



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

393/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Idea Distribuzione S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Giancarlo Maggiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARIO SARNO

CF:SRNMRA73S18E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DON MINZONI N. 7

telefono: 0832302818

fax: 0832302818

email: mario.sarno@live.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 393/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE via Gioacchino Ungaro 16, quartiere Santa Rosa, della superficie commerciale di 138,90 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà [redacted]. Appartamento sito al piano secondo di una palazzina residenziale ex-I.A.C.P. di n.4 piani fuori terra, tipologia edilizia a blocco, con accesso da vano scala comune con le altre 7 unità afferenti allo stesso civico.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m.3,00 ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo con accesso diretto al vano lavanderia, ulteriore disimpegno, n.2 letto, studio, ripostiglio e bagno, disimpegno, oltre ad ulteriori 4 ripostigli esterni, con accesso dai balconi su fronte e retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala D. Identificazione catastale:

- foglio 196 particella 875 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO UNGARO N.18, piano: 2, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/3; [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/3; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], proprietà per 1/3, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/05/2005 protocollo n. LE0089837 in atti dal 28/02/2011 Registrazione UR Lecce n: 366 del 11/02/2011 SUCC di [redacted] (n.4111.1/2011). Coerenze: confina a Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con muro perimetrale, a Nord-Ovest con vano scala comune, superiormente con interno n.7, inferiormente con interno n.3. Per un errore in sede di accatastamento, risulta errata l'assegnazione della particella dell'immobile e quindi del numero civico, in quanto l'immobile è in realtà sito al civico 16 di via G. Ungaro che, come risulta anche dall'estratto di mappa catastale, corrisponde alla particella 874. Risulta invece esatta l'attribuzione dell'identificazione del corpo scala (scala D) nella planimetria catastale. In sede di sopralluogo del 06/10/2017, i Sig.ri [redacted] hanno dichiarato che la propria madre, Sig.ra [redacted] deceduta nel corso del corrente anno; a tutt'oggi tuttavia le visure catastali non risultano aggiornate con la nuova situazione proprietaria venutasi a determinare col decesso della comproprietaria.

A.2 cantina, sviluppa una superficie commerciale di 2,04 Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,04 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.231,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.131,67

Data della valutazione:

25/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*

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 **giudiziale** attiva, registrata il 07/05/2011 a Maglie (LE) ai nn. 1263/2011 di repertorio, iscritta il 22/04/2013 a Lecce ai nn. 1094 Reg. par. e 12097 Reg. gen., a favore di Idea Distribuzione S.r.l. - C.F. 04177430750, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 43.447,53.

L'ipoteca giudiziale riguarda: 1) il suddetto immobile (Catasto Fabbricati Lecce, Foglio 196, Particella 875, Sub.5) per il diritto di proprietà (quota di 1/3) di [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] 2) il terreno (Catasto Terreni Lecce, Foglio 116, Particella 33) di cui al Lotto 2, per il diritto di proprietà (quota di 1/2 ciascuno) di [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]; 3) fabbricato Cat. A/3 (Catasto Fabbricati Lecce, Foglio 212, Particella 201, Sub.28) e fabbricato Cat. C/6 (Catasto Fabbricati Lecce, Foglio 212, Particella 201, Sub.29) per il diritto di nuda proprietà (quota di 1/1) di [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Gli immobili di cui al punto 3) non sono stati oggetto di pignoramento immobiliare e quindi non fanno parte della presente Relazione tecnica di stima.

ipoteca **legale** attiva, registrata il 10/08/2015 ai nn. 971/5915 di repertorio, iscritta il 11/08/2015 a Lecce ai nn. 2564 Reg. par. e 24021 Reg. gen., a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. - C.F. 11210661002, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà (quota di 1/3), derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € 747.984,50.

Importo capitale: € 373.992,25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 03/06/2016 a Lecce ai nn. 4638/2016 di repertorio, trascritta il 24/06/2016 a Lecce ai nn. 14635 Reg. par. e 19310 Reg. gen., a favore di Idea Distribuzione S.r.l. - C.F. 04177430750, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] derivante da atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce.

Il pignoramento riguarda: 1) il suddetto immobile (Catasto Fabbricati Lecce, Foglio 196, Particella 875, Sub.5) per il diritto di proprietà (quota di 1/3) di [REDACTED] C.F. [REDACTED]; 2) il terreno (Catasto Terreni Lecce, Foglio 116, Particella 33) di cui al Lotto 2 per il diritto di proprietà (quota di 1/2 ciascuno) di [REDACTED] C.F. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili per € 64.640,74 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:	€ 265,22
Millesimi condominiali:	133
Ulteriori avvertenze:	
di seguito il dettaglio della suddivisione delle spese, fornite dall'Amministratore del Condominio Aurora, via G. Ungaro n.16:	
quote condominiali ordinarie: da maggio ad ottobre 2017	€ 125,00
quota riparto acqua dal 09/02/17 al 08/05/17	" 66,91
quota riparto acqua dal 09/05/17 al 26/07/17	" 73,31
per un totale di	€ 265,22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 04/05/2005), registrato il 11/02/2011 a Ufficio del Registro DPLE UT LECCE (LE) ai nn. 366/9990/11 di repertorio, trascritto il 04/07/2011 a Lecce ai nn. 16853 Reg par. e 24393 Reg. gen., in forza di denuncia di successione.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/05/2005 protocollo n. LE0089837 in atti dal 28/02/2011 Registrazione UR Lecce n: 366 del 11/02/2011 SUCC di [REDACTED] (n.4111.1/2011).

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 04/05/2005), registrato il 11/02/2011 a Ufficio del Registro DPLE UT LECCE (LE) ai nn. 366/9990/11 di repertorio, trascritto il 04/07/2011 a Lecce ai nn. 16853 Reg par. e 24393 Reg. gen., in forza di denuncia di successione.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/05/2005 protocollo n. LE0089837 in atti dal 28/02/2011 Registrazione UR Lecce n: 366 del 11/02/2011 SUCC di [REDACTED] (n.4111.1/2011).

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 04/05/2005), registrato il 11/02/2011 a Ufficio del Registro DPLE UT LECCE (LE) ai nn. 366/9990/11 di repertorio, trascritto il 04/07/2011 a Lecce ai nn. 16853 Reg par. e 24393 Reg. gen., in forza di denuncia di successione.

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/05/2005 protocollo n. LE0089837 in atti dal 28/02/2011 Registrazione UR Lecce n: 366 del 11/02/2011 SUCC di [REDACTED] (n.4111.1/2011).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Riallineamento toponomastico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LECCE VIA GIOACCHINO UNGARO 16, QUARTIERE SANTA ROSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Gioacchino Ungaro 16, quartiere Santa Rosa, della superficie commerciale di **138,90** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al piano secondo di una palazzina residenziale ex-I.A.C.P. di n.4 piani fuori terra, tipologia edilizia a blocco, con accesso da vano scala comune con le altre 7 unità afferenti allo stesso civico.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m.3,00 ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo con accesso diretto al vano lavanderia, ulteriore disimpegno, n.2 letto, studio, ripostiglio e bagno, disimpegno, oltre ad ulteriori 4 ripostigli esterni, con accesso dai balconi su fronte e retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala D. Identificazione catastale:

- foglio 196 particella 875 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO UNGARO N.18, piano: 2, intestato a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED] C.F.
[REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED] C.F.
[REDACTED] proprietà per 1/3, derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 04/05/2005 protocollo n. LE0089837 in atti dal 28/02/2011 Registrazione UR Lecce n: 366 del 11/02/2011 SUCC di [REDACTED] (n.4111.1/2011).

Coerenze: confina a Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con muro perimetrale, a Nord-Ovest con vano scala comune, superiormente con interno n.7, inferiormente con interno n.3.

Per un errore in sede di accatastamento, risulta errata l'assegnazione della particella dell'immobile e quindi del numero civico, in quanto l'immobile è in realtà sito al civico 16 di via G. Ungaro che, come risulta anche dall'estratto di mappa catastale, corrisponde alla particella 874. Risulta invece esatta l'attribuzione dell'identificazione del corpo scala (scala D) nella planimetria catastale. In sede di sopralluogo del 06/10/2017, i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] hanno dichiarato che la propria madre, Sig.ra [REDACTED] è deceduta nel corso del corrente anno; a tutt'oggi tuttavia le visure catastali non risultano aggiornate con la nuova situazione proprietaria venutasi a determinare col decesso della comproprietaria.

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. Il traffico nella zona è locale, 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:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è sito al secondo piano di una palazzina residenziale ex-I.A.C.P. di n.4 piani fuori terra, tipologia edilizia a blocco, con accesso da vano scala comune con altre 7 unità afferenti allo stesso civico, due per piano.

L'appartamento con doppio affaccio, su fronte principale e retro, posti rispettivamente a Sud-Ovest e Nord-Est, è composto da un ingresso di mq.5,32 con accesso diretto al soggiorno di mq.18 che affaccia lungo il prospetto retrostante ed è collegato al primo disimpegno distributivo di mq.4,29; quest'ultimo, conduce, oltre che all'ingresso e al soggiorno, anche alla cucina-pranzo di mq.10,67 e quindi al vano lavanderia di mq.3,61, e al secondo disimpegno di mq.3,86 che conduce alla zona notte. Poste sul prospetto retrostante sono le due letto, rispettivamente di mq.14,40 e di mq.15,75, mentre lo studio di mq.13,48 si affaccia sul fronte e un ripostiglio di mq.2,76 si pone alla testa del secondo disimpegno. Completano l'appartamento n.4 ripostigli esterni, ciascuno di mq.1,45, posti alle estremità di entrambi i balconi, sul prospetto frontale e retrostante. I balconi sono caratterizzati da balaustra in muratura con inserti in ferro verniciato. L'altezza media interna è di m.3,00 e i solai sono piani e le murature intonacate. L'appartamento è dotato di impianto idrico con contatore di sottrazione, elettrico, gas con nuovo contatore elettronico, citofono e impianto di riscaldamento tradizionale con apparecchi radianti in ghisa.

Al piano seminterrato l'unità dispone di una cantina accessoria di mq.7,59 con altezza interna di m.2,54 dotata di finestratura, con infisso in ferro e grata esterna.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno con vetro singolo. I quattro ripostigli esterni sono dotati di infissi in alluminio a taglio freddo; il ripostiglio interno di infisso in alluminio con vetro-camera; mentre la letto 2, la cucina-pranzo e la lavanderia sono provviste di un ulteriore secondo infisso in alluminio a taglio freddo con vetro singolo, e in cucina l'infisso in legno risulta smontato.

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato verniciato. La porta tra la cucina-pranzo e la lavanderia è del tipo a soffietto in plastica; le quattro porte di accesso ai ripostigli esterni sono in doghe di legno verniciato.

pavimentazione interna: realizzata in marmette. cm. 25 x 25 con battiscopa in marmo. Nel bagno il pavimento è composto da piastrelle di ceramica smaltata lucida di dimensioni cm. 20 x 20.

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in

legno

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica smaltata lucida. cm. 20 x 25.

ecelle media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina-pranzo, lavanderia realizzato in piastrelle di ceramica smaltata lucida. cm. 15 x 15.

ecelle media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	128,54	x	100 %	=	128,54
ripostigli esterni	9,52	x	25 %	=	2,38
balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi	4,82	x	10 %	=	0,48
Totale:	167,88				138,90

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **2,04 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare l'ultima valutazione disponibile si riferisce al primo semestre 2017. Per la Tipologia Abitazioni di tipo economico posta nella Provincia di Lecce, Comune: Lecce, Fascia/zona: Semicentrale/SANTA ROSA, Codice di zona: C10, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), va da un minimo di 590 euro/mq ad un massimo di 760 euro/mq. Confrontando questo dato con i dati acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù dello stato conservativo e delle finiture dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 718 euro/mq, inteso come valore intermedio tra i valori medio e massimo di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.194,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 101.194,92

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 33.731,64

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,90	2,04	101.194,92	33.731,64
				101.194,92 €	33.731,64 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32.231,64

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: **€ 4.834,75**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 265,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.131,67

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 393/2016

LOTTO 2

data 25/10/2017

il tecnico incaricato
MARIO SARNO