

**TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 590/2018**

DEBITORE: 

GIUDICE: **Dott. Sergio MEMMO**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08.06.2019

TECNICO INCARICATO:

Ing. CESARE ELIA

Iscritto all'Ordine della provincia di Lecce al n. 1652
CF:LEICSR65B17E506Y

con studio in LECCE (LE) VIALE G GRASSI, 13°
telefono: 0832354645 cell. 330330195
email: cesare-elia@libero.it
PEC: cesare.elia@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 590/2018

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LIZZANELLO Via Don Minzoni 76, della superficie commerciale di 113,48 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile fa parte di una palazzina su tre piani, costituita da 14 appartamenti; ha struttura portante in calcestruzzo armato e coperture realizzate con solai latero-cementizi. L'altezza dei vani è di circa m. 2,70. Nel cortile asfaltato sono distribuiti i posti auto scoperti, tra i quali il n. 29, pertinenza dell'appartamento in oggetto.

L'appartamento con accesso dalla scala comune, posto al primo piano, è costituito da 5 vani e accessori. In particolare è costituito da ingresso-soggiorno, tinello-cucina, 3 camere, WC e due balconi di cui uno con affaccio su via Don Minzoni e uno con affaccio posteriore. E' pertinenza dell'abitazione il posto auto scoperto n. 29. I pavimenti sono in ceramica, gli intonaci sono di tipo civile, gli infissi interni sono in legno e i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e persiane di protezione.

L'immobile è provvisto di utenze elettriche e idriche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1035 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 231,63 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Minzoni, piano: 1, intestato [REDACTED]
Coerenze: vano scala condominiale, con l'appartamento sub.8, con area sullo scoperto dell'unità posta al piano terra e censita con il sub.1, con area sullo scoperto dell'unità posta al piano terra e censita con il sub.2
- foglio 19 particella 1035 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 15,44 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Minzoni, piano: Terra, intestato [REDACTED]
Coerenze: spazio di manovra comune sub.43, con il posto auto sub.28, con il posto auto sub.30

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 5,20 Mq, identificato con il numero 29.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,48 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.290,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.038,18
Data della valutazione:	08/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] qualità di proprietario. Occupato insieme a convivente e 2 bambini, ma non coniugato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre quanto contenuto nel certificato ipotecario in atti.

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:

pignoramento, stipulata il 09/08/2018 a firma di UFF. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO LECCE ai nn. 1253/1286 di repertorio, trascritta il 21/08/2018 a Agenzia Entrate Lecce ai nn. 28312/22032, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 16/11/2018 a firma di UFF. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO ai nn. 2112/2018 di repertorio, trascritta il 29/11/2018 a AGENZIA ENTRATE LECCE ai nn. 38165/29445, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:	€ 384,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.423,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 07/08/2015), con atto



stipulato il 07/08/2015 a firma di Notar Anglana Massimo ai nn. 69717/18515 di repertorio, trascritto il 04/09/2015 a Agenzia Entrate lecce ai nn. 25516/20244.
Con tutte le condizioni in esso contenute.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. P.C. n. 60 - Pratica Edilizia n. 94/06, intestata [redacted] amm.re [redacted] - LECCE, per lavori di Opere di Urbanizzazione primaria, rilasciata il 22/06/2007 con il n. 60 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di Urbanizzazione primaria

Permesso di Costruire N. P.C. n. 62 - Pratica Edilizia n. 123/05, intestata [redacted] amm.re [redacted] - LECCE, per lavori di Realizzazione di intervento costruttivo in Lizzanello, rilasciata il 12/07/2006 con il n. 62 di protocollo

D.I.A. N. D.I.A. prot. n. 5591, intestata [redacted] amm.re [redacted], per lavori di Alcune modifiche alla distribuzione interna e lievi modifiche sul posizionamento di alcune aperture., presentata il 06/06/2008 con il n. 5591 di protocollo, agibilità del 30/04/2014 con il n. 2601/10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ex zona 167 vigente, in forza di delibera c.c. n. 22 del 22.09.2005, l'immobile ricade in zona ex zona 167 - art. 51 Legge Nazionale n. 865 del 22.10.1971. Si rimanda a quanto specificato nelle autorizzazioni allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune difformità su distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione asseverata (CILA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune difformità su distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: € 1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LIZZANELLO VIA DON MINZONI 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

L'appartamento a LIZZANELLO Via Don Minzoni 76, della superficie commerciale di **113,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile fa parte di una palazzina su tre piani, costituita da 14 appartamenti; ha struttura portante in calcestruzzo armato e coperture realizzate con solai latero-cementizi. L'altezza dei vani è di circa m. 2,70. Nel cortile asfaltato sono distribuiti i posti auto scoperti, tra i quali il n. 29, pertinenza dell'appartamento in oggetto.

L'appartamento con accesso dalla scala comune, posto al primo piano, è costituito da 5 vani e accessori. In particolare è costituito da ingresso-soggiorno, tinello-cucina, 3 camere, WC e due balconi di cui uno con affaccio su via Don Minzoni e uno con affaccio posteriore. E' pertinenza dell'abitazione il posto auto scoperto n. 29. I pavimenti sono in ceramica, gli intonaci sono di tipo civile, gli infissi interni sono in legno e i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e persiane di protezione.

L'immobile è provvisto di utenze elettriche e idriche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1035 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria I, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 231,63 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Minzoni, piano: 1, intestato [REDACTED]
Coerenze: vano scala condominiale, con l'appartamento sub.8, con area sullo scoperto dell'unità posta al piano terra e censita con il sub.1, con area sullo scoperto dell'unità posta al piano terra e censita con il sub.2
- foglio 19 particella 1035 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria I, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 15,44 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Minzoni, piano: Terra, intestato [REDACTED]
Coerenze: spazio di manovra comune sub.43, con il posto auto sub.28, con il posto auto sub.30

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile fa parte di una palazzina su tre piani, costituita da 14 appartamenti; ha struttura portante in calcestruzzo armato e coperture realizzate con solai latero-cementizi. L'altezza dei vani è di circa m. 2,70. Nel cortile asfaltato sono distribuiti i posti auto scoperti, tra i quali il n. 29, pertinenza dell'appartamento in oggetto.

L'appartamento con accesso dalla scala comune, posto al primo piano, è costituito da 5 vani e accessori. In particolare è costituito da ingresso-soggiorno, tinello-cucina, 3 camere, WC e due balconi di cui uno con affaccio su via Don Minzoni e uno con affaccio posteriore. E' pertinenza dell'abitazione il posto auto scoperto n. 29. I pavimenti sono in ceramica, gli intonaci sono di tipo civile, gli infissi interni sono in legno e i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e persiane di protezione.

L'immobile è provvisto di utenze elettriche e idriche.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta realizzato in acciaio verniciato con apertura elettrica	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> ante realizzati in legno e vetrocamera	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> Anta realizzati in legno tamburato	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattoni	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[29,651 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1.8A70 registrata in data 16/03/2010

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	106,00	x	100 %	=	106,00
Balconi	18,70	x	40 %	=	7,48



Totale:	124,70		113,48
----------------	---------------	--	---------------

ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 5,20 Mq, identificato con il numero 29.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto alla stima del suddetto immobile utilizzando il metodo sintetico comparativo.

L'obiettivo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale del bene.

Attraverso una attenta indagine di mercato relativa alla compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto (ubicazione, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e di manutenzione generale), si è proceduto alla determinazione dei prezzi unitari riferiti al metro quadro di superficie. Tali prezzi unitari moltiplicati per la superficie consentono di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il prezzo unitario rilevato sul sito Agenzia delle Entrate, pubblicazioni OMI risulta compreso tra €/mq 560,00 e €/mq 750,00:

In considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, determinato in base alla suddetta indagine, e del prezzo di acquisto nel 2014, si attribuisce un valore medio di €/mq 850,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,48	x	850,00	=	96.458,00
Valore superficie accessori:	5,20	x	850,00	=	4.420,00
					100.878,00

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.878,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.878,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla stima del suddetto immobile utilizzando il metodo sintetico comparativo.

L'obiettivo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale del bene.

Attraverso una attenta indagine di mercato relativa alla compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto (ubicazione, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e di manutenzione generale), si è proceduto alla determinazione dei prezzi unitari riferiti al metro quadro di superficie. Tali prezzi unitari moltiplicati per la superficie consentono di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie: In loco, ed inoltre: In loco



DICHIARAZIONI 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 DEL CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,48	5,20	100.878,00	100.878,00
				100.878,00 €	100.878,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 10.087,80
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.290,20

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:	€. 8.829,02
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.423,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.038,18

data 08/06/2019

il tecnico incaricato
CESARE ELIA

