



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**-Sezione III civile-**

**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**N. 181/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONTRO

GIUDICE:

**Dott. MORONI PAOLO**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE RUSSO**

con studio in Veglie (LE) – via S. Elia n°16

tel./fax: +39 0832.969468

cell.: +39 393.9046684

C.F.: R55SVT64D03E506U

P.IVA: 02714490758

e-mail: [ing\\_russo@libero.it](mailto:ing_russo@libero.it)



TRIBUNALE DI LECCE – ESECUZIONE IMMOBILIARE N.181/2019

## LOTTO 1

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

- A. Proprietà per 1000/1000 relativamente al lotto costituito da una unità immobiliare ubicata al piano Terra e una al piano Primo sito in Parabita, rispettivamente alla via Impero n°143 e 145.

L'unità immobiliare posta al **piano Terra** si compone di 2 vani con volta a stella di cui uno adibito a garage, cucina, 1 bagno, 1 ripostiglio-sottoscala, veranda coperta e giardino retrostante di pertinenza. Un vano scala collega il piano Terra al piano Primo e piano delle coperture. Sviluppa una superficie coperta complessiva di circa 120,00 mq.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati:

- foglio 21 particella 841 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 m<sup>2</sup>, intestato a proprietario per 1000/1000 - rendita: Euro 104,84; superficie catastale: 88 mq.

L'appartamento posto al **piano Primo** si compone di ingresso-soggiorno con volta a stella, cucina, 1 bagno, 2 camere da letto di cui una con volta a stella. Sviluppa una superficie coperta complessiva di circa 116,00 mq.

L'appartamento è identificato al catasto fabbricati:

- foglio 21 particella 841 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, intestato a , proprietario per 1000/1000 - rendita: Euro 166,30; superficie catastale 88 mq escluse aree scoperte.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Il lotto in questione consiste di 2 unità immobiliari rispettivamente ubicate al piano Terra e al piano Primo sito in Parabita – via Impero n°143-145. Si precisa che, dalla visura catastale eseguita dallo scrivente CTU, le due unità immobiliari in questione risultano riportate entrambe al piano Primo all'indirizzo via Impero n°150-152 (*Allegato 1 – Visure catastali*).

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori e aree scoperte:	22 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.400,00
--	--------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.400,00
--	--------------

Data della valutazione:	28/01/2020
-------------------------	------------

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

Alla data del sopralluogo avvenuto il 09/12/2019 (*Allegato 2 – Verbale di sopralluogo*), l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario per 1000/1000 e dalla moglie \_\_\_\_\_, in comunione dei beni (*Allegato 3 – Estratto atto di matrimonio*).

### 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: *Nessuna*



Promossa da:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1. Iscrizioni:**- *Ipoteca volontaria* d'ordine e *particolare del 25/06/2014 – a favore di*- *atto R. Vinci del 24/06/2014 – per € 100.000,00 di cui € 50.000,00 s.c. anni 10 – grava sull'intera piena proprietà.***4.2.2. Pignoramenti:****ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n.**  
d'ordine e n. *particolare del 19/04/2019 - a favore di*

Ufficiale Giudiziario

*Corte D'Appello di Lecce in data 28/03/2019 – fino alla concorrenza di € 40.474,07 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 immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuale proprietario:**

proprietario per 1000/1000.

**6.2 Precedenti proprietari:**Al ventennio le unità immobiliari suindicate appartenevano a  
l'usufrutto e aper la nuda proprietà, in virtù di successione  
e deceduto il , Uff.

testamentaria in morte di

del Reg. di Casarano

trascritta il 12/03/1987 al n.

d'ordine e n.

particolare, con la quale

il de cuius, in forza di testamento pubblico per Notaio rez.to a Casarano il 03/03/1986 al n. , lasciava l'intera  
piena proprietà delle unità alla moglie

Con atto di donazione per Notaio G. Vinci del 27/05/1986 trascritto il 21/06/1986 al n. d'ordine e n.

particolare, con il quale da

(vedova), la quale riservava in proprio favore l'usufrutto sua vita

natural durante, veniva trasferita la nuda proprietà di dette unità, con donazione irrevocabile tra vivi, al nipote  
, di stato civile celibe, accettante.Con variazione r del 08/01/2013 prot. N. / in atti dal 08/02/2013, per riunione di  
usufrutto in morte di , le unità urbane suddette venivano volturate in catasto in ditta

proprietà per 1000/1000.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1 Pratiche edilizie:**Risulta pratica per la realizzazione di una copertura in latero-cementizio da eseguirsi sul fabbricato posto al piano  
primo presso l'ufficio urbanistica del Comune di Parabita. Tale pratica edilizia è stata esaminata dalla  
Commissione Edilizia Comunale del Comune di Parabita in data 10/11/1986 ed ha ottenuto il parere favorevole  
in data 26/11/1986 con Concessione Edilizia n. del 26/01/1987 (*Allegato 4 – Pratica edilizia Piano Primo*).  
Non risultano altri atti autorizzativi relativi all'immobile.**7.2 Situazione urbanistica:**L'immobile è ubicato in zona semi-centrale. Dagli strumenti urbanistici in vigore del Comune di Parabita risulta  
ubicato in zona B.**8. GIUDIZI DI CONFORMITA'****8.1 Conformità edilizia:**

L'appartamento al piano Primo risulta conforme alla Concessione Edilizia n. del 26/01/1987.

L'immobile risulta edificato ante 1967 come dichiarato in fase di sopralluogo dal proprietario

il quale afferma di occupare l'immobile dal 1964. Non risultano altri atti autorizzativi rilasciati dal Comune di  
Parabita.

8.2 *Conformità catastale:*

Le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari in questione non riportano fedelmente lo stato attuale dei luoghi sia per il piano Terra che per il piano Primo (*Allegato 5 – Planimetrie catastali*). Le difformità riscontrate si evincono dalle planimetrie elaborate dal sottoscritto ed allegate alla presente (*Allegato 6 – Planimetrie dello stato di fatto*).

8.3 *Conformità urbanistica:*

L'immobile risulta adibito a civile abitazione conformemente agli strumenti urbanistici vigenti del comune di Parabita.

8.4 *Corrispondenza dati catastali/atto:*

Non ci sono stati atti di trascrizione dalla data di costruzione dell'immobile sino ad oggi.



BENI IN PARABITA VIA IMPERO 143-145

**APPARTAMENTO PIANO TERRA E PIANO PRIMO**Descrizione **LOTTO** di cui al punto **A**

Proprietà per 1000/1000 relativamente al lotto costituito da una unità immobiliare ubicata al piano Terra e una al piano Primo siti in Parabita, rispettivamente alla via Impero n°143 e 145.

L'unità immobiliare posta al **piano Terra** si compone di 2 vani con volta a stella di cui uno adibito a garage, cucina, 1 bagno, 1 ripostiglio-sottoscala, veranda coperta e giardino retrostante di pertinenza. Un vano scala collega il piano terra al piano primo e piano delle coperture. Sviluppa una superficie coperta complessiva di circa 120,00 mq.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati:

- foglio 21 particella 841 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 70 m<sup>2</sup>, intestato a  
, proprietario per 1000/1000 - rendita: Euro 104,84; superficie catastale: 88 mq.

L'appartamento posto al **piano Primo** si compone di ingresso-soggiorno con volta a stella, cucina, 1 bagno, 2 camere da letto di cui una con volta a stella. Sviluppa una superficie coperta complessiva di circa 116,00 mq.

L'appartamento è identificato al catasto fabbricati:

- foglio 21 particella 841 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, intestato a  
, proprietario per 1000/1000 - rendita: Euro 166,30; superficie catastale 88 mq escluse aree scoperte.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in un'area residenziale nella zona Ovest del Comune di Parabita, in zona semicentrale. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Le tipologie delle case nella zona sono singole o bifamiliari. E' dotata di servizi primari necessari alla residenza con piccole zone a verde e parcheggi. Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti. Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA E CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

Le unità immobiliari abitative presentano le seguenti caratteristiche costruttive: partizioni interne in conci di tufo con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato, pavimenti in ceramica monocottura nella zona giorno e nella zona notte, portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato, infissi esterni a doppia anta battente alcuni in alluminio e vetro, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, servizi igienici in ceramica, il tutto in mediocre stato manutentivo. Per quanto riguarda gli impianti tecnici sono presenti: impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario; produzione di acqua calda mediante scaldabagno. Non vi è impianto di condizionamento. Gli ambienti dotati di affaccio all'esterno hanno una luminosità sufficiente.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato esterno è mediocre e, nonostante risulta che siano stati eseguiti negli anni passati interventi di ristrutturazione, necessita di interventi di regolare manutenzione ordinaria. L'appartamento al piano Primo, essendo abitato dal proprietario, pur manifestando in alcuni parti e nelle finiture la vetustà degli anni, si presenta in uno stato di conservazione normale; mentre l'appartamento al piano Terra, adibito ad auto-rimessa e a deposito, evidenzia uno stato di conservazione mediocre.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Appartamento piano Terra	98	1	98	Discrete
Vano scala, sottoscala, accessori	44	0,3	13,2	Discrete
Appartamento piano Primo	94	1	94	Mediocre
Giardino	44	0,2	8,8	Mediocre
<b>TOTALE</b>	<b>280,00</b>		<b>214,00</b>	





Foto 1: Prospetto



Foto 2: Ingresso-soggiorno - piano I



Foto 3: Cucina - piano I



Foto 4: Locale rimessa – piano T



Foto 5: Vano scala

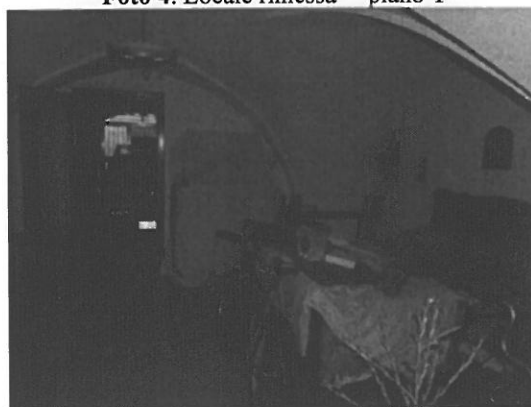


Foto 6: Camera – piano T





Promossa da:

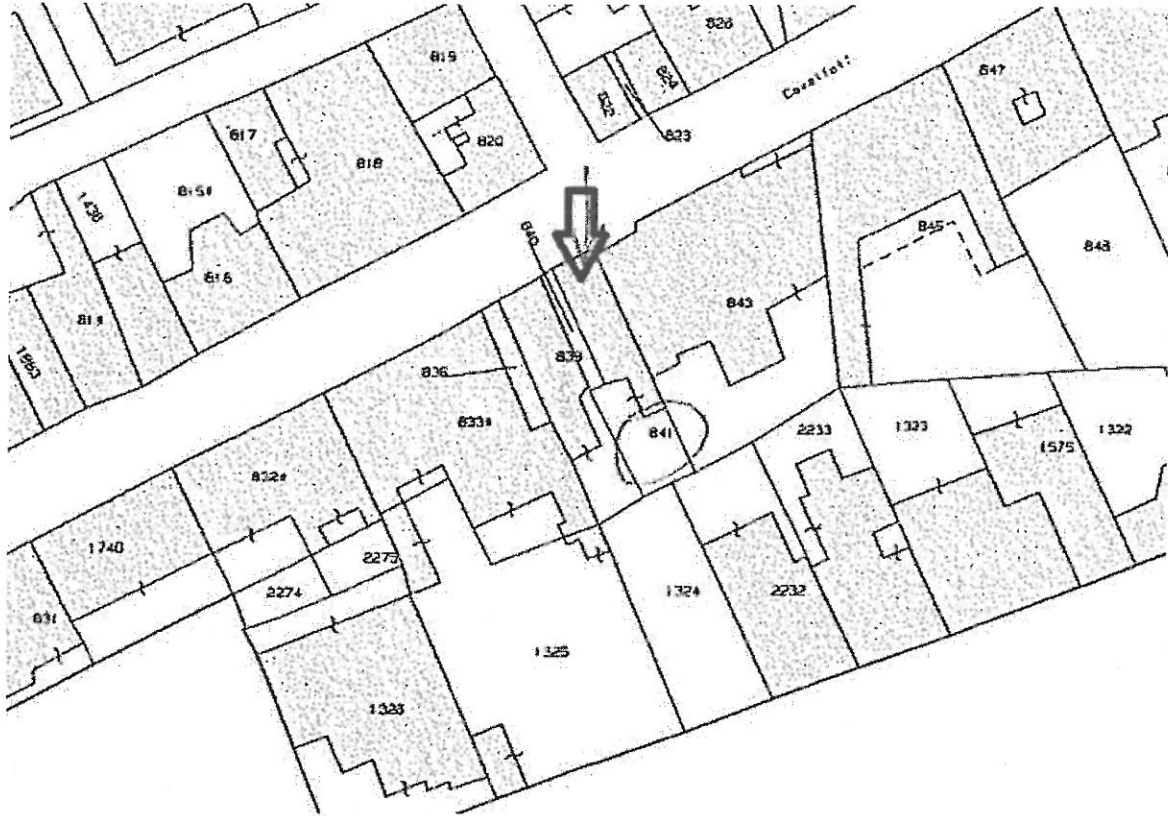


Foto 7: Estratto mappa catastale



Foto 8: Estratto mappa di google maps



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1. Criterio di Stima**

Metodo Sintetico Comparativo (il lotto è stato valutato a corpo)

**9.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Comune di Parabita, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Parabita.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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;

**9.3. Valore di mercato (OMV):**

ID	Descrizione	Consistenza Comm.	Valore intero	Valore diritto
	<b>Appartamento piano</b>			
A	<b>Terra, piano Primo e accessori</b>	214,00	€ 128.400,00	€ 128.400,00

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione delle difformità urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**9.5. Valore di vendita giudiziaria**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 123.400,00

data 28/01/2020

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE RUSSO

