



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

371/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Giancarlo MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

PAOLO PRANZO

CF: PRNPLA64E31E506S

con studio in LECCE (LE) Via Vito Fornari, 10

telefono: 335204752

email: studiopranzo@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2016

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

A villa singola a RACALE Via Enrico Fermi, della superficie commerciale di 309,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile, avente accesso dalla via E. Fermi e ricadente in un lotto di forma irregolare della superficie di mq. 310,00, risulta composto da tre piani serviti da una scala interna: seminterrato (con garage, cantina e ripostiglio), rialzato (zona "giorno"), primo (zona "notte") e area solare.

Il piano seminterrato è composto da: un garage (sub 2) direttamente accessibile, mediante rampa, dalla detta via E. Fermi; due ambienti ad uso ripostiglio e cantina: il primo, avente accesso dal vano scala o direttamente dal garage, prende luce dal cortile attraverso una finestra; il secondo adiacente al primo, prende luce, attraverso tre finestri, dal cortile e, attraverso una finestra, dalla parte finale della rampa di accesso al garage.

Il piano rialzato, direttamente accessibile da via E. Fermi è composto da: ingresso, studio, ampio soggiorno con un piccolo balcone su due lati, disimpegno, tinello, da cui si accede ad un'area scoperta, bagno e cucinino (realizzato abusivamente) da cui si accede ad una terrazza scoperta.

Il piano primo è composto da: tre vani letto, bagno, disimpegno, ripostiglio (realizzato abusivamente), balconi antistanti e laterali ed una terrazza scoperta, avente accesso da una stanza da letto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 843 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Nord: part. 76 (strada comunale); Est: part. 844; Sud: part. lle 161, 96,97 e 98; Ovest: part. 2228.
Superficie Catastale: Totale: 260 mq. Totale escluse aree scoperte: 243 mq
- foglio 17 particella 843 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, piano: S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: Nord: part. 76 (strada comunale); Est: part. 844; Sud: part. lle 161, 96,97 e 98; Ovest: part. 2228.
Superficie Catastale: Totale: 36 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	309,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.047,00

Data della valutazione:

07/12/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Il proprietario, [REDACTED]

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 11/07/2014 a firma di Notaio [REDACTED]

Importo ipoteca: Euro 150.000,00.

Importo capitale: Euro 75.000,000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, [REDACTED]

Per il credito di Euro 73.252,92 oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1007/1976, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un garage con cantina e ripostiglio al piano scantinato, vani due ed acc.ri a P.T. e vani tre ed acc.ri a P.P. da erigersi in Via E. Fermi, rilasciata il 20/08/1976, agibilità del 08/01/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera G.R. n. 5644 del 01/10/1979 e n. 5724 del 13/07/1981, l'immobile ricade in zona B2 di completamento - art. 15 N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: in allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al N.O. n. 1007/1976 del 20/08/1976:

1. Realizzazione di terrazza a livello al piano rialzato di copertura della rampa di accesso al piano seminterrato;
2. Realizzazione di un vano ad uso cucinino al piano rialzato (non regolarizzabile);
3. Vano ingresso realizzato con diversa sagoma;
4. Diversa tramezzatura degli spazi interni al piano rialzato;
5. Variazione dei prospetti;
6. Realizzazione di un vano ripostiglio al piano primo (non regolarizzabile).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica ai sensi del DPR 380/01 per

quanto riguarda le difformità riscontrate di cui al punto 1), 3), 4) e 5.) Non regolarizzabili le difformità riscontrate di cui al punto 2) e 6) e pertanto è necessaria la demolizione delle strutture realizzate senza titolo edilizio, in quanto trattasi di aumento di cubatura non assentibile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni dei vani non regolarizzabili, comprensivo di oneri di smaltimento dei materiali (stimati): €.10.000,00
- Spese Tecniche pratica edilizia: €.2.500,00
- sanzioni e diritti (stimati): €.680,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 5 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle planimetrie catastali, depositate nel 1993, sono stati riportati lo stato dei luoghi (compreso delle opere realizzate senza autorizzazione) e sono stati omessi i balconi e le terrazze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per la variazione catastale a seguito di pratica edilizia di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la presentazione della pratica: €.350,00
- Spese catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RACALE VIA ENRICO FERMI

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a RACALE Via Enrico Fermi, della superficie commerciale di 309,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile, avente accesso dalla via E. Fermi e ricadente in un lotto di forma irregolare della superficie di mq. 310,00, risulta composto da tre piani serviti da una scala interna: seminterrato (con garage, cantina e ripostiglio), rialzato (zona "giorno"), primo (zona "notte") e area solare.

Il piano seminterrato è composto da: un garage (sub 2) direttamente accessibile, mediante rampa, dalla detta via E. Fermi; due ambienti ad uso ripostiglio e cantina: il primo, avente accesso dal vano scala o direttamente dal garage, prende luce dal cortile attraverso una finestra; il secondo adiacente al primo, prende luce, attraverso tre finestrini, dal cortile e, attraverso una finestra, dalla parte finale della rampa di accesso al garage.

Il piano rialzato, direttamente accessibile da via E. Fermi è composto da: ingresso, studio, ampio soggiorno con un piccolo balcone su due lati, disimpegno, tinello, da cui si accede ad un'area scoperta, bagno e cucinino (realizzato abusivamente) da cui si accede ad una terrazza scoperta.

Il piano primo è composto da: tre vani letto, bagno, disimpegno, ripostiglio (realizzato abusivamente), balconi antistanti e laterali ed una terrazza scoperta, avente accesso da una stanza da letto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 843 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, piano: S1-T-1, [REDACTED]
Coerenze: Nord: part. 76 (strada comunale); Est: part. 844; Sud: part. lle 161, 96,97 e 98; Ovest: part. 2228.
Superficie Catastale: Totale: 260 mq. Totale escluse aree scoperte: 243 mq
- foglio 17 particella 843 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi, piano: S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Nord: part. 76 (strada comunale); Est: part. 844; Sud: part. lle 161, 96,97 e 98; Ovest: part. 2228.
Superficie Catastale: Totale: 36 mq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallipoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porte e finestre realizzati in alluminio medioere ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica medioere ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V medioere ★★★★★★★★

idrico: con alimentazione da rete comunale medioere ★★★★★★★★

fognatura: con recapito in fossa biologica medioere ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	243,00	x	100 %	=	243,00
Balconi e Terrazze (computate nella misura del 30% fino a metri quadrati 25)	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi e terrazze (computate nella misura del 10% per la quota eccedente i precedenti mq. 25)	35,00	x	10 %	=	3,50
Cantina e Ripostiglio piano					

seminterrato	50,00	x	50 %	=	25,00
Box	36,00	x	50 %	=	18,00
Arca esterna	120,00	x	10 %	=	12,00
Totale:	509,00				309,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 309,00 x 600,00 = 185.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 185.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 185.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un immobile adibito a residenza non v'è dubbio che la stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. Per poter mappare tale metodo si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella in esame, unitamente alla consultazione della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2017 - I semestre) per costruzioni con analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, agenzie: di Racale, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (anno 2017-I semestre)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	309,00	0,00	185.400,00	185.400,00
				185.400,00 €	185.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 13.580,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 171.820,00

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 € 25.773,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.047,00

data 07/12/2017

il tecnico incaricato
PAOLO PRANZO