



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 363/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SIMONETTA PREVITERO**

CF:PRVSNT66P58D883Q  
con studio in GALLIPOLI (LE) VIA GENOVA, 18  
telefono: 00393476910690  
email: simonetta.previtero@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 363/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a NOVOLI via Cupa, della superficie commerciale di **221,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'appartamento, posto al primo piano, è composto da: ingresso, corridoio, disimpegno, cucina con balcone, sala da pranzo, soggiorno, tre camere da letto, tre bagni, uno dei quali con accesso diretto dalla camera da letto. Cucina e sala da pranzo sono prospicienti via Cupa, le altre camere si affacciano su un ballatoio, da cui si accede, scendendo quattro gradini, ad una terrazza interna. Ballatoio e terrazza hanno una superficie complessiva di circa mq. 83.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico, elettrico, di allarme, citofonico. Le pavimentazioni sono in ceramica, la finitura delle pareti è ad intonaco liscio. Le porte interne sono in legno laccato, gli infissi esterni in alluminio, con tapparelle in plastica. La porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento è ben disimpegnato ed illuminato, ha una superficie lorda coperta di mq. 200, al netto delle murature ha una superficie netta coperta di mq 174,80, occupa una superficie lorda, comprensiva di aree scoperte, di mq. 298,50.

La palazzina di cui l'appartamento fa parte è dotata di ascensore, attualmente bloccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 467 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: via Cupa, piano: 1, intestato a ....., derivante da Istrumento ATTO PUBBLICO del 12/05/1992 prot. 227708. Voltura in atti dal 17/10/2000. Rogante ..... sede Novoli. Registrazione UR Lecce, n. ....

Coerenze: Confina con via Cupa, con ..... con restante parte del venditore.

L'appartamento è indicato come interno 4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>221,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 176.024,56</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 149.620,87</b>
Data della valutazione:	<b>30/03/2017</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ..... in qualità di proprietario. Il proprietario è coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/06/2015 a firma di ....., trascritta il 26/06/2015 a Lecce ai nn. r.g. .... r.p. .... a favore di ....., contro ....., derivante da Garanzia in Contratto di finanziamento del 6/10/2006, Notaio: ....., n. ....

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:	<b>€ 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

.....per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 12/05/1992 a firma di Notaio .....di repertorio, registrato il 01/06/1992 a Lecce ai nn. ...., trascritto il 29/05/1992 a Lecce ai nn. ...., in forza di Atto di compravendita

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **105/1977** e successive varianti, intestata a ....., per lavori di "Costruzione di negozi ed appartamenti in via Cupa, di proprietà del Sig. ...., rilasciata il 20/07/1977 con il n. 105/1977 di protocollo, agibilità del 05/11/1992 con il n. 39/1992 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera DGR 3565 II/URB del 15/06/1970. Variante al PdF in forza di Delibera commissariale n. 563/1974, vistata dalla Sez. Prov. di controllo con provvedimento n. 39322/1974, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Rapporto tra altezza edifici e larghezza stradale:  $H/L=3/2$  Distanza tra pareti finestrate e non: maggiore o uguale a m.3 Altezza massima degli edifici: m. 8,5 Altezza massima degli edifici inseriti in gruppi o maglie: m.11 If: non superiore a mc/mq.7,5 o mc/mq.8,5 If di edifici inseriti in gruppi o maglie: mc/mq 5 Distacco dai confini in assoluto: m. 1,5 Distacco dai confini in rapporto all'altezza dell'edificio più alto:  $L/H = 1/3$  Distacco dai confini in assoluto per zone con edifici in gruppi o maglie: m. 5 Distacco dai confini in rapporto all'altezza dell'edificio più alto per zone con edifici in gruppi o maglie:  $L/H = 1/2$  Distanza dall'asse stradale: in linea con gli edifici esistenti Distanza dall'asse stradale per edifici in gruppi o maglie: non inferiore a m.5

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto di variante denominato "Progetto per la costruzione di negozi ed appartamenti in via Cupa; modifiche interne e adeguamento alle norme antincendio" non reca il timbro di approvazione della C.E.C., ma solo il timbro del Comando Provinciale dei VV.F. L'immobile, infatti, è stato realizzato con CONCESSIONE EDILIZIA n. 105/1977 e successiva VARIANTE presentata in data 02/10/1989 e denominata: "Progetto per la costruzione di negozi ed appartamenti in via Cupa; modifiche interne e adeguamento alle norme antincendio". Non sono stati realizzati incrementi di superficie e/o di volume. (normativa di riferimento: D.Lgs. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

l Oblazione: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVOLI VIA CUPA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a NOVOLI via Cupa, della superficie commerciale di **221,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà .....

L'appartamento, posto al primo piano, è composto da: ingresso, corridoio, disimpegno, cucina con balcone, sala da pranzo, soggiorno, tre camere da letto, tre bagni, uno dei quali con accesso diretto dalla camera da letto. Cucina e sala da pranzo sono prospicienti via Cupa, le altre camere si affacciano su un ballatoio, da cui si accede, scendendo quattro gradini, ad una terrazza interna. Ballatoio e terrazza hanno una superficie complessiva di circa mq. 83.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico, elettrico, di allarme, citofonico. Le pavimentazioni sono in ceramica, la finitura delle pareti è ad intonaco liscio. Le porte interne sono in legno laccato, gli infissi esterni in alluminio, con tapparelle in plastica. La porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento è ben disimpegnato ed illuminato, ha una superficie lorda coperta di mq. 200, al netto delle murature ha una superficie netta coperta di mq 174,80, occupa una superficie lorda, comprensiva di aree scoperte, di mq. 298,50.

La palazzina di cui l'appartamento fa parte è dotata di ascensore, attualmente bloccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 467 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro, indirizzo catastale: via Cupa, piano: 1, intestato a ....., derivante da Istrumento ATTO PUBBLICO del 12/05/1992 prot. 227708. Voltura in atti dal 17/10/2000. Rogante ....., sede Novoli. Registrazione UR Lecce, n. 4344 del 01/06/1992. Compravendita (.....)

Coerenze: Confina con via Cupa, con ..... con restante parte del venditore.

L'appartamento è indicato come interno 4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Foto del salotto visto dall'ingresso



Foto corridoio

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



Foto prospetto su via Cupa



Foto Balcone

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da: ingresso, corridoio, disimpegno, cucina con balcone, sala da pranzo, soggiorno, tre camere da letto, tre bagni, uno dei quali con accesso diretto dalla camera da letto. Cucina e sala da pranzo sono prospicienti via Cupa, le altre camere si affacciano su un ballatoio, da cui si accede, scendendo quattro gradini, ad una terrazza interna. Ballatoio e terrazza hanno una superficie complessiva di circa mq. 83.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico, elettrico, di allarme, citofonico. Le pavimentazioni sono in ceramica, la finitura delle pareti è ad intonaco liscio. Le porte interne sono in legno laccato, gli infissi esterni in alluminio, con tapparelle in plastica. La porta d'ingresso è blindata.

L'appartamento è ben disimpegnato ed illuminato, ha una superficie lorda coperta di mq. 200, al netto delle murature ha una superficie netta coperta di mq 174,80, occupa una superficie lorda, comprensiva di aree scoperte, di mq. 298,5.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in alluminio nella media

*infissi interni:* realizzati in legno tamburato ottimo

*pareti esterne:* costruite in muratura con al di sopra della media nella media   
coibentazione in non ispezionabile , il rivestimento è realizzato in intonaco

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica buono

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle in ceramica nella media

*portone di ingresso:* blindato buono

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco nella media

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco eccellente

Degli Impianti:

*citofonico:* solo voce conformità: si nella media

*elettrico:* sottotraccia nella media

*fognatura:* sottotraccia con recapito in collettore o rete comunale nella media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in non ispezionabile nella media

*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: si buono

*ascensore:* interno. Attualmente l'ascensore è bloccato.

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in laterocementizi buono

*solai:* laterocementizi ottimo



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta lorda	200,00	x	100 %	=	200,00
ballatoio e terrazza	83,00	x	20 %	=	16,60
balcone	15,50	x	30 %	=	4,65
<b>Totale:</b>	<b>298,50</b>				<b>221,25</b>

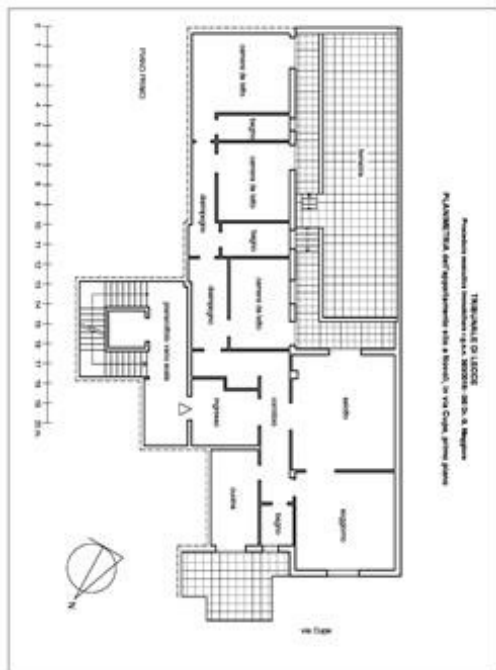


Foto terrazza

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/03/2017

Fonte di informazione: Sito internet: casa .it

Descrizione: appartamento con cucinino e lavanderia , scala interna per raggiungere il grande terrazzo, veranda, due camere da letto, bagno padronale e bagno di servizio

Indirizzo: via Salvemini

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 30/11/2009

Fonte di informazione: notaio

Descrizione: APPARTAMENTO AD USO DI CIVILE ABITAZIONE ubicato nel Comune di Novoli alla via Plava, al p.t., compresa la proprietà del lastrico solare di copertura; composto da ingresso, soggiorno, tre vani letto, cucina, due bagni, due verande, piccolo giardino.

Indirizzo: via Plava

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 775,19 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: annuncio asta giudiziaria

Descrizione: Appartamento da ristrutturare, privo di allaccio fogna, con difformità ediliz, composto da: 1) piano terra: ingr. , soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, garage, area esterna; 2) piano 1: pranzo soggiorno, cucinino, bagno, 2 camere letto, 2 balconi.

Indirizzo: via Pietro Longo

Superfici principali e secondarie: 196

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 108.389,00 pari a 553,01 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 20/03/2017

Fonte di informazione: Sito internet: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento a Novoli, posto al secondo piano senza ascensore, composto da 5 vani, un ripostiglio ed ed un bagno

Indirizzo: via Marche

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 115.200,00 pari a 768,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo MCA è applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale (che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica).

Fasi:

- indagini e analisi del mercato omogeneo - raccolta dati (casi di compravendita, annunci immobiliari),
- analisi dei dati e individuazione degli elementi di comparazione,
- stima dei prezzi marginali degli elementi di comparazione,
- valutazione e determinazione dei "prezzi corretti",
- sintesi e verifica estimativa.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>
Prezzo	-	115.000,00	100.000,00	115.200,00
Consistenza	221,25	150,00	129,00	150,00
Data [mesi]	0	0,00	89,00	0,00
Prezzo unitario	-	766,67	775,19	800,00
livello piano	8,00	6,00	6,00	8,00
luminosità	9,00	6,00	6,00	8,00
stato di manutenzione	8,00	8,00	6,00	8,00
ascensore	1,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>
Data [mesi]	0,01	9,58	8,33	9,60
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	766,67	766,67	766,67
livello piano	1 %	1.150,00	1.000,00	1.152,00
luminosità	0,5 %	575,00	500,00	576,00
stato di manutenzione	2 %	2.300,00	2.000,00	2.304,00
ascensore	2 %	2.300,00	2.000,00	2.304,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>
-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Prezzo	115.000,00	100.000,00	115.200,00
Data [mesi]	0,00	741,67	0,00
Prezzo unitario	54.625,00	70.725,00	54.625,00
livello piano	2.300,00	2.000,00	0,00
luminosità	1.725,00	1.500,00	576,00
stato di manutenzione	0,00	4.000,00	0,00
ascensore	2.300,00	2.000,00	2.304,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>175.950,00</b>	<b>180.966,67</b>	<b>172.705,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **176.540,56**  
Divergenza: 4,57% < **5%**

L'appartamento è luminoso, è in buone condizioni, gli ambienti sono disposti in modo funzionale ed hanno buone rifiniture. La palazzina di cui l'appartamento fa parte ha caratteristiche superiori alla media delle abitazioni in vendita in zona (presenza dell'ascensore, ampio atrio di accesso, scale rivestite in marmo).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 221,25 x 797,92 = **176.540,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 176.540,56**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 176.540,56**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo comparativo MCA. Il metodo MCA è applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con n caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile l'importanza attribuita localmente dai potenziali acquirenti e, di conseguenza, il prezzo marginale. La variazione del prezzo marginale determina la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Novoli, agenzie: Lecce, ed inoltre: Atti notarili relativi ad immobili comparabili, annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- l 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;
- l il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- l 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;
- l 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	221,25	0,00	176.540,56	176.540,56
				<b>176.540,56 €</b>	<b>176.540,56 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 176.024,56**

**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: **€ 26.403,68**

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: **€ 149.620,87**

data 30/03/2017

il tecnico incaricato  
SIMONETTA PREVITERO