



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

410/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. GIANCARLO MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Francesco D'ercole

CF: DRCFNC66P29E506F

con studio in LECCE (LE) VIA A. PETRONELLI, 18

telefono: 00390832301072

email: archfra@libero.it

PEC: francesco.dercole@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 410/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COPERTINO Via Marie Curiè 85, della superficie commerciale di **153,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])
Appartamento al terzo piano di un immobile condominiale denominato " [REDACTED] " destinato a negozi al piano terreno e civili abitazioni ai piani primo, secondo e terzo. Servito da scala e ascensore prospetta su via Imperatore Adriano e su via Marie Curiè. E' composto da soggiorno, tinello, cucina con ripostiglio e wc, disimpegno della zona notte, tre stanze da letto e un bagno. E' servito da due balconi, il primo su via Imperatore Adriano ed il secondo su via Marie Curiè. La superficie utile è 117,76 mq, la superficie del balcone su via Imperatore Adriano è 11,64 mq e di quello su via Marie Curiè è 13,84 mq. Gli accessori dell'appartamento sono il box al piano interrato di superficie utile 35,70 mq e superficie commerciale 38,55 mq e due vani deposito sul terrazzo di copertura: il primo con accesso dal pianerottolo condominiale di superficie utile 1,81 mq e superficie commerciale 2,71 mq, ed il secondo con accesso dal lastrico solare di superficie utile 3,35 mq e superficie commerciale 5,07 mq. Una porzione del lastrico solare, come indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico è di proprietà esclusiva dell'appartamento per una superficie di circa 24 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è 140 mq ai quali si aggiungono le superfici ragguagliate dei balconi, dei due vani deposito e del lastrico solare per una Superficie Commerciale Totale di mq. 153,92. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 861 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Imperatore Adriano snc, piano: S1-3-4, intestato a [REDACTED] derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 **box singolo**. Il box si trova nel piano interrato ed è raggiungibile tramite rampa e spazi di manovra condominiali. Di superficie utile 35,70 mq è dotato di infisso in ferro. E' collegato alla retrostante intercapedine nella quale è collocata l'autoclave dell'appartamento.

A.2 **cantina**, composto da piccolo vano sul terrazzo di copertura. E' di pertinenza dell'appartamento una porzione di lastrico solare in corrispondenza della porta di accesso al vano deposito di circa 24 mq.

A.3 **cantina**, composto da vano deposito sul pianerottolo del quarto piano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	46,33 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.553,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.370,48
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e famiglia senza alcun titolo

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune COPERTINO identificata al Foglio 24 part. 861 della superficie di 800 mq, stipulato il 11/12/2004 a firma di notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED], derivante da atto d'obbligo

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**, stipulata il 16/03/2005 a firma di notaio [REDACTED] repertorio, iscritta il [REDACTED] Lecce ai nn. [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.160.000,00 euro.

Importo capitale: 580.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Copertino Foglio 24 part. 861.

A margine risulta l'Annotazione ad iscrizione nn. [REDACTED] derivante da frazionamento il quota del 10/04/2008 notaio [REDACTED] Foglio 24 part. 861 sub 11 quota n. 1 di euro 75.000,00 montante di euro 150.000,00 Foglio 24 part. 861 sub 12 quota n. 1 di euro 75.000,00 montante di euro 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce a [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.
 La formalità è riferita solamente a Copertino Foglio 24 part. 861 sub 11 e part. 861 sub 12

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 07/02/2008 a firma di Tribunale di Lecce , trascritta il [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da esecuzione in forma specifica.
 Disporre con sentenza costitutiva il trasferimento dei beni. Grava su Copertino Foglio 24 part. 861 sub 11 e sub 12.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.305,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 776,44
Millesimi condominiali:	105,46

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il [REDACTED] firma di notaio [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a L'atto si riferisce al terreno sul quale sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto della procedura..

Successivamente è stato redatto un atto di rettifica dal notaio [REDACTED] [REDACTED] registrato a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], con il quale si precisa che [REDACTED] acquistava il terreno in qualità di unico titolare dell'impresa individuale "[REDACTED]" e che quindi l'acquisto doveva ricadere nel regime della comunione de residuo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] a Copertino (Le) per la quota di 1/2 piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal [REDACTED] ai [REDACTED] serie 1, trascritto il [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita si riferisce al terreno edificatorio in località [REDACTED] di metri quadrati 800, in Catasto al Foglio 24, part. 861 (784/1) are 8.00 sul quale saranno realizzati gli immobili oggetto della procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 0 [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un complesso immobiliare da destinare a locali commerciali a piano terra e civili abitazioni a piano primo, secondo e terzo sito in via Imperatore Adriano al F. 24 part. 861, presentata [REDACTED] protocollo

Titolo Unico N. S28/04, [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un complesso immobiliare da destinare a locali commerciali a piano terra e civili abitazioni a piano primo, secondo e terzo, presentata il [REDACTED] di protocollo, rilasciata il [REDACTED] di protocollo

Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. [REDACTED] intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un complesso immobiliare da destinare a locali commerciali a piano terra e civili abitazioni a piano primo, secondo e terzo sito in via Imperatore Adriano al F. 24 part. 861 , presentata il [REDACTED] n il n. [REDACTED] di protocollo, rilasciata il [REDACTED] con il n. [REDACTED] di protocollo, agibilità del [REDACTED] con il n. 10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di G.R. n. [REDACTED] l'immobile ricade in zona C1 di Espansione Edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Lottizzazione [REDACTED] Lotto C4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel progetto approvato il tinello e il disimpegno della zona notte sono collegati tramite una porta. Al suo posto nel tinello è stato realizzato un camino d'angolo. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA per modifiche interne: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale risulta una porta di

comunicazione tra il tinello e il disimpegno della zona notte che allo stato attuale non esiste. Nel tinello è visibile la porta murata ed è stato realizzato un camino d'angolo.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN COPERTINO VIA MARIE CURIE 85

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COPERTINO Via Marie Curie 85, della superficie commerciale di **153,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al terzo piano di un immobile condominiale denominato "[REDACTED]" destinato a negozi al piano terreno e civili abitazioni ai piani primo, secondo e terzo. Servito da scala e ascensore prospetta su via Imperatore Adriano e su via Marie Curie. E' composto da soggiorno, tinello, cucina con ripostiglio e wc, disimpegno della zona notte, tre stanze da letto e un bagno. E' servito da due balconi, il primo su via Imperatore Adriano ed il secondo su via Marie Curie. La superficie utile è 117,76 mq, la superficie del balcone su via Imperatore Adriano è 11,64 mq e di quello su via Marie Curie è 13,84 mq. Gli accessori dell'appartamento sono il box al piano interrato di superficie utile 35,70 mq e superficie commerciale 38,55 mq e due vani deposito sul terrazzo di copertura: il primo con accesso dal pianerottolo condominiale di superficie utile 1,81 mq e superficie commerciale 2,71 mq, ed il secondo con accesso dal lastrico solare di superficie utile 3,35 mq e superficie commerciale 5,07 mq. Una porzione del lastrico solare, come indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico è di proprietà esclusiva dell'appartamento per una superficie di circa 24 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è 140 mq ai quali si aggiungono le superfici ragguagliate dei balconi, dei due vani deposito e del lastrico solare per una Superficie Commerciale Totale di mq. 153,92. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 861 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Imperatore Adriano snc, piano: S1-3-4, intestato a [REDACTED] derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al terzo piano di un immobile condominiale denominato ██████████ destinato a negozi al piano terreno e civili abitazioni ai piani primo, secondo e terzo. Servito da scala e ascensore prospetta su via Imperatore Adriano e su via Marie Curie. E' composto da soggiorno, tinello, cucina con ripostiglio e wc, disimpegno della zona notte, tre stanze da letto e un bagno. E' servito da due balconi, il primo su via Imperatore Adriano ed il secondo su via Marie Curie. La superficie utile è 117,76 mq, la superficie del balcone su via Imperatore Adriano è 11,64 mq e di quello su via Marie Curie è 13,84 mq. Gli accessori dell'appartamento sono il box al piano interrato di superficie utile 35,70 mq e superficie commerciale 38,55 mq e due vani deposito sul terrazzo di copertura: il primo con accesso dal pianerottolo condominiale di superficie utile 1,81 mq e superficie commerciale 2,71 mq, ed il secondo con accesso dal lastrico solare di superficie utile 3,35 mq e superficie commerciale 5,07 mq. Una porzione del lastrico solare, come indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico è di proprietà esclusiva dell'appartamento per una superficie di circa 24 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è 140 mq ai quali si aggiungono le superfici ragguagliate dei balconi, dei due vani deposito e del lastrico solare per una Superficie Commerciale Totale di mq. 153,92. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel box è collocata l'autoclave dell'appartamento che occupa lo spazio dell'intercapedine retrostante il box. L'appartamento è collegato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : serrande realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : porta di accesso realizzati in ferro. Porta blindata di accesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 commerciale	153,92	x	100 %	=	153,92
Totale:	153,92				153,92

ACCESSORI:

box singolo. Il box si trova nel piano interrato ed è raggiungibile tramite rampa e spazi di manovra condominiali. Di superficie utile 35,70 mq è dotato di infisso in ferro. E' collegato alla retrostante intercapedine nella quale è collocata l'autoclave dell'appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	38,55	x	100 %	=	38,55
Totale:	38,55				38,55

cantina, composto da piccolo vano sul terrazzo di copertura. E' di pertinenza dell'appartamento una porzione di lastrico solare in corrispondenza della porta di accesso al vano deposito di circa 24 mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	5,07	x	100 %	=	5,07
Totale:	5,07				5,07

cantina, composto da vano deposito sul pianerottolo del quarto piano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	2,71	x	100 %	=	2,71
Totale:	2,71				2,71

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'ultima valutazione disponibile si riferisce al secondo semestre 2023. Per le abitazioni civili in stato conservativo normale nella zona catastale D4 - Periferia ad est della ferrovia, nella quale si trova l'immobile, il valore varia da un minimo di 540,00 euro/mq ad un massimo di 700,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, viste le buone condizioni del fabbricato, la sua qualità, le rifiniture, l'età, si ritiene congrua una valutazione di 650,00 euro/mq. Il valore è dunque:

$$153,92 \text{ mq} \times 650,00 \text{ euro/mq} = 100.048,00 \text{ euro}$$

Per i box nella zona catastale D4 nella quale si trova l'immobile il valore varia da un minimo di 375,00 euro/mq ad un massimo di 440,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, si ritiene congrua una valutazione di 410,00 euro/mq. Il valore è dunque:

$$38,55 \text{ mq} \times 410,00 \text{ euro/mq} = 15.805,50 \text{ euro}$$

Il valore di mercato totale dell'immobile è pari a 115.853,50 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	115.853,50
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 115.853,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 115.853,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dal fabbricato allo stato finito, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Visionati gli elaborati grafici catastali, visti gli atti, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative ad immobili simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

- caratteristiche intrinseche: grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area, indice di fabbricabilità, vetustà, età e qualità del manufatto, stato di manutenzione, caratteristiche degli impianti e delle finiture, etc.;

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari similari, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	153,92	46,33	115.853,50	115.853,50
				115.853,50 €	115.853,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.553,50**

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: **€. 17.183,03**

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: **€. 97.370,48**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 410/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COPERTINO Via Marie Curiè 85, della superficie commerciale di **153,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] Appartamento al terzo piano di un immobile condominiale denominato [REDACTED] destinato a negozi al piano terreno e civili abitazioni ai piani primo, secondo e terzo. Servito da scala e ascensore prospetta su via Imperatore Adriano e su via Marie Curiè. E' composto da soggiorno, tinello, cucina con ripostiglio e wc, disimpegno della zona notte, tre stanze da letto e un bagno. E' servito da due balconi, il primo su via Imperatore Adriano ed il secondo su via Marie Curiè. La superficie utile è 117,76 mq, la superficie del balcone su via Imperatore Adriano è 11,64 mq e di quello su via Marie Curiè è 13,84 mq. Gli accessori dell'appartamento sono il box al piano interrato di superficie utile 25,10 mq e superficie commerciale 27,24 mq e un vano deposito con accesso dal lastrico solare di superficie utile 3,35 mq e superficie commerciale 5,07 mq. Una porzione del lastrico solare, come indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico è di proprietà esclusiva dell'appartamento per una superficie di circa 24 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è 140 mq ai quali si aggiungono le superfici ragguagliate dei balconi, del vano deposito e del lastrico solare per una Superficie Commerciale Totale di mq. 153,38. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Nel box è collocata l'autoclave dell'appartamento che occupa lo spazio dell'intercapedine retrostante il box. L'appartamento è collegato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 861 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Imperatore Adriano snc, piano: S1-3-4, intestato a [REDACTED], derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 box singolo.

A.2 cantina, composto da vano deposito sul terrazzo di copertura. E' di pertinenza dell'appartamento una porzione di lastrico solare in corrispondenza della porta di accesso al vano deposito di circa 24 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,31 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.865,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.235,59
Data della valutazione: 08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 11/11/2019, con scadenza il 31/03/2021, registrato il 13/01/2020 a Lecce ai nn. 280 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.360,00 euro annui

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune COPERTINO identificata al Foglio 24 part. 861 della superficie di 800 mq, stipulato il 11/12/2004 a firma di notaio A [REDACTED]
[REDACTED], derivante da atto d'obbligo

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**, stipulata il 16/03/2005 a firma di notaio [REDACTED] i repertorio, iscritta il [REDACTED] a [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 1.160.000,00 euro.

Importo capitale: 580.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Copertino Foglio 24 part. 861.

A margine risulta l'Annotazione ad iscrizione nn. 20511/3368 del 14/05/2008 derivante da frazionamento il quota del 10/04/2008 notaio [REDACTED] Foglio 24 part. 861 sub 11 quota n. 1 di euro 75.000,00 montante di euro 150.000,00 Foglio 24 part. 861 sub 12 quota n. 1 di euro 75.000,00 montante di euro 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Copertino Foglio 24 part. 861 sub 11 e part. 861 sub 12

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 07/02/2008 a firma di Tribunale di Lecce , trascritta il 14/02/2008 a Lecce ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] (Le) cod. fisc.
[REDACTED] (Le) cod. fisc.

[REDACTED] derivante da esecuzione in forma specifica.

Disporre con sentenza costitutiva il trasferimento dei beni. Grava su Copertino Foglio 24 part. 861 sub 11 e sub 12.

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.622,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.903,51
Millesimi condominiali:	106,60

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il [REDACTED] firma di notaio [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a L'atto si riferisce al terreno sul quale sono stati successivamente edificati gli immobili oggetto della procedura..

Successivamente è stato redatto un atto di rettifica dal notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

in il quale si precisa che [REDACTED] acquistava il terreno in qualità di unico titolare dell'impresa individuale "[REDACTED]" con sede in Copertino e che quindi l'acquisto doveva ricadere nel regime della comunione de residuo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] Copertino (Le) per la quota di 1/2 piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a L'atto di compravendita si riferisce al terreno edificatorio in località [REDACTED] di metri quadrati 800, in Catasto al Foglio 24, part. 861 (784/1) are 8.00 sul quale saranno realizzati gli immobili oggetto della procedura

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire [REDACTED] testata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un complesso immobiliare da destinare a locali commerciali a piano terra e civili abitazioni a piano primo, secondo e terzo sito in via Imperatore Adriano al F. 24 part. 861, presentata il [REDACTED] di protocollo

Titolo Unico [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un complesso immobiliare da destinare a locali commerciali a piano terra e civili abitazioni a piano primo, secondo e terzo, presentata il [REDACTED] di protocollo, rilasciata il [REDACTED] di protocollo

Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. [REDACTED], intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un complesso immobiliare da destinare a locali commerciali a piano terra e civili abitazioni a piano primo, secondo e terzo sito in via Imperatore Adriano al F. 24 part. 861, presentata il [REDACTED] di protocollo, rilasciata il 04/10/2007 con il n. 145 di protocollo, agibilità del 20/02/2008 con il n. 10 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di G.R. n. 1690 del 28/11/2001, l'immobile ricade in zona C1 di Espansione Edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Lottizzazione [REDACTED] "Lotto C4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN COPERTINO VIA MARIE CURIE 85

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COPERTINO Via Marie Curie 85, della superficie commerciale di **153,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Appartamento al terzo piano di un immobile condominiale denominato "██████████" destinato a negozi al piano terreno e civili abitazioni ai piani primo, secondo e terzo. Servito da scala e ascensore prospetta su via Imperatore Adriano e su via Marie Curie. E' composto da soggiorno, tinello, cucina con ripostiglio e wc, disimpegno della zona notte, tre stanze da letto e un bagno. E' servito da due balconi, il primo su via Imperatore Adriano ed il secondo su via Marie Curie. La superficie utile è 117,76 mq, la superficie del balcone su via Imperatore Adriano è 11,64 mq e di quello su via Marie Curie è 13,84 mq. Gli accessori dell'appartamento sono il box al piano interrato di superficie utile 25,10 mq e superficie commerciale 27,24 mq e un vano deposito con accesso dal lastrico solare di superficie utile 3,35 mq e superficie commerciale 5,07 mq. Una porzione del lastrico solare, come indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico è di proprietà esclusiva dell'appartamento per una superficie di circa 24 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è 140 mq ai quali si aggiungono le superfici ragguagliate dei balconi, del vano deposito e del lastrico solare per una Superficie Commerciale Totale di mq. 153,38. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Nel box è collocata l'autoclave dell'appartamento che occupa lo spazio dell'intercapedine retrostante il box. L'appartamento è collegato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 861 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Imperatore Adriano snc, piano: S1-3-4, intestato a ██████████ rivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al terzo piano di un immobile condominiale denominato "██████████" destinato a negozi al piano terreno e civili abitazioni ai piani primo, secondo e terzo. Servito da scala e ascensore prospetta su via Imperatore Adriano e su via Marie Curie. E' composto da soggiorno, tinello, cucina con ripostiglio e wc, disimpegno della zona notte, tre stanze da letto e un bagno. E' servito da due balconi, il primo su via Imperatore Adriano ed il secondo su via Marie Curie. La superficie utile è 117,76 mq, la superficie del balcone su via Imperatore Adriano è 11,64 mq e di quello su via Marie Curie è 13,84 mq. Gli accessori dell'appartamento sono il box al piano interrato di superficie utile 25,10 mq e superficie commerciale 27,24 mq e un vano deposito con accesso dal lastrico solare di superficie utile 3,35 mq e superficie commerciale 5,07 mq. Una porzione del lastrico solare, come indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico è di proprietà esclusiva dell'appartamento per una superficie di circa 24 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è 140 mq ai quali si aggiungono le superfici ragguagliate dei balconi, del vano deposito e del lastrico solare per una Superficie Commerciale Totale di mq. 153,38. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni in alluminio. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte realizzati in legno tamburatonella media *infissi esterni*: finestre realizzati in alluminionella media *protezioni infissi esterni*: serrande realizzate in plasticanella media *infissi esterni*: porta di ingresso realizzati in ferro. porta blindatanella media *pavimentazione interna*: realizzata in gresnella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	153,38	x	100 %	=	153,38
Totale:	153,38				153,38

ACCESSORI:

box singolo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	27,24	x	100 %	=	27,24
Totale:	27,24				27,24

cantina, composto da vano deposito sul terrazzo di copertura. E' di pertinenza dell'appartamento una porzione di lastrico solare in corrispondenza della porta di accesso al vano deposito di circa 24 mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tecnico incaricato: Francesco D'ercole					
Pagina 16 di 19					

superficie commerciale	5,07	x	100 %	=	5,07
Totale:	5,07				5,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'ultima valutazione disponibile si riferisce al secondo semestre 2023. Per le abitazioni civili in stato conservativo normale nella zona catastale D4 - Periferia ad est della ferrovia, nella quale si trova l'immobile, il valore varia da un minimo di 540,00 euro/mq ad un massimo di 700,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, viste le buone condizioni del fabbricato, la sua qualità, le rifiniture, l'età, si ritiene congrua una valutazione di 650,00 euro/mq. Il valore è dunque:

$$153,38 \text{ mq} \times 650,00 \text{ euro/mq} = 99.697,00 \text{ euro}$$

Per i box nella zona catastale D4 nella quale si trova l'immobile il valore varia da un minimo di 375,00 euro/mq ad un massimo di 440,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona, si ritiene congrua una valutazione di 410,00 euro/mq. Il valore è dunque:

$$27,24 \text{ mq} \times 410,00 \text{ euro/mq} = 11.168,40 \text{ euro}$$

Il valore di mercato totale dell'immobile è pari a 110.865,40 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.865,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.865,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.865,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto costituito dal fabbricato allo stato finito, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trova. Visionati gli elaborati grafici catastali, visti gli atti, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative ad immobili simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

- caratteristiche intrinseche: grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area,

indice di fabbricabilità, vetustà, età e qualità del manufatto, stato di manutenzione, caratteristiche degli impianti e delle finiture, etc.;

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari similari, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	153,38	32,31	110.865,40	110.865,40
				110.865,40 €	110.865,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.865,40**

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: **€. 16.629,81**

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: **€. 94.235,59**

data 08/04/2024

il tecnico incaricato
Francesco D'ercole