



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXX

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO OTTAVIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2023

TECNICO INCARICATO:

ING. CLAUDIO SANAPO

CF:SNPCLD74P07L419Q

con studio in MAGLIE (LE) VIA ROMA, 108

email: csanapo@tim.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

civile abitazione a COPERTINO VIA MARCO n. 3 (ora n.9), della superficie commerciale lorda di circa **89 mq** di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato di remota costruzione (ex INA CASA) il cui accatastamento è riferito all'impianto del 1954. Tale circostanza evidenzia che l'edificazione è avvenuta prima del 1967. Rispetto al censuario catastale l'immobile ha subito notevoli modifiche interne oltre ad un ampliamento per aver inglobato il balcone esterno quale angolo cottura. Risulta annesso all'unità immobiliare parte del verde condominiale d'uso pubblico pari a circa mq. 55.

Si eccepisce che la planimetria catastale riferito all'immobile visionato risulta specchiata rispetto a quanto censito ed al Ufficio Territorio dell'Agenzia del Territorio non risulta inseriti i subalterni di impianto per tanto sarà necessario procedere all'allineamento catastale della planimetria.

L'immobile ricade in zona B1 del P.R.G. del Comune di Copertino ed è normato dall'art. 7 delle NTA di P.R.G.

Non è stato riscontrato presso il Comune di Copertino il certificato di agibilità per l'immobile visionato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna H=3m ed è identificata catastalmente foglio 23 particella 662 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5 vani rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: COPERTINO VIA ESTERNA LECCE n. 3 Piano T, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxx). L'intero edificio sviluppa n.2 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale netta complessiva unità:		circa 72,05 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (applicando il valore più probabile di mercato dalla tabelle O.M.I.):		€. 50.435,00
Spese di allineamento catastale	a detrarre	- €. 3.000,00
Spese di allineamento urbanistico per sanzione, diritti e spese tecniche	a detrarre	- €. 5.000,00
Spese di demolizione ambiente cucina abusivo con trasporto e smaltimento	a detrarre	- €. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 39.435,00
Data della valutazione:		20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx unitamente al figlio minore convivente 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: *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 cancellata, n.33633 d'ordine e n.3723 particolare del 30.08.2003 – a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)- contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxxxxx- atto P. Dell'Anna 19.08.2003, rep. n.74272- per € 70.000,00 di cui € 35.000,00 capitale da rimborsare in anni 15 mediante n.180 rate mensili - grava, tra l'altro, sull'unità urbana di cui in premessa, e li proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno.

- Comunicazione n.2148 del 04.12.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25.10.2007.
- Cancellazione totale eseguita in data 04.12.2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca volontaria n.42434 d'ordine e n.8329 particolare del 09.10.2007- a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede in xxxxxxx (elettivamente domiciliata presso la propria sede legale)- contro xxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxx- atto P. Dell'Anna 28.09.2007- per € 100.000,00 di cui € 50.000,00 capitale da rimborsare in anni 15 mediante n.180 rate mensili grava sull'unità urbana di cui in premessa, di proprietà xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno.

pignoramento immobiliare n.21849 d'ordine e n.17672 particolare del 09.06.2023- a favore xxxxxxxxxxx con sede in xxx - contro xxxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxxxxxxx - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 22.05.2023 -sino alla concorrenza di € 27.464,89 oltre interessi e spese- grava sull'intera piena proprietà dell'unità urbana di cui in premessa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**

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:

xxxxxxxxxxxxx, (xxxxxxxxxxxxx), nata a xxxxx il xxxxxxxx quota 1/1 Atto del 07/08/2020 Pubblico ufficiale CILLO ALFREDO Sede LECCE (LE) Repertorio n. 236843 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 17819.1/2020 Reparto PI di LECCE in atti dal 13/08/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxx (LE) il xxxxxxxx xxxxxxxxxxx (1) Proprieta' 1/2 e xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx xxxxxxxxxxx (1) Proprieta' 1/2 fino al 07/08/2020 DATI DERIVANTI DA Atto del 19/08/2003 Pubblico ufficiale DELL'ANNA PAOLO Sede COPERTINO (LE) Repertorio n. 74271 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 26452.1/2003 Reparto PI di



LECCE in atti dal 01/09/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state rilevate pratiche edilizie depositate presso il Comune di Copertino trattandosi di immobile eretto prima del 1967 (ex INA-CASA impianto catastale del 1954)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B1 del P.R.G. del Comune di Copertino ed è normato dall'art. 7 delle NTA di P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Rispetto al censuario catastale l'immobile ha subito notevoli modifiche interne oltre ad un ampliamento per aver inglobato il balcone esterno quale angolo cottura. Risulta annesso all'unità immobiliare parte del verde condominiale d'uso pubblico pari a circa mq. 55.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Si eccepisce che la planimetria catastale riferito all'immobile visionato risulta specchiata rispetto a quanto censito ed al Ufficio Territorio dell'Agenzia del Territorio non risulta inseriti i subalterni di impianto per tanto sarà necessario procedere all'allineamento catastale della planimetria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Rispetto al censuario catastale l'immobile ha subito notevoli modifiche interne oltre ad un ampliamento per aver inglobato il balcone esterno quale angolo cottura. Risulta annesso all'unità immobiliare parte del verde condominiale d'uso pubblico pari a circa mq. 55.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Si eccepisce che la planimetria catastale riferito all'immobile visionato risulta specchiata rispetto a quanto censito ed al Ufficio Territorio dell'Agenzia del Territorio non risulta inseriti i subalterni di impianto per tanto sarà necessario procedere all'allineamento catastale della planimetria.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone all'interno di un quartiere di edilizia popolare. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono
esposizione: buona
impianti tecnici: buona
stato di manutenzione generale: discreta
eccellente servizi: buona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: buono stato
infissi esterni: buono stato
infissi interni: buono stato
pareti esterne: buono stato
pavimentazione esterna: buono stato
pavimentazione interna: buono stato
plafoni: buono stato
portone di ingresso: buono stato
rivestimento esterno: buono stato
rivestimento interno: buono stato

Degli Impianti:



citofonico: buono stato
elettrico: buono stato
fognatura: . buono stato
idrico: buono stato

Delle Strutture:

solai: discreto a causa di infiltrazioni
strutture verticali: buono stato
travi: buono stato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza (mq)	indice	commerciale (mq)
LETTO	13,15	100 %	13,15
WC	2,80	100 %	2,80
DISIMPEGNO	3,80	100 %	3,80
LETTO MATRIMONIALE	16,56	100 %	16,56
SOGGIORNO/PRANZO	32,78	100 %	32,78
CUCINA (DA DEMOLIRE)	2,96	100 %	2,96
TOTALE	72,05		72,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In analogia a quanto stabilito da O.M.I. il prezzo reale di scambio di dette tipologia di strutture si valuta il € 700 a mq. netto l'intero complesso da cui, essendo la superficie netta ragguagliata pari a 72,05 mq si ottiene così che $(72 * 700) = € 50.435$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 50.435,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.435,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.435,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di LECCE, Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Copertino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	72,05	-----	€ 50.435,00	€ 50.435,00
				€ 50.435,00	€ 50.435,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.435,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 3.945,50**

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: **€. 35.491,50**

data 20/09/2023

il tecnico incaricato
ING. CLAUDIO SANAPO



