stima del presente lotto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VEGLIE VIA I. PINDEMONTI 91

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a VEGLIE via I. Pindemonte 91, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 50/100 di

trattasi di un locale artigianale destinato alla lavorazione e assemblaggio di infissi in alluminio. Il cespite staggito si compone, attualmente, di un ampio locale destinato alla lavorazione, con all'interno un w.c., e di un vano deposito realizzato abusivamente. Al di sotto del vano deposito è stato ricavato un piano interrato, anch'esso abusivo che si ritiene opportuno sanarlo e ritenerlo incluso al presente lotto. All'immobile si accede da via Pindemonte percorrendo una veranda di pertinenza. Si può accedere dal locale artigianale allo scoperto retrostante che, seppur classificato catastalmente quale sub. 4 - bene comune non censibile -, si è ritenuto opportuno frazionarlo in modo da consentire di assegnare una pertinenza esclusiva sia al lotto di vendita 1 che al presente lotto di vendita 2: ciò al fine di agevolare la vendita del lotto che ci occupa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 182 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 5207, categoria C/3, classe 3, consistenza 157 mq, rendita 348,66 Euro, indirizzo catastale: via I. Pindemonte, 91, piano: terra, proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 27.10.1995 in atti dal 04.11.1995 (n. 8381.2/1995)

Coerenze: a nord con mappale 804; a sud con mappale 196; a est con via Pindemonte; a ovest con mappali 187-218

si configura un errore, e per questo oggetto di verifica, la riportata indicazione della proprietà 1000/1000 in f. ... l'immobile staggiti (NCEU fg. 27, part.lla 182,





subb. 1-2 e 3) insistono anche su due particelle (nn° 182 e 198), successivamente sopresse, che hanno concorso a formare la particelle 182

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cripta della Favana - Chiesa Santa Maria della Pietà - Parco Santa Barbara.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
verde attrezzato

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km
autobus distante 1,00 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE.

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

trattasi di un locale artigianale destinato alla lavorazione e assemblaggio di infissi in alluminio. Il cespite staggito si compone, attualmente, di un ampio locale destinato alla lavorazione, con all'interno un w.c., e di un vano deposito realizzato abusivamente. Al di sotto del vano deposito è stato ricavato un piano interrato scavato nella roccia, anch'esso abusivo, che si ritiene opportuno sanarlo e includerlo al presente lotto. All'immobile si accede da via Pindemonte percorrendo una veranda di pertinenza. Si può accedere dal locale artigianale allo scoperto retrostante che, seppur classificato catastalmente quale sub. 4 - bene comune non censibile -, si è ritenuto opportuno frazionarlo in modo da consentire di assegnare una pertinenza esclusiva sia al lotto di vendita 1 che al presente lotto di vendita 2: ciò al fine di agevolare la vendita del lotto che ci occupa. Si rende necessario chiudere un varco che attualmente mette in comunicazione il locale su descritto con il locale garage ad esso adiacente che però fa parte del lotto 1. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato i cui

locale artigianale	140,03	x	100 %	=	140,03
veranda su prospetto principale	12,02	x	30 %	=	3,61
scoperto retrostante	74,48	x	20 %	=	14,90
piano interrato	27,10	x	10 %	=	2,71
scoperto di pertinenza	51,21	x	10 %	=	5,12
arrotondamento superficie commerciale	-0,36	x	100 %	=	-0,36
Totale:	304,48				166,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "**piu attendibile valore di mercato**". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi piu importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poichè le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie

venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);

- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati: in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare); in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente; in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un C/3 - Laboratori per arti e mestieri -. I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Veglie (Le); fascia/zona: Periferica/Espansioni recenti dell'abitato; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al secondo semestre anno 2024, per laboratori, variano in un range pari a €/mq 490,00 a 560,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è consultabile dal sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista; l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi e attribuendo a ognuno la percentuale di incidenza avremo, rispettivamente: **100%; 0%; -10%, 0%, 0%,-15% e 0%**. La loro somma algebrica determina una percentuale di riduzione del 25%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto pari a €/mq 560,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 420,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,00 x 420,00 = **69.720,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
oneri in solido (1/4 di € 1.108,58) con il lotto 1 per la chiusura varco di comunicazione del locale garage, escluso della	-277,15

tecnico incaricato: Donato Fari'
Pagina 26 di 28

valutazione del presente lotto, con il locale artigianale.	
lavori edili per ripristino stato dei luoghi assentito (1/2 di € 8.439,80 con riferimento alla quota pignorata)	-4.219,90
oneri in solido (1/4 di € 535,48) con il lotto 1 per la realizzazione della tamponatura di compartimentazione a piano terra tra la veranda di pertinenza del lotto 2 e il vano scala di pertinenza del lotto 1	-133,87

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.089,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 32.544,54

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Veglie (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Veglie, agenzie: Veglie, osservatori del mercato immobiliare Veglie, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio di Veglie

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A	laboratorio artigianale	166,00	0,00	65.089,08	32.544,54
				65.089,08 €	32.544,54 €

Riduzione del 2% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 650,89
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.732,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.161,65

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:	€. 4.074,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.087,40

data 25/04/2025

Il Tecnico Incaricato
ing. Donato Fari'ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®