



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

209/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

.....

GIUDICE:

Dott. Antonio Barbetta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Annalisa Longobardi

CF: LNGNLS74D68D862X

con studio in LECCE (LE) Via Ciardo, 3

telefono: 3282011144

pec: annalisa.longobardi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 209/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **APPARTAMENTO** a TREPUIZZI, Via Leonardo da Vinci n.11, della superficie commerciale di mq **115,00** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (.....).

Appartamento posto al piano primo di una palazzina senza ascensore, è composto da ingresso, zona giorno ben illuminata distribuita in un unico ambiente (openspace) dotato di balcone, un disimpegno, due camere da letto, un bagno con vasca, un piccolo ripostiglio. Costituisce pertinenza esclusiva un ripostiglio posto su lastrico solare a cui si accede da vano scala comune. L'appartamento ha una distribuzione interna razionale. Il corpo di fabbrica si compone di n.4 piani con destinazione mista, di cui n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

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

- foglio 25 particella 1031 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci n.7 piano: primo, intestato a (CF

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito dal 1977, mai ristrutturato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,33 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.808,25
Data della valutazione:	03/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.
cfr_ dichiarazione riportata nel verbale di sopralluogo del 04/04/2023

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, iscritta il 03/10/2014 ai nn. 31479/2548, a favore di Banca Carime S.p.a. contro, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma di Notaio Sergio Dal Verme del n.....

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 52.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento trascritto il a Lecce ai nn., a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro, atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili

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
La scala interna è comune a n.4 appartamenti i quali non costituiscono un condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... nato a per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal), con atto a firma di notaio Sergio Dal Verme stipulato il rep. n. di repertorio, trascritto il a Lecce ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... nata a Copertino (Le) il 17/07/1982 per la quota di 500/1000 di proprietà da, in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lecce il, rep n., trascritto il ai nn.3 e per la quota di 500/1000 di proprietà da Renna Addolorata in forza di atto di compravendita a firma di notaio Sergio Gloria del rep n. trascritto il ai nn.

Le particelle di terreno sulle quali è stato edificato il fabbricato sono pervenute ai sig.ri giusto atto a rogito trascritto il al n. e giusto atto a rogito Gloria trascritto il al n.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione lavori edili, **Pratica n.** e successive varianti, intestata a per ampliamento di un laboratorio a piano terra e costruzione di n. 3 appartamenti al primo piano e n. 3 appartamenti al secondo piano alla via Solferino, Protocollo n. rilasciata il

Concessione per esecuzione lavori edili, **Pratica n.**, intestata a per uno scantinato in ampliamento alla costruzione di cui alla concessione n. .. del Protocollo n. rilasciata il, agibilità del n.

7.2. DESCRIZIONE URBANISTICA:



PdF – programma di fabbricazione, in forza di delibera di C.C. n..... (il PUG vigente - piano urbanistico generale - conferma le stesse NTA) l'immobile ricade in zona B – edilizia esistente e zone di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: l'attività costruttiva potrà essere autorizzata anche mediante singole licenze edilizie.

Sono classificati tre modi possibili di intervento:

- 1) nuove costruzioni in zone prevalentemente libere;
- 2) sopraelevazioni;
- 3) demolizioni - ricostruzioni, ampliamenti e lotti liberi interposti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate difformità interne all'appartamento (demolizione di muratura divisoria tra soggiorno e cucina, realizzazione di ripostiglio e di un piccolo vano con pannelli in cartongesso, piccole differenze di sagoma dei vani) ed aumento di cubatura in corrispondenza del lastrico solare (realizzazione di ripostiglio di altezza pari a ml 2,02).

PIANO PRIMO non conforme ma regolarizzabile mediante CILA in Sanatoria Art. 6 BIS TUE D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (modifiche interne)

LASTRICO SOLARE non conforme e non regolarizzabile (realizzazione di ripostiglio sul piano terrazza)

Art. 8.2 Regolamento edilizio Comune di Trepuzzi, caratteristiche dei locali, locali di categoria B: - l'altezza minima interna dei locali, qualunque sia l'ubicazione, è fissata in m 2,40, tranne che per i ripostigli, la cui altezza deve essere di almeno m 2,10.

- | | |
|--|------------|
| • oneri concessori, oblazione, diritti segreteria: | € 1.032,00 |
| • spese tecniche pratica edilizia: | € 1.600,00 |
| • demolizione e trasporto a rifiuto | € 2.500,00 |

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state riscontrate difformità interne – diversa distribuzione interna.

Non conforme ma regolarizzabile mediante variazione DocFa

- | | |
|----------------------------------|----------|
| • Aggiornamento DocFa versamenti | € 50,00 |
| • Spese tecniche | € 500,00 |

Si precisa che le difformità sopra richiamate sono state rilevate sulla base della documentazione tecnica fornita dall'UTC.

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



BENE IN TREPuzzi, VIA LEONARDO DA VINCI N.11

CIVILE ABITAZIONE - APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a TREPuzzi, Via Leonardo da Vinci n.11, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (.....).

Appartamento posto al piano primo di una palazzina senza ascensore, è composto da ingresso, zona giorno ben illuminata distribuita in un unico ambiente (openspace) dotato di balcone, un disimpegno, due camere da letto, un bagno con vasca, un piccolo ripostiglio. Costituisce pertinenza esclusiva un ripostiglio posto su lastrico solare a cui si accede da vano scala comune. L'appartamento ha una distribuzione interna razionale. Il corpo di fabbrica si compone di n.4 piani con destinazione mista, di cui n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

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

- foglio 25 particella 1031 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci n.7 piano: primo, intestato a, (CF

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito dal 1977, mai ristrutturato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, servita da attività commerciali (negozi al dettaglio e supermercati), servizi pubblici e scuole. Esattamente nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola media, supermercati. Poco distante ulteriori servizi quali farmacia, biblioteca, municipio, impianti sportivi e luoghi di ritrovo, stazione ferroviaria.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso	Sup. reale netta	4,72	1,00	4,72
Soggiorno - cucina	Sup. reale netta	34,60	1,00	34,60
Letto	Sup. reale netta	16,24	1,00	16,24
Letto	Sup. reale netta	14,90	1,00	14,90
Vano	Sup. reale netta	4,18	1,00	4,18
Disimpegno	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Bagno	Sup. reale netta	5,37	1,00	5,37
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,00	1,00	1,00
Balcone	Sup. reale netta	6,20	0,33	2,04
Ripostiglio piano terrazza	Sup. reale netta	6,24	0	0
Ripostiglio piano terrazza	Sup. reale lorda	8,20	0	0
Superficie lorda residenziale totale circa	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
Superficie lorda non residenziale (balcone)	Sup. reale lorda	7,08	0,33	2,33
	Sup. reale lorda	115,28		102,33
	Sup. reale netta	97,25		86,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: presumibilmente plinti collegati o travi rovesce (elemento non rilevabile visivamente), materiale: c.a.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: presumibilmente solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera (elemento non rilevabile visivamente), condizioni: sufficienti.



<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: Sull'intradosso del solaio sono presenti tracce di infiltrazione di acqua meteorica
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scala comune:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre in pietra leccese in parte con vernice protettiva in alluminio, condizioni: sufficiente.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura presumibilmente di mattoni pieni, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: sufficienti. L'assente di rivestimento nella parete di testa comporta presenza di muffe e fenomeni di condensa in corrispondenza del bagno e della camera da letto matrimoniale, condizioni: da completare.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone. Altezza rivestimento circa 2,00 ml
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti. Altezza rivestimento circa 2,25 ml
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: lastre in pietra naturale, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da normalizzare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente. assente. L'acqua viene riscaldata con boiler mentre i fornelli sono alimentati da bombola a gas.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo sintetico; metodo parametrico in base al prezzo medio

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Trepuzzi, Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare Borsino immobiliare (Trepuzzi, Squinzano), Ufficio Anagrafe di Trepuzzi.

9.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1



Valore OMI Zone **D3 civili abitazioni** in condizioni normali: 500 - 640 €/mq; Zone **D3 abitazioni di tipo economico** in condizioni normali: 395 - 570 €/mq. Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche, quindi sull'analisi di annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari del posto. Da indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari e gli annunci di compravendita si è constatato che, per immobili simili ubicati nella stessa zona, posti al primo piano, realizzati alla fine degli anni '70, mai ristrutturati ma in normale stato di manutenzione, il prezzo al metro quadro utilizzato nelle compravendite più recenti è stato di € 500,00/ mq. Si ritiene quindi corretto attribuire un valore pari a € 500,00 al metro quadrato lordo equivalente. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno - pranzo	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Letto	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Letto	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Letto (ex cucina)	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Corridoio	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Bagno	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Angolo cottura	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Lavanderia	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Vano scala	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Balcone	0,00	€ 500,00	€ 0,00
Superficie lorda residenziale totale circa	100,00	€ 500,00	€ 50.000,00
Superficie lorda non residenziale (balcone)	2,33	€ 500,00	€ 1.165,00
	102,33		€ 51.165,00

- Valore corpo:	€ 51.165,00
- Valore accessori:	€ 0.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 51.165,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 51.165,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento con annesso cantina a piano interrato e garage con scala di collegamento ai piani superiori.			
A		102,33	€ 51.165,00	€ 51.165,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.674,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.682,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 43.490,25
--	--------------------



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 37.808,25

Relazione lotto 001 creata in data 03/05/2023

Il Perito
Arch. Annalisa Longobardi

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.

Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Il tecnico incaricato
Arch. Annalisa Longobardi

