

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA



CONTRO



N. Gen. Rep. **155**/2022

**Giudice Dr. Antonio BARBETTA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. FRANCESCO SCHIAVONE*  
*C.F. SCHFNC56L211119J*  
*P.Iva 00726790744*

*con studio in San Pietro Vernotico (BR)*

*via Torchiarolo 32 cellulare: 3484082229*

*PEC: arkiuav@legalmail.it*





## INDICE

### **A PREMESSA**

- A.1 INCARICO
- A.2 OPERAZIONI DI CONSULENZA

### **LOTTO UNICO**

#### **B DATI DISPONIBILI E REPERITI**

- B.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA
- B.2 STATO MANUTENTIVO
- B.3 STATO DI POSSESSO
- B.4 CONSISTENZE

#### **C LEGITTIMITA'**

- C.1 CONFORMITA' URBANISTICA
- C.2 CONFORMITA' CATASTALE

#### **D VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

- D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA
- D.3 ALTRE SPESE PER L'ACQUIRENTE

#### **E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

- E.1 CRITERI DI STIMA
  - E.2 VALORE DI MERCATO
  - E.3 FONTI DI INFORMAZIONE
  - E.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI
  - E.5 PREZZO A BASE D'ASTA
- 



La documentazione risulta completa ed idonea, il creditore procedente ha depositato la relazione notarile.

In merito al deposito delle visure attuali e storiche non è stato possibile riscontrarne la presenza nel fascicolo, ad ogni buon conto sono state da me richieste e rilasciate dall'Agazia del Territorio di Lecce e si allegano.

## B DATI DISPONIBILI E REPERITI

### B.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito nel comune di LECCE al quarto piano del civico 20b interno 8 scala "A" di via Giammatteo e di box auto sito al piano interrato avente accesso dal civ.44 di via Archita da Taranto, distinti ai seguenti identificativi catastali

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale
196	1395	15	A3	4	vani 6	mq.103	€.557,77
196	1395	62	C6	3	mq.14		€.72,30

intestato alla ditta:



Immagine 1: UBICAZIONE

Il giorno 19 febbraio 2024 ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo e stima dei beni pignorati. Era presente [REDACTED].

Una volta proceduto all'accesso all'interno del manufatto edilizio mi sono preoccupato di prendere visione dell'immobile in tutta la sua consistenza effettuando una ricognizione dei luoghi con rilievi plano-altimetrici e fotografici con particolare riguardo alla qualità dei materiali e allo stato effettivo di manutenzione e conservazione oltre ad acquisire informazioni di tutto ciò che potesse concorrere al giudizio di stima.

Dai rilievi esperiti si è approntato un elaborato grafico e sono state calcolate le superfici

- superficie coperta totale mq.122,60
- superficie coperta appartamento mq.100,00
- superficie commerciale mq.113,56



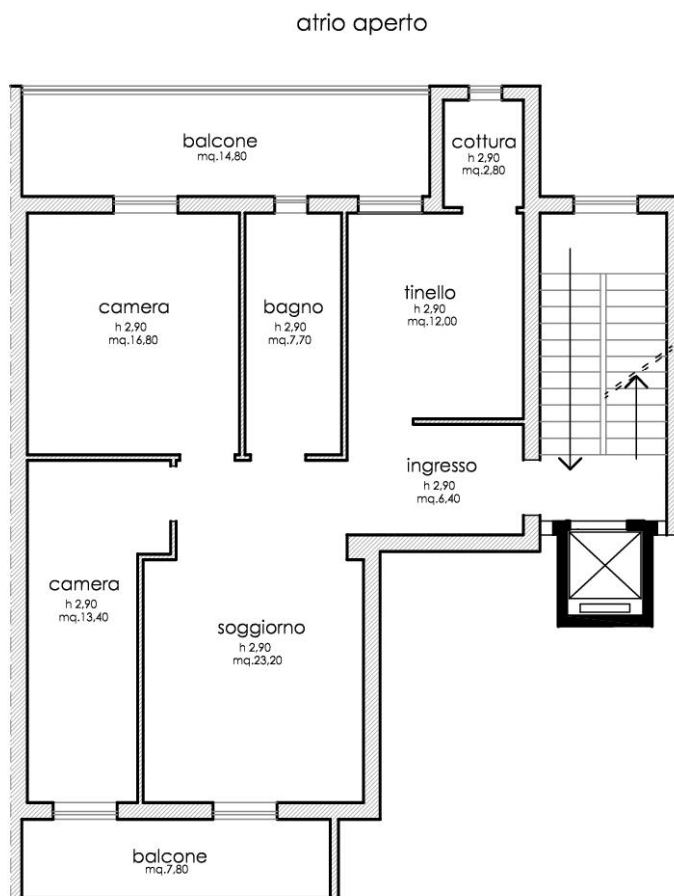
comune di LECCE via Giammatteo 20b

Es. Imm. n°155/2022

unità immobiliare censita al fg.196 particella 1395 sub.15

### PIANTA ESISTENTE

superficie coperta abitazione mq.100,00  
superficie coperta balconi mq. 22,60



via Giammatteo 20/b 4° Piano

**immagine 2:**rilievo stato di fatto alla data del sopralluogo.

- Superficie utile mq.82,3

Pervenuta con atto di compravendita con agevolazione prima casa giusto Notaio dott. Rocco MANCUSO in Lecce in data 13.09.2007 Repertorio n°19453 – Raccolta n°10044 e trascritto a Lecce in data 14.09.2007 al n°39125 di registro generale e n°26020 d i registro particolare, l'unità immobiliare ricade in zona prettamente residenziale del nucleo urbano di LECCE, zona tipizzata nello strumento urbanistico come "B11 – RESIDENZIALI URBANE DENSE", zone quasi totalmente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione d'uso prevalentemente residenziale dove la normativa vigente consente interventi di completamento e miglioramento ai fini prevalentemente residenziale con indice di fabbricabilità fondiario pari a 6 mc rapporto di copertura di 0,50 mq/mq altezza max di m.18, zona servita da rete viaria completata e da standard urbanistici primari e secondari come farmacia, scuole, verde pubblico, bar, negozi al dettaglio, acquedotto, fognatura, gas di città e attrezzature per la residenza.





Una volta proceduto all'accesso all'interno dell'appartamento mi sono preoccupato di prendere visione dell'immobile in tutta la sua consistenza effettuando una ricognizione dei luoghi con rilievi plano-altimetrici e fotografici con particolare riguardo alla qualità dei materiali e allo stato effettivo di manutenzione e conservazione oltre ad acquisire informazioni di tutto ciò che potesse concorrere al giudizio di stima.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità residenziale di cui si relaziona si sviluppa interamente al quarto piano del civ.20/b di via Giammatteo, facente parte di un fabbricato in regime di condominio, distinto con il numero di interno 8 della scala "A". Confina con la detta via con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con atrio scoperto.

Risulta essere stato realizzato interamente con intelaiatura in cemento armato formata da travi e pilastri, il solaio di copertura è costituito da travetti prefabbricati e gettati in opera con interposte pignatte in laterizio. La muratura di tamponamento è delle spessore di cm.30 mentre le tramezzature dello spessore di cm.10 .

Tutte le facciate delle murature e del solaio sono state intonacate con intonaco del tipo civile costituito da malta in grassello di calce e tufina.

La ventilazione e l'illuminazione dei diversi vani è garantita dagli infissi di cui è dotata.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro normale e godono di un buon stato di manutenzione.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno e del cucinotto.

E' provvista di impianto video citofonico con videocitofono, impianto di illuminazione, di impianto idrico e fognante, di impianto di riscaldamento a gas di città con caldaia e elementi radianti, tutti impianti allacciati alle reti pubbliche e da collaudare.

La struttura non presenta sintomi di dissesto statico né particolari lesioni di assestamento statico.

L'unità residenziale al momento del sopralluogo risultava libera.

D.P.R. 380/01 art.24: l'unità immobiliare non è provvista di abitabilità.

D.M. 37/08: non è provvista di certificazioni di conformità degli impianti.

D.Lgs n°192/06: non è provvista di attestato di qualificazione energetica.

Costituisce accessorio esclusivo dell'unità residenziale un box auto distinto con il numero di interno 16 posto al piano interrato avente accesso dalla rampa al civ.44 di via A. Da Taranto, della superficie di mq.14,00

#### B.2 STATO MANUTENTIVO:

Da quanto emerso nella visita di sopralluogo lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare conserva uno stato di manutenzione e conservazione normale,

#### B.3 STATO DI POSSESSO

Dall'analisi della relazione notarile fornita dal creditore procedente a firma del notaio dott. Vincenzo CALDERINI di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n°6 si è evidenziato che nel ventennio preso in esame alla data del 23.06.2022 le seguenti provenienze:

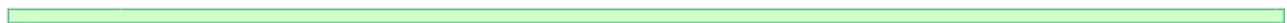


- a [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà [redacted] gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita per Notaio Rocco MANCUSO in data 13 settembre 2007 da [redacted] a [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
- a [redacted] per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU al foglio 196 particella 1395 (ex 86) sub.15 e sub.62 sono pervenuti per atto di compravendita del Giudice Delegato del Tribunale di Taranto del 10/04/1992 e trascritto a Lecce in data 07.05.1992 al n°18968 di registro generale e n°15309 di registro particolare da [redacted] [redacted] on sede in Martina Franca;

#### B.4 CONSISTENZE

Dai rilievi effettuati nella visita di sopralluogo e i riporti in studio si sono ottenute le superfici:

- superficie lorda complessiva residenziale **mq.122,60**
- superficie coperta appartamento mq.100,00
- superficie coperta box auto mq. 14,00
- superficie commerciale mq.113,56
- superficie utile mq. 82,30



## C LEGITTIMITA'

### C.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Da quanto si evidenzia nell'atto di compravendita e dichiarato dalla venditrice [REDACTED] le opere per la costruzione dell'intero manufatto edilizio sono state realizzate in virtù di concessione edilizia n°34512/78 rilasciata dal comune di Lecce in data 27 febbraio 1979.

Confrontando comunque la planimetria catastale con lo stato dei luoghi risulta chiaro che entro la data del sopralluogo sono state apportate delle modifiche alla pianta assentita e si è evidenziata una difformità urbanistica, difformità che riguardano solo opere interne e in particolar modo le tramezzature evidenziate nella seguente planimetria:

comune di LECCE via Giammatteo 20b

Es. Imm. n°155/2022

unità immobiliare censita al fg.196 particella 1395 sub.15

### PIANTA ASSENTITA

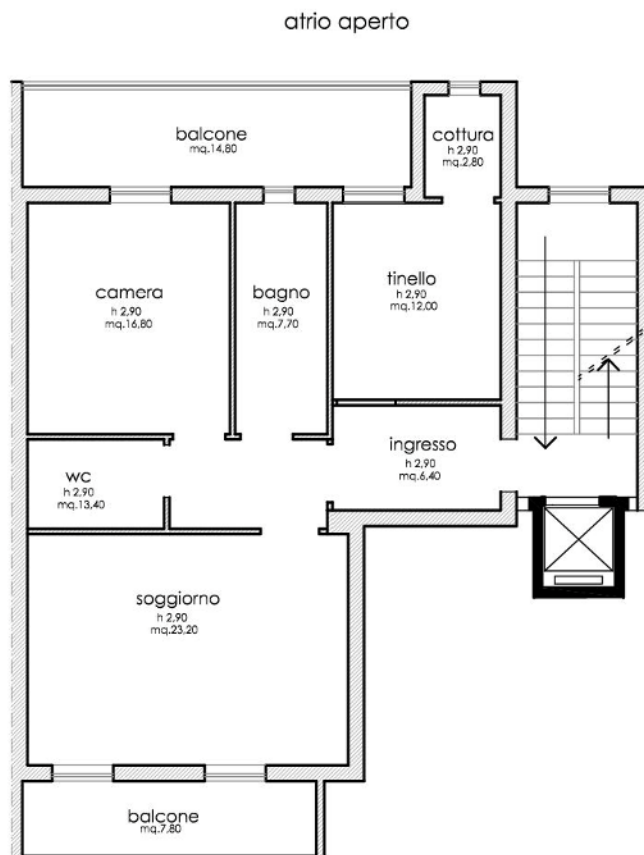


immagine 3: planimetria assentita





comune di LECCE via Giammatteo 20b

Es. Imm. n°155/2022

unità immobiliare censita al fg.196 particella 1395 sub.15

## PIANTA DELLE DIFFORMITA'

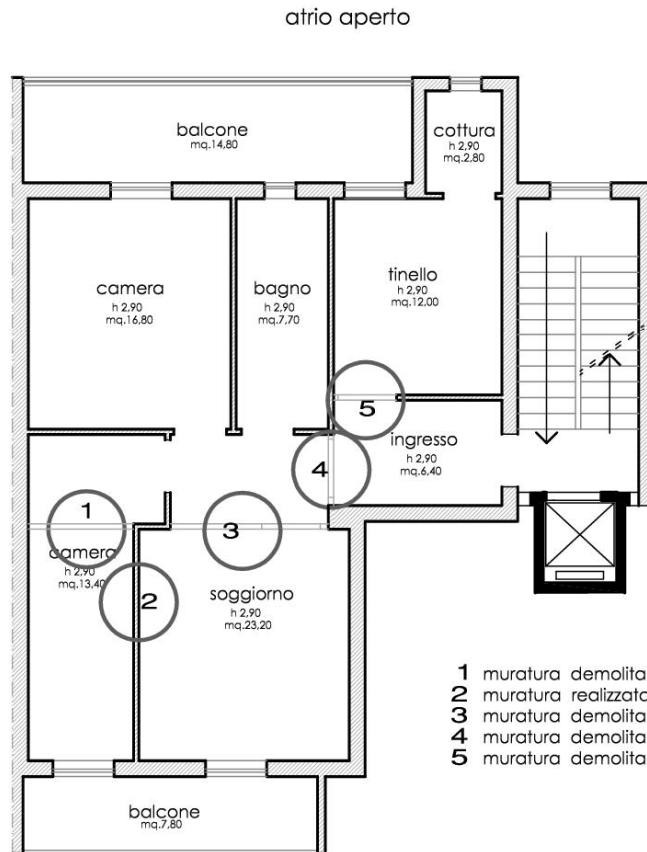


immagine 3: planimetria delle difformità

Le difformità sono sanabili e ciò è possibile presentando una comunicazione asseverata per opere interne (CILA tardiva) a firma di un tecnico competente e allegando il versamento di €1.036,00 per oneri di sanatoria (salvo altri oneri che il comune renderà chiari al momento della presentazione della pratica), mentre le spese per la redazione e trasmissione della pratica non dovrebbero essere superiori a €1.000,00.

### C.2 CONFORMITA' CATASTALE

Dalle quanto evidenziato ritenendo il manufatto edilizio non conforme catastalmente si è proceduto a richiedere al G.E. autorizzazione alla presentazione di un aggiornamento catastale. Aggiornamento che ha portato ad un completa conformità catastale del manufatto edilizio.



## D VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### D.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- D.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**  
D.1.2. Convenzioni matrim. e provv. di assegn. casa coniugale: **nessuna**  
D.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**  
D.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### D.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

#### D.2.1. Iscrizioni:

1. ipoteca volontaria concessione a garanzia di mtuo atto Notaio Mancuso Rocco del 13 settembre 2007 repertorio n°19454/10045 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Lecce in data 14 settembre 2007 al n°39126 di registro generale e n°7682 di registro particolare a favore di [REDACTED] con sede in San Severo (FG) C.F. [REDACTED] per capitale €.170.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €.340.000,00 durata anni 25, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà [REDACTED] degli immobili riportati nel NCEU al foglio 196 particella 1395 sub.15 e foglio 196 particella 1395 su.62 siti in Lecce di cui alla procedura;
2. ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Lecce del 25 settembre 2018 repertorio n°16730/2018 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Lecce in data 17 marzo 2021 al n°8977 di registro generale e al n°855 di registro particolare a favore di [REDACTED] con sede in Lecce C.F. [REDACTED] per capitale di €.3.076,48 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €.6.000,00 a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà [REDACTED] degli immobili riportati nel NCEU al foglio 196 particella 1395 sub.15 e foglio 196 particella 1395 su.62 siti in Lecce di cui alla procedura;

#### D.2.2. Trascrizioni:

3. Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Lecce del 24 maggio 2022 repertorio n°2170 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 23 giugno 2022 al n°23737 di rep. Generale e al n°18610 di rep. Particolare a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà [REDACTED] degli immobili riportati nel NCEU al foglio 196 particella 1395 sub.15 e foglio 196 particella 1395 su.62 siti in Lecce di cui alla procedura;

#### D.2.3. Altre trascrizioni:

**nessuna**

#### D.2.4. Altre limitazioni d'uso:

**nessuna**



### D.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€6.000,00**

Spese di sanatoria: **€2.032,00**



**E.1 CRITERI DI STIMA**

La qualità della valutazione immobiliare dipende essenzialmente dal requisito della sua “credibilità” .

Nel campo delle valutazioni immobiliari operano soggetti appartenenti a diverse categorie professionali.

Ciascuno di essi svolge la propria attività sulla base della personale formazione professionale, in rapporto alle proprie esperienze e nel rispetto delle norme etiche e deontologiche della propria categoria. Oltre ciò, anche la soggettività dei convincimenti, dei giudizi, delle scelte e delle valutazioni possono portare a differenti stime dello stesso bene.

La valutazione di un bene immobile è un’operazione complessa in quanto si tratta di andare ad attribuire il valore di mercato ad un determinato bene con una delle varie discipline previste dall’estimo. Per valore è inteso il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione e l’acquisto del bene in libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato del bene, alla presenza di un mercato immobiliare più o meno dinamico. nonché alla finalità della stima.

Tutte le metodologie si basano però sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche dei beni che possono incidere sul valore dello stesso.

Nelle operazioni di stima risulta quindi molto importante l’acquisizione di informazioni di mercato e svolgere le relative indagini in forma sistematica raccogliendo accuratamente, oltre ai dati relativi ai corrispettivi di cessione, di consistenza, anche quelli concernenti tutte le caratteristiche atte a descrivere in forma completa la natura e le qualità del bene.

L’Osservatorio Nazionale dei terreni agricoli, strumento che si è prefisso di monitorare l’andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio è a disposizione per attingere alle informazioni del caso.



Individuati gli elementi di confronto si passa all'acquisizione dei termini per la comparazione. Quindi per ciascun immobile sono determinati i valori unitari. Tali valori sono quindi moltiplicati per il parametro superficie del terreno. Al fine di ottenere parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa degli annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona o zone limitrofe ed aventi natura e destinazione simile. L'analisi ha coperto un arco temporale con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative, in secondo luogo è stata condotta in loco un'indagine di mercato presso i titolari dei lotti confinanti al fine di avere dati storici di sicura attendibilità. Il resoconto di un rapporto di valutazione di un probabile valore di mercato mostra l'applicazione di più di un procedimento secondo la best practice e gli standard valutativi internazionali.

## E.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### 1 METODO DIRETTO O COMPARATIVO (*Market Approach*)

Tale metodo o procedimento si basa sul confronto di beni analoghi inseriti nello stesso mercato immobiliare e di prezzo noto. La stima per comparazione dei prezzi consiste nella determinazione del valore mediante paragone o confronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona e che siano stati oggetto di compravendita in condizioni normali di mercato. Nella determinazione del prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato, un ruolo importante rivestono quelle che sono definite caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative ai beni che influenzano il parametro di valutazione.

In considerazione di quanto espresso, effettuate le opportune indagini di mercato condotte mediante contatti con operatori del settore, studi notarili, studi tecnici, agenzie immobiliari, borsini valori immobiliari ecc., è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del lotto.

Dall'esame delle informazioni ottenute sia per l'unità residenziale che per il box auto risulta un valore medio di €1.250/mq per l'appartamento e 750/mq per il box auto.





L'applicazione del procedimento sintetico-comparativo basato sui confronti diretti intesi ad accertare i prezzi di mercato di immobili venti caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, anche in considerazione del particolare segmento di mercato, nonostante l'attuale fase di contrazione, ha portato ad un valore ordinario di mercato pari a:

- mq.113,56 x € 1250,00 = € **141.950,00** per l'unità residenziale

- mq.14,00 x € 690,00 = € **9.660,00** per il box auto

Il LOTTO ha un valore complessivo di mercato pari a € **151.610,00**

## 2 METODO INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (*Income Approach*)

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula:

### **A/r**

dove a = annualità di reddito e r = tasso di capitalizzazione è pari alla accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del bene in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito R.

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione.

Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare:

- *le spese di manutenzione;*
- *le spese di amministrazione;*
- *le spese di assicurazione;*
- *lo sfitto ;*
- *l'inesigibilità ;*
- *i costi vari a carico della proprietà ;*
- *oneri tributari.*



Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato, che per il comune di LECCE è pari allo 0,02 si ottiene il valore capitale.

Applicando la formula  $A/r$  considerando il canone di locazione del borsino della Banca dati dell'Agencia delle Entrate pari a €4,4 al metro quadro, il tasso di capitalizzazione pari ad 0,02 avremo il valore di mercato:

- rendita mensile  $€4,4 \times mq. 113,56 = €. 499,67$
- rendita annua  $€5.996$
- spese generali  $€. 3096$
- rendita netta  $€. 2900,00$
- tasso di capitalizzazione **0,02**

Il valore di mercato dell'unità residenziale esaminata ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito è pari ad

$€. 2900,00 : 0,02 = €145.000,00$

il valore del box auto rimane **€9.660,00** per il box auto

Il LOTTO ha un valore complessivo di mercato pari a **€154.660,00** ottenuto applicando il metodo della capitalizzazione del reddito.

Ritengo che per ottenere il più probabile valore di mercato dell'intero LOTTO si possa considerare la media dei valori ottenuti con i diversi metodi:

**€151.610,00 + €154.660,00 :2 = €153.135,00** (euro centocinquantatremila/135)



## F FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzia del territorio di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce,
- Agenzie immobiliari del mercato di Lecce
- Osservatori economici del mercato
- studi tecnici
- studi notarili

## G ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

G.1 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  
:€153.135,00X15% = €22.970,00 € 130.165,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale previa presentazione di adeguata pratica: € 2.032,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

### G.2.Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.133,00



## RIEPILOGO

Unità immobiliare destinata a scopi residenziali sita in territorio di LECCE in via Giammatteo civ.20/b quarto piano interno 8 scala "A" e box auto al piano interrato avente accesso dal civ.44 di via Archita da Taranto, distinti ai seguenti identificativi catastali

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catastale	rendita catastale
196	1395	15	A3	4	vani 6	mq.103	€.557,77
196	1395	62	C6	3	mq.14		€.72,30

intestato alla ditta:

- [REDACTED]

### CONSISTENZA

- superficie lorda complessiva residenziale mq.122,60
- superficie coperta appartamento mq.100,00
- superficie coperta box auto mq. 14,00
- superficie commerciale mq.113,56
- superficie utile mq. 82,30

### LEGITTIMITA'

manufatto edilizio realizzato in virtù di concessione edilizia n°34512/78 rilasciata dal comune di Lecce in data 27 febbraio 1979.

### VALORE DI MERCATO

Valore del lotto **€.153.135,00**  
Prezzo a base d'asta del lotto **€.122.133,00**

Tanto dovevo al solo scopo di far conoscere la verità.

