



TRIBUNALE ORDINARIO LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2022

PROCEDURA PROMOSSADA:

*****-*******(C.F./P.IVA:*****)**

*CON L'AVV. *******(C.F. *****)***

DEBITORE:

***** **(C.F.:*****)**E

***** **(C.F.:*****)**

GIUDICE:

DOTT. ssa PASCA ANNA RITA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2023

TECNICO INCARICATO:

ING. DAVIDE VILLANI

CF: VLLDVD88D10D862G

con studio in GALATONE (LE) VIA SAVOIA, 12

telefono: 0833865599 - 3316181330

e-mail: davide.villani88@gmail.com

davide.villani@ingpec.eu

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	3
1.1 Identificazione catastale:	3
2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:	4
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	4
3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	4
3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	4
3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:	4
3.1.4 Altre limitazioni d'uso:	4
3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:	4
3.2.1 Iscrizioni:	4
3.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:	4
3.2.3 Altre trascrizioni:	4
3.2.4 Altre limitazioni:	4
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	5
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
5.1 Attuale proprietario:	5
5.2 Precedenti proprietari:	5
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:	5
6.1 Pratiche edilizie:	5
6.2 Situazione urbanistica:	5
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	5
7.1 Conformità urbanistica-edilizia:	5
7.2 Conformità catastale:	5
7.3 Corrispondenza dati catastali/atto:	6
8. DESCRIZIONE DELLA ZONA.	6
8.1 Qualità e rating interno immobile:	6
8.2 Consistenza:	6
9. VALUTAZIONE:	6
9.1 Interviste agli operatori immobiliari:	6
9.2 Sviluppo valutazione:	6
9.3 Calcolo del valore di mercato:	7
10. VALORE DI MERCATO (OMV):	7

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2022

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

Civile abitazione in Galatina alla Via Vignola n.14, al piano terra e al piano primo con accesso autonomo e indipendente dalla stessa Via Vignola. L'unità immobiliare in oggetto è censita al N.C.E.U. del Comune di Galatina al foglio 100, particella 288, sub.11; foglio 100, particella 290, sub.3; foglio 100, particella 303, sub.1; categoria A/3.

Civile abitazione sita nel centro storico del Comune di Galatina, alla Via Vignola n.14, facente parte di un complesso immobiliare a destinazione d'uso residenziale, avente accesso autonomo e indipendente da corte comune prospiciente la stessa Via Vignola. La civile abitazione si sviluppa tra piano terra e piano primo ed è costituita da n.05 vani e accessori di seguito elencati: vano cucina al piano terra caratterizzato da solaio piano con altezza utile interna pari a circa 2,75 m; vano pluriuso, comunicante con vano cucina, caratterizzato da solaio piano con presenza di blocchi in vetrocemento (necessario per consentire la corretta illuminazione diretta del vano) e altezza utile interna pari a circa 3,22 m; da quest'ultimo vano si accede a un terzo vano con volta a botte di altezza utile interna in chiave pari a circa 4,00 m; vano bagno con volta a botte di altezza utile interna in chiave pari a circa 2,30 m., vano letto caratterizzato da volta a botte con altezza utile interna in chiave pari a circa 3,10 m. Il vano letto al piano terra risulta essere privo di adeguata aerazione naturale e illuminazione naturale. Al piano primo si accede mediante scala interna in muratura. Dal vano scala interno è possibile accedere al piano primo, diviso su due livelli. In particolare alla fine della prima rampa è possibile accedere al primo livello del piano primo, la cui copertura è caratterizzata dalla presenza di n.02 volte a botte poste ad altezza differenti; proseguendo la rampa di scala interna, alla fine della seconda rampa, si accede al secondo livello del piano primo, caratterizzato da solaio piano con altezza utile interna pari a circa 2,83 m. Allo stato attuale la civile abitazione è caratterizzata da uno stato di degrado generalizzato rilevante derivante non solo dalla vetustà dell'interno immobile ma anche da una serie di lavorazioni di ristrutturazione edilizia incompiute. Si segnala un avanzato stato di degrado e ammaloramento di alcune pareti murarie esistenti (presenza di umidità, efflorescenze, degrado dell'intonaco e dello strato di finitura superficiale). Si segnala avanzato stato di degrado dei solai piani al piano terra e al piano primo. Presenza di infissi esterni caratterizzati da elevato degrado. Si segnala il non funzionamento dell'impianto elettrico esistente e la mancanza di impianto di climatizzazione invernale ed estiva.

Si riscontra la regolare esecuzione delle opere di allacciamento alla rete fognante e alla rete idrica urbana, sebbene, allo stato attuale gli impianti presenti siano caratterizzati da un elevato strato di degrado tale da poter dichiarare la loro parziale inagibilità e la necessità di ripristino funzionale e adeguamento degli stessi alle vigenti norme in materia.

Civile abitazione in Galatina, alla Via Leonardo da Vinci n.14, piano terra e piano primo, per la quota di:

1. ***** (C.F.:*****), nato a ***** (LE) il ***** per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con *****;
2. ***** (C.F.:*****), nata a ***** (LE) il ***** per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con *****;

1.1 Identificazione catastale:

Comune di Galatina, foglio 100, particella 288, sub.11; foglio 100, particella 290, sub.3; foglio 100, particella 303, sub.1; (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 315,56 Euro.

Indirizzo catastale: Via Vignola n.14, piano: T-1,

Dati superficie: totale escluse aree esterne 101 mq

Intestati: ***** (C.F.:*****), nato a ***** (LE) il *****

***** per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con *****; ***** (C.F.:*****), nata a ***** (LE) il ***** per la

quota 1/2 in regime di comunione dei beni con *****;

Derivazione: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2001 Pratica n. 272916 in atti dal 27/09/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13572.1/2001).

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 07/04/2023, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta non abitata.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

ATTO GIUDIZIARIO, del 02/04/2022, numero di repertorio 1519, pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI LECCE - UNEP, codice fiscale 80015340757, sede Lecce (LE), specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *****. (*****). contro *****nato a ***** (LE) il*****, (C.F.:*****). e contro *****nata a ***** (LE) il*****, (C.F.:*****).

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna documentazione agli atti.

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna documentazione agli atti.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

3.2.1 Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/06/2009 a firma di Notaio Carnicelli Fulvio in Maglie ai numeri di repertorio 75825/22346, iscritta il 15/06/2009 a Ufficio Provinciale di Lecce - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Part. 3522 - Gen. 25076, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di*****. (*****) contro ***** (C.F.:*****). e ***** (C.F.:*****).

Importo ipoteca: 112.000,00.

Importo capitale: 224.000,00. Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Galatina censito al N.C.E.U. al foglio 100, particella 288, sub.11; foglio 100, particella 290, sub.3; foglio 100, particella 303, sub.1.

3.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione nn. 16347/12718 del 06/05/2022 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 02/04/2022, numero repertorio 1519 emesso da Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte D'appello di Lecce sede Lecce (LE), a favore di *****con sede in *****(**), C.F.:*****. contro *****nato a ***** (LE) il*****, (C.F.:*****). e contro *****nata a ***** (LE) il*****, (C.F.:*****).

***** per la quota di proprietà in merito alla civile abitazione in Galatina censita al N.C.E.U. al foglio 100, particella 288, sub.11; foglio 100, particella 290, sub.3; foglio 100, particella 303, sub.1;

Note: l'immobile è sottoposto a pignoramento immobiliare con ogni sua pertinenza, dipendenza, accessorio ed accessione, e con i frutti come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 149.419,35 oltre interessi e spese fino al soddisfo. La***** con sede in Napoli alla*****, rappresentata da ***** (già*****), con sede in Roma al*****, rappresentata e difesa dall'avv. *****del foro di Milano (C.F. *****-pec:*****), presso il cui studio in Milano alla***** ha eletto domicilio.

3.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

3.2.4 Altre limitazioni:

Nessuna.

4. 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
Ulteriori avvertenze:	nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**5.1 Attuale proprietario:**

- ***** (C.F.:*****), nato a *****(**) il *****per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con*****;
- ***** (C.F.: *****), nata a *****(**) il***** per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con*****;

Atto di compravendita del 21/02/2008 a firma di Dr.***** , notaio in Gallipoli, repertorio n. 71562, registrato in Gallipoli il 26/02/2008 al n.519.

5.2 Precedenti proprietari:

- ***** , nato a *****i***** , Codice Fiscale***** ,
- ***** , nata a *****i***** , Codice Fiscale***** ,
- ***** , nata a *****i***** , Codice Fiscale***** ,
- ***** , nato a *****i***** , Codice Fiscale***** ,

I signori***** , ***** , *****e***** , ciascuno per i propri diritti e precisamente il primo per una quota pari ai sei noni (6/9) ed i restanti tre per una quota pari ad un nono (1/9) ciascuno

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**6.1 Pratiche edilizie:**

Immobile di remota costruzione, in particolare ante 1967. Non si riscontra presenza di titoli abilitativi.

6.2 Situazione urbanistica:

P.R.G. – norme tecniche di attuazione.

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 06-12-2005.

In riferimento al PRG del Comune di Galatina, il fabbricato, oggetto della presente, ricade all'interno della zona residenziale satura A1. Si rimanda all' art.4.3, art.4.3.1, art.4.3.1.1, art.4.3.1.2, art.4.3.1.3, art.4.3.1.4 delle Norme tecniche di attuazione del PRG.

PPTR aggiornato alle DGR 1533/2022: Componenti culturali ed insediative – ulteriori contesti paesaggistici – città consolidata

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**7.1 Conformità urbanistica-edilizia:**

CRITICITÀ: NESSUNA

7.2 Conformità catastale:

CRITICITÀ: BASSA

In riferimento allo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

- Errata rappresentazione planimetrica e mancanza di indicazione delle altezze

- Errata rappresentazione mappale

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione tecnico abilitato e oneri catastali per aggiornamento mappale ed elaborato planimetrico mediante applicativo PREGEO E DOCFA (Valore presunto): € 1.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/60 giorni.

7.3 Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA CRITICITA

8. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in Galatina, in zona centrale, all'interno del centro storico. Zona a traffico limitato a prevalente destinazione residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

8.1 Qualità e rating interno immobile:

livello di piano	Sufficiente
luminosità	Insufficiente
panoramicità	Sufficiente
impianti tecnici	Non sufficienti
stato di manutenzione generale	Non sufficiente
servizi	Sufficiente

8.2 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

*(Arrotondamento al mq)

Descrizione	consistenza		indice	commerciale
Civile abitazione al piano terra	84,00	x	100 % =	84,00
Civile abitazione al piano primo	54,00	x	100 % =	54,00
Totale:	138,00			(*)138,00

9. VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

9.1 Interviste agli operatori immobiliari:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2022 - Semestre 2)

Valore minimo: Euro 370,00

Valore massimo: Euro 550,00

Provincia: LECCE, Comune: GALATINA, Fascia/zona: Centrale/Centro storico, Codice zona: B3,

Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

9.2 Sviluppo valutazione:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore

di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multi-parametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima. Nel caso in esame i parametri che maggiormente incidono sulla stima del lotto in esame sono: stato di manutenzione scadente dell'intero fabbricato, con presenza di impianti tecnologici non funzionanti o caratterizzati da elevato stato di degrado, abitazione non fruibile in assenza di lavori edili di ristrutturazione.

9.3 Calcolo del valore di mercato:

$$\text{Valore superficie principale: } 138,00 \times \text{€ } 370,00 = \text{€ } 51.060,00$$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Galatina, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce - Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Galatina, agenzie: Galatina, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Territorio di Lecce

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;

10. VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 51.060,00
Riduzione del valore del 10% 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:	€ 45.954,80
Spese di regolarizzazione delle difformità	-€ 1.250,00
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:	-€ 0,00
Arrotondamenti in difetto	-€ 4,00
Valore di vendita giudiziaria (calcolato nel suo valore intero al netto degli aggiustamenti)	€ 44.700,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unità immobiliare non divisibile

Data 24.04.2023

Il tecnico incaricato

ING. DAVIDE VILLANI