



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

234/2022

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. DE LUCA FRANCESCO CF: DLCFNC77P24B506N
Studio:Casarano (Le)



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MATINO VIA CASERTA 24, della superficie commerciale di 217,23 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05 06 2023, si è constatato che

l'immobile in parola è composto da fabbricato a piano seminterrato, terra e piano primo; suddiviso in zona giorno a piano terra, i quali hanno ingresso dalla via Caserta; a piano primo c'è la zona notte; a piano seminterrato c'è il garage, per il quale si sono accertate delle difformità edilizie costituite da un bagno ed un deposito, realizzati nella zona di intercapedine della struttura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1891 sub. 1 (catasto fabbricati), classe A02, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA VIA CASERTA 24, piano: TERRA E PRIMO, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1891 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 130,15 Euro, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	217,23 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	190,67 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 303.425,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.911,14
Data della valutazione:	20/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05 06 2023, si è constatato che

l'immobile in parola è composto da fabbricato a piano seminterrato, terra e piano primo; suddiviso in

zona giorno a piano terra, i quali hanno ingresso dalla via Caserta; a piano primo c'è la zona notte; a piano seminterrato c'è il garage, per il quale si sono accertate delle difformità edilizie costituite da un bagno ed un deposito, realizzati nella zona di intercapedine della struttura.

Presenta un accesso carrabile esclusivo al piano seminterrato per l'accesso al garage (sub. 2); Il complesso immobiliare sorge su di un lotto di terreno di mq circa 500; dal quale lotto, catastalmente è stato creato uno scoperto comune (sub. 3) all'abitazione ed al garage. Il fabbricato, sia a piano terra che primo, si presenta, in ottime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie; mostra, opere complementari di intonaco e tinteggiatura, sanitari, pavimentazione, rivestimenti di buona qualità, messi in opera a regola dell'arte; c'è la presenza di impianti funzionanti e allacciati alle utenze pubbliche.

L'appartamento oggetto di esecuzione, identificato in Catasto col sub. 1 particella 1891 del foglio 24, a piano terra è composto da:

- ingresso;
- soggiorno;
- cucina;
- bagno;
- dispensa;
- vano scala (che congiunge il piano terra al p.p, p.s. e terrazza di copertura);
- balcone, veranda;
- scoperto;

a piano primo è composto da:

- 3 camere da letto;
- studio;
- bagno;
- dis.
- 3 balconi.

Il fabbricato in parola, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,67 per piano terra, veranda e balcone mq 42,57, mq 11,30 e mq 7,17; scoperto mq 270.

Circa mq 102,56 per piano primo; balconi mq 31, 29, mq 8,38 e mq 19,24.

Circa mq 114,45 per piano seminterrato, ovvero garage, (escluso deposito e bagno abusivi); rampa mq 45, 63.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

n.d.r.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, iscritta il 28/03/2007 a 13327 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 12/08/2009 a 33859 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Pubblico ufficiale CASCIONE GIORGIO Repertorio 177245/36313 del 07/08/2009

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/08/2022 a 30932 , a favore di SOVIME SRL PER AMCO SPA, contro CASTO DONATO, derivante da UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI LECCE.
CANCELLAZIONE A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, trascritta il 31/05/2022 a 20254 , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3797/5922 del 30/05/2022

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:

PROPRIETARIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 102-90, intestata a _____ , per lavori di COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE, presentata il 28/06/1988, rilasciata il 30/08/1990

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 42-2007, intestata a _____, per lavori di SANATORIA
OPERE EDILIZIE REALIZZATE, presentata il 29/12/1986, rilasciata il 18/05/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

ZONA C ESPANSIONE DEL P.D.F. VIGENTE, (PIANO DI LOTTIZZAZIONE SETTORE 9 PPA)
adottato, in forza di delibera DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 18 02 1998,
l'immobile ricade in zona C DEL SETTORE N. 9 DEL P.P.A. DEL COMUNE DI MATINO

8. GIUDIZI DI CONFORM —

n.d.r.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI DEPOSITO E BAGNO DIFFORMI DA
ULTIMO TITOLO EDILIZIO
Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE/CHIUSURA DEPOSITO E BAGNO COME
ORIGINALI INTERCAPEDINI
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA PER DEMOLIZIONE/CHIUSURA VANI ABUSIVI: €.1.500,00
- PRATICA EDILIZIA PER AGIBILITÀ: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

appartamento a MATINO VIA CASERTA 24, della superficie commerciale di **217,23** mq per la quota
di 1000/1000 di piena proprietà

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05 06 2023, si è constatato che

l'immobile in parola è composto da fabbricato a piano seminterrato, terra e piano primo; suddiviso in
zona giorno a piano terra, i quali hanno ingresso dalla via Caserta; a piano primo c'è la zona notte; a
piano seminterrato c'è il garage, per il quale si sono accertate delle difformità edilizie costituite da un
bagno ed un deposito, realizzati nella zona di intercapedine della struttura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1891 sub. 1 (catasto fabbricati), classe A02, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA VIA CASERTA 24, piano: TERRA E PRIMO, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Presenta un accesso carrabile esclusivo al piano seminterrato per l'accesso al garage (sub. 2); Il complesso immobiliare sorge su di un lotto di terreno di mq circa 500; dal quale lotto, catastalmente è stato creato uno scoperto comune (sub. 3) all'abitazione ad al garage. Il fabbricato, sia a piano terra che primo, si presenta, in ottime condizioni sia strutturali e sia igienico-sanitarie; mostra, opere complementari di intonaco e tinteggiatura, sanitari, pavimentazione, rivestimenti di buona qualità, messi in opera a regola dell'arte; c'è la presenza di impianti funzionanti e allacciati alle utenze pubbliche.

L'appartamento oggetto di esecuzione, identificato in Catasto col sub. 1 particella 1891 del foglio 24, a piano terra è composto da:

- ingresso;
- soggiorno;
- cucina;
- bagno;
- dispensa;
- vano scala (che congiunge il piano terra al p.p, p.s. e terrazza di copertura);
- balcone, veranda;
- scoperto;

a piano primo è composto da:

- 3 camere da letto;
- studio;
- bagno;
- dis.
- 3 balconi.



Il fabbricato in parola, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,67 per piano terra, veranda e balcone mq 42,57, mq 11,30 e mq 7,17; scoperto mq 270.

Circa mq 102,56 per piano primo; balconi mq 31, 29, mq 8,38 e mq 19,24.

Circa mq 114,45 per piano seminterrato (escluso deposito e bagno abusivi); RAMPA mq 45, 63, mq 8,38.

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
CORPO DI FABBRICA PIANO TERRA E PRIMO	217,23	x	100 %	=	217,23
Totale:	217,23				217,23

ACCESSORI:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA SCOPERTA ESTERNA	315,63	x	20 %	=	63,13
Totale:	315,63				63,13

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Identificazione catastale: VERANDE E BALCONI A P.T. E P.P.	119,95	x	30 %	=	35,99
Totale:	119,95				35,99

- foglio 24 particella 1891 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 130,15 Euro, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE A P.S1	114,45	x	80 %	=	91,56
Totale:	114,45				91,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	217,23	x	750,00	=	162.922,50
Valore superficie accessori:	190,67	x	750,00	=	143.003,25
					305.925,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 305.925,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 305.925,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LECCE, agenzie: LECCE, osservatori del mercato immobiliare LECCE

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	217,23	190,67	305.925,75	305.925,75
				305.925,75 €	305.925,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I lotti oggetto della presente perizia, non hanno necessità di essere divisi in quanto la quota di proprietà è di 1/1; tuttavia si potrebbe dividere comodamente in 2 unità semindipendenti, in quanto avrebbero accesso separato, usufruendo però del vano scala comune.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
--	-------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 303.425,75

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: €. 45.513,86

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 0,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 257.911,14

data 20/06/2023

il tecnico incaricato
Geom. De Luca Francesco

