



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

357/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giancarlo MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DAVIDE COLLA

CF: CLLDVD94T09E506Y

con studio in LECCE (LE) via lo papa 9

telefono: 3208620764

email: davidecolla94@gmail.com

PEC: davide.colla@geopec.it

Data della valutazione:

19/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra in virtù di atto di assegnazione di godimento di casa coniugale del 22/10/2018 numero di Repertorio 8530/2018 del Tribunale di Lecce, trascritto il 24/12/2018 nn. 41190/31711.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 22/06/2016 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. Numero Repertorio 3681/2016 di repertorio, registrata il 01/07/2016 ai nn. Registro Generale 20047 - Registro Particolare 2577, a favore di , contro , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 81.022,30.

Importo capitale: € 97.300,00

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 11/02/2005 a firma di ai nn. N. Rep. 156593/2005 di repertorio, iscritta il 08/03/2005 ai nn. R. Gen.10184-R. Part.1378, a favore di , contro , derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: € 20.468,56.

Importo capitale: € 10.234,28

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2021 a firma di UFF. GIUD CORTE D'APPELLO DI LECCE ai nn. N. Rep. 4597 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 ai nn. R. Gen.40755-R. Part.32338, a favore di , contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

- Redazione pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale: €.750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Frazionamento dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di tramezzature in cartongesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione delle tramezzature in cartongesso

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione delle tramezzature in cartongesso. compreso il conferimento a discarica autorizzata del materiale demolito: €.1.000,00

Il frazionamento non risulta regolarizzabile in quanto lo stato dei luoghi non rispetta i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente in materia

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un vano porta sul prospetto con affaccio su via A. De Gasperi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica SCIA in sanatoria per variazione di prospetto (spese tecniche e sanzione): €.1.800,00

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

BENI IN MELENDUGNO VIA A. DE GASPERI 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELENDUGNO via A. De Gasperi 50, della superficie commerciale di **173,52** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un fabbricato bifamiliare edificato nel 1977, sito nel Comune di Melendugno (LE), alla via A. De Gasperi n°50. L'accesso avviene attraverso un cortile di ingresso di pertinenza esclusiva che sviluppa una superficie pari a 25 mq. L'unità immobiliare sviluppa una superficie coperta pari a 155,75 mq. ed è stata frazionata in due unità immobiliari di dimensioni ridotte attraverso la chiusura con cartongesso di un disimpegno. L'unità immobiliare più piccola pertanto è costituita da ingresso-disimpegno, camera da letto (ricavata mediante realizzazione di tramezzature in cartongesso), soggiorno, cucina e servizio igienico. L'altra unità immobiliare è costituita da ingresso, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e soggiorno-cucina. L'altezza netta interna è pari a 2,95 mt., nella cucina e nel servizio igienico è pari a 2,70 mt. L'unità immobiliare è dotata inoltre di un cortile di pertinenza esclusiva che sviluppa una superficie pari a 53,66 mq., diviso tra le due unità immobiliari attraverso una recinzione amovibile in metallo con rete ombreggiante. Il frazionamento dell'unità immobiliare, così come quello del cortile, è stato realizzato senza la presentazione di alcun titolo edilizio.

La struttura portante dell'unità immobiliare è composta da murature in conci di pietra delle cave locali e solaio misto con travetti prefabbricati precompressi. Le pareti divisorie sono in conci di pietra delle cave locali e cartongesso, la pavimentazione interna è costituita da piastrelle in graniglia di marmo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ad eccezione di due porte finestra in pvc con vetro camera. I rivestimenti dei servizi igienici e delle cucine sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con sistema di trasmissione composto da radiatori in ghisa. L'unità immobiliare risulta allacciata alle reti pubbliche cittadine di approvvigionamento idrico, gas metano, alimentazione elettrica e smaltimento reflui. L'utenza dell'approvvigionamento idrico risulta intestata all'esecutato ed in comune con l'unità immobiliare del piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70-2.95 mt..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 756 sub. I (catasto fabbricati), partita 5059, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI n. SN, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1977.

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 Torre dell'Orso, San Foca, Roca). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie unità immobiliare | 155,75 | x | 100 % | = | 155,75 |
| Cortile di ingresso di pertinenza esclusiva | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| Cortile di pertinenza esclusiva (fino a 25 mq.) | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| <u>Cortile</u> di pertinenza esclusiva (eccedenza dei 25 mq.) | 27,66 | x | 10 % | = | 2,77 |
| Totale: | 233,41 | | | | 173,52 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare è stata eseguita attraverso indagini di mercato e ricerche presso gli osservatori immobiliari, i quali riportano i valori medi di compravendita per unità di superficie nella relativa zona di riferimento. Dalle indagini eseguite è emerso che, per unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, considerando l'ubicazione della stessa all'interno del territorio Comunale, la quotazione varia tra circa €/mq. 550 e €/mq. 800.

Pertanto, considerando l'ubicazione dell'unità immobiliare all'interno del territorio Comunale, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quanto altro ritenuto influente sul giudizio di stima, si è

attribuito un valore di mercato pari a €/mq. 700.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,52 x 700,00 = **121.461,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| Decurtazione per lo scarso stato di manutenzione in cui versa l'unità immobiliare | -12.146,12 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 109.315,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 109.315,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 173,52 | 0,00 | 109.315,08 | 109.315,08 |
| | | | | 109.315,08 € | 109.315,08 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 104.265,08

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: €. 15.639,76

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: €. 88.625,32

data 19/11/2022

il tecnico incaricato
DAVIDE COLLA

www.tribunale.it - Tribunale di Roma - Ufficio di Espropriazione Immobiliare - Via dei Fori Imperiali, 155 - 00187 Roma - Tel. 06/49811 - Fax 06/49812