



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. ERREDE PIETRO

CUSTODE:

AVV. ADELE LAGNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

SARA FRISULLO

CF:FRSSRA80H53E506S

con studio in LECCE (LE) VIA CALABRIA, 2

telefono: 0832453122

fax: 0832453122

email: studiosarafrisullo@gmail.com

PEC: sara.frisullo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARMIANO VIA OSANNA 30, frazione MAGLIANO, della superficie commerciale di **119,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato costruito nel periodo prima del 1939, è ubicato a piano terra con accesso da una traversa chiusa di via Osanna ed è situato a pochi passi dal centro di Magliano. Lo stesso è composto da un ingresso – soggiorno, una camera da letto con bagno (abusivo e altezza inferiore ai regolamenti edilizi), un cucinino e uno scoperto di pertinenza. Dalla camera da letto si accede all'ammezzato e al lastrico solare di proprietà. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico non a norma, dell'assenza di impianto di riscaldamento. I solai dell'ingresso-soggiorno, camera da letto e ammezzato sono con volta a stella, invece la cucina con volte a botte. Lo stesso è collegato all'AQP. Si è constatata la presenza del pozzo nero senza la possibilità di ispezione. L'attuale consistenza dell'immobile è difforme ma regolarizzabile con richiesta di SCIA in sanatoria ex art. 36.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di volte a stella hmax=4.45. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: VIA OSANNA, 30, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL 19.01.2021
Coerenze: VIA OSANNA, P.LLA 11 SUB. 1, P.LLA 10, P.LLA 8, P.LLA 337, P.LLA 14

L'intero edificio sviluppa UNO piani, UNO piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

A.1 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.169,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.044,33
Data della valutazione:	20/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è gravato da diritto di abitazione a favore di Vincenzo Montanaro nato ad Arnesano il 12.03.1947 giusto atto del notaio Sergio Gloria del 27.10.2006 Rep. n. 62.303 Racc. n.26.605 e trascritto a Lecce il 20.11.2006 al nr. particolare 32627. Si evince al punto 7 " Su detta abitazione il sig. [REDACTED] ha il diritto di alloggio gratuito vita sua durante."

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 16/04/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP. CORTE DI APPELLO DI LECCE ai nn. 1598/2021 di repertorio, trascritta il 17/05/2021 a LECCE ai nn. 16790-13141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LA [REDACTED] E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN LECCE AL VIALE ALDO MORO N. 12 PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. MAURO TOMA CHE LA RAPPRESENTA E DIFENDE.SI CHIEDE LA PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE ATTO PER IL RECUPERO DELLA SOMMA DI EURO 7.323,38 OLTRE INTERESSI, SPESE E ACCESSORI SUCCE SSIVI SINO AL SODDISFO.

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:

Da [REDACTED] per la quota di 5/30 ciascuno e da [REDACTED] per la quota di 1/30 ciascuno passa a [REDACTED] per la quota di 20/30 con Compravendita del 27.10.2006 con atto notaio GLORIA SERGIO con sede a TREPUSZI Rep. 62.303. Racc. n.26.605. [REDACTED] diventa proprietario per la quota di 5/6 in comproprietà con [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno. Il bene oggetto di trasferimento e' gravato da diritto di abitazione a favore di [REDACTED] nato ad Arnesano il 12/03/1947 giusto atto del notaio GLORIA SERGIO

Per effetto della morte di [REDACTED] avvenuta il 28.06.2006 presentata il 10/08/2006 a VITERBO Volume 1290 n. 97, trasferisce la quota di 1/6 di proprietà alla moglie [REDACTED]

██████████ per la quota 2/36, ai figli ██████████ per la quota di 1/36, ██████████ per la quota di 1/36, ██████████ per la quota di 1/36, ██████████ per la quota di 1/36, ██████████ per la quota di 1/36.

Per effetto della morte di ██████████ avvenuta il 31.01.2003 presentata il 03.01.2006 a LECCE Volume 35 n. 12, trasferisce la quota di 12/18 di proprietà a ██████████ per la quota di 3/162, ██████████ per la quota di 1/6, ██████████ per la quota di 8/162, ██████████ per la quota di 1/6, ██████████ per la quota di 1/6, ██████████ per la quota di 1/6, ██████████ per la quota di 1/6.

Per effetto della morte di ██████████ avvenuta il 31.02.2000 presentata il 19.07.2002 a LECCE Volume 639 n. 21, trasferisce la quota di 1/18 di proprietà a ██████████ per la quota di 3/162, ██████████ per la quota di 2/162, ██████████ per la quota di 2/162, ██████████ per la quota di 2/162.

Per effetto della morte di ██████████ avvenuta il 01.07.1975 presentata il 13.05.2002 a LECCE Volume 632 n. 62, trasferisce la quota di 1/2 di proprietà a ██████████ per la quota di 12/18, ██████████ per la quota di 1/8, ██████████ per la quota di 1/8, ██████████ per la quota di 1/8, ██████████ per la quota di 1/8, ██████████ per la quota di 1/8, ██████████ per la quota di 1/8.

██████████ - Compravendita del 04.03.1955 con atto notaio ALDO VALENTINI, Nota di trascrizione Registro generale n. 14940 e particolare n.14447 del 29/03/1955

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/10/2020 Trascrizione in atti dal 19/01/2021 Repertorio n.: 3498 Rogante: TRIBUNALE DI LECCE Sede: LECCE Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 1509.1/2021)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera N. 339 DEL 09.11.1973, l'immobile ricade in zona B2 - ZONE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: in tali zone sono consentite: 1. le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributiva all'interno dei fabbricati; 2. la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici; 3. la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e completamento di edifici esistenti. Vanno rispettate le disposizioni di cui al 6° comma dell'art.17 della legge 6/8/1967, n.765, in alternativa però l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati ai sensi della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n.344 del 04.5.1972. In tutti questi casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri: - If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq. - Q = Rapporto massimo di copertura: 70% - H = Altezza massima del fabbricato: 8 mt. - Dc= Distanza dai confini: 5 mt. - Df.= Distacco fra I fabbricati: 10 mt. - Ds= Distanza dalle strade: 5 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione e ricostruzione solaio del bagno ad altezza conforme alle normative (min h=2.40 mt). Altezza interna attuale pari a H=2.05

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e ricostruzione solaio ad altezza conforme alle normative.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo demolizione e ricostruzione nuovo solaio ad altezza secondo normativa: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4/6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione mappale per modesta entità con Pregeo per demolizione parziale sagoma esistente a inserimento nuovo ampliamento; presentazione nuova planimetria catastale mediante Doc.Fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali Doc.Fa.: €50,00
- Spese tecniche - pratica Pregeo: €1.000,00
- Tributi catastali - Pregeo: €109,00
- Spese tecniche - pratica Doc.Fa.: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/40 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del bagno con altezza interna pari a H=2.05

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzabile mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA ex art. 36 per ampliamento con demolizione e ricostruzione solaio ad altezza conforme alle normative.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, oneri e bolli : €850,00
- Spese tecniche - pratica edilizia : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4/6 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARMIANO VIA OSANNA 30, FRAZIONE MAGLIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARMIANO VIA OSANNA 30, frazione MAGLIANO, della superficie commerciale di **119,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato costruito nel periodo prima del 1939, è ubicato a piano terra con accesso da una traversa chiusa di via Osanna ed è situato a pochi passi dal centro di Magliano. Lo stesso è composto da un ingresso – soggiorno, una camera da letto con bagno (abusivo e altezza inferiore ai regolamenti edilizi), un cucinino e uno scoperto di pertinenza. Dalla camera da letto si accede all'ammezzato e al lastrico solare di proprietà. Si è constatata la presenza di un impianto elettrico non a norma, dell'assenza di impianto di riscaldamento. I solai dell'ingresso-soggiorno, camera da letto e ammezzato sono con volta a stella, invece la cucina con volte a botte. Lo stesso è collegato all'AQP. Si è constatata la presenza del pozzo nero senza la possibilità di ispezione. L'attuale consistenza dell'immobile è difforme ma regolarizzabile con richiesta di SCIA in sanatoria ex art. 36.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di volte a stella $h_{max}=4.45$. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: VIA OSANNA, 30, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL 19.01.2021

Coerenze: VIA OSANNA, P.LLA 11 SUB. 1, P.LLA 10, P.LLA 8, P.LLA 337, P.LLA 14

L'intero edificio sviluppa UNO piani, UNO piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Carmiano, Arnesano, Monteroni di Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media

scuola elementare

nella media

negozi al dettaglio

nella media

supermercato

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

scarso

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro - legno. infisso cucina in ferro, infisso bagno in legno.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

<i>infissi interni:</i> doppia anta battente realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------------	---------------------

<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre di pietra leccese con coibentazione in inesistente. da ristrutturare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente , il rivestimento è realizzato in intonaco. da ristrutturare	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------------	---------------------

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento. da ristrutturare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in cemento e scaglie di marmo. da ristrutturare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica. da ristrutturare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non conforme. da ristrutturare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	---------	---------------------

<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non conforme	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

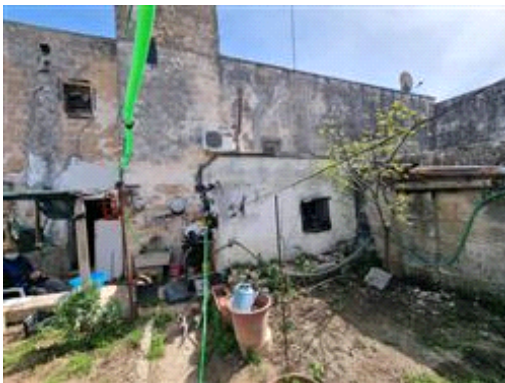
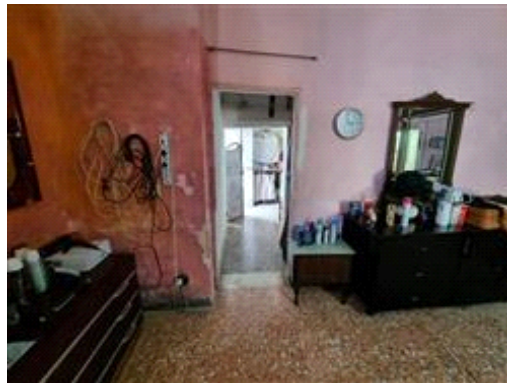
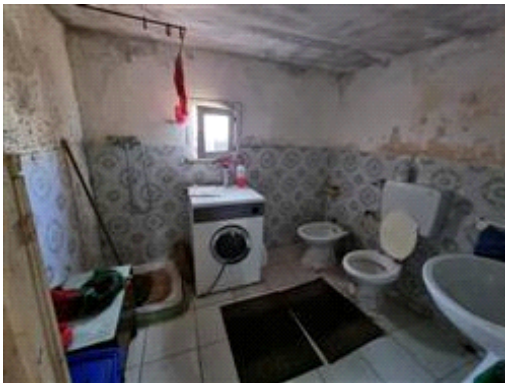
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in pozzo nero conformità: non conforme	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

Delle Strutture:

<i>solai:</i> archi e/o volte in muratura. tracce di umidità e distacco di intonaco	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------------	---------------------

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura. tracce di umidità, tracce di risalita capillare e distacco di intonaco	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------------	---------------------

<i>scaie interne:</i> a rampa unica realizzate in muratura	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------------	---------------------



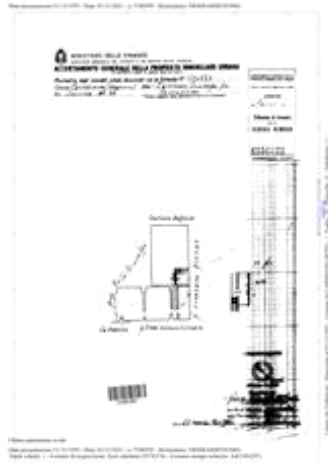
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso - soggiorno	30,62	x	100 %	=	30,62
camera da letto	28,77	x	100 %	=	28,77
bagno	5,27	x	100 %	=	5,27
disimpegno - sottoscala	1,29	x	100 %	=	1,29
cucina	10,45	x	100 %	=	10,45

scoperto di pertinenza	79,40	x	15 %	=	11,91
ammezzato	11,26	x	80 %	=	9,01
lastrico solare	63,00	x	35 %	=	22,05
Totale:	230,06				119,37



PLANIMETRIA CATASTALE ANTE 1939



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ACCESSORI:**albergo.****VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce considerando, delle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di €350,00/mq per l'abitazione sita in Magliano Fraz. Carmiano

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,37	x	350,00	=	41.778,80
Valore superficie accessori:	0,00	x	350,00	=	0,00
					41.778,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **41.778,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **41.778,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Si è tenuto conto altresì delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione delle servitù attive e passive, dell'esposizione e di quant'altro ritenuto influente sul giudizio di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Carmiano, agenzie: Carmiano, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: Osservatori del mercato, professionisti, tecnici ed imprese della zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	119,37	0,00	41.778,80	41.778,80
				41.778,80 €	41.778,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
 Il bene non può essere divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **7.609,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **34.169,80**

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: € **5.125,47**

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: € **29.044,33**

data 20/06/2022

il tecnico incaricato
 SARA FRISULLO