



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
per il tramite della procuratrice speciale

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA ANNA RITA PASCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2023

creata con Tribù Office 6



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@archiworldpcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2023

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

A appartamento a SURBO via Madonna della Fiducia 82/A, frazione Giorgilorio, della superficie commerciale di **104,83** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (
- 500/1000 di piena proprietà (

Appartamento al primo piano senza ascensore di un complesso condominiale. Tramite una scala condominiale scoperta si accede al balcone di pertinenza e da quest'ultimo all'appartamento. Esso è costituito da un soggiorno collegato alla cucina tramite un arco, un ripostiglio privo di areazione con porta di accesso dalla cucina, un antibagno e bagno con doccia per la zona giorno, un disimpegno per la zona notte con due stanze da letto e un bagno con vasca. Dalla stanza da letto che affaccia sul retro si accede ad un balcone sul quale è collocata la caldaia a metano per il riscaldamento autonomo. La superficie utile dell'appartamento è 83,28 mq, la superficie del balcone sul prospetto principale è 12,66 mq, del balcone sul retro 6,04 mq. La Superficie Commerciale dell'appartamento comprensiva della superficie ragguagliata dei due balconi è pari a 104,83 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.76 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 595 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 281,21 Euro, indirizzo catastale: via Madonna della Fiducia n. 82, piano: primo, intestato a _____
proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da Variazione Toponomastica del 30/11/2021 Pratica n. LE0159519 in atti dal 30/11/2021 (n. 65260.1/2021

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,83 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.548,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.651,57
Data della valutazione:	30/11/2023



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 660,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.514,23
Millesimi condominiali:	81,38/1000 di proprietà (Tab. A) e 123,79/1000 delle scale (Tab. B)

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

..... cod. fisc. - cod. fisc.
 ciascuno in regime di comunione legale dei beni per la quota di
 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2008), con atto stipulato il 30/07/2008 a
 firma di notaio nn. 85817/22389 di repertorio, registrato il 31/07/2008 a Gallipoli ai
 nn. 2013 serie 1T, trascritto il 01/08/2008 a Lecce ai nn. 31842/21354

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... E per la quota di 1000/1000 (
 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 12/06/1991 a firma di notaio ai nn.
 230343/64000 di repertorio, registrato il 25/06/1991 a Lecce ai nn. 5015, trascritto il 04/07/1991 a
 Lecce ai nn. 24983/20784.
 Acquisto del terreno sul quale sarà successivamente edificato il fabbricato di are 18,30 nel NCT di
 Surbo al foglio 22 part. 138 partita 4579, località Giorgilorio, tra le vie dell'Aquilone e Madonna
 della Fiducia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **05606/2000**, intestata a
 lavori di Costruzione di un complesso edilizio di n. 16 abitazioni civili
 del tipo bifamiliare e n. 16 box auto, composto da P.S., P.R., P.P., e P.S. sito in Surbo - Giorgilorio alla
 via dell'Aquilone, presentata il 10/05/2000, rilasciata il 07/08/2001 con il n. 50/2001 di protocollo.
 Per la realizzazione del complesso edilizio è stato rogato un Atto di Asservimento - Atto Unilaterale
 d'Obbligo Edilizio dal notaio il 31/05/2001 rep. 257964, registrato a Lecce il
 04/06/2001 al n. 1834, trascritto a Lecce il 07/06/2001 ai nn. 18977/14973.

Permesso di Costruire N. **07587/2003**, intestata a od. fisc.
 r lavori di Progetto di variante alla C.E. n. 50 del 03/08/2001 relativa ad un
 complesso edilizio del tipo bifamiliare comprendente n. 20 abitazioni civili a P.R.-1-2-e box auto a
 P.S., presentata il 29/05/2003, rilasciata il 08/10/2003 con il n. 53/2003 di protocollo, agibilità del
 27/09/2004 con il n. 31 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 79 del 06/07/1972 e D.P.G.R. n. 1023/1973, l'immobile ricade in zona Piano Particolareggiato Zona C1 a scopi residenziali e di espansione approvato il 28/04/1979 n. 763 D.P.G.R. e succ. Variante approvata C.C. n. 20 del 25/03/1977 e Piano Particolareggiato approvato con C.C. n. 6 del 26/02/1999. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.f.f. = 3,00 mc/mq; R.C. = 50% dell'area; Dc - distacco dai confini = pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore in nessun caso a ml 5,00; Df - distanza fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; Ds - distacco strade = ml 3,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato è stata eliminata la terza stanza da letto e ricavata la cucina collegata al soggiorno ed un ripostiglio. La portafinestra di uscita sul balcone sul retro si trova sulla parete in posizione diversa rispetto al progetto,

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale ha una diversa disposizione dei tramezzi interni in riferimento alla cucina e al ripostiglio. Inoltre va indicata nella reale posizione la portafinestra della stanza da letto con balcone.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCF: €.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 SURBO VIA MADONNA DELLA FIDUCIA 82/A, FRAZIONE GIORGILORIO



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SURBO via Madonna della Fiducia 82/A, frazione Giorgilorio, della superficie commerciale di **104,83** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (.....)
- 500/1000 di piena proprietà (.....)

Appartamento al primo piano senza ascensore di un complesso condominiale. Tramite una scala condominiale scoperta si accede al balcone di pertinenza e da quest'ultimo all'appartamento. Esso è costituito da un soggiorno collegato alla cucina tramite un arco, un ripostiglio privo di areazione con porta di accesso dalla cucina, un antibagno e bagno con doccia per la zona giorno, un disimpegno per la zona notte con due stanze da letto e un bagno con vasca. Dalla stanza da letto che affaccia sul retro si accede ad un balcone sul quale è collocata la caldaia a metano per il riscaldamento autonomo. La superficie utile dell'appartamento è 83,28 mq, la superficie del balcone sul prospetto principale è 12,66 mq, del balcone sul retro 6,04 mq. La Superficie Commerciale dell'appartamento comprensiva della superficie ragguagliata dei due balconi è pari a 104,83 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.76 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 595 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 281,21 Euro. indirizzo catastale: via Madonna della Fiducia n. 82, piano: primo, intestato a i.....
..... proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da Variazione Toponomastica del 30/11/2021 Pratica n. LE0159519 in atti dal 30/11/2021 (n. 65260.1/2021

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nelo media

panoramicità:

in diore

impianti tecnici:

ecorsi

stato di manutenzione generale:

nelle media

servizi:

multo cora

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al primo piano senza ascensore di un complesso condominiale. Tramite una scala condominiale scoperta si accede al balcone di pertinenza e da quest'ultimo all'appartamento. Esso è costituito da un soggiorno collegato alla cucina tramite un arco, un ripostiglio privo di areazione con porta di accesso dalla cucina, un antibagno e bagno con doccia per la zona giorno, un disimpegno per la zona notte con due stanze da letto e un bagno con vasca. Dalla stanza da letto che affaccia sul retro si accede ad un balcone sul quale è collocata la caldaia a metano per il riscaldamento autonomo. La

superficie utile dell'appartamento è 83,28 mq, la superficie del balcone sul prospetto principale è 12,66 mq, del balcone sul retro 6,04 mq. La Superficie Commerciale dell'appartamento comprensiva della superficie ragguagliata dei due balconi è pari a 104,83 mq. Si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, dotato di tutti gli impianti funzionanti e riscaldamento autonomo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	nella media	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in pvc e vetro	nella media	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> serrande realizzate in plastica	nella media	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in gres	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	104,83	x	100 %	=	104,83
Totale:	104,83				104,83

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 primo semestre 2023. Per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale nella zona catastale E2 - Giorgilorio nella quale si trova l'immobile il valore varia da un minimo di 580,00 euro/mq ad un massimo di 800,00 euro/mq. Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del mercato operanti nella zona che hanno evidenziato come la frazione di Giorgilorio a destinazione residenziale sia abbastanza ricercata per la sua tranquillità e vicinanza a Lecce e alle vie di comunicazione più importanti, viste le buone condizioni dell'appartamento e del fabbricato nel quale è inserito, la sua qualità, le rifiniture, l'età (recente costruzione), l'assenza di infiltrazioni ed umidità su pareti e solai, gli impianti di recente realizzazione, si ritiene congrua una valutazione di 800,00 euro/mq. Il valore è dunque:

$104,83 \text{ mq} \times 800,00 \text{ euro/mq} = 83.864,00 \text{ euro}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.864,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.864,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.864,00

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 trovano. 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: consistenza del terreno, caratteristiche e condizioni del terreno, 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 Surbo, 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	104,83	0,00	83.864,00	83.864,00
				83.864,00 €	83.864,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.316,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.548,00
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:	€. 12.382,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.514,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.651,57

data 30/11/2023

il tecnico incaricato
Francesco D'ercole

