



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**187/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Sergio Memmo

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 24/10/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTA** legale.net

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Davide Bello**

CF: BLLDVD66T21E506W

con studio in LECCE (LE) VIA D. CIMAROSA, 5

telefono: 0832343686

email: bello.davide.db@gmail.com



## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SOGLIANO CAVOUR Via San Lorenzo 36, della superficie commerciale di **100,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato di vecchissima costruzione, vi si accede dal civico 36 da una scala esterna sita in un piccolo cortile in comune con l'abitazione al piano terra, ed è composto da n° 2 camere, angolo cottura e wc oltre ad un vano coperto con tettoia in legno e chiuso anteriormente con muretto e infisso in alluminio realizzato senza alcuna autorizzazione.

Sopra all'angolo cottura ed in parte sul wc vi è un soppalco tramite il quale si accede sul terrazzo comune.

Infine, come accessorio dell'abitazione vi è un locale al piano terra ad uso deposito con accesso dal civ. 32.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: T-1, intestato a

gaffato alla p.la 318 sub 3

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,26 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.718,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.610,41
Data della valutazione:	24/10/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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:

[REDACTED] 1.07/04/0000  
[REDACTED]  
[REDACTED] nutuo.  
[REDACTED] v.vvv,vv.  
[REDACTED] 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
[REDACTED] 100/04/41

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED] 102/1671

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n° 7552 del 06-12-1990, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 5 mc/mq. Nelle more della redazione di un P.P. sono consentite: - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria e di consolidamento; - Restauro e rianamento conservativo; - Risanamento igienico edilizio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non conforme in quanto mancano le destinazioni dei vani e le altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali e parcella professionale: €.400,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato è di realizzazione antecedente all'anno 1939, ha subito poi degli interventi per la realizzazione del wc, presumibilmente realizzato precedentemente all'anno 1967. Non sono state reperite pratiche edilizie quindi l'unico documento di riferimento è la planimetria catastale dalla quale risultano i vani esistenti al piano primo ed al piano terra, differente dalla situazione rilevata per la presenza di un vano realizzato con la chiusura di parte del terrazzo anteriore al piano primo.

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili di rimozioni e demolizioni con trasporto a rifiuto: €.2.500,00
- Pratica edilizia e direzione lavori: €.1.500,00

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

BENI IN SOGLIANO CAVOUR VIA SAN LORENZO 36

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOGLIANO CAVOUR Via San Lorenzo 36, della superficie commerciale di **100,26 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato di vecchissima costruzione, vi si accede dal civico 36 da una scala esterna sita in un piccolo cortile in comune con l'abitazione al piano terra, ed è



composto da n° 2 camere, angolo cottura e wc oltre ad un vano coperto con tettoia in legno e chiuso anteriormente con muretto e infisso in alluminio realizzato senza alcuna autorizzazione.

Sopra all'angolo cottura ed in parte sul wc vi è un soppalco tramite il quale si accede sul terrazzo comune.

Infine, come accessorio dell'abitazione vi è un locale al piano terra ad uso deposito con accesso dal civ. 32.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 128.08 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, piano: T-1, intestato a

gaffato alla p.la 318 sub 3

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro camera

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* anta realizzati in legno tamburato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* sottotraccia la rete di smaltimento è realizzata in tubi in grès e cemento con recapito in collettore o rete comunale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*idrico*: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale

nella media ★★★★★★★★★★

*termico*: i diffusori sono in radiatori conformità: non conforme in quanto esiste solo la predisposizione

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano primo	80,75	x	100 %	=	80,75
balcone e veranda antistante	15,10	x	25 %	=	3,78
balcone laterale	1,15	x	25 %	=	0,29
scala e spazi esterni	17,70	x	25 %	=	4,43
locale deposito piano terra	20,35	x	50 %	=	10,18
1/2 atrio comune al piano terra	3,40	x	25 %	=	0,85
<b>Totale:</b>	<b>138,45</b>				<b>100,26</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimeto di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione,consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) d i €. 450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,26 x 450,00 = 45.118,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.118,13**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.118,13**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sogliano Cavour

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,26	0,00	45.118,13	45.118,13
				<b>45.118,13 €</b>	<b>45.118,13 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.400,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.718,13

### 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: €. 6.107,72

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: €. 34.610,41



## LOTTO 2

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

**A** rustico a SOGLIANO CAVOUR Via Locorao sn, della superficie commerciale di **467,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un terreno agricolo di forma rettangolare di mq 5.000,00 completamente recintato su cui insiste una costruzione al rustico.

Il terreno è delimitato sul lato anteriore e sui lati a destra ed a sinistra del lotto con recinzione in muratura in conci di tufo locale, e con muratura a secco sul retro. Si accede da Via Locorao tramite un ampio accesso a forma semicircolare.

Sempre su Via Locorao vi è un altro accesso, delimitato da un tratto di muratura bassa a circa ml 4,15 dal lato sinistro del lotto che rappresenta la servitù di passaggio carrozzabile esistente e definita nell'atto di acquisto.

Il fabbricato si trova in posizione quasi centrale sul lotto, leggermente spostato sul lato destro, ed è composto da un piano interrato e dal piano terra.

Sono presenti le strutture portanti verticali ed orizzontali, le murature perimetrali ed i tramezzi interni.

Sul retro del fabbricato vi è uno scavo alla quota di calpestio del piano interrato ed un ulteriore scavo presumibilmente previsto per piscina; entrambi non sono autorizzati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e scantinato. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1°, superficie 933, reddito agrario 3,37 €, reddito dominicale 6,02 €, intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

Coerenze: anteriormente con Via Locorao, con p.lla 432 sul lato sinistro, p.lla 479 della stessa ditta sul retro e p.lla 469 sul lato destro.

- foglio 3 particella 479 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4°, superficie 4067, reddito agrario 10,50 €, reddito dominicale 9,45 €, intestato a \_\_\_\_\_

Coerenze: anteriormente con p.lla 433 della stessa ditta, con p.lla 583 sul lato sinistro, p.lla 480 de sul retro e p.lla 471 sul lato destro.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	467,31 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 157.298,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.703,30
Data della valutazione:	24/10/2019



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

a



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 414, intestata a I \_\_\_\_\_ per lavori di realizzazione di un annesso rustico su un lotto di terreno agricolo sito al fg. 3 p.lle 479 e 433, presentata il 25/02/2008 con il n. prot. 1125 di protocollo, rilasciata il 05/06/2008 con il n. 414 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n° 7552 del 06-12-1990, l'immobile ricade in zona E1 Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Lotto minimo mq 4.000 I.F.F. 0,03 mc/mq per residenza agricola e 0,03 mc/mq per realizzazione di annessi rustici (silos, stalle, deposito, fienili, ecc) Distanza dai confini mt 5,00 Distanza dai fabbricati mt 10,00 Distanza da ciglio stradale secondo Codice della strada D.L. n° 285 del 30-04-1992. Se viene costruita residenza rurale può essere utilizzato l'intero indice di 0,06 mc/mq per i soli annessi rustici. Per case isolate di abitazione si intende quelle rurali destinate ai soggetti di cui all'art. 9 della Legge 10/77 e dell'art. 9 della L.R. n° 6/79 per la quali si rilascia la C.E. a titolo gratuito.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato non risulta censito nel Catasto Fabbricati di Sogliano Cavour

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento con pratica pregeo per inserimento in mappa e docfa per censire il fabbricato in corso di costruzione

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica accatastamento pregeo e docfa - Spese catastali ed onorario tecnico: €2.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al permesso di costruire ed al progetto approvato per abitazione agricola con annessi servizi per l'attività, risultano le seguenti difformità: - Sono stati realizzati due scavi nella parte posteriore del fabbricato; - Al piano interrato vi è una parte in ampliamento; sono state realizzate delle aperture (porte e finestre) e modifiche di sagoma e tramezzature interne; - Al piano terra vi sono delle modifiche di tramezzature interne, non è stato realizzato un balcone sul vano riserva idrica ed è stato realizzato un balcone, non autorizzato, sul retro del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della situazione di progetto e quindi chiusura



degli scavi esistenti e delle aperture a piano interrato oltre alla chiusura della parte in ampliamento non autorizzata. Presentazione di progetto in variante per conformare le opere esistenti e realizzazione di nuove tramezzature interne per conformare il fabbricato alle destinazioni originarie come da progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili: € 24.124,00
- variante al progetto e direzione lavori: € 3.500,00

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

### BENI IN SOGLIANO CAVOUR VIA LOCORAO SN RUSTICO DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a SOGLIANO CAVOUR Via Locorao sn. della superficie commerciale di **467,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un terreno agricolo di forma rettangolare di mq 5.000,00 completamente recintato su cui insiste una costruzione al rustico.

Il terreno è delimitato sul lato anteriore e sui lati a destra ed a sinistra del lotto con recinzione in muratura in conci di tufo locale, e con muratura a secco sul retro. Si accede da Via Locorao tramite un ampio accesso a forma semicircolare.

Sempre su Via Locorao vi è un altro accesso, delimitato da un tratto di muratura bassa a circa ml 4,15 dal lato sinistro del lotto che rappresenta la servitù di passaggio carrozzabile esistente e definita nell'atto di acquisto.

Il fabbricato si trova in posizione quasi centrale sul lotto, leggermente spostato sul lato destro, ed è composto da un piano interrato e dal piano terra.

Sono presenti le strutture portanti verticali ed orizzontali, le murature perimetrali ed i tramezzi interni.

Sul retro del fabbricato vi è uno scavo alla quota di calpestio del piano interrato ed un ulteriore scavo presumibilmente previsto per piscina; entrambi non sono autorizzati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e scantinato. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 433 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1°, superficie 933, reddito agrario 3,37 €, reddito dominicale 6,02 €, intestato a

Coerenze: anteriormente con Via Locorao, con p.lla 432 sul lato sinistro, p.lla 479 della stessa ditta sul retro e p.lla 469 sul lato destro.

- foglio 3 particella 479 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 4°, superficie 4067, reddito agrario 10,50 €, reddito dominicale 9,45 €, intestato a

Coerenze: anteriormente con p.lla 433 della stessa ditta, con p.lla 583 sul lato sinistro, p.lla 480 de sul retro e p.lla 471 sul lato destro.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<b>solai:</b> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>strutture verticali:</b> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>scale interne:</b> doppia rampa realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>travi:</b> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<b>pareti esterne:</b> costruite in muratura di elementi tipo Poroton	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato al rustico piano terra	131,92	x	100 %	=	131,92
Verande e balconi al rustico piano terra	41,70	x	25 %	=	10,43
Fabbricato al rustico piano interrato	124,96	x	100 %	=	124,96
Terreno completamente recintato	5.000,00	x	4 %	=	200,00
<b>Totale:</b>	<b>5.298,58</b>				<b>467,31</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fontidirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti. E' stata inoltre eseguita unaosservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delleEntrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea. Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea puòdifferenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione,consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equoattribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 400,00 per mq di superficie lorda per il fabbricato al rustico e di € 16,00 al mq per il terreno agricolo completamente recintato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 467,31 x 400,00 = 186.922,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 186.922,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 186.922,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sogliano Cavour

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	467,31	0,00	186.922,00	186.922,00
				<b>186.922,00 €</b>	<b>186.922,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 29.624,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 157.298,00

**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 € 23.594,70



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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.703,30</b>

data 24/10/2019

il tecnico incaricato  
Geom. Davide Bello



MODULO A/RK  
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

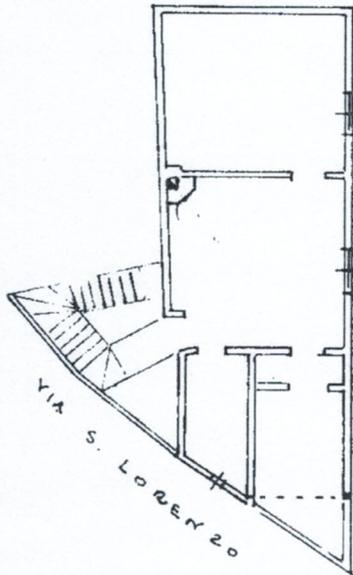
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

1114  
200

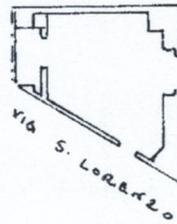
Planimetria di u.i.u. in Comune di SOGLIANO G. via S. LORENZO civ. ....

PIANO PRIMO



VICO PASAMISI

VIA S. LORENZO



VICO PASAMISI

VIA S. LORENZO

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/...

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/07/2001 - Data: 14/10/2019 - n. T138514 - Richiedente: BLLDVD66T21E506W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

518 3

data Firma

*[Handwritten signature]*

2256

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2019 - Comune di SOGLIANO CAVOUR (1780) - Foglio 74 - Particella: 318 - Subalterno: 3 >  
VIA SAN LORENZO piano: T-I;

N=-22500

E=3400



Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONELLA ROTELLO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: SOGLIANO CAVOUR  
Foglio: 3

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Ago-2019 17:48:55  
Prot. n. T192575/2019

I Particella: 479

## Relazione integrativa - Esecuzione immobiliare n° 187/19

Il sottoscritto Geom. Bello Davide, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Lecce al n° 2806, in adempimento all'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Sergio Memmo

### PREMESSO CHE

In data 23-12-2019 il professionista delegato nella procedura in oggetto Dott. Gianluigi Vitellio chiedeva al G.E di ordinare al CTU :

- chiarimenti sul titolo di comunione del piccolo cortile comune del lotto 1;
- di procedere all'accatastamento del lotto 2;

Nell'udienza del 27-01-2019 il sottoscritto è stato autorizzato dal G.E. a procedere all'accatastamento del lotto 2 con spese a carico del creditore precedente.

Pertanto, avendo adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto relaziona quanto segue:

### LOTTO 1

Trattasi di un piccolo scoperto (CORTE) su Via San Lorenzo n° 36, da cui si accede sia all'abitazione al piano terra che all'abitazione al piano primo, oggetto di esecuzione, tramite scala scoperta.

Il fabbricato è di vecchissima costruzione accertato dal catasto con scheda del 17-10-1939 e successiva planimetria catastale presentata nell'anno 1956.

All'impianto del catasto si trattava di unico fabbricato con le relative parti comuni e quindi non individuate con un numero di p.lla o subalterno catastale come è previsto attualmente dalla normativa.

Trattandosi di unica ditta iniziale gli atti e le successioni susseguitesesi hanno sempre indicato la presenza di parti comuni e di servitù senza individuarle e specificarle.

Tale evidenza è riportata anche nell'atto di acquisto del bene oggetto di esecuzione.

Trattasi dell'atto rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ :

*"L'immobile è compravenduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con accessori, accessioni,*



*pertinenze, oneri, diritti, servitù e parti comuni; come per titolo di provenienza e possesso esercitato, nel quale oggi è immessa la parte acquirente.*

## LOTTO 2

Il sottoscritto ha provveduto all'accatastamento dell'immobile al rustico, nulla è variato rispetto alla descrizione ed al valore di stima dell'immobile.

I nuovi dati catastali da inserire nell'ordinanza di vendita sono:

- **foglio 3 particella 433 (catasto terreni)**, qualita/classe seminativo 1°, superficie are 933, reddito agrario 3,37 €, reddito dominicale 6,02 €, intestato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Coerenze: anteriormente con Via Iacorao, con p.Ila 432 sul lato sinistro, p.Ila 622 della stessa ditta sul retro e p.Ila 469 sul lato destro.
- **foglio 3 particella 622 (catasto terreni)**, qualita/classe seminativo 4°, superficie are 3194 , reddito agrario 7,42 €, reddito dominicale 8,25 €, intestato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ... 16-01-1978 Coerenze: con p.Ila 623 e anteriormente con p.Ila 433 della stessa ditta , con p.Ila 583 sul lato sinistro, p.Ila 480 de sul retro e p.Ila 471 sul lato destro.
- **foglio 3 particella 623 sub. 1 graffato al sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria F3 in corso di costruzione, indirizzo catastale: VIA IACORAO n. SN piano: T- S1, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato a Galatina (LE) il 16-01-1978 Coerenze: con p.Ila 622

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Lecce, 23-03-2020

Geom. Davide Bello

Si allega:

1. Atto di acquisto Lotto 1;
2. Visura catastale Lotto 2;
3. Estratto di mappa Lotto 2;
4. Ricevute - accatastamento Lotto 2.





Comune: SOGLIANO CAVOUR  
Foglio: 3  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
19-Mar-2020 10:30:17  
Pr. n. T35104/2020

N=22500

E=3400

I Particella: 622