



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

991/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Sergio Memmo

CUSTODE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 991/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RUFFANO Contrada Manfio snc, della superficie commerciale di **113,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 274 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: Contrada Manfio, piano: Terra, intestato a [redacted]
Coerenze: Strada vicinale, con p.lla 298, con p.lla 110 e con p.lla 428 del fg. 15 di Casarano

B terreno agricolo a CASARANO Contrada Manfio, della superficie commerciale di **12,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 428 (catasto terreni), superficie 1232, reddito agrario 2,09 € reddito dominicale 2,09 €, intestato [redacted]
Coerenze: con le p.lle 837 e 858 stesso foglio e con p.la 274 del foglio 11 di Ruffano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.323,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.824,55
Data della valutazione:	23/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted]

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:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/11/2005 a Lecce ai nn. Reg. Part. 7968, a favore di Banca di Roma s.p.a. [redacted] derivante da Atto Notaio Cascione del 23-11-2005.
Importo ipoteca: 140.00,00.
Importo capitale: 70.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/11/2017 a Lecce ai nn. Reg. Part. 14862, a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a., contr [redacted] derivante da Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce del 24-05-2010

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 04/08/2017 a Lecce ai nn. Reg. Part. 10812, a favore di [redacted] [redacted] derivante da domanda giudiziale [redacted]

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:**

[redacted] di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2005), con atto stipulato il 23/11/2005 a firma di Notaio Cascione, trascritto il 28/11/2005 a Lecce ai nn. Reg. Part. 32174, in forza di atto di compravendita

6.2. **PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[redacted] di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 19/12/1975 fino al 10/04/2001), con atto stipulato il 19/12/1975 a firma di Notaio Pedaci, trascritto il 16/01/1976 a Lecce ai nn. Reg. Part. n. 1513, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a terreno sito in Ruffano al fg 11 p.la 274 ed al terreno in Casarano al fg. 15 p.la 428

[redacted] quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2001 fino al 23/11/2005), con atto stipulato il 10/04/2001 a firma di Notaio Vinci, trascritto il 13/04/2001 a Lecce ai nn. Reg. Part. 9727, in forza di atto di compravendita



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 720/86, intestata [REDACTED] per lavori di fabbricato di civile abitazione, presentata il 30/04/1986 con il n. Prot- 4815 di protocollo, rilasciata il 14/12/2000 con il n. 764 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Delibera C.C. di Ruffano n°del 02-12-1975, l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 0,03 Distanza 10 mt dal confine o aderenza H max ml 7,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato sito sul terreno in agro di Casarano accertato e censito con rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate dovrà essere accatastato come da prassi con identificativo attribuito dall'ufficio (fg. 15 p.la 826 sub. 1), poi quando sarà demolito si dovrà predisporre accatastamento per demolizione totale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: n° 2 Pratiche Pregeo e Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- N° 2 Pratiche Pregeo e Docfa : €2.000,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento fabbricato sito in Ruffano non accatastato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento del fabbricato sanato successivamente alla demolizione della parte in esubero.

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

Costi di regolarizzazione:

- N° 1 Pratica Pregeo e Docfa: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato ad uso deposito sul terreno in agro di Casarano ed accertato dall'Agenzia delle Entrate dovrà essere demolito in quanto non sarà possibile alcuna pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del fabbricato e trasporto a rifiuto del materiale di risulta: €1.800,00



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento realizzato in adiacenza al fabbricato autorizzato in Ruffano (normativa di riferimento: la parte di fabbricato non autorizzato dovrà essere in parte demolito ed in parte potrà essere sanato ai sensi dell'art 36 DPR 380/01 e L.R. 14/09)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: art. 36 DPR 380/01 e L.R. 14/09

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di Demolizione e ripristino muratura ed infisso: €2.500,00
- Sanzione amministrativa art. 36 DPR 380/01 e monetizzazione standard urbanistici L.R 14/09: €4.300,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RUFFANO CONTRADA MANFIO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RUFFANO Contrada Manfio snc, della superficie commerciale di **113,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 274 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: Contrada Manfio, piano: Terra, intestato a [redacted]
Coerenze: Strada vicinale, con p.lla 298, con p.la 110 e con p.la 428 del fg. 15 di Casarano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Casarano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è composto da ingresso, studio, soggiorno, letto e wc.

Vi è poi una parte di costruzione realizzata senza alcun permesso edilizio precisamente la cucina con disimpegno ed altro wc.

Tale costruzione potrà essere in parte sanata ed in parte dovrà essere demolita.

La superficie coperta complessiva della parte di costruzione autorizzata e della parte che potrà essere



sanata è di mq 98,30 mentre il cortile scoperto antistante e retrostante è di mq 301,70

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura mattoni nella media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera nella media 

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio e vetro semplice nella media 

infissi interni: ante realizzati in legno tamburato nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame, il rivestimento è realizzato in intonaco civile nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme in parte al di sotto della media 

fognatura: la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in pozzo nero conformità: non rilevabile al di sotto della media 

idrico: con tubazioni con alimentazione in serbatoio, la rete di distribuzione è realizzata in conformità: conforme in parte al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	98,30	x	100 %	=	98,30
Cortile di pertinenza	301,70	x	5 %	=	15,09
Totale:	400,00				113,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Sintetico Comparativo.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.

E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle



Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.

Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che soprattutto per quelle qualitative.

Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) di € 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,39 x 600,00 = **68.031,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.031,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.031,00**

BENI IN CASARANO CONTRADA MANFIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CASARANO Contrada Manfio, della superficie commerciale di **12,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] identificazione catastale:

- foglio 15 particella 428 (catasto terreni), superficie 1232, reddito agrario 2,09 € reddito dominicale 2,09 € intestat [redacted]
Coerenze: con le p.lle 837 e 858 stesso foglio e con p.la 274 del foglio 11 di Ruffano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito nel Comune di Casarano, coltivato ad oliveto.

Sullo stesso di trova un piccolo fabbricato ad uso deposito allo stato rustico che non potrà essere regolarizzato con alcuna pratica edilizia e che quindi dovrà essere demolito. Tale Fabbricato è stato individuato dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio ed accertato con immissione in atti con



rendita presunta censito al fg. 15 p.lla 826 sub 1 cat. C2 classe 3 consistenza mq 35 rendita Euro 103,03.

Il terreno sorge in zona classificata dal Piano Regolatore vigente del Comune di Casarano come zona E1.2 salvaguardia idrogeologica intensiva, sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione, ed interventi di ristrutturazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.232,00	x	1 %	=	12,32
Totale:	1.232,00				12,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la descrizione del metodo di stima utilizzato si fa riferimento al paragrafo "sviluppo valutazione" dell'immobile descritto al punto A.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,32 x 600,00 = **7.392,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.392,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.392,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perchè era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale, nonchè delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Casarano, ufficio tecnico di Ruffano e Casarano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	113,39	0,00	68.031,00	68.031,00
B	terreno agricolo	12,32	0,00	7.392,00	7.392,00
				75.423,00 €	75.423,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.323,00**

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: **€ 9.498,45**

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: **€ 53.824,55**

data 23/11/2017

il tecnico incaricato
Geom. DAVIDE BELLO

