



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

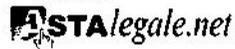
## 612/2018

Dott. Giancarlo MAGGIORE

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2019

creata con



**ANNA ANASTASIA**

CF: NSTNNA61L60H708Z

con studio in SALICE SALENTINO (LE) Via Nicotera 21

telefono: 3339159684

email: [anna.anastasia@alice.it](mailto:anna.anastasia@alice.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 612/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SURBO Via Trepuzzi 87, della superficie commerciale di 167,11 mq per la quota di:

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

L'intero compendio è costituito da un appartamento sito al piano terra zona giorno, al primo piano zona notte e da un box auto, un vano deposito, un piccolo studio, una tavernetta con bagno, ripostiglio e angolo cottura al piano interrato, del complesso residenziale "Le Due Colonne". All'appartamento si può accedere sia dalla Strada Provinciale Trepuzzi Surbo, sia dal viale in comune con le altre villette, sempre dalla S.P., tramite una rampa di scivolo, si accede nel box auto e nella tavernetta, i quali hanno accesso anche dall'interno dell'abitazione tramite il vano scala. Esso confina a nord con S.P. Trepuzzi-Surbo, a sud con viale condominiale, a est prop. Inguscio e ad ovest prop. Rhao.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 211 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Via Trepuzzi, piano: T-1, intestato a derivante da Decreto Trasferimento Immobili  
Coerenze: A Nord con Strada Prov.le Trepuzzi -Surbo; a Sud con viale condominiale in comune; a Est con prop. Inguscio e a Ovest con prop. Rhao

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

**A.1** box singolo, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di 48,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 211 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: Via Trepuzzi, 87, piano: Interrato S1, proprietà per 1000/1000 in comunione legale dei beni, derivante da Denuncia di NC del 27/04/1993  
Coerenze: confina a nord con SP Trepuzzi-Surbo, a sud con viale condominiale, a est con ditta Inguscio ed a ovest con proprietà Raho

L'intero piano interrato, così come modificato allo stato attuale, ha una superficie coperta di mq. 96,00 circa, di cui la parte abusiva di mq. 72,00 circa potrà essere regolarizzata con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con destinazione degli ambienti diversa da residenza (depositi, cantina, ecc.)

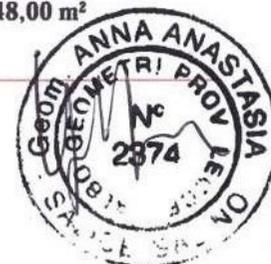
### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

167,11 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori:

48,00 m<sup>2</sup>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.378,75  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 146.378,75  
Data della valutazione: 26/10/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in  
qualità di proprietario

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2010 a firma di Notar Stellacci Maria ai nn. 21605/11061 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Lecce ai nn. 49633/9309, a favore \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ derivante da Concessione a  
garanzia di mutuo condizionato.  
Importo ipoteca: 240.000,00.  
Importo capitale: 120.000,00.  
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 21/05/2013 al nn. 406/5913 di repertorio, iscritta il 24/05/2013 a Lecce ai nn. 15806/1436, a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ derivante da Iscrizione a ruolo.  
Importo ipoteca: 43.498,16.  
Importo capitale: 21.749,08

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2018 a firma di Tribunale Lecce ai nn. 7019 di repertorio, trascritta il 28/12/2018 a Lecce ai nn. 41470/31919, a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ derivante da Atto di Precetto

##### 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:

per la quota di 1/2, in forza di Decreto Trasferimento Immobili (dal 01/04/1999), con atto stipulato il 01/04/1999 a firma di Tribunale ai nn. 855/99 di repertorio, registrato il 28/04/1999 a Roma ai nn. 10377.1/1999, trascritto il 29/04/1999 a Roma

per la quota di 1/2, in forza di Decreto Trasferimento Immobili (dal 01/04/1999), con atto stipulato il 01/04/1999 a firma di Tribunale ai nn. 855/99 di repertorio, registrato il 28/04/1999 a Roma ai nn. 10377.1/1999, trascritto il 29/04/1999 a Roma

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Costituzione (dal 27/04/1993 fino al 01/04/1999), con atto stipulato il 01/04/1999 a firma di Tribunale-Sez.Fallimentare ai nn. 855/99 di repertorio, registrato il 03/05/1993 a Roma ai nn. 5290.1/1993. Il titolo è riferito solamente a All'unità Immobiliare distinto in Catasto al fg. 13 p.la 211 subb.10 p.t.-1e 41 p.interrato

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **42-43-44-45** e successive varianti, intestata a  
per lavori di Costruzione di n. 206 villette unifamiliari in località "Franche",  
presentata il 14/04/1989 con il n. 42-43-44-45 di protocollo, rilasciata il 15/04/1989 con il n. 42-43-44-45  
di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
L'agibilità non risulta richiesta

Concessione Edilizia N. **149/89** e successive varianti, intestata a  
per lavori di Variante di costruzione di n. 206 villette unifamiliari loc. "Franche",  
rilasciata il 15/12/1989 con il n. 149 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
L'agibilità non risulta richiesta

Concessione Edilizia N. **68/90**, intestata a :  
per lavori di Variante alla concessione edilizia n. 149/89 per la realizzazione di box a piano interrato alle  
costruzioni di n.206 villette unifamiliari, presentata il 31/05/1990 con il n. 4146 di protocollo, rilasciata  
il 13/06/1990 con il n. 4146 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
L'agibilità non risulta richiesta

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera P.d.F. n. 34 del 25/09/1989, l'immobile ricade  
in zona C3. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 3 mc/mq; Altezza Max 13 m.; Percentuale di  
copertura 50%; Distanza dai confini 5 m.; Distanza tra fabbricati 10 m.; N. 2 Piani Fuoriterra

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di n. 2 muri tramezzi e realizzazione di un cucinino e vano lavanderia a piano terra; ampliamento del bagno a piano primo; (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle opere realizzate abusivamente: € 2.000,00

La regolarizzazione si potrà ottenere eseguendo la rimissione in pristino dello stato dei luoghi iniziale al piano terra e primo piano



### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento al piano interrato per la realizzazione di una tavernetta con bagno, ripostiglio, studio e vano deposito (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere eseguite senza titolo autorizzativo sanabili con art. 36 del DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria : € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione planimetrica del piano interrato e della categoria

catastale (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione del solo piano interrato: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90.

Regolarizzabile il solo piano interrato

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** [REDACTED]

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** [REDACTED]

BENI IN SURBO VIA TREPUPPI 87

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SURBO Via Trepuzzi 87, della superficie commerciale di **167,11 mq** per la quota di:

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

L'intero compendio è costituito da un appartamento sito al piano terra zona giorno, al primo piano zona notte e da un box auto, un vano deposito, un piccolo studio, una tavernetta con bagno, ripostiglio e angolo cottura al piano interrato, del complesso residenziale "Le Due Colonne". All'appartamento si può accedere sia dalla Strada Provinciale Trepuzzi Surbo, sia dal viale in comune con le altre villette, sempre dalla S.P., tramite una rampa di scivolo, si accede nel box auto e nella tavernetta, i quali hanno accesso anche dall'interno dell'abitazione tramite il vano scala. Esso confina a nord con S.P. Trepuzzi-Surbo, a sud con viale condominiale, a est prop. Inguscio e ad ovest prop. Rhao.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 211 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 409,03 Euro, indirizzo catastale: Via Trepuzzi, piano: T-1, intestato a derivante da Decreto Trasferimento Immobili  
Coerenze: A Nord con Strada Prov.le Trepuzzi `Surbo; a Sud con viale condominiale in comune; a Est con prop. Inguscio e a Ovest con prop. Rhao

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.





**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**SERVIZI**

- asilo nido
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



**COLLEGAMENTI**

- autobus distante 100 metri
- superstrada distante 7 Km



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Alla civile abitazione a piano terra si accede sia dalla strada principale Via Trepuzzi n. 87, tramite un



violetto interno e rialzata di n.5 gradini, rivestiti in travertino, per un'altezza totale di ca 0,75 cm dal piano calpestio e sia da un viale condominiale retrostante. Il piano terra è adibita a zona giorno ed è composta da un ingresso-soggiorno, bagno, tinello, cucinino, lavanderia, veranda e giardino retrostante e delle rampe di scale che conducono al piano primo e al piano interrato. Le scale sono rivestite in marmo e la richiera in ferro battuto. Il piano primo è composto da n. 3 camere da letto e un bagno, oltre ad una veranda con affaccio nel giardino retrostante e un balcone sul prospetto principale del fabbricato. Il pavimento interno sia del p.t. che del p.1° è in parquet, ad eccezione del cucinino e della lavanderia che è in cotto, mentre quello dei bagni è in ceramica come pure le pareti, le porte interne sono in legno massiccio, mentre gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri e avvolgibili. Al piano interrato si accede sia dall'interno dell'abitazione tramite una scala che dalla via pubblica tramite una rampa di scivolo. Esso è composto dal box auto dal quale si accede in un piccolo deposito e in uno studio, una taverna con bagno, un piccolo ripostiglio e angolo cottura. Il pavimento è tutto in mattoni di ceramica, le porte interne sono in legno. Sono presenti tutti gli impianti, allacciati alle rispettive reti cittadine, compreso quello termico con alimentazione a gasolio.

**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
Superficie coperta per civile abitazione su due piani	163,00	x	100 %	=	163,00
Balconi e verande	16,45	x	25 %	=	4,11
superfici abusive e non regolarizzabili	15,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>194,45</b>				<b>167,11</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **48,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 211 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: Via Trepuzzi, 87, piano: Interrato S1, intestato a proprietà per 1000/1000 in comunione legale dei beni, derivante da Denuncia di INU del 27/04/1993  
Coerenze: confina a nord con SP Trepuzzi-Surbo, a sud con viale condominiale, a est con ditta Inguscio ed a ovest con proprietà Raho

L'intero piano interrato, così come modificato allo stato attuale, ha una superficie coperta di mq. 96,00 circa, di cui la parte abusiva di mq. 72,00 circa potrà essere regolarizzata con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con destinazione degli ambienti diversa da residenza (depositi, cantina, ecc.)

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto



opportuno assumere quale prezzo di valutazione per ogni mq di superficie il valore unitario di € 700,00, ragguagliando la superficie dei balconi coperti al 25% della superficie complessiva e quella del boz al 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	167,11	x	700,00	=	116.978,75
Valore superficie accessori:	48,00	x	700,00	=	33.600,00
					150.578,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 150.578,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 150.578,75

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in oggetto si è proceduto con il metodo semplificato per comparazione con altri beni simili allenti di recente nel medesimo mercato. Pertanto, considerato che l'immobile da stimare è costituito da un appartamento per civile abitazione al P.T. adibita a zona giorno, al 1° piano adibita a zona notte e al piano interrato insiste un box auto con studio e deposito e una tavernetta le cui caratteristiche intrinseche sono quelle più dettagliatamente descritte nelle apposite sezioni, considerato che per tali beni il valore a cui è possibile eseguire la vendita è legato strettamente all'andamento del mercato locale, che risulta subire notevoli oscillazioni in relazione alla tipologia di finitura degli stessi, al loro stato di manutenzione e dalla possibilità di sanare la parte realizzata in assenza di C.E. tramite "Piano Casa". Tutto ciò premesso e considerato, da ricerche effettuate presso gli operatori di mercato locali del più probabile valore di mercato a cui lo stesso potrebbe essere venduto, si ritiene di poter attribuire il valore di seguito riportato. comparazione con altri beni simili allenti di mercato locali del più probabile valore di mercato a cui lo stesso potrebbe essere venduto, si ritiene di poter attribuire il valore di seguito riportato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo, agenzie: Surbo, osservatori del mercato immobiliare Surbo, ed inoltre: Specialisti nel settore del Comune di Surbo

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	167,11	48,00	150.578,75	150.578,75
				150.578,75 €	150.578,75 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
L'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.378,75

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 146.378,75</b>

data 26/10/2019

il tecnico incaricato  
ANNA ANASTASIA

