



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

277/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa CAPONE ANNAFRANCESCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Maria Grazia Falconieri

CF:FLCMGR57L44F842N
con studio in NARDO' (LE) Via E. Chiesa 10
telefono: 3476419387
email: mgfalconieri@gmail.com
PEC: mariagrazia.falconieri@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 277/2023

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

A appartamento a SQUINZANO Via Francesco Crispi 6, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un **appartamento al piano primo** di sei vani e servizi, Precisamente si compone di: **ampio open space**, ad uso ingresso-soggiorno-pranzo, con attigui vani cottura, ripostiglio, antibagno e w.c., **vano studio** con accesso diretto dall'atrio di ingresso, **tre vani letto**, serviti da corridoio e bagno. Il tutto per una **superficie netta calpestabile di mq 120,00 (superficie lorda di 143 mq)** .

Pertinenze esclusive sono: **vano scala** di accesso da Via Crispi, con copertura in legno, della superficie netta di mq 15 ca; **atrio di ingresso** con copertura in legno, della superficie netta di mq 54 ca (superficie lorda totale delle coperture in legno 75 mq); **terrazza a livello**, della superficie netta di mq 78 ca (superficie lorda di 82,50 mq) ; e solai di copertura a piano secondo, non accessibili.

E' priva di box auto o parcheggio privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala indipendente, ha un'altezza interna di 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 234 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 404,90 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi n.2 , piano: T-1, derivante da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 21/03/2013 Pratica n. LE0075237 in atti dal 21/03/2013 VARIAZIONEDI CLASSAMENTO (n. 9866.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario: a nord-est lastricato solare di fabbricato a piano terra di proprietà di terzi, a sud-est via Crispi, a sud-ovest fabbricato a piano primo di proprietà di terzi, a nord- ovest con area scoperta di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 78.200,00

trova:

Data della valutazione:

23/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è occupato dal debitore e dal nucleo familiare.

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 SQUINZANO identificata al fg 31 ptc 234 sub 5 della superficie di mq 350, stipulato il 12/03/2005 a firma di notar ai nn. 153188 di repertorio, trascritto il 17/03/2005 a Lecce ai nn. RG 11706 RP 8288, a favore di .

La formalità è riferita solamente a Rilascio del Permesso di Costruire per modifiche e ampliamento del fabbricato a piano primo per civile abitazione in Via Crispi(pratica edilizia n. 70/04 protocollo n. 16169)

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 21/03/2012 a firma di notar ai nn. repert.n. 1747 di repertorio, trascritta il 23/03/2012 a Lecce ai nn. RG n.10395, RP n. 8448, a favore di contro in regime di separazione dei beni, derivante da Atto di costituzione di fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato in narrativa

Annotazione: Sentenza di inefficacia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale, registrata il 25/09/2018 a LECCE ai nn. repertorio n. 3193, trascritta il 23/09/2019 a Lecce ai nn. RG n.31239, RP n.3206, a favore di contro, derivante da Atto del Tribunale di Lecce .

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato in narrativa

domanda giudiziale trascrizione revoca atti soggetti a trascrizione , registrata il 17/01/2017 a Lecce ai nn. repert.n.581, trascritta il 14/02/2018 a Lecce ai nn. RG. n. 5024, RP. n.3904, a favore di contro, derivante da domanda giudiziale del Tribunale di Lecce .

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato in narrativa

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/09/2005 a firma di notar ai nn. 2840 di repertorio, iscritta il 21/09/2005 a Lecce ai nn. RG n.36956, RP n.6279, a favore di , contro e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 87.500,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato in narrativa

ipoteca , stipulata il 11/05/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai nn. 3699 di repertorio, iscritta il 12/05/2022 ai nn. RG n. 17492, RP n. 2232, a favore di contro in regime di separazione dei beni, derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: euro 52.515,90.

Importo capitale: euro 26.257,95.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato in narrativa

ipoteca , stipulata il 10/09/2003 a firma di notar ai nn. 381539 di repertorio, iscritta il 12/07/2023 a Lecce ai nn. RG n. 26270, RP n.2456, a favore di, contro e, in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Importo ipoteca: euro 175.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato in narrativa

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/10/2023 a Lecce ai nn. RG n.37151, RP n.30477, a favore di contro, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario .

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato in narrativa

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:

in regime di separazione dei beni per la quota di 100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/09/2002 a firma di notar ai nn. rep n. 359851 di repertorio, trascritto il 24/09/2002 a Lecce ai nn. RG n. 34069, RP n.27621.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 208/2001 Concessione Edilizia **N. 3842/2002**, intestata a, per lavori di Ristrutturazione a piano terra e ampliamento a piano primo fabbricato per civile abitazione, presentata il 05/01/2001 con il n. di protocollo, rilasciata il 17/10/2002 con il n. 3842 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Squinzano alla Via F. Crispi, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 234 sub. 5

Pratica edilizia n. 70/2004 Permesso di costruire **N. 4260/2005**, intestata a, per lavori di Completamento piano terra e ampliamento a piano primo, presentata il 20/05/2004 con il n. prot.9841 di protocollo, rilasciata il 03/05/2005 con il n. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Squinzano alla Via F. Crispi n. 6, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 234 sub. 5 .

Non risulta comunicata l'ultimazione dei lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

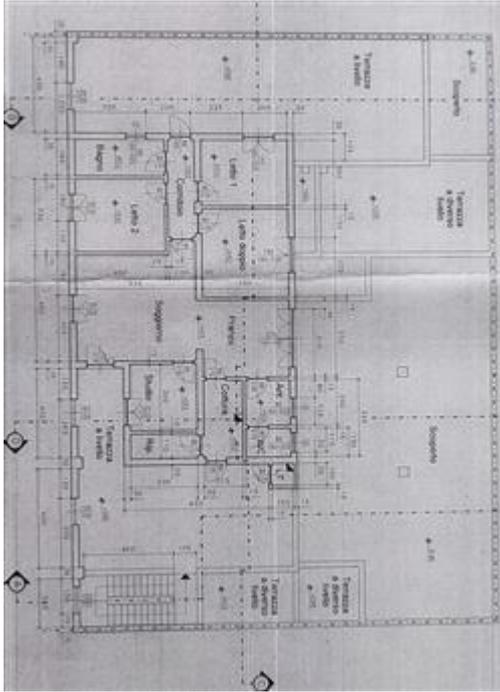
vigente l'immobile ricade in zona B 10 "Residenziali urbane sature" del P.U.G.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tavola n. 10 e N.T.A. del vigente P.U.G.. L'indice di fabbricabilità della struttura è stato interamente sfruttato. Non ci sono ulteriori possibilità edificatorie sul lotto interessato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

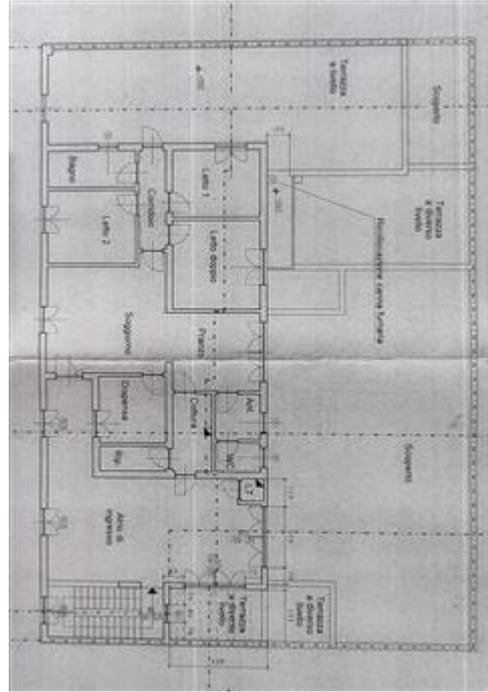
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: norme e regolamenti edilizi vigenti)

L'immobile risulta **conforme**.



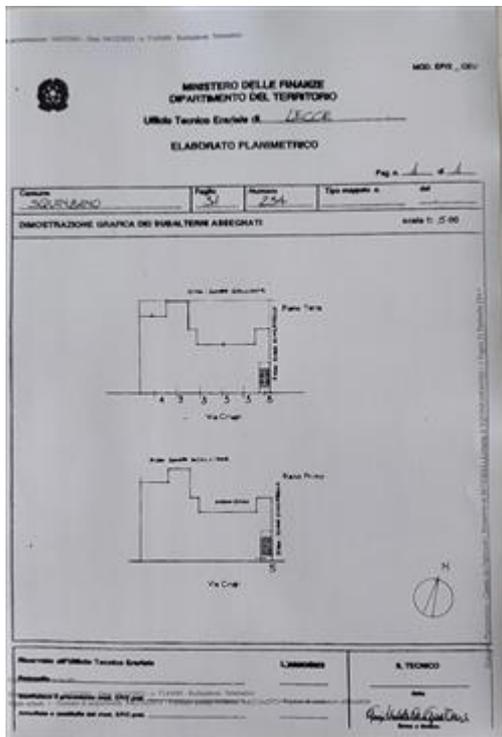
P.d.C. n.4260/2005 planimetria quotata progetto approvato



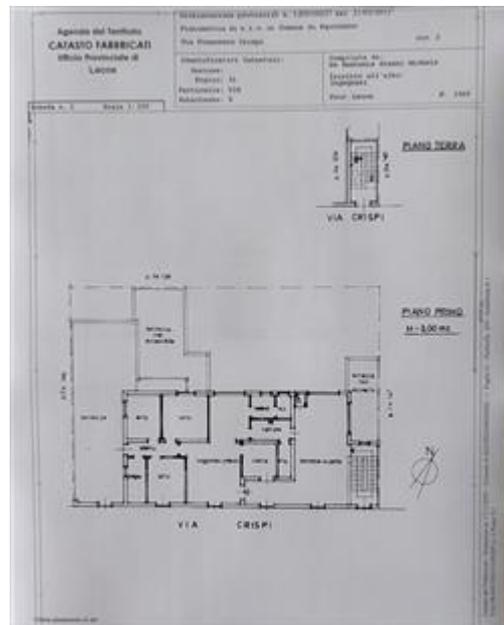
P.d.C. n.4260/2005 planimetria progetto approvato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



elaborato planimetrico fg 31 ptc 231



planimetria catastale fg 31 ptc 234 sub 6



estratto di mappa catastale fg 31 ptc 234



estratto catastale fg 31 ptc 234 Google Maps

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SQUINZANO VIA FRANCESCO CRISPI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SQUINZANO Via Francesco Crispi 6, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .

Trattasi di un **appartamento al piano primo** di sei vani e servizi, Precisamente si compone di: **ampio open space**, ad uso ingresso-soggiorno-pranzo, con attigui vani cottura, ripostiglio, antibagno e w.c., **vano studio** con accesso diretto dall'atrio di ingresso, **tre vani letto**, serviti da corridoio e bagno. Il tutto per una **superficie netta calpestabile di mq 120,00 (superficie lorda di 143 mq)** .

Pertinenze esclusive sono: **vano scala** di accesso da Via Crispi, con copertura in legno, della superficie netta di mq 15 ca; **atrio di ingresso** con copertura in legno, della superficie netta di mq 54 ca (superficie lorda totale delle coperture in legno 75 mq); **terrazza a livello**, della superficie netta di mq 78 ca (superficie lorda di 82,50 mq) ; e solai di copertura a piano secondo, non accessibili.

E' priva di box auto o parcheggio privato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala indipendente, ha un'altezza interna di 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 234 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 404,90 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Crispi n.2 , piano: T-1, intestato, derivante da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 21/03/2013 Pratica n. LE0075237 in atti dal 21/03/2013 VARIAZIONE

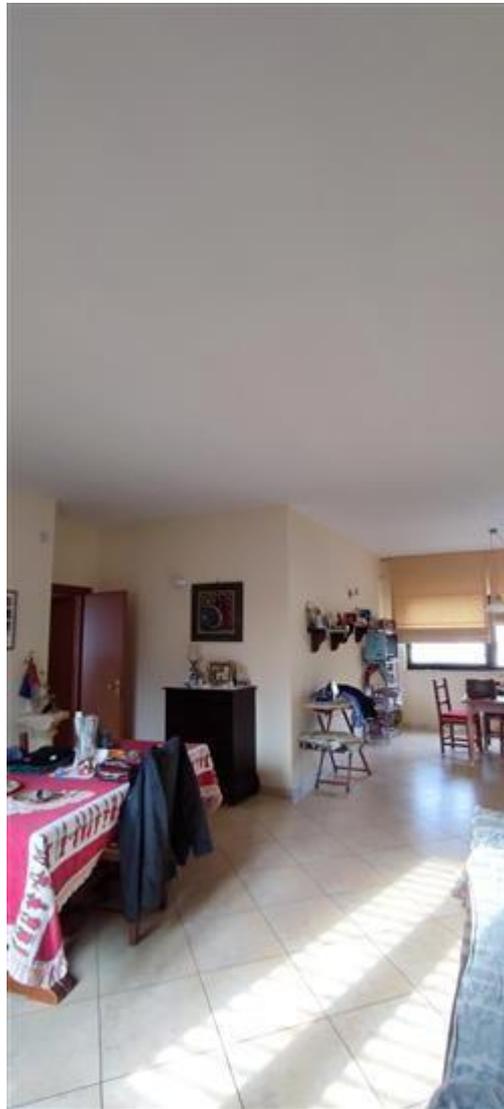
DI CLASSAMENTO (n. 9866.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario: a nord-est lastricato solare di fabbricato a piano terra di proprietà di terzi, a sud-est via Crispi, a sud-ovest fabbricato a piano primo di proprietà di terzi, a nord- ovest con area scoperta di proprietà di terzi.

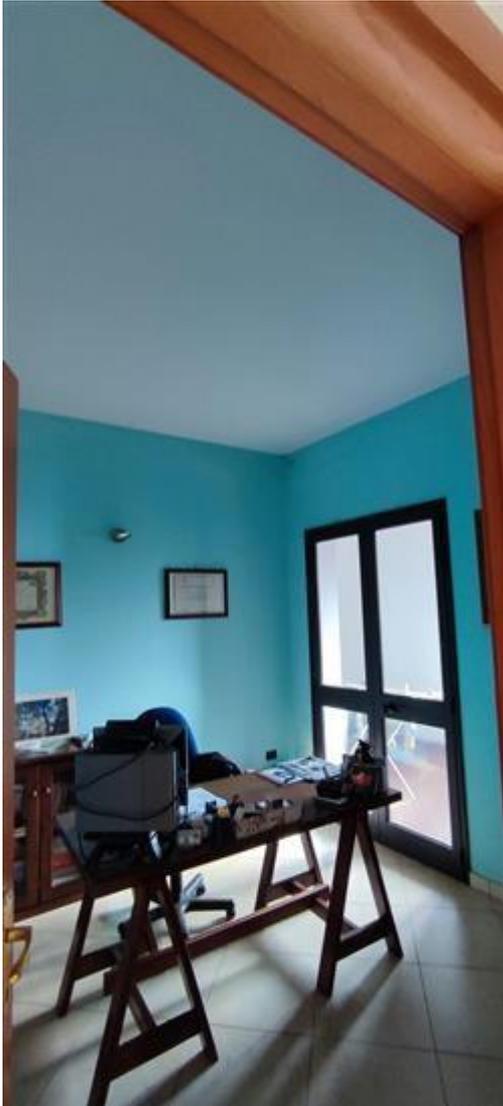
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2003.



atrio di ingresso lato strada



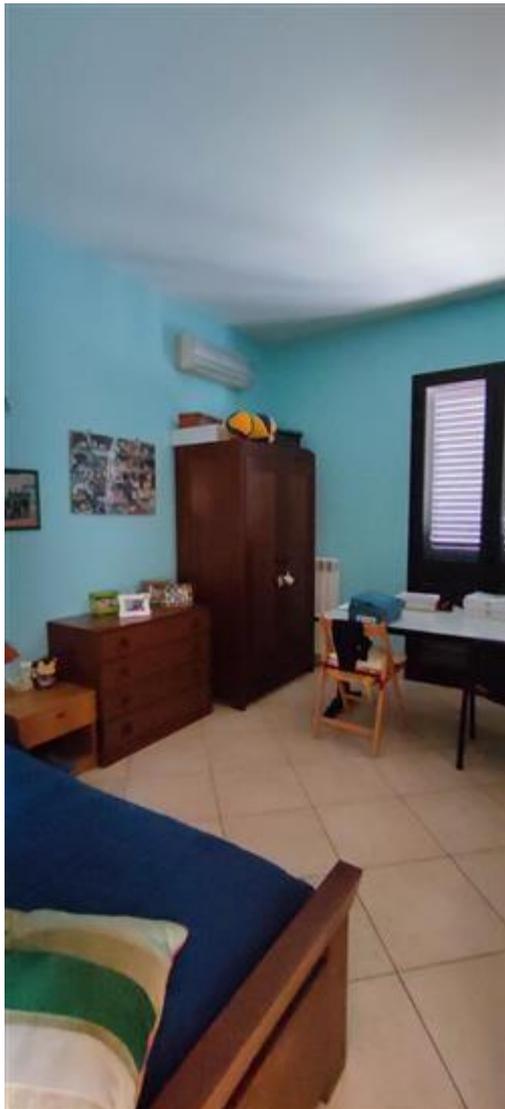
interno soggiorno-pranzo



interno studio



interno letto matrimoniale



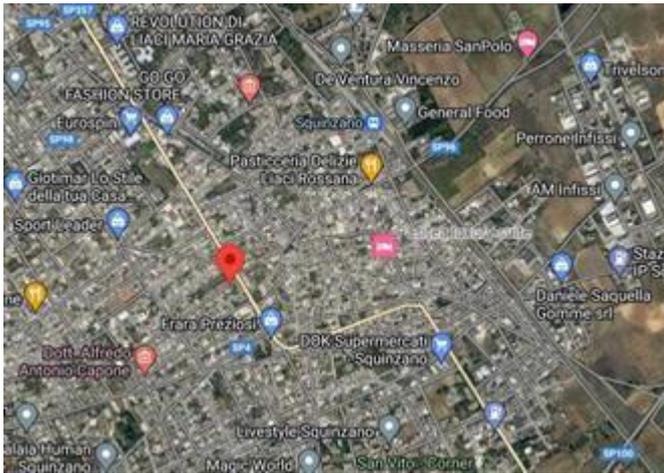
interno letto 2



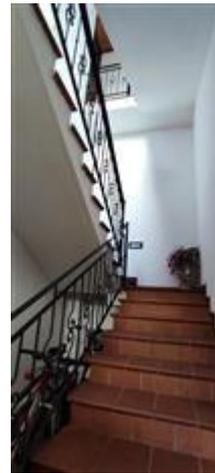
interno letto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

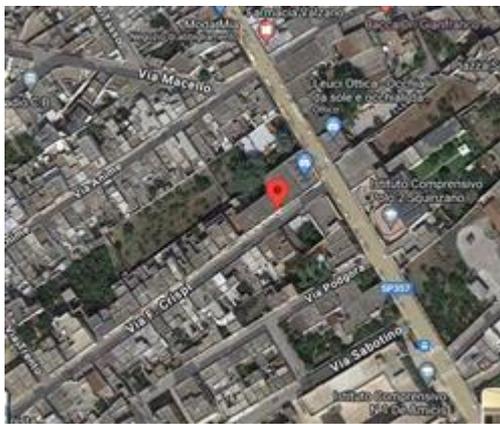
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ubicazione nell'area comunale



vano scala indipendente di accesso al primo piano



ubicazione nel quartiere



vista prospettica lato sud ovest



vista prospettica lato nord est



accesso al piano primo

SERVIZI

farmacie

scuola media inferiore

al di sopra della media



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, edificata nel periodo 2002-2005, è completa delle opere di finitura. Ha una struttura in muratura portante e solai piani latero cementizi. La copertura del vano scala e dell'atrio di ingresso è realizzata con putrelle in acciaio e doppio perlinato in legno, con interposta intercapedine isolante, e soprastante guaina bituminosa. Gli ambienti sono tutti ben illuminati e areati. Internamente presenta finiture di media qualità con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio e vetrocamera, bussole in laminato di legno, ringhiera della scala in ferro battuto. Il vano scala, l'atrio coperto di ingresso, e la terrazza a livello hanno pavimenti in ceramica effetto cotto. Il prospetto su strada presenta lesene e modanature intorno alle aperture, con effetto decorativo. I prospetti sono intonacati e tinteggiati a colori tenui.

Si rilevano sporadiche tracce di muffa da condensa nei locali di servizio e invecchiamento della pitturazione sulle pareti esterne.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione generale, esclusi abituali interventi di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare è allacciata alle forniture pubbliche di acqua, fogna, luce e gas. E' dotata di impianti idrosanitati, impianto termico (ibrido con caldaia a gas e pompa di calore) a termosifoni in ghisa ed impianto elettrico, tutti autonomi.

Non sono state esibite dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto nulla si può dire sulla conformità o necessità di adeguamento alle norme in particolare dell'impianto elettrico, se non che, allo stato, tutti gli impianti sono funzionanti.

Non è stata fornita copia di recenti bollette delle forniture pubbliche, richiesta preliminarmente nella comunicazione della data del primo sopralluogo e, in seguito, con comunicazioni telefoniche e messaggistiche.

Per dichiarazione resa dall'occupante in corso di sopralluogo, nell'anno 2022 l'abitazione è stata dotata di un **impianto fotovoltaico**, della potenza di 6 kw con batterie di accumulo da 8 kw. Tale impianto non risulta esplicitamente citato nell'atto di pignoramento.

La **classe energetica** dell'immobile è presumibilmente bassa, manifestando una configurazione isolata, con involucro altamente disperdente. Qualora non rimosse, le dotazioni dell'impianto fotovoltaico e della pompa di calore contribuiscono ad abbattere i consumi energetici.



interno w.c.



terrazza a livello lato strada con componenti dell'impianto fotovoltaico



terrazza a livello lato retrospetto



interno antibagno



interno bagno



caldaia murale e pompa di calore a retrospetto

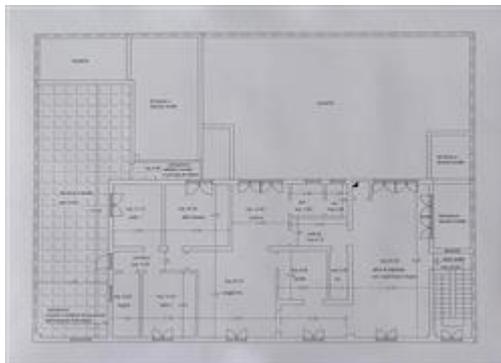
CONSISTENZA:

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 piano primo	143,00	x	100 %	=	143,00
Atrio di ingresso con copertura in legno	25,00	x	35 %	=	8,75
Atrio di ingresso con copertura in legno	50,00	x	10 %	=	5,00
Terrazza scoperta	25,00	x	30 %	=	7,50

Terrazza scoperta	57,50	x	10 %	=	5,75
Totale:	300,50				170,00



planimetria rilevata allo stato di fatto fg 31 ptc 234 sub 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/07/2018

Fonte di informazione: Contenzioso, 1065/1989

Descrizione: LOTTO 2A - Immobile costituito da piano terra, piano ammezzato, piano primo, piano secondo (vani tecnici) e un piccolo vano seminterrato riportato nel C.F. di San Pietro Vernotico al foglio 37 particella 505 sub. 5 e 7. , 4

Indirizzo: Via Cellino angolo via Carrozzo sn San Pietro Vernotico, BR

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.407,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.407,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 142.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta Data

contratto/rilevazione: 04/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 512/2018

Descrizione: Appartamento a piano terra e primo, con accesso dalla via pubblica in un vano destinato a garage, all'interno un vano letto, cucina, pranzo e servizio igienico. Attraverso una scala interna, si accede al piano superiore destinato a deposito e ripostiglio. Nella parte retrostante un piccolo ortale.,
1

Indirizzo: Squinzano (LE) via G. C. Vanini - Puglia Squinzano, Lecce

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.513,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 61.355,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.016,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 520.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 137/2015

Descrizione: Appartamento composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, tinello con angolo cottura due bagni, tre camere da letto, ripostiglio, un balcone., 1

Indirizzo: via Padre Pio, 22 CAP 73018 Squinzano, LE

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.450,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.306,85 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 655.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 102/2018

Descrizione: Piena proprietà di appartamento in Squinzano alla via Padre Pio n. 28, 1

Indirizzo: Squinzano (LE) via Padre Pio n. 28 - Puglia Squinzano, Lecce

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 111.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.312,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 713.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 54/2015

Descrizione: Locale rimessa per la quota di 1/3 della superficie commerciale di 132,00 Mq., 5

Indirizzo: Vicolo Carrozzo, 26 San Pietro Vernotico, BR

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 132

Prezzo: 1.930,00 pari a 14,62 Euro/mq
Valore Ctu: 11.848,32 pari a: 89,76 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 2.560,00 pari a: 19,39 Euro/mq
Distanza: 730.00 m
Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/09/2021
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 54/2015
Descrizione: Abitazione per la quota di 1/3 a san Pietro Vernotico, posta a piano terra e composta da cinque vani e accessori, 6
Indirizzo: Via Zanardelli, 8 San Pietro Vernotico, BR
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.850,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 27.633,99 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 5.070,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 730.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/03/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109182817/?entryPoint=map#foto15>
Descrizione: Appartamento di ampia metratura composto da ingresso, corridoio, ripostiglio, ampio salone, cucina, tre camere da letto, due bagni, balcone e veranda, con box
Indirizzo: via Padre Pio 28, Squinzano
Superfici principali e secondarie: 142
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 774,65 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 88.000,00 pari a 619,72 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/03/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108578925/?entryPoint=map#foto3>
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Gennarro Abbate 20, Squinzano
Superfici principali e secondarie: 132
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97945266/?entryPoint=map#foto3>

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via Duca degli Abruzzi 64, Squinzano

Superfici principali e secondarie: 181

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 359,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 323,20 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: https://www.immobiliare.it/annunci/110108187/?utm_source=copy-link&utm_medium=share

Descrizione: Abitazione semindipendente

Indirizzo: Via San Pio X

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 585,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare (07/02/2024)

Domanda: medio bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi/ un anno

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 850,00

Note: valori minimi riferiti a fabbricati da ristrutturare e valori massimi riferiti a fabbricati seminuovi indipendenti

Immobiliare (06/02/2024)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: un anno

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 850,00

Note: valori minimi riferiti a fabbricati da ristrutturare e valori massimi riferiti a fabbricati seminuovi indipendenti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERI ESTIMATIVI E STIMA

Esaminato lo stato dei luoghi e definita la consistenza dell'immobile, si sono applicate **tre diverse metodologie di stima** al fine di pervenire al più attendibile valore di mercato del bene pignorato.

1. Valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso, elaborate dalle Agenzie

Immobiliari della zona.

2. Valutazioni mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.
3. Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione).

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile conoscere meglio le dinamiche del mercato immobiliare del posto. Il giudizio estimativo degli operatori immobiliari in loco tiene conto di vari fattori, tra i quali:

- bassa richiesta di appartamenti di ampia metratura, a favore della pezzatura media-piccola;
- tendenza all'acquisto di immobili a piano terra, accessoriati di garage o bax auto;
- bassa richiesta di immobili di caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato come fonte di investimento immobiliare e non per uso diretto.

Con la **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Infine si è giunti alla determinazione del valore di mercato, calcolando la **media aritmetica delle tre valutazioni scaturite dall'applicazione delle tre metodologie**.

Calcolo della superficie commerciale

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98.

Si è tenuto, altresì, conto delle disposizioni del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).

Ai fini del calcolo si richiamano le indicazioni distinte per categorie.

- *Vani principali e accessori diretti*, per i quali si misura la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Le pareti in comune con altre unità immobiliari si considerano come se fossero di metà spessore. I muri vanno considerati fino a uno spessore massimo di 50 cm: le pareti comuni rientreranno perciò nel calcolo fino a un massimo di 25 cm. Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri.

- *Pertinenze esclusive di ornamento* dell'unità immobiliare. I balconi e le terrazze si misurano fino al contorno esterno, mentre i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento si misurano fino al confine della proprietà.

- *Pertinenze esclusive accessorie* a servizio dell'unità immobiliare. Per cantine, soffitte o similari si procede come per i vani principali: si comprendono nella misura i muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con altra proprietà.

La superficie dei vani principali e gli accessori diretti si considera per intero, senza apportare alcuna correzione.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la percentuale varia a seconda che la superficie sia scoperta o meno.

Nel caso in esame, la superficie commerciale viene calcolata come segue.

- 100% della sup. lorda per i vani principali e gli accessori diretti;
- 30% della sup lorda della terrazza scoperta comunicante con vani principali o accessori diretti (fino a 25 mq)
- 10% della sup lorda della terrazza scoperta (eccedente 25 mq);
- 35% della sup lorda della terrazza coperta comunicante con vani principali o accessori diretti (fino

a 25 mq)

- 10% della sup lorda della terrazza coperta (eccedente 25 mq).

La superficie commerciale risulta pari a 170 mq.

Prima metodologia

1. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari del Comune di Squinzano, sulla base di:

- ubicazione del bene nel contesto urbano (zona centrale, servizi pubblici, infrastrutture, ecc);
- dati della superficie commerciale e delle caratteristiche funzionali del bene;
- indicazioni delle caratteristiche costruttive e delle finiture interne ed esterne dell'immobile e sullo stato di conservazione.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Il parametro scelto come riferimento è il più probabile prezzo di mercato per metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile.

1. Nome agenzia: IMMOBILIARE

Indirizzo:

2. Tecnica di valutazione: prezzo di mercato a mq di superficie

Valutazione prezzo unitario: € 600/mq per superficie coperta di vani utili e accessori diretti
€ 100/mq in media per sup lorda delle terrazze coperte e scoperte

Valutazione complessiva: € /mq 600 x 143 mq + € /mq 100 (82,5+75) mq = € 101.550,00

3. Nome agenzia: IMMOBILIARE

4. Indirizzo:

Tecnica di valutazione: prezzo di mercato a mq di superficie commerciale

Valutazione prezzo unitario: € 550/mq per superficie coperta vani utili e accessori
€ 200/mq per superficie lorda terrazze coperte
€ 50/mq per superficie lorda terrazze scoperte

Valutazione complessiva:

€/mq 550 x 143 mq + €/mq 200 x 75 mq + €/mq 50 x 82,5 mq = € 97.775,00

Dalle valutazioni delle due agenzie è stata effettuata una media aritmetica, determinando il **valore di**
(€101.550,00 + € 97.775,00) / 2 = € **99.662,00.**

Seconda metodologia

2. STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda L) ovvero di superficie utile (netta N). e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Consultando i dati dell'O.M.I. riportati nella **tabella in allegato**, relativi al I° semestre 2023 non essendo ancora disponibili i dati relativi al secondo semestre, risulta che il valore di mercato in euro

/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Lecce, ubicate nel Comune di Squinzano, in stato conservativo normale, in zona O.M.I. centrale/centro storico, oscilla per abitazioni di tipo civile tra un valore min. di 430 €/mq ed un valore max di 600 €/mq, con riferimento alla superficie coperta lorda.

Si è proceduto al calcolo valore normale, ai sensi dell'art.1 comma 307 L. 296/2006 (legge finanziaria 2007), come da **prospetto in allegato**. Il valore normale che ne deriva risulta notoriamente più basso delle quotazioni di mercato.

Il valore normale per gli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie commerciale in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario risulta dall'applicazione della formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

dove $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Pertanto, essendo:

val OMI min = € 430,00

val OMI max = € 600,00

K1 = 0 (sup catastale oltre 150 mq)

K2 = 0,4 (piano primo)

K = $(0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$

Sup equivalente = 170 mq

Ne segue un valore normale unitario pari a $[430,00 + (600,00 - 430,00) \times 0,3] = \text{€}/\text{mq} \text{ } 481,00$

ed un **valore normale complessivo pari** a mq 170 x 481 €/mq = **€ 81.770,00**

Terza metodologia

3. STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Consultando i dati dell'O.M.I. riportati nella tabella allegata al punto precedente, relativi al I° semestre 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi al secondo semestre, risulta che i valori di locazione al mese in euro /mq per abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale in provincia di Lecce, ubicate nel Comune di Squinzano, in stato conservativo normale, in zona O.M.I. centrale/centro storico, oscilla tra un valore min. di 1,6 ed un valore max di 2,3 €/mq x mese, con riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo discreti lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione, efficiente la dotazione degli e media la qualità delle finiture, anche se l'ampia metratura, è riferibile ad una limitata categoria di locatari, si ritiene di utilizzare come valore di riferimento quello massimo, ossia 2,3 €/mq x mese.

La determinazione del *saggio di capitalizzazione* dipende da svariati fattori e non è di semplice quantificazione. Fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto da Orefice, autorevole studioso di Estimo, prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. Per i centri abitati di limitate dimensioni indica il valore minimo del 2% e il valore massimo del 6%, pertanto si assume il valore medio del 4%.

Il reddito lordo va decurtato delle spese annue per

1. - manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfiti ed inesigibilità;

2. - assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni;
3. - amministrazione, imposte, tasse e contributi.

Valutando:

- le spese medie annue pari al 20% del reddito lordo annuo
- il saggio medio di capitalizzazione residenziale pari al 4 %
- la superficie commerciale pari *mq 170*
- il reddito lordo mensile pari a $mq\ 170 \times 2,3\ \text{€}/mq = \text{€}\ 391,00 \times \text{mese}$
- il reddito lordo annuo pari al reddito lordo mensile per 12 mesi
- il reddito netto annuo pari al 80% del reddito lordo annuo

si può calcolare il valore complessivo, per capitalizzazione del reddito annuo netto, con la seguente formula:

$$\text{Valore complessivo} = \text{Reddito netto annuo} / r$$

$$\text{Valore complessivo} = [(1 - 0,20) \times \text{Reddito lordo mensile} \times 12 \text{ mesi}] / r$$

$$\text{Valore complessivo} = [0,80 \times \text{€}\ 391,00 \times 12] / 0,04 = \text{€}\ 93.840,00$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Riepilogando i risultati dei tre criteri estimativi adottati, che presentano valori numerici piuttosto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari del posto: **€ 99.662,50**
- Valore risultante dalla stima indiretta per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari O.M.I. : **€ 81.770,00**
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: **€ 93.840,00.**

Da cui, eseguendo la **media aritmetica** dei tre valori, risulta:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€}\ (99.662,50 + 81.770,00 + 93.840,00) / 3 = \text{€}\ 91.757,50$$

Valore dell'immobile in cifra tonda Euro 92.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **92.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non è stato possibile avvalersi dei comparativi relativi alla valutazione di immobili aggiudicati in aste di espropriazioni immobiliari nel comune di Squinzano e nei comuni vicini, in quanto privi di dati metrici.

Si sono esaminati vari annunci immobiliari e confrontati col bene pignorato. Si sono interpellate le agenzie immobiliari con sede in Squinzano, che hanno evidenziato una bassa dinamicità del mercato.

Per pervenire al più attendibile valore di mercato del bene pignorato si sono applicate tre metodologie di stima, descritte dettagliatamente.

E' stato **escluso dalla stima il valore dell'impianto fotovoltaico**, installato nel 2022, in quanto non espressamente citato nell'atto di pignoramento e suscettibile di rimozione.

Allegati alla presente relazione di stima:

- **0.rilievo fotografico**
- **1.planimetria rilievo dello stato di fatto**
- **2.planimetria catastale fg 31 ptc 234 sub 6**
- **3.elaborato planimetrico fg 31 ptc 234**
- **4. isura storica fg 31 ptc 324 sub 6**
- **5. isura attuale fg 31 ptc 234 sub 6**
- **6.estratto mappa catastale fg 31 ptc 234**
- **7.estratto catastale Google Maps fg 31 ptc 234**
- **8.copia Concessione Edilizia n. 3842/2002**
- **9.copia Permesso di Costruire n. 4360/2005**
- **10.copia dell'atto di provenienza (compravendita del 02-09-2002)**
- **11.verbale di sopralluogo del 10/01/2024**
- **12.estratto atto di matrimonio del debitore**
- **13.quotazioni immobiliari OMI - Squinzano**
- **14.calcolo del valore nominale degli immobili (art.1 comma 307 L. 296/2006)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano, agenzie: Squinzano - Immobiliare Immobiliare , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

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	170,00	0,00	92.000,00	92.000,00
				92.000,00 €	92.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

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: €. 92.000,00

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: €. 13.800,00

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: €. 78.200,00

data 23/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. Maria Grazia Falconieri