



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2021

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Silvestrini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giuseppe URSO**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**negozio** sito in Merine frazione del Comune di LIZZANELLO, alla Via Pietro Nenni 1, della superficie catastale di **118,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su un unico piano, a piano terra, all'interno di un complesso condominiale prevalentemente ad uso residenziale, che sviluppa quattro piani fuori terra ed uno interrato.

Detta unità immobiliare è attualmente adibita ad attività commerciale (pizzeria) a cui si si accede da via Pietro Nenni, attraverso l'antistante scoperto pertinenziale di esclusiva proprietà .

In particolare, il suddetto locale commerciale è composto da un ampio vano, un vano laboratorio ed un blocco servizi igienici; all'interno trovano posto tutte le attrezzature occorrenti per l'attività di pizzeria, verosimilmente di proprietà della società locataria.

La zona in cui è ubicato l'immobile *de quo* è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione. L'area risulta totalmente urbanizzata nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società .

L'unità immobiliare *de qua* risulta ben definita urbanisticamente ed è correttamente identificata catastalmente.

Tuttavia, trattandosi di un immobile posto all'interno di un notevole complesso immobiliare, è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare *de qua* si allega, in fascicolo separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1355 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 80 mq, superficie catastale 118 mq, rendita 896,57 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Nenni n. 1, piano: terra, , derivante da variazione del 12.12.2018 protocollo n. LE0182199 in atti dal 12.12.2018 aggiornamento planimetrico (n. 53664.1/2018)  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con il sub. 103 bcnc, ad est con Via Pietro Nenni, a sud con sub. 106 bcnc e ad ovest con il sub. 4.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>118,00 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>€ 94.558,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto, stipulato il 01/04/2019, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 19/04/2019 a DPLE UT LECCE ai nn. ANNO 2016 SERIE 3T N 2396 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 6000 oltre I.V.A.

### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2008 a firma di CILLO ALFREDO ai nn. 227929/15362 di repertorio, registrata il 09/09/2021 a LECCE , a favore di , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: 132.000,00.

Importo capitale: 264.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE S.P.A., contro , derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 115.034,04.

Importo capitale: 230.068,08.

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO ESATTORIALE, Data 17/01/2008, Numero di repertorio 352778/2008 - Pubblico ufficiale EQUITALIA LECCE SPA Codice fiscale 023 401 00755, Sede LECCE (LE). Nota di iscrizione: Registro generale n. 7002, Registro particolare n. 1181 Presentazione n. 35 del 19/02/2008

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE SPA, derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 84.224,43.

Importo capitale: 168.448,86.

Nota di Iscrizione: Registro generale n. 45290, Registro particolare n. 8457 Presentazione n. 86 del 24/11/2010

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro, derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 37263,55.

Importo capitale: 74.527,10.

Nota di iscrizione: Registro generale n. 8778, Registro particolare n. 746 Presentazione n. 31 del 20/03/2013. - Descrizione ALTRO ATTO, Data 15/03/2013, Numero di repertorio 345/5913, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 112 106 61002, Sede ROMA (RM)

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 53.083,07.

Importo capitale: 106.166,14.

Dati relativi al titolo: Descrizione ALTRO ATTO. - Data 31/10/2013.- Numero di repertorio 567/5913.- Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.- Codice fiscale 112 106 61002.- Sede ROMA (RM).- Nota di iscrizione: Registro generale n. 33412, Registro particolare n. 3001 Presentazione n. 6 del 11/11/2013

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di I, derivante da Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO: Data 20/01/2021 Numero di repertorio 141.- Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI LECCE Codice fiscale 800 153 40757.- Sede LECCE (LE).- Nota di trascrizione.: Registro generale n. 3491.- Registro particolare n. 2775 Presentazione n. 53 del 02/02/2021

#### *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: **€ 240,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 552,56**

Ulteriori avvertenze:

Come sopra riportato, l'immobile è oggetto di un contratto di locazione. Il bene è ben individuato catastalmente; tuttavia, trattandosi di una unità immobiliare a destinazione commerciale posta all'interno di un notevole e rilevante complesso immobiliare, con le problematiche già evidenziate nelle sezioni specifiche (riguardo alle pratiche edilizie ed allo stato di fatto), è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

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

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

per la quota di 1000/1000, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2008 Repertorio n.: 227928 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2749.1/2008) (dal 21/01/2008)

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

per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE del 13/08/2007 protocollo n. LE0343540 in atti dal 13/08/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2465.1/2007) (dal 13/08/2007 fino al 21/01/2008)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63**, per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 43 unità abitative di edilizia convenzionata e due locali commerciali nella frazione di Merine e rilasciato dal Comune di Lizzanello il 18/08/2005 - P.E. 94/05 n. 6752/2005 di protocollo.

Permesso di costruire in variante N. **90**, intestata a . " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 45 unità immobiliari (n. 42 abitazioni, n.1 per sala riunioni condominiali, n. 2 commerciali) di edilizia convenzionata - ex art. 51 L. 825 del 22.10.1971. Variante al progetto approvato, rilasciata dal Comune di Lizzanello il 01/10/2007 con P.E. 69/07 n. 2873/2007 di protocollo.

Certificato di agibilità N. **11619/07 di protocollo**, intestata a " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , del complesso edilizio sito in Merine di Lizzanello, ex zona 167, composto da piano interrato e da piano terra, primo e secondo per complessive n. 45 u.i. (n. 42 abitazioni, n. 1 sala riunioni condominiali e n. 2 commerciali), presentata il 28/11/2007 con il n. 11619 di protocollo e rilasciato dal Comune di Lizzanello il 09/04/2008 con il n. 11619/07 di protocollo.

SCIA N. **11/17**, intestata a , per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere ( da sala riunioni condominiali in locale commerciale), presentata il 24/04/2017 con il n. 5012 di protocollo.

Scia N. **05000860758-03052021-2128**, intestata a , per lavori di opere di ristrutturazione ad un locale commerciale sito in in Merine di Lizzanello alla via Pietro Nenni n. 1 piano terra, presentata il 04/05/2021 con il n. 0005968 di protocollo.

L'UTC del Comune di Lizzanello, con comunicazione n. 6942 di protocollo del 26.05.2021, non ha accolto la SCIA, ed ha comunicato che la stessa è da considerarsi respinta ed archiviata, poiché non vi è il verbale dell'Assemblea condominiale con il quale i condomini autorizzano i lavori oggetto dell'istanza. Sul punto, si segnala che, al momento del sopralluogo, è emerso che i lavori richiesti nella SCIA sono stati eseguiti.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dettagliatamente riportate nei punti successivi. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una diversa distribuzione planimetrica interna, installazione di n. 2 forni fuori la sagoma del fabbricato e collocati nella pertinenza scoperta annessa al locale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria per le opere interne realizzate senza titolo, mentre con riferimento ai forni installati nello scoperto, se non dovesse essere rilasciata l'autorizzazione da parte del condominio, dovranno essere rimossi.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale presso Agenzia delle Entrate sez. territorio: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Si precisa che le somme stabilite per la regolarizzazione dell'immobile, qualora non si proceda alla regolarizzazione, sono sufficienti al ripristino dello stato dei luoghi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una diversa distribuzione planimetrica interna, installazione di n. 2 forni fuori la sagoma del fabbricato e collocati nella pertinenza scoperta annessa al locale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria per le opere interne realizzate senza titolo; mentre con riferimento ai forni installati nello scoperto, se non dovesse essere rilasciata l'autorizzazione da parte del condominio, dovranno essere rimossi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Si precisa che le somme stabilite per la regolarizzazione dell'immobile, qualora non si proceda alla regolarizzazione, sono sufficienti al ripristino dello stato dei luoghi.

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

BENI IN LIZZANELLO VIA PIETRO NENNI 1, FRAZIONE MERINE

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** sito in Merine frazione del Comune di LIZZANELLO, alla Via Pietro Nenni 1, della superficie catastale di **118,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su un unico piano, a piano terra, all'interno di un complesso condominiale prevalentemente ad uso residenziale, che sviluppa quattro piani fuori terra ed uno interrato.

Detta unità immobiliare è attualmente adibita ad attività commerciale (pizzeria) a cui si si accede da via Pietro Nenni, attraverso l'antistante scoperto pertinenziale di esclusiva proprietà.

In particolare, il suddetto locale commerciale è composto da un ampio vano, un vano laboratorio ed un blocco servizi igienici; all'interno trovano posto tutte le attrezzature occorrenti per l'attività di pizzeria, verosimilmente di proprietà della società locataria.

La zona in cui è ubicato l'immobile *de quo* è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione.

L'area risulta totalmente urbanizzata nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società "costruzioni 3P s.r.l."

L'unità immobiliare *de qua* risulta ben definita urbanisticamente ed è correttamente identificata catastalmente.

Tuttavia, trattandosi di un immobile posto all'interno di un notevole complesso immobiliare, è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare *de qua* si allega, in fascicolo separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1355 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 80 mq, superficie catastale 118 mq, rendita 896,57 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Nenni n. 1, piano: terra, intestato, derivante da variazione del 12.12.2018 protocollo n. LE0182199 in atti dal 12.12.2018 aggiornamento planimetrico (n. 53664.1/2018)  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con il sub. 103 bcnc, ad est con Via Pietro Nenni, a sud con sub. 106 bcnc e ad ovest con il sub. 4.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Lecce). Il traffico nella zona è locale; i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt.

nella media

tangenziale distante 8 km.

nella media

aeroporto distante 60 km.

nella media

ferrovia distante 7 km.

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava in discreto stato d'uso e manutenzione. Come già precisato, l'accesso avviene direttamente da via Pietro Nenni attraverso uno scoperto pertinenziale di proprietà esclusiva.

In particolare:

- il prospetto esterno è rivestito con intonaco civile a tre strati in discreto stato di conservazione;
- all'esterno, inoltre, sono stati installati due forni fuori la sagoma del locale commerciale con SCIA del 04.05.2021, a seguito della quale il Comune di Lizzanello, con comunicazione n. 6942 del 26.05.2021, ha comunicato la non accoglibilità della stessa;
- gli infissi esterni sono di alluminio con doppio vetro;
- la pavimentazione esterna è caratterizzata da piastrelle ceramiche di piccolo formato e lo scoperto presenta diverse quote di calpesio;
- la pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche di formato corrente e, sia il vano principale che il laboratorio, sono rivestiti da piastrelle ceramiche per una altezza media di 2 mt.;
- le bussole interne sono in laminato;
- l'impianto idrico fognante è sottotraccia ed è collegato alla rete dinamica pubblica(per tale impianto non è stata reperita la certificazione di conformità);
- l'impianto elettrico è stato realizzato in parte sottotraccia ed in parte esternamente, mediante canaline passa-cavo' in PVC ( anche per tale impianto non è stata reperita la certificazione di conformità).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	118,00	x	100 %	=	118,00
<b>Totale:</b>	<b>118,00</b>				<b>118,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/08/2021

Fonte di informazione: Real Estate Discaunt -aste immobiliari online

Descrizione: Negozio all'asta via Montenegro 181, Lizzanello

Indirizzo: via Montenegro 181, Lizzanello

Superfici principali e secondarie: 695

Superfici accessorie:

Prezzo: 425.638,00 pari a 612,43 Euro/mq

Valore Ctu: 500.750,50 pari a: 720,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 425.637,92 pari a: 612,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/09/2021  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: LOCALE COMMERCIALE IN VILLAGGIO POLIFUNZIONALE (SUB 302)  
Indirizzo: Merine  
Superfici principali e secondarie: 63  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 56.487,00 pari a 896,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/09/2021  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: DUE LOCALI COMMERCIALI IN VILLAGGIO POLIFUNZIONALE  
Indirizzo: Merine  
Superfici principali e secondarie: 465  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 338.351,00 pari a 727,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2  
Descrizione: negozi  
Indirizzo: Suburbana - Frazione di Merine  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 720,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020  
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2  
Descrizione: negozi  
Indirizzo: Suburbana - Frazione di Merine  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono state effettuate plurime ricerche, considerando ,a tal uopo, beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet. Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni similari presenti sul mercato. Inoltre, sono stati consultati il sito del

Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie), il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,00 x 831,00 = **98.058,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.058,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.058,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo più probabile 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 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.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene immobile, sono state effettuate plurime ricerche tenendo in debita considerazione beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet. Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni simili presenti sul mercato. Inoltre, sempre a tal proposito, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie), il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie: Lizzanello, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: internet - annunci immobiliari

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	negozio	118,00	0,00	98.058,00	98.058,00
				<b>98.058,00 €</b>	<b>98.058,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile, per la sua articolazione e distribuzione planimetrica, non si presta ad essere frazionato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.558,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **1%** 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: **€ 945,58**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 12,42**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 2

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

**A**

**box singolo** in Merine frazione del Comune di Lizzanello, alla Via Pietro Nenni snc, della superficie catastale di **56,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il box auto, identificato nel N.C.E.U. al sub. 56, è sito in Via Pietro Nenni a Merine, frazione del Comune di Lizzanello ed è posto al piano interrato del complesso immobiliare condominiale. Al suddetto box si accede da via Pietro Nenni, mediante comoda rampa di accesso e corsia comune o area di manovra (BCNC sub. 103).

Per la redazione della relazione di stima è stato espletato un sopralluogo ed è stata esaminata la documentazione concernente gli immobili *de quibus* trasmessa dagli uffici competenti, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

Come già precisato, il suddetto complesso immobiliare, all'interno del quale trova posto il box, è stato realizzato con Permesso di costruire n. 63 del 2005 (P.E. 94/05) e successivo Permesso di costruire in variante n. 90/2007 (P.E. 69/07), con il quale, oltre al box oggetto di stima, ne sono stati realizzati altri cinquantuno, oltre ai BCNC quali rampe, corsie di manovra, scale comuni, individuati catastalmente ai sub. 102-103-104-105-106-107-108, sottostanti al complesso edilizio ed a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione ed il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società ".

L'area risulta totalmente urbanizzata, nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento allo stato di fatto del box si precisa quanto segue.

L'intera struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri, travi e setti in cemento armato, volti a sostenere le varie coperture piane in solaio laterocementizio; le pareti divisorie sono in muratura di spessore variabile.

Il suddetto box presenta una forma pressoché regolare rettangolare ed è caratterizzato da elementi verticali e orizzontali rivestiti da intonaco del tipo civile, tinteggiati di chiaro; la pavimentazione è costituita da massetto in CLS elicotterato ed in corrispondenza dell'ingresso è stata installata una serranda basculante in acciaio zincato (lamiera) con chiusura manuale. Inoltre, è servito da un impianto idrico collegato alla rete condominiale a servizio del vano wc (realizzato senza titolo al suo interno) e da impianto elettrico a vista esterno, che garantisce l'illuminazione per mezzo di un allaccio all'utenza autonomo che, inoltre, serve gli altri box di proprietà dell'esecutato.

Sul punto, corre l'obbligo di rilevare che l'intero complesso presenta delle finiture di medio livello e gli spazi comuni posti al piano seminterrato sono di media fattura e necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare risulta ben definita urbanisticamente ed è correttamente identificata catastalmente; tuttavia, occorrerebbe variare l'indirizzo catastale, anche mediante il servizio *contact center* messo a disposizione gratuitamente dall'Agenzia dell'Entrate.

Tuttavia, trattandosi di un vano posto all'interno di un notevole complesso immobiliare è

consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare *de qua* si allega, in fascicolo separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

Si segnala, inoltre, che, durante l'esecuzione del sopralluogo, all'interno del box auto era presente un' autovettura ed un motociclo, oltre a vari beni mobili ed attrezzature di vario genere.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione; tuttavia, è stata rilevata la presenza di tracce di umidità sulle pareti verticali perimetrali, seppur contenuta, a "macchia di leopardo".

Trattandosi di immobile censito come box auto singolo Categoria Catastale C/6 lo stesso non rientra tra le unità immobiliari soggette a Certificazione Energetica.

Il CTU precisa che non ha avuto nessun ostacolo nell'effettuare il sopralluogo e le operazioni di rilevazioni successive e necessarie alla redazione dell'elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1355 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, superficie catastale 56 mq, rendita 66,93 Euro, indirizzo catastale: Strada Quinta Rucula sn, piano: s1, derivante da Variazione toponomastica del 14.07.2016 protocollo n. le0180086 in atti dal 14.07.2016 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 84771.1/2016)  
Coerenze: l'immobile confina a nord con il sub. 103 bcnc, ad est con terrapieno, a sud con il sub. 57 ad ovest con il sub. 103 bcnc.  
L'immobile in visura non riporta l'esatto indirizzo; viere riportato in strada Quinta Rucula snc anziché in via Pietro Nenni.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,00 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>€ 22.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 22.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno del vano è presente del materiale di vario genere, oltre ad un' autovettura ed un motociclo, per i quali non è stata chiesto l'accertamento della provenienze e/o titolarità degli stessi.

## 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 DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2008 a firma di CILLO ALFREDO ai nn. 227929/15362 di repertorio, registrata il 09/09/2021 a LECCE , a favore di BANCO DI NAPOLI SPA, contro derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: 132.000,00.

Importo capitale: 264.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE S.P.A., contro, derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 115.034,04.

Importo capitale: 230.068,08.

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO ESATTORIALE, Data 17/01/2008, Numero di repertorio 352778/2008 - Pubblico ufficiale EQUITALIA LECCE SPA Codice fiscale 023 401 00755, Sede LECCE (LE). Nota di iscrizione: Registro generale n. 7002, Registro particolare n. 1181 Presentazione n. 35 del 19/02/2008

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE SPA, derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 84.224,43.

Importo capitale: 168.448,86.

Nota di Iscrizione: Registro generale n. 45290, Registro particolare n. 8457 Presentazione n. 86 del 24/11/2010

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 37263,55.

Importo capitale: 74.527,10.

Nota di iscrizione: Registro generale n. 8778, Registro particolare n. 746 Presentazione n. 31 del 20/03/2013. - Descrizione ALTRO ATTO, Data 15/03/2013, Numero di repertorio 345/5913, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 112 106 61002, Sede ROMA (RM)

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 53.083,07.

Importo capitale: 106.166,14.

Dati relativi al titolo: Descrizione ALTRO ATTO. - Data 31/10/2013.- Numero di repertorio 567/5913.- Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.- Codice fiscale 112 106 61002.- Sede ROMA (RM).- Nota di iscrizione: Registro generale n. 33412, Registro particolare n. 3001 Presentazione n. 6 del 11/11/2013

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di , derivante da Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO: Data 20/01/2021 Numero di repertorio 141.- Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI LECCE Codice fiscale 800 153 40757.- Sede LECCE (LE).- Nota di

trascrizione.: Registro generale n. 3491.- Registro particolare n. 2775 Presentazione n. 53 del 02/02/2021

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>€ 20,00</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 1000/1000, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2008 Repertorio n.: 227928 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2749.1/2008) (dal 21/01/2008)

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

per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE del 13/08/2007 protocollo n. LE0343540 in atti dal 13/08/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2465.1/2007) (dal 13/08/2007 fino al 21/01/2008)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63**, intestata " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 43 unità abitative di edilizia convenzionata e due locali commerciali nella frazione di Merine, rilasciata dal Comune di Lizzanello il 18/08/2005 con il P.E. 94/05/, prot. n. 6752/2005.

Permesso di costruire in variante N. **90**, intestata a . " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 45 unità immobiliari (n. 42 abitazioni, n.1 per sala riunioni condominiali, n. 2 commerciali) di edilizia convenzionata - ex art. 51 L. 825 del 22.10.1971. Variante al progetto rilasciata dal Comune di Lizzanello il 01/10/2007 con P.E. 69/07, protocollo n. 2873/2007.

Certificato di agibilità N. **11619/07 di protocollo**, intestata " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , del complesso edilizio sito in Merine di Lizzanello, ex sona 167, composto da piano interrato e da piano terra, primo e secondo per complessive n. 45 u.i. (n. 42 abitazioni, n. 1 sala riunioni condominiali e n. 2 commerciali), presentata il 28/11/2007 con il n. 11619 di protocollo, rilasciata dal Comune di Lizzanello il 09/04/2008, con il n. 11619/07 di protocollo.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un vano all'interno del box, per il quale si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato dei luoghi: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un vano all'interno del box, per il quale si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi, non si necessita di variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni.

Con riferimento al ripristino dello stato dei luoghi, non è necessario successivamente apportate modifiche e/o aggiornare gli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un vano adibito a w.c. all'interno del box, per il quale si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia per demolizione del manufatto esistente e realizzato senza titolo.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

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

BENI IN LIZZANELLO VIA PIETRO NENNI SN, FRAZIONE MERINE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A



**box singolo** in Merine frazione del Comune di Lizzanello, alla Via Pietro Nenni snc, della superficie catastale di **56,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il box auto, identificato nel N.C.E.U. al sub. 56, è sito in Via Pietro Nenni a Merine, frazione del Comune di Lizzanello ed è posto al piano interrato del complesso immobiliare condominiale. Al suddetto box si accede da via Pietro Nenni, mediante comoda rampa di accesso e corsia comune o area di manovra (BCNC sub. 103).

Per la redazione della relazione di stima è stato espletato un sopralluogo ed è stata esaminata la documentazione concernente gli immobili *de quibus* trasmessa dagli uffici competenti, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

Come già precisato, il suddetto complesso immobiliare, all'interno del quale trova posto il box, è stato realizzato con Permesso di costruire n. 63 del 2005 (P.E. 94/05) e successivo Permesso di costruire in variante n. 90/2007 (P.E. 69/07), con il quale, oltre al box oggetto di stima, ne sono stati realizzati altri cinquantuno, oltre ai BCNC quali rampe, corsie di manovra, scale comuni, individuati catastalmente ai sub. 102-103-104-105-106-107-108, sottostanti al complesso edilizio ed a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione ed il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società "costruzioni 3P s.r.l."

L'area risulta totalmente urbanizzata, nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento allo stato di fatto del box si precisa quanto segue.

L'intera struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri, travi e setti in cemento armato, volti a sostenere le varie coperture piane in solaio laterocementizio; le pareti divisorie sono in muratura di spessore variabile.

Il suddetto box presenta una forma pressoché regolare rettangolare ed è caratterizzato da elementi verticali e orizzontali rivestiti da intonaco del tipo civile, tinteggiati di chiaro; la pavimentazione è costituita da massetto in CLS elicotterato ed in corrispondenza dell'ingresso è stata installata una serranda basculante in acciaio zincato (lamiera) con chiusura manuale. Inoltre, è servito da un impianto idrico collegato alla rete condominiale a servizio del vano wc (realizzato senza titolo al suo interno) e da impianto elettrico a vista esterno, che garantisce l'illuminazione per mezzo di un allaccio all'utenza autonomo che, inoltre, serve gli altri box di proprietà dell'esecutato.

Sul punto, corre l'obbligo di rilevare che l'intero complesso presenta delle finiture di medio livello e gli spazi comuni posti al piano seminterrato sono di media fattura e necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare risulta ben definita urbanisticamente ed è correttamente identificata catastalmente; tuttavia, occorrerebbe variare l'indirizzo catastale, anche mediante il servizio *contact center* messo a disposizione gratuitamente dall'Agenzia dell'Entrate.

Tuttavia, trattandosi di un vano posto all'interno di un notevole complesso immobiliare è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare *de qua* si allega, in fascicolo separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

Si segnala, inoltre, che, durante l'esecuzione del sopralluogo, all'interno del box auto era presente un' autovettura ed un motociclo, oltre a vari beni mobili ed attrezzature di vario genere.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione; tuttavia, è stata rilevata la presenza di tracce di umidità sulle pareti verticali perimetrali, seppur contenuta, a "macchia di leopardo".

Trattandosi di immobile censito come box auto singolo Categoria Catastale C/6 lo stesso non rientra tra le unità immobiliari soggette a Certificazione Energetica.

Il CTU precisa che non ha avuto nessun ostacolo nell'effettuare il sopralluogo e le operazioni di rilevazioni successive e necessarie alla redazione dell'elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1355 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, superficie catastale 56 mq, rendita 66,93 Euro, indirizzo catastale: Strada Quinta Rucula sn, piano: s1, intestato a, derivante da Variazione toponomastica del 14.07.2016 protocollo n. le0180086 in atti dal 14.07.2016 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 84771.1/2016)  
Coerenze: l'immobile confina a nord con il sub. 103 bcnc, ad est con terrapieno, a sud con il sub. 57 ad ovest con il sub. 103 bcnc.  
L'immobile in visura non riporta l'esatto indirizzo; viene riportato in strada Quinta Rucula snc anziché in via Pietro Nenni.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Lecce). Il traffico nella zona è locale; i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt	nella media	
tangenziale distante 8 km	nella media	
aeroporto distante 60 km	nella media	
ferrovia distante 7 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	56,00	x	100 %	=	56,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>56,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2021

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Box nuovo privato vende - Merine privato vende box nuovo mai usato

Indirizzo: Merine

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.950,00 pari a 638,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.355,00 pari a 574,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2021

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Garage per due auto - Posto al piano seminterrato dello stabile ----- 2 di Merine, recintato con cancello automatico, si accende da una comoda rampa.

Indirizzo: Merine

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 543,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 489,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2

Descrizione: Box

Indirizzo: Suburbana- Frazione di Merine

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 320,00 pari a 320,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2

Descrizione: Box

Indirizzo: Suburbana- Frazione di Merine

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 370,00 pari a 370,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono state effettuate plurime ricerche, prendendo in considerazione, a tal uopo, beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet. Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni similari presenti sul mercato. A tal proposito, inoltre, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,00	x	500,00	=	<b>28.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 28.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 28.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo più probabile 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 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.

Al fine di individuare il valore di mercato del bene oggetto di stima sono state effettuate numerose ricerche, prendendo in considerazione beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet.

Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni simili presenti sul mercato.

Inoltre, a tal uopo, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie: Lizzanello, osservatori del

mercato immobiliare Lizzanello - località merine, ed inoltre: Internet, annunci immobiliari.

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	box singolo	56,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				<b>28.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile, per la sua articolazione e distribuzione planimetrica, non si presta ad essere frazionato.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 2.800,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 2.600,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 22.600,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>1%</b> 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:	<b>€ 226,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 74,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 22.300,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 3

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

**A**

**box singolo** in Merine frazione del Comune di LIZZANELLO, Via Pietro Nenni snc della superficie catastale di **31,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il box auto, identificato nel N.C.E.U. al sub. 57, è sito in Via Pietro Nenni a Merine, frazione del Comune di Lizzanello ed è posto al piano interrato del complesso immobiliare condominiale, a cui si accesso da via Pietro Nenni mediante comoda rampa di accesso e corsia comune o area di manovra (BCNC sub. 103).

Per la redazione della relazione di stima è stato espletato un sopralluogo ed è stata esaminata la documentazione concernente l'immobile *de quo* trasmessa dagli uffici competenti, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

Come già precisato, il suddetto complesso immobiliare, all'interno del quale trova posto il box, è stato realizzato con Permesso di costruire n. 63 del 2005 (P.E. 94/05) e successivo Permesso di costruire in variante n. 90/2007 (P.e. 69/07), con il quale oltre al box oggetto di stima ne sono stati realizzati altri cinquantuno, oltre ai BCNC quali rampe, corsie di manovra, scale comuni, individuati catastalmente ai sub. 102-103-104- 105-106-107-108, sottostanti sottostanti al complesso edilizio ed a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione, ed il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società "".

L'area risulta totalmente urbanizzata, nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento allo stato di fatto del box si precisa quanto segue.

L'intera struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri, travi e setti in cemento armato, volti a sostenere le varie coperture piane in solaio laterocementizio; le pareti divisorie sono in muratura di spessore variabile.

Il suddetto box presenta una forma pressoché regolare rettangolare ed è caratterizzato da elementi verticali e orizzontali rivestiti da intonaco del tipo civile, tinteggiati di chiaro; la pavimentazione è costituita da massetto in CLS elicotterato ed in corrispondenza dell'ingresso è stata installata una serranda basculante in acciaio zincato (lamiera) con chiusura manuale. Inoltre, è servito da un impianto idrico collegato alla rete condominiale a servizio del vano wc (realizzato senza titolo al suo interno) e da impianto elettrico a vista esterno, che garantisce l'illuminazione per mezzo di un allaccio all'utenza autonomo che, inoltre, serve gli altri box di proprietà dell'esecutato.

Sul punto, corre l'obbligo di rilevare che l'intero complesso presenta delle finiture di medio livello e gli spazi comuni posti al piano seminterrato sono di media fattura e necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare risulta ben definita urbanisticamente ed è correttamente identificata catastalmente; Tuttavia, occorrerebbe variare l'indirizzo catastale, anche mediante il servizio contact center messo a disposizione gratuitamente dall' Agenzia dell' Entrate.

Tuttavia, trattandosi di un vano posto all'interno di un notevole/rilevante complesso immobiliare è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare de qua si allega, in fascicolo separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

Si segnala, inoltre, che, durante l'esecuzione del sopralluogo, all'interno del box auto era presente un' autovettura, un motociclo, delle bici oltre a vari beni mobili ed attrezzature di vario genere.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione; tuttavia, è stata rilevata la presenza di tracce di umidità sulle pareti verticali perimetrali, seppur contenuta, a "macchia di leopardo".

Trattandosi di immobile censito come box auto singolo Categoria Catastale C/6 lo stesso non rientra tra le unità immobiliari soggette a Certificazione Energetica.

Il CTU precisa che non ha avuto nessun ostacolo nell'effettuare il sopralluogo e le operazioni di rilevazioni successive e necessarie alla redazione dell'elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1355 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 37,65 Euro, indirizzo catastale: Strada Quinta Rucula snc, piano: s1, , derivante da Variazione toponomastica del 14.07.2016 protocollo n. le0180087 in atti dal 14.07.2016 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 84771.1/2016)

Coerenze: l'immobile confina a nord con il sub. 56, ad est con terrapieno, a sud con il sub. 58 ad ovest con il sub. 103 bcnc.

L'immobile in visura non riporta l'esatto indirizzo; viere riportato in strada Quinta Rucula snc anzichè in via Pietro Nenni.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31,00 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>€ 12.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.800,50</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno del vano è presente del materiale di vario genere, oltre ad un'autovettura, un motociclo, delle bici, per i quali non è stato chiesto l'accertamento della provenienze e/o titolarità.

## 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 DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2008 a firma di CILLO ALFREDO ai nn. 227929/15362 di repertorio, registrata il 09/09/2021 a LECCE , , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: 132.000,00.  
Importo capitale: 264.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE S.P.A., contro , derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 D.P.R. 602/73.  
Importo ipoteca: 115.034,04.  
Importo capitale: 230.068,08.  
Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO ESATTORIALE, Data 17/01/2008, Numero di repertorio 352778/2008 - Pubblico ufficiale EQUITALIA LECCE SPA Codice fiscale 023 401 00755, Sede LECCE (LE). Nota di iscrizione: Registro generale n. 7002, Registro particolare n. 1181 Presentazione n. 35 del 19/02/2008

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE SPA, derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 DPR 602/73.  
Importo ipoteca: 84.224,43.  
Importo capitale: 168.448,86.  
Nota di Iscrizione: Registro generale n. 45290, Registro particolare n. 8457 Presentazione n. 86 del 24/11/2010

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).  
Importo ipoteca: 37263,55.  
Importo capitale: 74.527,10.  
Nota di iscrizione: Registro generale n. 8778, Registro particolare n. 746 Presentazione n. 31 del 20/03/2013. - Descrizione ALTRO ATTO, Data 15/03/2013, Numero di repertorio 345/5913, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 112 106 61002, Sede ROMA (RM)

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).  
Importo ipoteca: 53.083,07.  
Importo capitale: 106.166,14.  
Dati relativi al titolo: Descrizione ALTRO ATTO. - Data 31/10/2013.- Numero di repertorio 567/5913.- Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.- Codice fiscale 112 106 61002.- Sede ROMA (RM).- Nota di iscrizione: Registro generale n. 33412, Registro particolare n. 3001 Presentazione n. 6 del 11/11/2013

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di contro , derivante da Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO: Data 20/01/2021 Numero di repertorio 141.- Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI LECCE Codice fiscale 800 153 40757.- Sede LECCE (LE).- Nota di trascrizione.: Registro generale n. 3491.- Registro particolare n. 2775 Presentazione n. 53 del



02/02/2021

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>€ 20,00</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 1000/1000, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2008 Repertorio n.: 227928 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2749.1/2008) (dal 21/01/2008)

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

per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE del 13/08/2007 protocollo n. LE0343540 in atti dal 13/08/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2465.1/2007) (dal 13/08/2007 fino al 21/01/2008)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63**, intestata " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 43 unità abitative di edilizia convenzionata e due locali commerciali nella frazione di Merine, rilasciata dal Comune di Lizzanello il 18/08/2005 con il P.E. 94/05 prot. n. 6752/2005.

Permesso di costruire in variante N. **90**, intestata a " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 45 unità immobiliari (n. 42 abitazioni, n.1 per sala riunioni condominiali, n. 2 commerciali) di edilizia convenzionata - ex art. 51 L. 825 del 22.10.1971. Variante al progetto rilasciata dal Comune di Lizzanello il 01/10/2007 con il n. P.E. 69/07 protocollo n. 2873/2007.

Certificato di agibilità N. **11619/07 di protocollo**, intestata " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , del complesso edilizio sito in Merine di Lizzanello, ex zona 167, composto da piano interrato e da piano terra, primo e secondo per complessive n. 45 u.i. (n. 42 abitazioni, n. 1 sala riunioni condominiali e n. 2 commerciali), istanza presentata il 28/11/2007 con il n. 11619 di protocollo e rilasciato dal Comune di Lizzanello il 09/04/2008 con il n. 11619/07 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: trattasi di refuso nella redazione dell'elaborato planimetrico il quale riporta sub. 67 anzichè sub. 57, ma è evidente l'errore di dattiloscrittura. Il bene é comunque ben individuabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore rappresentazione grafica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIZZANELLO VIA PIETRO NENNI SN, FRAZIONE MERINE

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** in Merine frazione del Comune di LIZZANELLO, Via Pietro Nenni snc della superficie catastale di **31,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il box auto, identificato nel N.C.E.U. al sub. 57, è sito in Via Pietro Nenni a Merine, frazione del Comune di Lizzanello ed è posto al piano interrato del complesso immobiliare condominiale, a cui si accesso da via Pietro Nenni mediante comoda rampa di accesso e corsia comune o area di manovra (BCNC sub. 103).

Per la redazione della relazione di stima è stato espletato un sopralluogo ed è stata esaminata la documentazione concernente l'immobile *de quo* trasmessa dagli uffici competenti, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

Come già precisato, il suddetto complesso immobiliare, all'interno del quale trova posto il box, è stato realizzato con Permesso di costruire n. 63 del 2005 (P.E. 94/05) e successivo Permesso di costruire in variante n. 90/2007 (P.e. 69/07), con il quale oltre al box oggetto di stima ne sono stati realizzati altri cinquantuno, oltre ai BCNC quali rampe, corsie di manovra, scale comuni, individuati catastalmente ai sub. 102-103-104- 105-106-107-108, sottostanti sottostanti al complesso edilizio ed a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione, ed il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società

L'area risulta totalmente urbanizzata, nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento allo stato di fatto del box si precisa quanto segue.

L'intera struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri, travi e setti in cemento armato, volti a sostenere le varie coperture piane in solaio laterocementizio; le pareti divisorie sono in muratura di spessore variabile.

Il suddetto box presenta una forma pressoché regolare rettangolare ed è caratterizzato da elementi verticali e orizzontali rivestiti da intonaco del tipo civile, tinteggiati di chiaro; la pavimentazione è costituita da massetto in CLS elicoterato ed in corrispondenza dell'ingresso è stata installata una serranda basculante in acciaio zincato (lamiera) con chiusura manuale. Inoltre, è servito da un impianto idrico collegato alla rete condominiale a servizio del vano wc (realizzato senza titolo al suo interno) e da impianto elettrico a vista esterno, che garantisce l'illuminazione per mezzo di un allaccio all'utenza autonomo che, inoltre, serve gli altri box di proprietà dell'esecutato.

Sul punto, corre l'obbligo di rilevare che l'intero complesso presenta delle finiture di medio livello e gli spazi comuni posti al piano seminterrato sono di media fattura e necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare risulta ben definita urbanisticamente ed è correttamente identificata catastalmente; Tuttavia, occorrerebbe variare l'indirizzo catastale, anche mediante il servizio contact center messo a disposizione gratuitamente dall' Agenzia dell' Entrate.

Tuttavia, trattandosi di un vano posto all'interno di un notevole/rilevante complesso immobiliare è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare de qua si allega, in fascicolo separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

Si segnala, inoltre, che, durante l'esecuzione del sopralluogo, all'interno del box auto era presente un' autovettura, un motociclo, delle bici oltre a vari beni mobili ed attrezzature di vario genere.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione; tuttavia, è stata rilevata la presenza di tracce di umidità sulle pareti verticali perimetrali, seppur contenuta, a "macchia di leopardo".

Trattandosi di immobile censito come box auto singolo Categoria Catastale C/6 lo stesso non rientra tra le unità immobiliari soggette a Certificazione Energetica.

Il CTU precisa che non ha avuto nessun ostacolo nell'effettuare il sopralluogo e le operazioni di rilevazioni successive e necessarie alla redazione dell'elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1355 sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 37,65 Euro, indirizzo catastale: Strada Quinta Rucula snc, piano: s1, , derivante da Variazione toponomastica del 14.07.2016 protocollo n. le0180087 in atti dal 14.07.2016 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 84771.1/2016)  
Coerenze: l'immobile confina a nord con il sub. 56, ad est con terrapieno, a sud con il sub. 58 ad ovest con il sub. 103 bcnc.  
L'immobile in visura non riporta l'esatto indirizzo; viere riportato in strada Quinta Rucula snc anziché in via Pietro Nenni.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt  
 tangenziale distante 8 km  
 aeroporto distante 60 km  
 ferrovia distante 7 km

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>31,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2021

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Box nuovo privato vende - Merine privato vende box nuovo mai usato

Indirizzo: Merine

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.950,00 pari a 638,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.355,00 pari a 574,20 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2021

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Garage per due auto - Posto al piano seminterrato dello stabile ----- 2 di Merine, recintato con cancello automatico, si accende da una comoda rampa.

Indirizzo: Merine

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 543,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 489,13 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2

Descrizione: Box

Indirizzo: Suburbana- Frazione di Merine

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 320,00 pari a 320,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2

Descrizione: Box

Indirizzo: Suburbana- Frazione di Merine

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 370,00 pari a 370,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono state effettuate plurime ricerche, prendendo in considerazione, a tal uopo, beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet. Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni similari presenti sul mercato. A tal proposito, inoltre, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,00	x	500,00	=	<b>15.500,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 15.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 15.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo più probabile 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 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.

Al fine di individuare il valore di mercato del bene oggetto di stima sono state effettuate numerose ricerche, prendendo in considerazione beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet.

Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni simili presenti sul mercato.

Inoltre, a tal uopo, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie: Lizzanello, osservatori del mercato immobiliare Lizzanello - località merine, ed inoltre: Internet, annunci immobiliari.

## 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	box singolo	31,00	0,00	15.500,00	15.500,00

15.500,00 €

15.500,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile, per la sua articolazione e distribuzione planimetrica, non si presta ad essere frazionato.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: € 1.550,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.950,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **1%** 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: € 129,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 20,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.800,50

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 4

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

**A**

**box singolo** in Merine frazione del Comune di LIZZANELLO, Via Pietro Nenni snc, della superficie catastale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il box auto, identificato nel N.C.E.U. al sub. 58, è sito in Via Pietro Nenni a Merine, frazione del Comune di Lizzanello ed è posto al piano interrato del complesso immobiliare condominiale, a cui si accede da via Pietro Nenni mediante comoda rampa di accesso e corsia comune o area di manovra (BCNC sub. 103).

Per la redazione della relazione di stima è stato espletato un sopralluogo ed è stata esaminata la documentazione concernente l'immobile de quo trasmessa dagli uffici competenti, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

Come già precisato, il suddetto complesso immobiliare, all'interno del quale trova posto il box, è stato realizzato con Permesso di costruire n. 63 del 2005 (P.E. 94/05) e successivo Permesso di costruire in variante n. 90/2007 (P.e. 69/07), con il quale oltre al box oggetto di stima ne sono stati realizzati altri cinquantuno, oltre ai BCNC quali rampe, corsie di manovra, scale comuni, individuati catastalmente ai sub. 102-103-104- 105-106-107-108, sottostanti al complesso edilizio ed a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione, ed il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società L'area risulta totalmente urbanizzata, nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento allo stato di fatto del box si precisa quanto segue.

L'intera struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri, travi e setti in cemento armato, volti a sostenere le varie coperture piane in solaio laterocementizio; le pareti divisorie sono in muratura di spessore variabile.

Il suddetto box presenta una forma pressoché regolare rettangolare ed è caratterizzato da elementi verticali e orizzontali rivestiti da intonaco del tipo civile, tinteggiati di chiaro; la pavimentazione è costituita da massetto in CLS elicotterato ed in corrispondenza dell'ingresso è stata installata una serranda basculante in acciaio zincato (lamiera) con chiusura manuale. Inoltre, è servito da impianto elettrico a vista esterno, che garantisce l'illuminazione per mezzo di un allaccio all'utenza autonomo che, inoltre, serve gli altri box di proprietà dell'esecutato.

Sul punto, corre l'obbligo di rilevare che l'intero complesso presenta delle finiture di medio livello e gli spazi comuni posti al piano seminterrato sono di media fattura e necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare risulta ben definita urbanisticamente e correttamente individuata catastalmente, tuttavia, occorrerebbe variare l'indirizzo catastale, anche mediante il servizio contact center messo a disposizione gratuitamente dalla stessa Agenzia dell'Entrate.

Tuttavia, trattandosi di un vano posto all'interno di un notevole/rilevante complesso immobiliare è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare de qua si allega, in fascicolo



separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

Si segnala, inoltre, che, durante l'esecuzione del sopralluogo, all'interno del box auto era presente un motociclo e altri beni mobili ed attrezzature di vario genere.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione; tuttavia, è stata rilevata la presenza di tracce di umidità sulle pareti verticali perimetrali, seppur contenuta, a "macchia di leopardo".

Trattandosi di immobile censito come box auto singolo Categoria Catastale C/6 lo stesso non rientra tra le unità immobiliari soggette a Certificazione Energetica.

Il CTU precisa che non ha avuto nessun ostacolo nell'effettuare il sopralluogo e le operazioni di rilevazioni successive e necessarie alla redazione dell'elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1355 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita 37,65 Euro, indirizzo catastale: Strada Quinta Rucula sn, piano: s1, derivante da Variazione toponomastica del 14.07.2016 protocollo n. le0180088 in atti dal 14.07.2016 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 84771.1/2016)  
Coerenze: l'immobile confina a nord con il sub. 57, ad est con terrapieno, a sud con il sub. 59 ad ovest con il sub. 103 bcnc.  
L'immobile in visura non riporta l'esatto indirizzo, viere riportato in strada Quinta Rucula snc anzichè via Pietro Nenni.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31,00 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>€ 13.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/10/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno del vano è presente del materiale di vario genere ( disposto in delle scaffalature e sul piano di calpestio), per il quale non è stata chiesto l'accertamento della provenienze e/o titolarità.

## 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 DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2008 a firma di CILLO ALFREDO ai nn. 227929/15362 di repertorio, registrata il 09/09/2021 a LECCE , , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: 132.000,00.

Importo capitale: 264.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE S.P.A., contro derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 D.P.R. 602/73.

Importo ipoteca: 115.034,04.

Importo capitale: 230.068,08.

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO ESATTORIALE, Data 17/01/2008, Numero di repertorio 352778/2008 - Pubblico ufficiale EQUITALIA LECCE SPA Codice fiscale 023 401 00755, Sede LECCE (LE). Nota di iscrizione: Registro generale n. 7002, Registro particolare n. 1181 Presentazione n. 35 del 19/02/2008

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA LECCE SPA, derivante da ISCRIZIONE EX ART. 77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: 84.224,43.

Importo capitale: 168.448,86.

Nota di Iscrizione: Registro generale n. 45290, Registro particolare n. 8457 Presentazione n. 86 del 24/11/2010

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 37263,55.

Importo capitale: 74.527,10.

Nota di iscrizione: Registro generale n. 8778, Registro particolare n. 746 Presentazione n. 31 del 20/03/2013. - Descrizione ALTRO ATTO, Data 15/03/2013, Numero di repertorio 345/5913, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 112 106 61002, Sede ROMA (RM)

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., contro derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 53.083,07.

Importo capitale: 106.166,14.

Dati relativi al titolo: Descrizione ALTRO ATTO. - Data 31/10/2013.- Numero di repertorio 567/5913.- Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.- Codice fiscale 112 106 61002.- Sede ROMA (RM).- Nota di iscrizione: Registro generale n. 33412, Registro particolare n. 3001 Presentazione n. 6 del 11/11/2013

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di , derivante da Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO: Data 20/01/2021 Numero di repertorio 141.- Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI LECCE Codice fiscale 800 153 40757.- Sede LECCE (LE).- Nota di trascrizione.: Registro generale n. 3491.- Registro particolare n. 2775 Presentazione n. 53 del 02/02/2021

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>€ 20,00</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 1000/1000, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2008 Repertorio n.: 227928 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2749.1/2008) (dal 21/01/2008)

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

C per la quota di 1000/1000, in forza di COSTITUZIONE del 13/08/2007 protocollo n. LE0343540 in atti dal 13/08/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2465.1/2007) (dal 13/08/2007 fino al 21/01/2008)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63**, intestata a" con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 43 unità abitative di edilizia convenzionata e due locali commerciali nella frazione di Merine, rilasciato dal Comune di Lizzanello il 18/08/2005 con P.E. 94/05 prot. n. 6752/2005.

Permesso di costruire in variante N. **90**, con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , per lavori di realizzazione di un complesso edilizio costituito da n. 45 unità immobiliari (n. 42 abitazioni, n.1 per sala riunioni condominiali, n. 2 commerciali) di edilizia convenzionata - ex art. 51 L. 825 del 22.10.1971. Variante al progetto rilasciata dal Comune di Lizzanello il 01/10/2007 con P.E. 69/07, protocollo n. 2873/2007 .

Certificato di agibilità N. **11619/07 di protocollo**, " con sede in Brindisi alla Via Don C. Gnocchi , del complesso edilizio sito in Merine di Lizzanello, ex zona 167, composto da piano interrato e da piano terra, primo e secondo per complessive n. 45 u.i. (n. 42 abitazioni, n. 1 sala riunioni condominiali e n. 2 commerciali), istanza presentata il 28/11/2007 con il n. 11619 di protocollo e rilasciato dal Comune di Lizzanello il 09/04/2008 con il n. 11619/07 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LIZZANELLO VIA PIETRO NENNI SN, FRAZIONE MERINE

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** in Merine frazione del Comune di LIZZANELLO, Via Pietro Nenni snc, della superficie catastale di **32,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il box auto, identificato nel N.C.E.U. al sub. 58, è sito in Via Pietro Nenni a Merine, frazione del Comune di Lizzanello ed è posto al piano interrato del complesso immobiliare condominiale, a cui si accede da via Pietro Nenni mediante comoda rampa di accesso e corsia comune o area di manovra (BCNC sub. 103).

Per la redazione della relazione di stima è stato espletato un sopralluogo ed è stata esaminata la documentazione concernente l'immobile de quo trasmessa dagli uffici competenti, le cui risultanze sono state indicate dettagliatamente nell'elaborato peritale.

Come già precisato, il suddetto complesso immobiliare, all'interno del quale trova posto il box, è stato realizzato con Permesso di costruire n. 63 del 2005 (P.E. 94/05) e successivo Permesso di costruire in variante n. 90/2007 (P.e. 69/07), con il quale oltre al box oggetto di stima ne sono stati realizzati altri cinquantuno, oltre ai BCNC quali rampe, corsie di manovra, scale comuni, individuati catastalmente ai sub. 102-103-104- 105-106-107-108, sottostanti sottostanti al complesso edilizio ed a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto è paragonabile ad una zona omogenea C di espansione, ed il complesso edilizio è stato autorizzato in forza dell'atto di Convenzione ex art. 51 L. 865/71, a rogito del Segretario del Comune in data 08.08.2005 Rep. n. 455 che regola la disciplina degli interventi nel programma costruttivo di cui trattasi tra il Comune di Lizzanello e la Società "costruzioni 3P s.r.l.".

L'area risulta totalmente urbanizzata, nonché dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento allo stato di fatto del box si precisa quanto segue.

L'intera struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri, travi e setti in cemento armato, volti a sostenere le varie coperture piane in solaio laterocementizio; le pareti divisorie sono in muratura di spessore variabile.

Il suddetto box presenta una forma pressoché regolare rettangolare ed è caratterizzato da elementi verticali e orizzontali rivestiti da intonaco del tipo civile, tinteggiati di chiaro; la pavimentazione è costituita da massetto in CLS elicoterato ed in corrispondenza dell'ingresso è stata installata una serranda basculante in acciaio zincato (lamiera) con chiusura manuale. Inoltre, è servito da impianto elettrico a vista esterno, che garantisce l'illuminazione per mezzo di un allaccio all'utenza autonomo che, inoltre, serve gli altri box di proprietà dell'esecutato.

Sul punto, corre l'obbligo di rilevare che l'intero complesso presenta delle finiture di medio livello e gli spazi comuni posti al piano seminterrato sono di media fattura e necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare risulta ben definita urbanisticamente e correttamente individuata catastalmente, tuttavia, occorrerebbe variare l'indirizzo catastale, anche mediante il servizio contact center messo a disposizione gratuitamente dalla stessa Agenzia dell'Entrate.

Tuttavia, trattandosi di un vano posto all'interno di un notevole/rilevante complesso immobiliare è consigliabile la verifica preventiva, a propria cura, del bene sotto ogni profilo.

Per maggior chiarezza e facilità di individuazione dell'unità immobiliare de qua si allega, in fascicolo separato alla presene, l'elaborato planimetrico in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio.

Si segnala, inoltre, che, durante l'esecuzione del sopralluogo, all'interno del box auto era presente un motociclo e altri beni mobili ed attrezzature di vario genere.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione; tuttavia, è stata rilevata la presenza di tracce di umidità sulle pareti verticali perimetrali, seppur contenuta, a "macchia di leopardo".

Trattandosi di immobile censito come box auto singolo Categoria Catastale C/6 lo stesso non rientra tra le unità immobiliari soggette a Certificazione Energetica.

Il CTU precisa che non ha avuto nessun ostacolo nell'effettuare il sopralluogo e le operazioni di rilevazioni successive e necessarie alla redazione dell'elaborato peritale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1355 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita 37,65 Euro, indirizzo catastale: Strada Quinta Rucula sn, piano: s1, intestato a , derivante da Variazione toponomastica del 14.07.2016 protocollo n. le0180088 in atti dal 14.07.2016 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 84771.1/2016)  
Coerenze: l'immobile confina a nord con il sub. 57, ad est con terrapieno, a sud con il sub. 59 ad ovest con il sub. 103 bcnc.  
L'immobile in visura non riporta l'esatto indirizzo, viere riportato in strada Quinta Rucula snc anzichè via Pietro Nenni.

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 mt	nella media	
tangenziale distante 8 km	nella media	
aeroporto distante 60 km	nella media	
ferrovia distante 7 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>31,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2021

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Box nuovo privato vende - Merine privato vende box nuovo mai usato

Indirizzo: Merine

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.950,00 pari a 638,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.355,00 pari a 574,20 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2021

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Garage per due auto - Posto al piano seminterrato dello stabile ----- 2 di Merine, recintato con cancello automatico, si accende da una comoda rampa.

Indirizzo: Merine

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 543,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 489,13 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2

Descrizione: Box

Indirizzo: Suburbana- Frazione di Merine

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 320,00 pari a 320,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2020

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020 semestre 2

Descrizione: Box

Indirizzo: Suburbana- Frazione di Merine

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 370,00 pari a 370,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono state effettuate plurime ricerche, prendendo in considerazione, a tal uopo, beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet. Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni similari presenti sul mercato. A tal proposito, inoltre, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,00	x	500,00	=	<b>15.500,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 15.500,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 15.500,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo più probabile 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 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.

Al fine di individuare il valore di mercato del bene oggetto di stima sono state effettuate numerose ricerche, prendendo in considerazione beni simili ed ubicati in contesti assimilabili attualmente sul mercato e pubblicizzati da Agenzie Immobiliari ovvero da siti internet.

Pertanto, i valori discendono da una comparazione tra beni simili presenti sul mercato.

Inoltre, a tal uopo, sono stati consultati il sito del Tribunale di Lecce (Area vendite giudiziarie) ed il sito dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Lecce (OMI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie: Lizzanello, osservatori del mercato immobiliare Lizzanello - località merine, ed inoltre: Internet, annunci immobiliari.

#### 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	box singolo	31,00	0,00	15.500,00	15.500,00
				<b>15.500,00 €</b>	<b>15.500,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile, per la sua articolazione e distribuzione planimetrica, non si presta ad essere frazionato.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 1.550,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.950,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **1 %** 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: **€ 139,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 10,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.800,00**

data 18/10/2021

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe URSO