



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 355/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED] S.P.A

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. [REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2020

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

**Geom.** [REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in [REDACTED] (LE) VIA [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

email: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 355/2019

## LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a SQUINZANO Via Francesco Marino 1, della superficie commerciale di **484,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il capannone prospetta su Via Brindisi e su Via Francesco Marino ed ha accesso da entrambe le vie. E' suddiviso in due unità immobiliari precisamente il sub. 11, con accesso da Via Brindisi, composto al piano terra da un vano ufficio con wc , un vano esposizione, porticato con coperture in lamiera ad uso deposito ed un magazzino retrostante oltre allo scoperto di pertinenza. Al piano primo poi vi è un deposito ancora allo stato rustico.

Il sub. 12 con accesso da Via Francesco Marino, è composto al piano terra da un ampio locale esposizione, un ampio porticato ad uso deposito con coperture in lamiera, un ufficio retrostante con wc e lo scoperto di pertinenza. Al piano primo vi è poi un deposito ancora allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primo, ha un'altezza interna di media mt 3,40 .Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 708 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.886,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Marino sn, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede in Squinzano  
Coerenze: lateralmente con il sub. 12 della stessa p.lla e con Via Brindisi
- foglio 23 particella 708 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.088,00 Euro, indirizzo catastale: Via Brindisi sn, intestato a [REDACTED] con sede in Squinzano  
Coerenze: lateralmente con il sub. 11 della stessa p.lla e con Via Francesco Marino e Via Brindisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>484,82 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 290.392,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 246.833,71</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], titolare [REDACTED] "[REDACTED]", con contratto di [REDACTED] tipo



██████████, stipulato il ██████████, con scadenza il ██████████, ██████████  
██████████), con l'importo dichiarato di  
canone annuo ██████████

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il ██████████ a firma di Notaio ██████████, iscritta il ██████████ a  
██████████ ai nn. ██████████, a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da  
██████████.

Importo ipoteca: ██████████.  
Importo capitale: ██████████.

ipoteca **legale**, stipulata il ██████████ a firma di ██████████, iscritta il  
██████████ a Lecce ai nn. ██████████, a favore di ██████████, contro  
██████████, derivante da ██████████ ed ██████████.

Importo ipoteca: € ██████████.  
Importo capitale: € ██████████.

ipoteca **legale**, stipulata il ██████████ a firma di ██████████, iscritta il  
██████████ a ██████████ ai nn. ██████████, a favore di ██████████, contro  
██████████, derivante da ██████████ ed ██████████ di ██████████.

Importo ipoteca: € ██████████.  
Importo capitale: € ██████████.

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

pignoramento, stipulata il ██████████ a firma di ██████████ di ██████████,  
trascritta il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████, a favore di ██████████ - ██████████,  
██████████, contro ██████████, derivante da ██████████

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:

██████████ - ██████████  
(dal ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio ██████████  
ai nn. rep. ██████████ di repertorio, registrato il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di ██████████, in forza di ██████████ (dal ██████████ fino  
al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio ██████████, trascritto il  
██████████ a Lecce ai nn. ██████████.

Atto con cui sono pervenuti i suoli su cui sono state edificate le unità immobiliari.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. prot. ██████████, intestata a ██████████, per lavori di ristrutturazione e modifica  
parziale del piano terra del fabbricato adibito ad attività comm.le e uffici sito nel Comune di  
██████████ alla Via ██████████ nel N.C.E.U. al fg. ██████████ p.lle ██████████ e ██████████, presentata il  
██████████ con il n. prot. ██████████ di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Interventi che non modificano superfici e volumi rispetto al fabbricato autorizzato con Permesso di  
Costruire n° ██████████ del ██████████

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera n° 2 approvata dal Comune di Squinzano (Le) il 27.01.2006,  
l'immobile ricade in zona D2 "Attività produttive esistenti". Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq, Rapporto di copertura 60%, Numero piani fuori terra 3, Altezza  
max 11,00 ml

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria del sub. 11 non riporta le destinazioni esatte  
dei vani come da progetto allegato a scia del 2014, ovvero i vani esposizione e ufficio sono indicati  
come deposito e non è riportato il wc.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale (Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN SQUINZANO VIA FRANCESCO MARINO 1

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a SQUINZANO Via Francesco Marino 1, della superficie commerciale di **484,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il capannone prospetta su Via Brindisi e su Via Francesco Marino ed ha accesso da entrambe le vie. E' suddiviso in due unità immobiliari precisamente il sub. 11, con accesso da Via Brindisi, composto al piano terra da un vano ufficio con wc , un vano esposizione, porticato con coperture in lamiera ad uso deposito ed un magazzino retrostante oltre allo scoperto di pertinenza. Al piano primo poi vi è un deposito ancora allo stato rustico.

Il sub. 12 con accesso da Via Francesco Marino, è composto al piano terra da un ampio locale esposizione, un ampio porticato ad uso deposito con coperture in lamiera, un ufficio retrostante con wc e lo scoperto di pertinenza. Al piano primo vi è poi un deposito ancora allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primo, ha un'altezza interna di media mt 3,40 .Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 708 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.886,00 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Marino sn, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede in Squinzano  
Coerenze: lateralmente con il sub. 12 della stessa p.lla e con Via Brindisi
- foglio 23 particella 708 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.088,00 Euro, indirizzo catastale: Via Brindisi sn, intestato a [REDACTED] con sede in Squinzano  
Coerenze: lateralmente con il sub. 11 della stessa p.lla e con Via Francesco Marino e Via Brindisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2011.

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in pilastri in cemento armato nella media

*fondazioni*: plinti isolati costruite in cemento armato nella media

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

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès e ceramica nella media

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

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato nella media

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco plastico nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: conforme nella media

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme nella media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme 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 Esposizione Sub. 11	192,64	x	100 %	=	192,64
Ufficio Sub. 11	43,94	x	100 %	=	43,94
Porticato-Deposito Sub. 11	171,86	x	30 %	=	51,56
Scoperto antistante Sub. 11	101,80	x	5 %	=	5,09
Scoperto retrostane Sub. 11	129,13	x	5 %	=	6,46
Deposito al rustico piano primo Sub. 11	41,83	x	30 %	=	12,55
Esposizione-Ufficio Sub. 12	54,70	x	100 %	=	54,70
Porticato-Deposito Sub. 12	120,30	x	30 %	=	36,09



Deposito Sub. 12	96,30	x	60 %	=	57,78
Scoperto Sub. 12	275,87	x	5 %	=	13,79
Deposito al rustico piano primo Sub. 12	34,08	x	30 %	=	10,22
<b>Totale:</b>	<b>1.262,45</b>				<b>484,82</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di €600,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 484,82 x 600,00 = **290.892,60**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 290.892,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 290.892,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	484,82	0,00	290.892,60	290.892,60
				<b>290.892,60 €</b>	<b>290.892,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 290.392,60**

**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: **€ 43.558,89**

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: **€ 246.833,71**





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 355/2019

## LOTTO 2

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

**A** deposito a SQUINZANO Via Francesco Marino 3, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un ripostiglio sito al piano terzo di un fabbricato composto al piano terra da un opificio industriale ed ai piani primo e secondo da due unità ad uso residenziale per piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di mt 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 708 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 17, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Marino, piano: terzo, intestato a ██████████ con sede in Squinzano  
Coerenze: confina con vano scala condominiale identificato nell'elaborato planimetrico catastale con il sub. 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.910,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il [REDACTED] a firma di [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED] ed [REDACTED].

Importo ipoteca: € [REDACTED].

Importo capitale: € [REDACTED].

ipoteca **legale**, stipulata il [REDACTED] a firma di [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED] ed avviso di [REDACTED].

Importo ipoteca: € [REDACTED].

Importo capitale: € [REDACTED].

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il [REDACTED] a firma di [REDACTED], trascritta il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] - [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].

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:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] i (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] di repertorio, registrato il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

6.2. **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di [REDACTED] (dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Atto di acquisto dei suoli su cui sono state edificate le unità immobiliari.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. ██████████, intestata a ██████████, per lavori di ristrutturazione, ampliamento e modifica parziale del fabbricato adibito ad attività comm.le, uffici e residenze sito nel Comune di Squinzano alla Via Brindisi ang. Via F. Marino nel N.C.E.U. al fg. 23 p.lle 708 e 715, presentata il ██████████ con il n. ██████████ di protocollo, rilasciata il ██████████ con il n. pratica ██████████ di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera n° 2 approvata dal Comune di Squinzano (Le) il 27.01.2006, l'immobile ricade in zona D2 "Attività produttive esistenti". Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq, Rapporto di copertura 60%, Numero piani fuori terra 3, Altezza max 11,00 ml

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rappresenta esattamente il ripostiglio in quanto definisce l'immobile comprensivo del vano scala che nell'elaborato planimetrico catastale risulta comune (bcnc) ed identificato con il sub. 6

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SQUINZANO VIA FRANCESCO MARINO 3

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**deposito** a SQUINZANO Via Francesco Marino 3, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di un ripostiglio sito al piano terzo di un fabbricato composto al piano terra da un opificio industriale ed ai piani primo e secondo da due unità ad uso residenziale per piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di mt 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 708 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 17, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Marino, piano: terzo, intestato a ██████████ con sede in Squinzano

Coerenze: confina con vano scala condominiale identificato nell'elaborato planimetrico



catastale con il sub. 6

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2011.

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 scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in alluminio



*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco plastico



Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in pilastri in cemento armato



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



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio Piano Terzo	17,00	x	100 %	=	17,00



<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>	<b>17,00</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fontidirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di €300,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 300,00 = **5.100,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito	17,00	0,00	5.100,00	5.100,00
				<b>5.100,00 €</b>	<b>5.100,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **4.600,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **690,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **3.910,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 355/2019

## LOTTO 3

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

**A** deposito a SQUINZANO Via Francesco Marino 2, della superficie commerciale di **611,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un capannone ad uso deposito che prospetta su Via Francesco Marino e su Via Brindisi, composto da due ampi locali con accessi carrabili. Lateralmente su Via Brindisi vi è uno scoperto con accesso carrabile. Le pareti sono in parte in conci di tufo ed in parte in blocchi di vibrocompressi, la copertura è composta da travi in ferro e onduline in lamiera, gli accessi sono in metallo.

Nel complesso si trova in mediocre stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media mt 4,25. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 570 mq, rendita 1.089,21 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Marino n° 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: confina con Via Brindisi, con Via Francesco Marino e con le p.lle 705 e 707.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>611,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 162.886,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 138.453,10</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2020</b>

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

Usato dalla ditta "[REDACTED]" come deposito di [REDACTED] senza alcun contratto di locazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca [REDACTED], stipulata il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € [REDACTED].

Importo capitale: € [REDACTED].

ipoteca [REDACTED], stipulata il [REDACTED] a firma di [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].

Importo ipoteca: € [REDACTED].

Importo capitale: € [REDACTED].

ipoteca [REDACTED], stipulata il [REDACTED] a firma di [REDACTED], iscritta il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED] ed [REDACTED].

Importo ipoteca: € [REDACTED].

Importo capitale: € [REDACTED].

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [REDACTED] a firma di [REDACTED] Tribunale di [REDACTED], trascritta il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] - UNIONE [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di [REDACTED] - [REDACTED] (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. [REDACTED] di repertorio, registrato il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED].





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione società (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio ██████████, trascritto il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████.

Atto con cui sono pervenuti i suoli su cui sono state edificate le unità immobiliari.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. ██████████, intestata a ██████████, per lavori di ristrutturazione, ampliamento e modifica parziale del fabbricato adibito ad attività comm.le, uffici e residenze sito nel Comune di Squinzano alla Via Brindisi ang. Via F. Marino nel N.C.E.U. al fg. 23 p.lle 708 e 715, presentata il ██████████ con il n. ██████████ di protocollo, rilasciata il ██████████ con il n. pratica ██████████ di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera n° 2 approvata dal Comune di Squinzano (Le) il 1 27.01.2006, l'immobile ricade in zona D2 "Attività produttive esistenti". Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq, Rapporto di copertura 60%, Numero piani fuori terra 3, Altezza max 11,00 ml

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non risulta l'ingresso carrabile su Via Brindisi esistente nel progetto originario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale (Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Catastale: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto originario prevedeva due locali separati, non era prevista l'apertura di collegamento. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri sanzione: €1.000,00
- Oneri pratica professionale: €800,00

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



BENI IN SQUINZANO VIA FRANCESCO MARINO 2

**DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito** a SQUINZANO Via Francesco Marino 2, della superficie commerciale di **611,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un capannone ad uso deposito che prospetta su Via Francesco Marino e su Via Brindisi, composto da due ampi locali con accessi carrabili. Lateralmente su Via Brindisi vi è uno scoperto con accesso carrabile. Le pareti sono in parte in conci di tufo ed in parte in blocchi di vibrocompressi, la copertura è composta da travi in ferro e onduline in lamiera, gli accessi sono in metallo.

Nel complesso si trova in mediocre stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media mt 4,25. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 570 mq, rendita 1.089,21 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Marino n° 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: confina con Via Brindisi, con Via Francesco Marino e con le p.lle 705 e 707.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante scorrevoli e fissi realizzati in ferro	al di sotto della 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	
Deposito	595,00	x	100 %	=	595,00
Scoperto di pertinenza	168,00	x	10 %	=	16,80
<b>Totale:</b>	<b>763,00</b>				<b>611,80</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di €270,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 611,80 x 270,00 = **165.186,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 165.186,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 165.186,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito	611,80	0,00	165.186,00	165.186,00
				<b>165.186,00 €</b>	<b>165.186,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 162.886,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 24.432,90**

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: **€ 138.453,10**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 355/2019

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a SQUINZANO Via della Murena 18, frazione Casalabate, della superficie commerciale di **68,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato è sito in località Casalabate (ex Comune di Lecce) che per modifica delle circoscrizioni territoriali, con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n° 388 del 15-05-2012, è passata al Comune di Squinzano

Si tratta di un'abitazione sita al piano terra di un fabbricato a due piani, composta da veranda anteriore, due vani antistanti e due vani e wc retrostanti oltre a corridoio laterale, verande coperte e area scoperta sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 556 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via della Murena n° 18, piano: terra, intestato a ██████████ ██████████ (LE) il ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.452,16</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.584,34</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [REDACTED] a firma di [REDACTED] Tribunale di [REDACTED],  
trascritta il [REDACTED] a Lecce ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] - UNIONE  
[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED]  
[REDACTED]

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:

[REDACTED] (LE) il [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di [REDACTED] (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] a Lecce ai nn. [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (LE) il [REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di [REDACTED] (dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED].  
Ricongiungimento di [REDACTED] del [REDACTED] in morte di [REDACTED] [REDACTED] (LE) il [REDACTED]

[REDACTED] (LE) il [REDACTED] proprietà 1/3, [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] proprietà 1/3, [REDACTED] (LE) il [REDACTED] proprietà 1/3, in forza di [REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] (dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di [REDACTED] di [REDACTED], trascritto il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED].  
Accettazione tacita eredità a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso l'[REDACTED] di [REDACTED] - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] ai n [REDACTED]

[REDACTED] (LE) il [REDACTED] proprietà 1/2, [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] proprietà 1/2, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (LE) il [REDACTED] (dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED]



a firma di ██████████, trascritto il ██████████ a Lecce ai nn. ██████████.  
Accettazione tacita eredità a rogito del Notaio ██████████ del ██████████ trascritto presso  
l'██████████ di ██████████ - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ██████████ ai n  
██████████

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n°3919 del 01/08/89 e n°6649 del 22/11/89 in approvazione definitiva, l'immobile ricade in zona B22 "residenziali di ristrutturazioni degli insediamenti costieri e rurali". Trattasi di insediamenti costieri per i quali è previsto la ristrutturazione per la riqualificazione del tessuto edilizio e delle condizioni igienico abitative. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq, Rapporto di copertura 0,25 mq/mq, Altezza massima nt 7,50. Il territorio a nord di Casalabate è attualmente passato al Comune di Squinzano che ha ereditato la situazione esistente e le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Lecce.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla planimetria catastale in atti si riscontra la sola presenza della veranda anteriore, di due vani e del corridoio laterale (sottoscala), non sono presenti i vani retrostanti e le verande coperte. La situazione rilevata nella planimetria catastale del 14-2-2013 riporta esattamente la situazione riscontrata con accertamento d'ufficio n° 2318/73 registrata in atti il 17-6-1974 con notifica n° 3757 del 09-11-1973. Tale situazione si ripete identica per il piano primo con accertamento d'ufficio n° 2319/73. In entrambi i piani si rilevano i vani anteriori e non sono presenti i vani retrostanti. La situazione si accerta anche sulle vecchie aereofotogrammetrie del Comune di Lecce ove la sagoma del fabbricato esclude la presenza dei vani retrostanti. Quindi il fabbricato è di vecchia costruzione solo nella parte anteriore ( precedente al 01-09-1967), mentre sono stati realizzati successivamente i vani retrostanti (di cui non sono state reperite pratiche edilizie di sanatoria). Tali vani non autorizzati non sono sanabili nella situazione attuale e con le norme urbanistiche vigenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dei vani e delle verande coperte retrostanti  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione opere non sanabili: €11.217,84
- Pratica da presentare al Comune per demolizione, direzione lavori e coordinamento sicurezza: €4.000,00

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



BENI IN SQUINZANO VIA DELLA MURENA 18, FRAZIONE CASALABATE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SQUINZANO Via della Murena 18, frazione Casalabate, della superficie commerciale di **68,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato è sito in località Casalabate (ex Comune di Lecce) che per modifica delle circoscrizioni territoriali, con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n° 388 del 15-05-2012, è passata al Comune di Squinzano

Si tratta di un'abitazione sita al piano terra di un fabbricato a due piani, composta da veranda anteriore, due vani antistanti e due vani e wc retrostanti oltre a corridoio laterale, verande coperte e area scoperta sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 556 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via della Murena n° 18, piano: terra, intestato a [REDACTED] [REDACTED] (LE) il [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella 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:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	al di sotto della media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non	al di sotto della media	





conforme

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della 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
Vani anteriori	42,00	x	100 %	=	42,00
Porticato anteriore	50,00	x	30 %	=	15,00
Scoperto di pertinenza	74,00	x	15 %	=	11,10
<b>Totale:</b>	<b>166,00</b>				<b>68,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,10 x 700,00 = **47.670,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.670,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.670,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima;



tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,10	0,00	47.670,00	47.670,00
				<b>47.670,00 €</b>	<b>47.670,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.217,84**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.452,16**

#### 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: **€ 4.867,82**

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: **€ 27.584,34**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 355/2019

## LOTTO 5

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

**A** terreno agricolo a TREPUIZZI, della superficie commerciale di **1.055,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un terreno incolto, di forma trapezoidale con una orografia non piana ma con evidente dislivello che crea un costone panoramico.

La zona denominata "Serre di S.Elia", ricompresa tra i territori comunali di Campi Salentina, Trepuzzi e Squinzano, ed è caratterizzata da una dorsale collinare di interesse sovracomunale (il costone) soggetta a vincolo ai sensi della legge n.1497/1939 (D.M. Beni Culturali e Ambientali 27/02/1998).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 102 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 3, superficie 1055, reddito agrario 1,91 € reddito dominicale 3,00 € intestato a [REDACTED] [REDACTED] (LE) il [REDACTED]

Coerenze: confina con strada e con le p.lle 103 e 101

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.055,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.165,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.690,25</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il ██████████ a firma di ██████████ Tribunale di ██████████, trascritta il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████, a favore di ██████████ - ██████████, contro ██████████, derivante da ██████████

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ (LE) il ██████████ per la quota di 1/1, in forza di ██████████ (dal ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio ██████████, trascritto il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di ██████████ (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio ██████████ ai nn. ██████████ di repertorio

██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/3, ██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/3, ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/3, in forza di denuncia di ██████████ di ██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di ██████████, trascritto il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████.

Accettazione tacita eredità a rogito del Notaio ██████████ del ██████████ trascritto presso l'██████████ - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ██████████ ai n ██████████

██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/2, ██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/2, in forza di denuncia di ██████████ di ██████████ (LE) il ██████████ (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di ██████████, trascritto il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████.

Accettazione tacita eredità a rogito del Notaio ██████████ del ██████████ trascritto presso l'██████████ - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ██████████ ai n ██████████



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 962 del 29 Giugno 2004 approvato definitivamente con atto del Consiglio Comunale n. 23 del 17 Dicembre 2004, l'immobile ricade in zona Area Extraurbana E1 - "Area di salvaguardia ambientale e del paesaggio - Costone Panoramico". Norme tecniche di attuazione ed indici: Lotto minimo 30.000 mq, Hmax mt 4,50, I.F.F. 0,03 mc/mq, Vincoli ex legge n° 1497 del 29-06-1939, Dovranno essere rispettate le prescrizioni del P.P.T.R.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TREPUZZI  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TREPUZZI, della superficie commerciale di **1.055,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un terreno incolto, di forma trapezoidale con una orografia non piana ma con evidente dislivello che crea un costone panoramico.

La zona denominata "Serre di S.Elia", ricompresa tra i territori comunali di Campi Salentina, Trepuzzi e Squinzano, ed è caratterizzata da una dorsale collinare di interesse sovracomunale (il costone) soggetta a vincolo ai sensi della legge n.1497/1939 (D.M. Beni Culturali e Ambientali 27/02/1998).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 1055, reddito agrario 1,91 € reddito dominicale 3,00 € intestato a [REDACTED] [REDACTED] (LE) il [REDACTED]

Coerenze: confina con strada e con le p.lle 103 e 101

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.055,00	x	100 %	=	1.055,00
<b>Totale:</b>	<b>1.055,00</b>				<b>1.055,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita una osservazione dei prezzi agricoli medi della commissione provinciale per la regione agraria n° 1. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo d € 3,00 per mq di superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.055,00 x 3,00 = **3.165,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.165,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.165,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire terreni omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri catastali, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.055,00	0,00	3.165,00	3.165,00
				<b>3.165,00 €</b>	<b>3.165,00 €</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: **€ 3.165,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 474,75**

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: **€ 2.690,25**

data 25/02/2020

il tecnico incaricato  
Geom. ██████████



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 355/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED], [REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Sergio Memmo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**Geom.** [REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in [REDACTED] VIA [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

email: [REDACTED]



## LOTTO 4

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

A **appartamento** a SQUINZANO Via della Murena 18, frazione Casalabate, della superficie commerciale di **68,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato è sito in località Casalabate (ex Comune di Lecce) che per modifica delle circoscrizioni territoriali, con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n° 388 del 15-05-2012, è passata al Comune di Squinzano.

Si tratta di un'abitazione sita al piano terra di un fabbricato a due piani, composta da veranda anteriore, due vani antistanti e due vani e wc retrostanti oltre a corridoio laterale, verande coperte e area scoperta sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,50.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 556 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via della Murena n° 18, piano: terra, intestato a ██████████ nata a ██████████ (LE) il ██████████
- 

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **96,96 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 14.317,70

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

€. 12.170,05

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il ██████████ a firma di ██████████ Tribunale di ██████████ ,

trascritta il 16/09/2019 a Lecce ai nn. ██████████ , a favore di ██████████ - ██████████

██████████ , contro ██████████ , derivante da notifica Ufficiale Giudiziario

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:

██████████ nata a ██████████ (LE) il ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di ██████████ (dal ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio ██████████, trascritto il ██████████ a Lecce ai nn. ██████████

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di divisione (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di Notaio ██████████, trascritto il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████.

Ricongiungimento di ██████████ del ██████████ in morte di ██████████ nata a ██████████ (LE) il ██████████

██████████ nata a ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/3, ██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/3, ██████████ nata a ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/3, in forza di denuncia di successione di ██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ a firma di ██████████ Entrate di ██████████, trascritto il ██████████ ai nn. ██████████

Accettazione tacita eredità a rogito del Notaio ██████████ del ██████████ trascritto presso l'██████████ di ██████████ - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ██████████ ai n ██████████

██████████ nata a ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/2, ██████████ nato a ██████████ (LE) il ██████████ proprietà 1/2, in forza di denuncia di successione di ██████████ nata a Squinzano (LE) il ██████████ (dal ██████████ fino al ██████████), con atto stipulato il ██████████ la firma di ██████████, trascritto il ██████████ a ██████████ ai nn. ██████████.

Accettazione tacita eredità a rogito del Notaio ██████████ del ██████████ trascritto presso l'██████████ di ██████████ - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ██████████ ai n ██████████

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Regionale n°3919 del 01/08/89 en°6649 del 22/11/89 in approvazione definitiva, l'immobile ricade in zona B22 "residenziali di ristrutturazioni degli insediamenti costieri e rurali". Trattasi di insediamenti costieri per i quali è previsto la ristrutturazione per la riqualificazione del tessuto edilizio e delle condizioni igienico abitative. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq, Rapporto di copertura 0,25 mq/mq, Altezza massima nt 7,50. Il territorio a nord di Casalabate è attualmente passato al Comune di Squinzano che ha ereditato la situazione esistente e le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Lecce.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla planimetria catastale in atti si riscontra la sola presenza della veranda anteriore, di due vani e del corridoio laterale (sottoscala), non sono presenti i vani retrostanti e le verande coperte. La

situazione rilevata nella planimetria catastale del 14-2-2013 riporta esattamente la situazione riscontrata con accertamento d'ufficio n° 2318/73 registrata in atti il 17-6-1974 con notifica n° 3757 del 09-11-1973. Tale situazione si ripete identica per il piano primo con accertamento d'ufficio n° 2319/73. In entrambi i piani si rilevano i vani anteriori e non sono presenti i vani retrostanti. La situazione si accerta anche sulle vecchie aereofotogrammetrie del Comune di Lecce ove la sagoma del fabbricato esclude la presenza dei vani retrostanti. Quindi il fabbricato è di vecchia costruzione solo nella parte anteriore ( precedente al 01-09-1967), mentre sono stati realizzati successivamente i vani retrostanti (di cui non sono state reperite pratiche edilizie di sanatoria). Tali vani non autorizzati non sono sanabili nella situazione attuale e con le norme urbanistiche vigente.

Considerato:

- **che le difformità dovrebbero essere rimosse tramite la demolizione dei vani e delle verande coperte retrostanti;**
- **dopo un attento esame strutturale si è appurato che, la demolizione delle opere non sanabili non è attuabile senza arrecare pregiudizio sulla parte di immobile conforme e senza creare danni strutturali sia all' immobile stesso che all'immobile del piano primo (di altra proprietà).**
- **Che non essendo attuabile la demolizione si può considerare lo strumento della "fiscalizzazione" ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001 che trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, e non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate.**

*Tale procedura non porterà alla sanabilità dell'abuso e comunque, il pagamento della sanzione non significa affatto aver regolarizzato e sistemato la posizione da un punto di vista edilizio e urbanistico col Comune: devono essere tenute di conto anche le possibili difformità sotto diversi profili, ad esempio strutturali e vincolistici, nei quali si potrebbe addirittura avere contrasti e ulteriori difficoltà. In ambito paesaggistico, gli aumenti volumetrici non possono accedere neppure alla presentazione della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica: in quel caso se da una parte il comune riconosce l'impossibilità di demolire l'opera, la soprintendenza può benissimo rigettare la domanda per il semplice aumento di volume. Si rimarrebbe in una situazione di incertezza con una pratica avviata ma non conclusa.*

Costi:

Sanzione art. 34 (fiscalizzazione): €. 20,466,30

Pratica da presentare al Comune:

€.4.000,00

BENI IN SQUNZANO VIA DELLA MURENA 18, FRAZIONE CASALABATE  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SQUINZANO Via della Murena 18, frazione Casalabate, della superficie commerciale di **68,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il fabbricato è sito in località Casalabate (ex Comune di Lecce) che per modifica delle circoscrizioni territoriali, con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n° 388 del 15-05-2012, è passata al Comune di Squinzano.

Si tratta di un'abitazione sita al piano terra di un fabbricato a due piani, composta da veranda anteriore, due vani antistanti e due vani e wc retrostanti oltre a corridoio laterale, verande coperte e area scoperta sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,50.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 556 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via della Murena n° 18, piano: terra, intestato a ██████████ nata a Squinzano (LE) il ██████████

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

#### 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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella 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:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura

al di sotto della media

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

al di sotto della media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme

al di sotto della media

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non conforme

al di sotto della media

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno

al di sotto della media

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della 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
Vani	71,40	x	100 %	=	71,40
Porticato anteriore	50,00	x	30 %	=	15,00
Passaggio laterale e verande coperte	27,90	x	30 %	=	8,37
Scoperto di pertinenza	14,60	x	15 %	=	2,19
<b>Totale:</b>	<b>163,90</b>				<b>96,96</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell' [REDACTED] -Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative e lo stato di cattiva manutenzione dell'immobile. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il

CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di €. 400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,96 x 400,00 = €. 38.784,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 38.784,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 38.784,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,96	0,00	38.784,00	38.784,00
				<b>€. €. 38.784,00</b>	<b>€. 38.784,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 24.466,30

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 14.317,70

### 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:

€. 2.147,65

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:

€. 12.170,05

data 22/06/2021

il tecnico incaricato  
Geom. [REDACTED]