



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 354/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Paolo Pranzo**

CF:PRNPLA64E31E506S

con studio in LECCE (LE) Via Vito Fornari, 10

telefono: 335204752

email: [studiopranzo@gmail.com](mailto:studiopranzo@gmail.com)

PEC: [paolo.pranzo@ingpec.eu](mailto:paolo.pranzo@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 354/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAVALLINO Via Nazario Sauro, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Casa di civile abitazione indipendente avente accesso direttamente dalla via Nazario Sauro n., al piano terra composta da piccola veranda coperta antistante, ingresso corridoio, due camere da letto, pranzo -soggiorno, un cucinino, bagno, veranda coperta retrostante oltre ad un ortale retrostante dove sono stati realizzati due depositi. Mediante scala esterna, dove nel sottoscala è stato realizzato un ulteriore vano, si accede alla soprastante area solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 223 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro, , piano: T, intestato a  
Coerenze: Nord: NCEU Foglio 9 part.ile 440, 1080, 714 e NCT Particella 1079; Est: NCT Foglio 24 Lizzanello particella 382; Sud; NCEU Foglio 9 particella 447; Ovest: Strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.740,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.029,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia, allegato alla presente stima, l'ufficiale di

anagrafe del Comune di Cavallino ha certificato che la famiglia è così composta:

#### **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** attiva, stipulata il 28/03/2007 a firma di Notaio ai nn. 7269 di repertorio, a favore di, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/10/2022 a firma di Uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce ai nn. 4924 di repertorio, trascritta il 05/12/2022 a Lecce ai nn. 46524/36371, a favore di,

contro, derivante da Verbale  
immobili

di pignoramento

*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:

.....

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

.....

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cavallino non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia. Risulta dagli atti che i proprietari hanno acquistato, con atto del 16/11/1953, una porzione del terreno di circa mq. 148 su cui insiste parte dell'abitazione e successivamente, nel 1955, hanno provveduto ad accatastare una parte dell'abitazione a seguito di accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale di Lecce. Successivamente i proprietari hanno acquistato, con atto del 08/03/1965, una ulteriore porzione di terreno di circa mq. 58 su cui insiste un'ulteriore parte dell'abitazione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale n°563 del 31/03/2005, di approvazione definitiva del P.R.G., ed atti collegati (D.G.R. n°572 del 20/04/2004, Delib.ni del Comm. ad acta n°1 del 22/10/2004 e n°2 del 30/10/2004), l'immobile ricade in zona B.1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di atti autorizzativi edilizi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica urbanistica per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01. Occorre precedentemente demolire il secondo deposito ubicato nella parte retrostante in quanto non conforme alle norme igieniche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni dei vani non regolarizzabili, comprensivo di oneri di smaltimento dei materiali (stimati): € 1.500,00

- Spese Tecniche pratica edilizia: €.2.000,00
- Sanzioni e diritti (stimati, da concordare con l'Ufficio Tecnico Competente):€.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. Non risulta rappresentato il secondo deposito nella parte retrostante e la scala esterna di accesso all'area solare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per la variazione catastale a seguito di pratica edilizia di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la presentazione della pratica: : €.450,00
- Spese catastali: : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAVALLINO VIA NAZARIO SAURO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVALLINO Via Nazario Sauro, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Casa di civile abitazione indipendente avente accesso direttamente dalla via Nazario Sauro n., al piano terra composta da piccola veranda coperta antistante, ingresso corridoio, due camere da letto, pranzo -soggiorno, un cucinino, bagno, veranda coperta retrostante oltre ad un ortale retrostante dove sono stati realizzati due depositi. Mediante scala esterna, dove nel sottoscala è stato realizzato un ulteriore vano, si accede alla soprastante area solare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 223 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro, , piano: T, intestato a  
Coerenze: Nord: NCEU Foglio 9 part.ile 440, 1080, 714 e NCT Particella 1079; Est: NCT Foglio 24 Lizzanello particella 382; Sud; NCEU Foglio 9 particella 447; Ovest: Strada comunale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra

## 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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casa civile abitazione	126,00	x	100 %	=	126,00
<b>Totale:</b>	<b>126,00</b>				<b>126,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un immobile adibito a residenza non v'è dubbio che la stima con il metodo sinteticocomparativo, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. Per poter applicare tale metodo si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella in esame, unitamente alla consultazione della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2023 - 2 semestre ) per costruzioni con analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana. Pertanto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: pessimo stato manutentivo, anno e metodologie costruttive, ubicazione, il sottoscritto ritiene di poter applicare un prezzo di mercato pari a €/mq 740,00 ricavato dall'Osservatorio immobiliare Anno 2017 - Semestre 2 (Comune: CAVALLINO Fascia/zona: periferica/NUOVA EDIFICAZIONE Codice di zona: D2).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, osservatori del mercato immobiliare immobiliare Agenzia delle Entrate (anno 2023 - semestre 2)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,00 x 740,00 = **93.240,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 93.240,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 93.240,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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	126,00	0,00	93.240,00	93.240,00
				<b>93.240,00 €</b>	<b>93.240,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.740,00**

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 12.711,00**

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: **€. 72.029,00**

data 09/05/2024

il tecnico incaricato  
Paolo Pranzo

