



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dr. Giancarlo MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2018

TECNICO INCARICATO:

ANNA ANASTASIA

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UGENTO Via Rovigo 11, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile in oggetto è composto da una civile abitazione a piano primo e garage- deposito al piano seminterrato. Al piano primo si accede dalla via Rovigo attraverso un ingresso comune, a piano terra, tramite una scala interna. Mentre al piano seminterrato si accede dalla via Rovigo attraverso una rampa carrabile. Il piano seminterrato è collegato internamente al piano primo attraverso due rampe di scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 + P.1°, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Rovigo, piano: Primo, intestato a
derivante da costituzione del 16/10/1991 in atti dal
25/10/1991 reg.ne n. 6056.1/1991
Coerenze: Prop. e prop. , via Rovigo
La presente è comprensiva anche dell'immobile identificato al fg. 45 p.lla 451, in quanto
soppresso, per effetto della variazione d'ufficio del 15/05/1991 per istanza di allineamento n.
67.1/1991

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 1991.

A.1 box doppio, composto da Garage e deposito , sviluppa una superficie commerciale di **135,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 240 mq, rendita 532,98 Euro, indirizzo catastale: Via Rovigo, piano: Seminterrato, intestato a
derivante da Denuncia di Nuova Costituzione del
16/10/1991 - prot. 6656.1/1991
Coerenze: Via Rovigo, proprietà e proprietà , salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	135,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 208.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 208.900,00

Data della valutazione: 28/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune UGENTO identificata al Fg. 45 p.la 450-451 della superficie di 425 mq., stipulato il 11/08/1988 a firma di Notaio Renzo Zoppelli ai nn. 46605 di repertorio, registrato il 29/08/1988 a Casarano ai nn. 2992, trascritto il 05/09/1988 a Lecce ai nn. 30197/25496, a favore di Comune di Ugento, contro _____, derivante da Atto di asservimento

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 20/02/2018 ai nn. 1401/2018 di repertorio, trascritta il 06/03/2018 a Lecce ai nn. 7195/5552, a favore di _____, contro _____, derivante da atto di precetto

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: € 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:

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 11/08/1988 a firma di Notaio Renzo Zuppelli ai nn. 46605 di repertorio, registrato il 29/08/1988 a Casarano ai nn. 2992, trascritto il 05/09/1988 a Lecce ai nn. 30196/25495, in forza di Atto di compravendita.

Il bene era in comunione dei beni con la coniuge _____ Il sig. _____ è deceduto il 02/04/2018 pertanto il bene sarà devoluto ai legittimi eredi come per legge in quanto ad oggi non risulta alcun testamento, inoltre non è stata ancora prodotta la relativa domanda di successione all'Agenzia delle Entrate

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 11/08/1988 a firma di Notaio Renzo Zuppelli ai nn. 46605 di repertorio, registrato il 29/08/1988 a Casarano ai nn. 2992, trascritto il 05/09/1988 a Lecce ai nn. 30196/25495, in forza di Atto di Compravendita.

In comunione dei beni con

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia 76/U N. **6599** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di n. 2 Locali artigianali, di cui uno a piano seminterrato e l'altro al piano rialzato, e di una casa per civile abitazione al piano primo., rilasciata il 26/09/1988 con il n. 76/U di protocollo, agibilità del 28/11/1992 con il n. 2276 di protocollo

Concessione Edilizia n. 33/U N. **6599**, intestata a _____, per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione a primo piano, rilasciata il 19/08/1991 con il n. 33/U di protocollo, agibilità del 28/09/1993 con il n. 1072 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al sub. 3 Piano primo.

In allegato alla presente non è stato possibile rilevare alcun elaborato tecnico progettuale, presso il comune di Ugento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.G.R. n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.03.1990, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 3 mc/mq N. Piani Fuori Terra 2 R.C. 60%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La regolarizzazione edilizia dei subalterni 1 e 3 può essere richiesta in contemporanea, pertanto le spese tecniche sono state contegiate una sola volta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dei vani della casa di civile abitazione sita a piano primo, con lieve difformità della sagoma perimetrale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamenti di conformità art. 36 DPR 380/2001

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

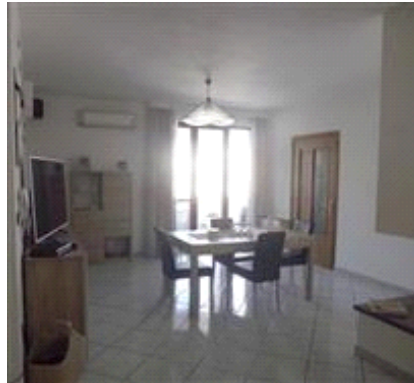
Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche : €1.500,00
- Oblazione: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 3.

Su altra parte dell'immobile sono presenti altre difformità



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento della superficie utile al piano interrato. I vani spogliatoi e W.C previsti sono stati eseguiti nella parte sottostante il balcone anteriore, ma completamente al di sotto del piano di campagna (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DPR 380/2001 art. 36

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione in aggiunta a quella del sub. 3: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1



Vista zona dove erano previsti il WC e Spogliatoio



Vista accesso del locale spogliatoio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. approvato con D.R. n. 3846 del 01/08/89 e n. 1031 del 02/03/90)
L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UGENTO VIA ROVIGO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UGENTO Via Rovigo 11, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile in oggetto è composto da una civile abitazione a piano primo e garage- deposito al piano seminterrato. Al piano primo si accede dalla via Rovigo attraverso un ingresso comune, a piano terra, tramite una scala interna. Mentre al piano seminterrato si accede dalla via Rovigo attraverso una rampa carrabile. Il piano seminterrato è collegato internamente al piano primo attraverso due rampe di scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 + P.1°, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Rovigo, piano: Primo, intestato a
derivante da costituzione del 16/10/1991 in atti dal
25/10/1991 reg.ne n. 6056.1/1991
Coerenze: Prop. _____ e prop. _____, via Rovigo
La presente è comprensiva anche dell'immobile identificato al fg. 45 p.la 451, in quanto
soppresso, per effetto della variazione d'ufficio del 15/05/1991 per istanza di allineamento n.
67.1/1991

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 1991.



Prospetto principale



Vista Ingresso Piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo archeologico e castello.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1800 m	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla civile abitazione al piano 1° si accede tramite una rampa di scala in c.a. i cui gradini sono rivestiti in marmo grigio, ed è composta da un ampio soggiorno-pranzo, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 3

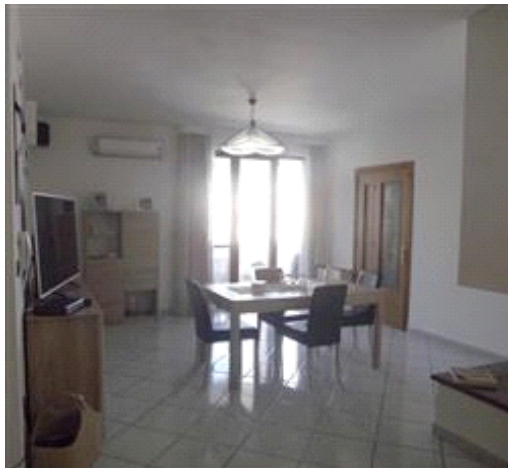
camere da letto e un bagno, oltre ad un terrazzo coperto e balconi circostanti su tre lati del fabbricato. E' inoltre presente una rampa di scala che conduce al piano delle terrazze dove è collocato un piccolo vano tecnico. Il pavimento interno è in ceramica, le porte interne sono in legno massiccio, mentre gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri e persiane esterne. Le camere da letto sono dotate di impianto di condizionamento. Sono presenti tutti gli impianti, allacciati alle rispettive reti cittadine, compreso quello termico con alimentazione a gasolio.

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 coperta piano 1°	167,00	x	100 %	=	167,00
Totale:	167,00				167,00



Sala da pranzo



Portico

ACCESSORI:

box doppio, composto da Garage e deposito , sviluppa una superficie commerciale di **135,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 240 mq, rendita 532,98 Euro, indirizzo catastale: Via Rovigo, piano: Seminterrato, intestato a derivante da Denuncia di Nuova Costituzione del 16/10/1991 - prot. 6656.1/1991
Coerenze: Via Rovigo, proprietà e proprietà , salvo altri

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che dai rilevamenti eseguiti sono stati riscontrati prezzi di vendita variabili tra 600 e 800 € per mq. di superficie coperta relativamente all'appartamento e di 350,00/450,00 per l'autorimessa,

considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, operate le opportune valutazioni e correzioni, si è ritenuto opportuno assumere quale prezzo di stima per ogni mq di superficie il valore unitario di €700,00, ragguagliando la superficie dei balconi coperti al 50% della superficie complessiva e quella dell'autorimessa al 75%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	167,00	x	700,00	=	116.900,00
Valore superficie accessori:	135,00	x	700,00	=	94.500,00
					211.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 211.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 211.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in oggetto si è proceduto con il metodo semplificato per comparazione con altri beni simili alienati di recente nel medesimo mercato. Pertanto, considerato che l'immobile da stimare è costituito da laboratorio artigianale e vani multiuso con annessi servizi igienici al piano seminterrato, ad una hall con relativi uffici e servizi igienici a piano rialzato e vano esposizione a piano primo, le cui caratteristiche intrinseche sono quelle più dettagliatamente descritte nelle apposite sezioni, considerato che per tali beni il valore a cui è possibile eseguire la vendita è legato strettamente all'andamento del mercato locale, che non risulta subire notevoli oscillazioni in relazione alla tipologia di finitura degli stessi, ma solo in relazione al loro stato di manutenzione. Tutto ciò premesso e considerato, da ricerche effettuate presso gli operatori di mercato locale del più probabile valore di mercato a cui lo stesso potrebbe essere venduto, si ritiene di poter attribuire il valore di seguito riportato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, agenzie: Ugento, osservatori del mercato immobiliare Ugento, ed inoltre: Specialisti del settore del comune di Ugento

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	167,00	135,00	211.400,00	211.400,00
				211.400,00 €	211.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è facilmente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 208.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 208.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UGENTO Via Rovigo 13, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile in oggetto è composto da una casa di civile abitazione a piano terra, nel quale si accede dalla Via Rovigo attraverso un ingresso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Rovigo n. 11, piano: Terra, intestato a
derivante da costituzione del 16/10/1991 in atti dal
25/10/1991 reg.ne n. 6056.1/1991
Coerenze: prop. e prop.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.400,00
Data della valutazione:	28/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ senza alcun titolo.
L'immobile è utilizzato gratuitamente dal figlio _____ come residenza della propria famiglia

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune UGENTO identificata al Fg. 45 p.lla 450-451 della superficie di 425 mq., stipulato il 11/08/1988 a firma di Notaio Renzo Zoppelli ai nn. 46605 di repertorio, registrato il 29/08/1988 a Casarano ai nn. 2992, trascritto il 05/09/1988 a Lecce ai nn. 30197/25496, a favore di Comune di Ugento, contro _____, derivante da Atto di asservimento

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 20/02/2018 ai nn. 1401/2018 di repertorio, trascritta il 06/03/2018 a Lecce ai nn. 7195/5552, a favore di _____, contro _____, derivante da atto di precetto

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:	€ 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:

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 11/08/1988 a firma di Notaio Renzo Zuppelli ai nn. 46605 di repertorio, registrato il 29/08/1988 a Casarano ai nn. 2992, trascritto il 05/09/1988 a Lecce ai nn. 30196/25495, in forza di Atto di Compravendita.

In comunione dei beni con

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 11/08/1988 a firma di Notaio Renzo Zuppelli ai nn. 46605 di repertorio, registrato il 29/08/1988 a Casarano ai nn. 2992, trascritto il 05/09/1988 a Lecce ai nn. 30196/25495, in forza di Atto di compravendita.

Il bene era in comunione dei beni con la coniuge _____ Il sig. _____ è deceduto il 02/04/2018 pertanto il bene sarà devoluto ai legittimi eredi come per legge in quanto ad oggi non risulta alcun testamento, inoltre non è stata ancora prodotta la relativa domanda di successione all'Agenzia delle Entrate

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia 76/U N. **6599** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di n. 2 Locali artigianali, di cui uno a piano seminterrato e l'altro al piano rialzato, e di una casa per civile abitazione al piano primo., rilasciata il 26/09/1988 con il n. 76/U di protocollo, agibilità del 28/11/1992 con il n. 2276 di protocollo

Concessione Edilizia n. 33/U N. **6599**, intestata a _____, per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione a primo piano, rilasciata il 19/08/1991 con il n. 33/U di protocollo, agibilità del 28/09/1993 con il n. 1072 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al sub. 3 Piano primo.

In allegato alla presente non è stato possibile rilevare alcun elaborato tecnico progettuale, presso il comune di Ugento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 3846 del 01.08.1989 e n. 1031 del 02.03.1990, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F.F. 3 mc/mq N. Piani Fuori Terra 2 R.C. 60%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso funzionale e modifica sostanziale dell'immobile, da locale artigianale a casa di civile abitazione e vani pluriuso (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamenti di conformità art. 36 DPR 380/2001

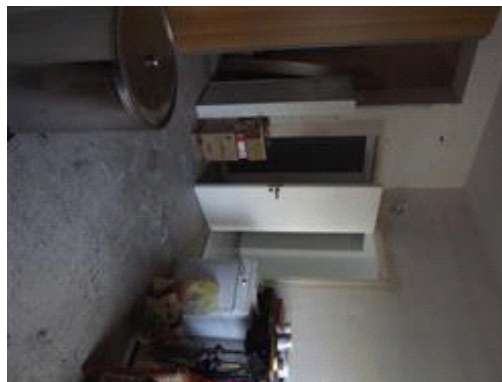
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche : €1.500,00
- Oblazione + costo di costruzione forfettizzato: €13.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Il valore dell'oblazione è stato calcolato tenendo conto che nel cambio di destinazione d'uso gli immobili residenziali nella zona di riferimento (B2) sono assoggettati ad un costo per oneri concessori pari a € 30.02 per urbanizzazione primaria e secondaria ed a un costo di costruzione di € 314.69 per mq.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione planimetrica e della categoria catastale

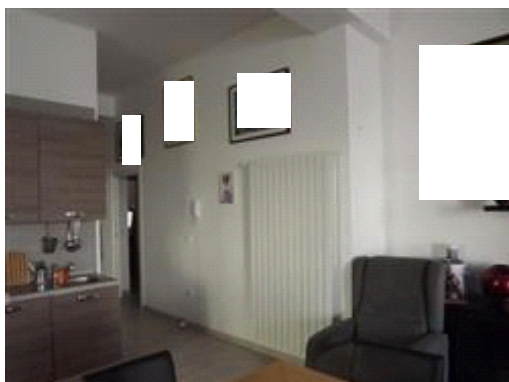
Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale

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

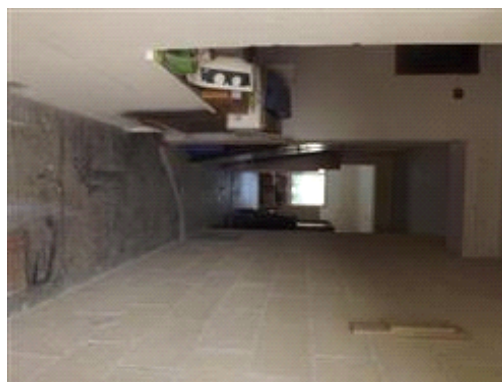
Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Stato di fatto



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN UGENTO VIA ROVIGO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UGENTO Via Rovigo 13, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà

- 1/2 di piena proprietà

L'immobile è parte di un fabbricato costituito da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile in oggetto è composto da una casa di civile abitazione a piano terra, nel quale si accede dalla Via Rovigo attraverso un ingresso comune.

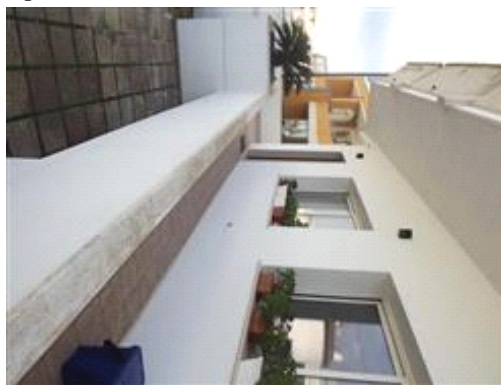
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Rovigo n. 11, piano: Terra, intestato a derivante da costituzione del 16/10/1991 in atti dal 25/10/1991 reg.ne n. 6056.1/1991
Coerenze: prop. e prop.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Prospetto Via Rovigo



Ingresso piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo archeologico e castello.

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 m.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1800 m.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

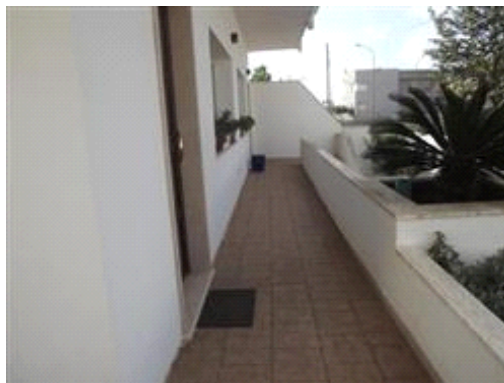
Alla civile abitazione al piano terra si può accedere sia dal balcone esterno che dal vano interno ingresso -corridoio. E' composta da due parti: una vi è un ampio soggiorno con con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno , un ripostiglio oltre a balconi circostanti da tre lati del fabbricato; il pavimento interno è in ceramica, le porte sono in legno , mentre gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri e persiane esterne, ad esclusione delle due finestre in alluminio bianco del soggiorno i quali sono sprovvisti di persiane; sono presenti tutti gli impianti ,allacciati alle rispettive reti cittadine, compreso quello termico con alimentazione a gasolio e un'altra parte dell'abitazione composta da ingresso-soggiorno, corridoio, un bagno, una camera da letto e una cucina aperta, la quale si trova allo stato rustico, sono presenti solo le finestre esterne in alluminio bianco e doppi vetri i sanitari, infine sono stati realizzati solo tutti gli impianti.

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 coperta piano terra	140,00	x	100 %	=	140,00
Balconi	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	172,00				156,00



Vista balcone p.t.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che dai rilevamenti eseguiti sono stati riscontrati prezzi di vendita variabili tra 600 700 € per mq. di superficie coperta relativamente all'appartamento, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, operate le opportune valutazioni e correzioni si è ritenuto opportuno assumere quale prezzo di stima per ogni mq. di superficie il valore unitario di € 600,00 ragguagliando la superficie dei balconi coperti al 50% della superficie complessiva

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 600,00 = **93.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in oggetto si è proceduto con il metodo semplificato per comparazione con altri beni simili alianti di recente nel medesimo mercato. Pertanto, considerato che l'immobile da stimare è costituito da una casa di civile abitazione a piano terra le cui caratteristiche intrinseche sono quelle più dettagliatamente descritte nelle apposite sezioni, considerato che per tali beni il valore a cui è possibile eseguire la vendita è legato strettamente all'andamento del mercato locale, che non risulta subire notevoli oscillazioni in relazione alla tipologia di finitura dello stesso, ma solo in relazione al loro stato di manutenzione. Tutto ciò premesso e considerato, da ricerche effettuate presso gli operatori di mercato locale del più probabile valore di mercato a cui lo stesso potrebbe essere venduto, si ritiene di poter attribuire il valore di seguito riportato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, agenzie: Ugento, osservatori del mercato immobiliare Ugento, ed inoltre: Specialisti nel settore del Comune di Ugento

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	156,00	0,00	93.600,00	93.600,00

93.600,00 €

93.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 15.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: € 0,00

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: € 78.400,00