



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 291/2018

GIUDICE:

Dott. Giancarlo Maggiore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO DE PANDIS**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 291/2018

## LOTTO 1

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

**A**

A Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà di una abitazione indipendente in villetta facente parte di un fabbricato che si sviluppa con due livelli fuori terra e un piano seminterrato oltre allo scoperto esclusivo di pertinenza, a TAVIANO alla via Fratelli Rosselli civ.7.

Composta da: piano terra con ingresso e ampio soggiorno con zona camino e importante scala che conduce alla zona notte, tinello, cucina bagno, disimpegno, ripostiglio e studio con ingresso indipendente e balcone retrostante al fabbricato, il tutto per una superficie lorda di mq.138,85 oltre al balcone di mq.24,60. L'altezza interna misura mt.2,75. Al primo piano si sviluppa la zona notte con disimpegno con scala di accesso al lastricato solare, tre stanze da letto e due bagni uno dei quali ad uso esclusivo della stanza padronale. Il piano è contornato da balconi e da ampio terrazzo con prospetto sulla via principale, il tutto per una superficie lorda di mq.110,20 oltre a balconi e veranda per mq.75,00. L'altezza misura mt.2.80. Sul lastricato solare, inoltre, è ubicato un impianto fotovoltaico della potenza di kw.3,50 perfettamente funzionante per la fornitura di energia elettrica all'abitazione.

L'intero lotto di pertinenza è delimitato da una adeguata recinzione in muratura, il lato della recinzione sul prospetto con la via Rosselli, dove è ubicato l'ingresso alla proprietà, è provvista di cancellature di ferro.

Confini: Il fabbricato confina con la via Fratelli Rosselli, con la particella, con la particella e con la particella salvo altri.

Identificazione catastale

- foglio 13 particella 1019 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 mq, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: via fratelli rosselli, piano: terra e primo.

**A.1**

Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà di locale destinato a garage, al piano seminterrato, a TAVIANO Via Fratelli Rosselli civ.7

Composto da: unico locale con accesso unico dalla rampa posta nella parte posteriore della proprietà, sviluppa una superficie lorda di 152,00 ed un'altezza di mt.2,40/2,20 All'interno vi è un altro locale destinato a cantina e un piccolo ripostiglio.

Confini: come per l'abitazione confina con la via fratelli Rosselli, con la particella, con la particella, con la particella salvo altri.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1019 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 123 mq, rendita 215,98 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Rosselli, piano: seminterrato.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>289,13 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 324.612,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 275.920,63</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato da 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:*

Atto di asservimento dell'area sita nel comune TAVIANO identificata al Foglio 13 p.lle 1380,1019,1391,1396,1397 della superficie di mq.450,00, stipulato il 26/10/1998 a firma di Notaio ai nn. 49784 di repertorio, registrato il 02/11/1998 a Gallipoli ai nn. 353, trascritto il 09/11/1998 a Lecce ai nn. 3308/25759, a favore di Comune di Taviano (Le), contro .

*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:*

Come da certificato in atti, Ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/09/2008 a firma di Notaio ai nn. 74900/21650 di repertorio, registrata il 02/10/2008 a Lecce ai nn. 42058, a favore di banca, contro, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Come da certificato in atti, Pignoramento immobiliare eseguito in data 08/05/2018 e trascritto in data 30/05/2018 ai nn. 18634/14589 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lecce a favore di Banca .. contro

La formalità grava sulle unità immobiliari in premessa

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 05/08/1998 a firma di Notaio ai nn. 48994 di repertorio, registrato il 21/08/1998 a Gallipoli ai nn. 856, trascritto il 20/08/1998 a Lecce ai nn. 25334/20041.

L'atto di Compravendita si riferisce al terreno su cui è stato realizzato il fabbricato pignorato

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. 71 , intestata a .. per lavori di Costruzione di una civile abitazione da erigersi in Via Fratelli Rosselli, presentata il 24/09/1998 con il n. 13220 di protocollo, rilasciata il 27/11/1998 con il n. 71 di protocollo; Agibilità del 09/07/2008 n. 30 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione l'immobile ricade in zona "C" Comparto 5.

Norme tecniche di attuazione ed indici: I.f. (indice di fabbricabilità fondiaria) mc/mq 2,00; R.c. ( rapporto di copertura) 40%; H.max (altezza massima) mt,7,50; P.f.t. (piani fuori terra) 2.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile pignorato, costituito da una villetta a due piani fuori terra e piano seminterrato, venne edificato con regolare titolo edilizio autorizzativo ( Concessione Edilizia N.71 del 27/11/1998) a seguito di richiesta prot. n.013220 del 24/09/1998 .

Con successiva domanda prot. n.8054 del 03/06/2008 presentata da, fu rilasciato il Certificato di Agibilità n.30 del 09/07/2008 dell'intero immobile autorizzato.

Dal confronto fra gli elaborati grafici che accompagnano la suddetta Concessione Edilizia con



il rilievo dello stato di fatto effettuato da sottoscritto, emergono delle difformità: in particolare nella sagoma del piano rialzato si rileva un ampliamento non autorizzato di mq.1,38 circa e la mancata realizzazione di una finestra; difformità nella distribuzione interna degli ambienti del piano seminterrato del piano rialzato e del piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il competente Ufficio tecnico del Comune di Taviano.

Si precisa, inoltre, che lo scrivente ha richiesto al Comune di Taviano il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al fine di confrontare gli indici del urbanistici del piano di attuazione con quanto riportato nel progetto architettonico allegato alla Concessione Edilizia.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Lo stato di fatto presenta lievi difformità ed in particolare nella sagoma del piano rialzato con un ampliamento non autorizzato di mq.1,38 circa e la mancata apertura di una finestra; lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti del piano seminterrato del piano rialzato e del primo piano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA e planimetrie catastali con aggiornamento presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio, previa regolarizzazione edilizia.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TAVIANO VIA FRATELLI ROSSELLI 7

## **VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**A** Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà di una abitazione indipendente in villetta facente parte di un fabbricato che si sviluppa con due livelli fuori terra e un piano seminterrato oltre allo scoperto esclusivo di pertinenza, a TAVIANO alla via Fratelli Rosselli civ.7.

Composta da: piano terra con ingresso e ampio soggiorno con zona camino e importante scala che conduce alla zona notte, tinello, cucina bagno, disimpegno, ripostiglio e studio con ingresso indipendente e balcone retrostante al fabbricato, il tutto per una superficie lorda di mq.138,85 oltre al balcone di mq.24,60. L'altezza interna misura mt.2,75. Al primo piano si sviluppa la zona notte con disimpegno con scala di accesso al lastricato solare, tre stanze da letto e due bagni uno dei quali ad uso esclusivo della stanza padronale. Il piano è contornato da balconi e da ampio terrazzo con prospetto sulla via principale, il tutto per una superficie lorda di mq.110,20 oltre a balconi e veranda per mq.75,00. L'altezza misura mt.2.80. Sul lastricato solare, inoltre, è ubicato un impianto fotovoltaico della potenza di kw.3,50 perfettamente funzionante per la fornitura di energia elettrica all'abitazione.



L'intero lotto di pertinenza è delimitato da una adeguata recinzione in muratura, il lato della recinzione sul prospetto con la via Rosselli, dove è ubicato l'ingresso alla proprietà, è provvista di cancellature di ferro.

Confini: Il fabbricato confina con la via Fratelli Rosselli, con la particella, con la particella e con la particella salvo altri.

Identificazione catastale

- foglio 13 particella 1019 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 mq, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: via fratelli rosselli, piano: terra e primo.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semiperiferica in un'area prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è quasi esclusivamente locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre, sono presenti diverse attività commerciali e di prima necessità.

#### SERVIZI

farmacie	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
supermercato	nella media	

#### 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:

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra destinati ad unica abitazione e da un piano seminterrato destinato a garage. I tre piani sono tra di essi collegati da un'unica scala interna. La struttura portante è costituita da un intelaiatura in cemento armato (travi e pilastri) su fondazioni, presumibilmente, a plinto sempre in cemento armato; i solai intermedi e di copertura sono del tipo latero - cementizio con elementi prefabbricati; anche le rampe della scala interna sono state realizzate in cemento armato; le murature esterne sono state realizzate con mattoni del tipo Poroton dello spessore di cm.35, mentre le tramezzature interne sono in fette di tufo dello spessore di cm.10; tutte le murature e i soffitti sono rivestite, sia all'interno e che all'esterno, con intonaco tradizionale del tipo liscio e pitturati con idropittura; gli infissi esterni e le porte interne sono state realizzate con legno massello artigianalmente; i pavimenti sono in ceramica; i gradini della scala sono rivestiti con lastre di marmo; i bagni sono completi di sanitari e rubinetteria. Il fabbricato è munito dei necessari impianti tecnologici ( idrico, fognante elettrico) con allacci alle reti cittadine.

Lo stato di manutenzione dell'intero immobile è in condizioni sufficienti, si evidenziano delle infiltrazioni nel piano seminterrato e precisamente sulle pareti controterra, come pure nel tratto di scala che dal piano primo porta al lastricato solare.

Delle Componenti Edilizie:



<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di elementi tipo Poroton dello spessore di cm.35,00	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica	nella media	
<i>infissi interni:</i> massello di noce	nella media	
<i>infissi esterni:</i> massello di noce.	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> Intonaco civile protetto da al di sotto della media pittura al quarzo.	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco civile	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Chianche con coibentazione in pannelli termo-assorbenti	nella media	
<i>cancello:</i> realizzato in ferro	nella media	
<i>scale:</i> interna in cemento armato e con rivestimento in marmo, munita di ringhiera in ferro battuto.	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i>	nella media	
<i>solai:</i> Latero - cementi con elementi in c.a. prefabbricati	nella media	
<i>fondazioni:</i> presumibilmente plinti costruite in cemento armato	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	
<i>fognatura:</i> tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in rete cittadina conformità: non rilevabile	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione	249,00	x	100 %	=	249,00
Balconi e terrazze	99,60	x	25 %	=	24,90
Scoperto di pertinenza	304,50	x	5 %	=	15,23
<b>Totale:</b>	<b>653,10</b>				<b>289,13</b>

ACCESSORI:

Quota pari a 1000/1000 della piena proprietà di locale destinato a garage, al piano seminterrato, a TAVIANO Via Fratelli Rosselli civ.7

Composto da: unico locale con accesso unico dalla rampa posta nella parte posteriore della proprietà, sviluppa una superficie lorda di 152,00 ed un'altezza di mt.2,40/2,20 All'interno vi è un altro locale destinato a cantina e un piccolo ripostiglio.

Confini: come per l'abitazione confina con la via fratelli Rosselli, con la particella, con la particella, con la particella salvo altri.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1019 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 123 mq, rendita 215,98 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Rosselli, piano: seminterrato.

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia estimativa utilizzata è di tipo Comparativo sulle scorte degli indirizzi dell'andamento del mercato riferito agli ultimi anni, alla formazione di una dettagliata scala di valori ed al successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala fra i beni che presentano maggiori analogie, ne determina il valore di mercato. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono presi in considerazione sono: l'ubicazione del bene in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alla possibilità dei collegamenti viari, sia in riferimento alla posizione nel Comune di appartenenza; lo stato di conservazione dei beni; l'anno di costruzione dal quale si ricava sia il normale invecchiamento sia la tipologia costruttiva; la tipologia dei materiali impiegati; la consistenza delle superfici; l'esistenza di vincoli, servitù o altro peso; la regolarità urbanistica ed il potenziale urbanistico - edilizio del territorio; la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	289,13	x	900,00	=	<b>260.212,50</b>
Valore superficie accessori:	76,00	x	900,00	=	<b>68.400,00</b>
					<b>328.612,50</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sanatoria ampliamento	-1.500,00
compenso professionale	-1.000,00
Variazione catastale	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 324.612,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 324.612,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Nella stima in esame, il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati utilizzando il metodo sintetico comparativo, accertando i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e di posizione urbana, apportando poi quei dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq.

Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, hanno evidenziato che per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà, stato di manutenzione e posizione urbana, il seguente valore medio di mercato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di del Comune di Taviano, agenzie: di Taviano, osservatori del mercato immobiliare di Taviano

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	289,13	76,00	324.612,50	324.612,50
				<b>324.612,50 €</b>	<b>324.612,50 €</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: **€. 324.612,50**

#### **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: **€. 48.691,88**

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: **€. 275.920,63**

data 08/03/2019

il tecnico incaricato  
FRANCESCO DE PANDIS

