

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un terreno, ubicato all'esterno del centro abitato, delimitato lungo il suo perimetro da muro di cinta alto circa 2,50 mt, intonacato e completo di livellino in pietra leccese; all'interno si trova un'abitazione, della superficie esterna lorda di circa 135 mq, composta da veranda, ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio-lavanderia, due bagni, due camere da letto ed un disimpegno. L'area intorno alla casa è pavimentata, mentre la restante parte è area adibita a verde (aiuole). Un comodo garage completa lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 660 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170 43 Euro. indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 altro terreno, composto da area esterna intorno all'abitazione, pavimentata nella zona d'ingresso al terreno e tutto intorno all'abitazione, mentre la restante parte è curata con piante da arredo per giardini (aiuole), sviluppa una superficie commerciale di **95,00** Mq. la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura: del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. Nota: per gli immobili classificati come ville o villini tale limite è elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato. Nella percentuale indicata viene tenuto conto anche della recinzione dell'intero lotto, costituita da una muratura alta 2.50 mt, intonacata e sormontata da livellino in pietra leccese.

B box doppio a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Di forma rettangolare regolare, ad esso si accede comodamente da un ampio portone (3,00 mt x 2,70 mt) raggiungibile direttamente dal cancello di accesso carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 661 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	95,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 203.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 203.400,00

trova:

Data della valutazione:

16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato proprietario.

Il Lotto in questione è costituito dalle seguenti particelle:

1. p.lla 660 - Abitazione;
2. p.lla 661 - Garage;
3. p.lla 659 - Terreno su cui insiste l'immobile;
4. p.lla 389 - Terreno su cui insiste l'immobile. (*)

(*) Trattasi di particella con superficie di 25 mq, relitto di un frazionamento (cfr. mappale).

L'immobile è utilizzato come residenza dall'esecutata.

Al sopralluogo l'abitazione presenta delle difformità rispetto al progetto approvato dal comune; in particolare un locale, che da concessione edilizia aveva destinazione deposito ed indipendente dall'abitazione, è stato accorpato a quest'ultima, nel quale sono stati ricavati una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia con accesso dalla cucina.

Inoltre, una parte della veranda è stata chiusa ed utilizzata come soggiorno.

Sul retro dell'immobile è stata realizzata una tettoia di circa 13 mq ed un locale, di circa 15mq, utilizzato come deposito/stenditoio.

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:

iscritta il 18/01/2010 al n.

Parabita

Lecce rep. 1560 .

Il

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 04/04/2019 al n. 10505/9867, a favore di [redacted] con sede in [redacted] MA

pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

re, [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'usufrutto che la donante si era riservato si è consolidato alla nuda proprietà essendo la medesima deceduta in data 09/09/2003.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto [redacted] che insiste sulle [redacted] di costruzione di [redacted]

Concessione edilizia in sanatori: [redacted] ontrada Caccari - [redacted] che insiste sulle p.lle 384 e 389, presentata in [redacted] con il n. 179 di protocollo, rilasciata il 26/11/1999 con il n. 134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in "Zone per attività primarie di tipo E1 - Agricola" - Riferimento alla N.T.A. Artt. 2.26 e 2.30. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per il dettaglio dei vari indici si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica

Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia adottato, in forza di delibera G. R. n.1435 del

02.08.2013 e succ. Deliberazione G.R. n. 2022 del 29.10.2013., Approvato con Deliberazione G.R. n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato in BURP .n. 40 del 23.03.2015

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al sopralluogo l'abitazione presenta delle difformità rispetto al progetto approvato dal comune; in particolare un locale, che da concessione edilizia aveva destinazione deposito ed indipendente dall'abitazione, è stato accorpato a quest'ultima, nel quale sono stati ricavati una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una lavanderia con accesso dalla cucina. Inoltre, una parte della veranda è stata chiusa ed utilizzata come soggiorno. Sul retro dell'immobile è stata realizzata una tettoia di circa 13 mq ed un locale, di circa 15mq, utilizzato come deposito/stenditoio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia per il rilascio di un nuovo permesso di costruire

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri ed oneri concessori, calcolati a forfait: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione..

IMPORTANTE Le variazioni interne sono sanabili nel rispettano dei requisiti minimi di abitabilità e igienico-sanitari (superfici, rapporto aero-illuminante, altezza, ecc.), mentre per sanare la chiusura della veranda si farà riferimento al piano casa prorogato a tutto il 2020.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è conforme al progetto autorizzato pertanto non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi riportando le stesse difformità riscontrate nella pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DocFa dopo aver ottenuto il permesso di costruire.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi all'Agenzia delle Territorio: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTERONI DI LECCE CONTRADA CACCARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

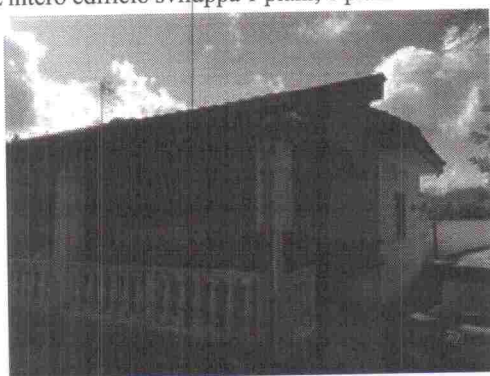
appartamento a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota d

Si tratta di un terreno, ubicato all'esterno del centro abitato, delimitato lungo il suo perimetro da muro di cinta alto circa 2,50 mt, intonacato e completo di livellino in pietra leccese; all'interno si trova un'abitazione, della superficie esterna lorda di circa 135 mq, composta da veranda, ingresso-soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio-lavanderia, due bagni, due camere da letto ed un disimpegno. L'area intorno alla casa è pavimentata, mentre la restante parte è area adibita a verde (aiuole). Un comodo garage completa lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 660 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro. indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, i

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Vista della p.lla 660



Vista della veranda p.lla 660

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Ingresso da via Caccari



Vista del muro di cinta su via Caccari

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ai di supra della
 media

luminosità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:
servizi:

buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in ferro zincato con apertura elettrica

buono ★★★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno

buono ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

buono ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in rivestimento a cappotto , il rivestimento è realizzato in finitura rasata e colorata

ottimo ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gress porcellanato chiaro con fughe da 5 mm

buono ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica

ottimo ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica

ottimo ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: persiana di protezione

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: da parete con alimentazione a elettrico con diffusori in split

buono ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

buono ★★★★★★★★★★

fognatura: La zona in cui è ubicato l'immobile non è servita da rete fognante pubblica

★★★★★★★★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a con bombolone. La zona in cui è ubicato l'immobile non è servita da rete di gas pubblica

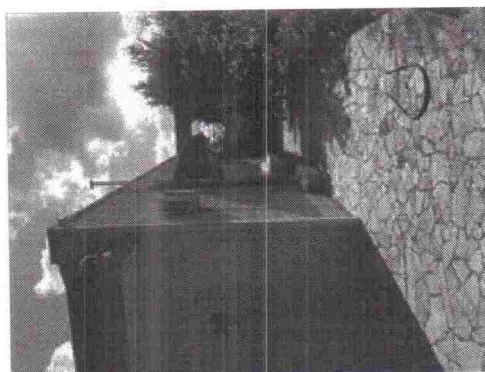
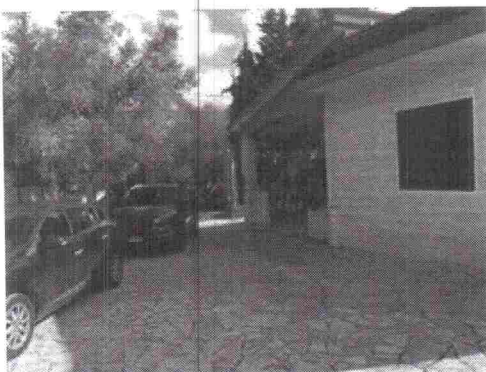
buono ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in da pozzo artesiano privato. La zona in cui è ubicato l'immobile non è servita da acquedotto pubblico

buono ★★★★★★★★★★

termico: sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni

buono ★★★★★★★★★★

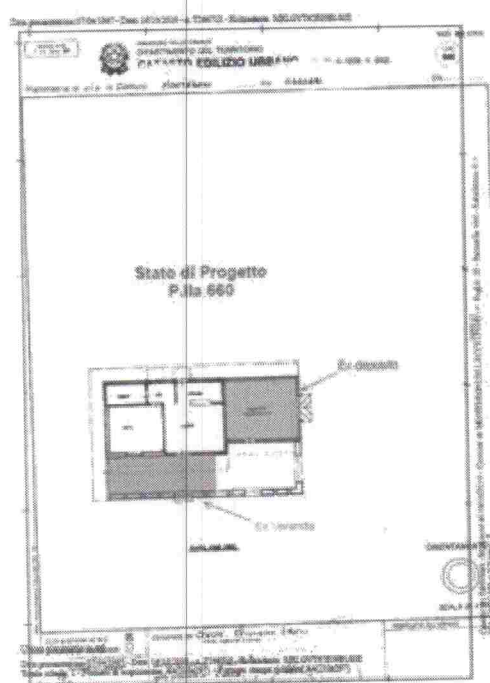


CONSISTENZA:

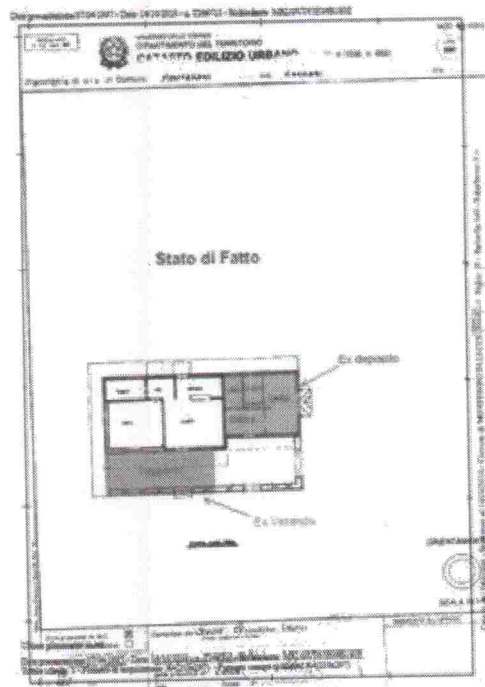
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Abitazione - Superficie esterna lorda (SEL)	135,00	x	100 %	=	135,00
Veranda - Superficie esterna lorda (SEL)	30,00	x	60 %	=	18,00
Totale:	165,00				153,00



Stato di Progetto approvato p.lla 660



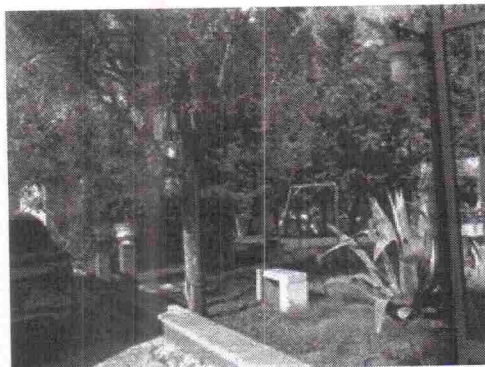
Stato di Fatto p.lla 660

ACCESSORI:

altro terreno, composto da area esterna intorno all'abitazione, pavimentata nella zona d'ingresso al terreno e tutto intorno all'abitazione, mentre la restante parte è curata con piatte da arredo per giardini (aiuole), sviluppa una superficie commerciale di **95,00 Mq.** la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura: del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. Nota: per gli immobili classificati come ville o villini tale limite è elevato a 5 volte la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti. del 2% per le superfici eccedenti il limite sopra indicato. Nella percentuale indicata viene tenuto conto anche della recinzione dell'intero lotto, costituita da una muratura alta 2.50 mt, intonacata e sormontata da livellino in pietra leccese.



Giardino P.lla 659



Giardino p.lla 659

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 840,00

Note: Tenuto conto del buono stato conservativo dell'immobile e delle rifiniture presenti si ritiene congruo considerare un valore pari ad €. 800 al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il particolare momento di crisi che si sta attraversando, ed in particolare quello delle compravendite immobiliari, non permette di avere a disposizione dati aggiornati di compravendita di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima al fine di effettuare una comparazione, come previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al fine di ottenere un valore di mercato.

Pertanto, la valutazione dell'immobile viene effettuata considerando il valore medio, ottenuto dai valori minimi e dai valori massimi indicati sul sito dall'Agenzia delle Entrate. Detto valore, successivamente, viene adeguato alle caratteristiche ed allo stato di fatto dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,00	x	800,00	=	122.400,00
Valore superficie accessori:	95,00	x	800,00	=	76.000,00
					198.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 198.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 198.400,00

BENI IN MONTERONI DI LECCE CONTRADA CACCARI

BOX DOPPIO

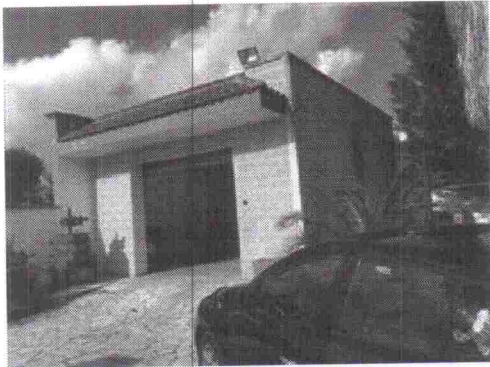
DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MONTERONI DI LECCE Contrada Caccari della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1.

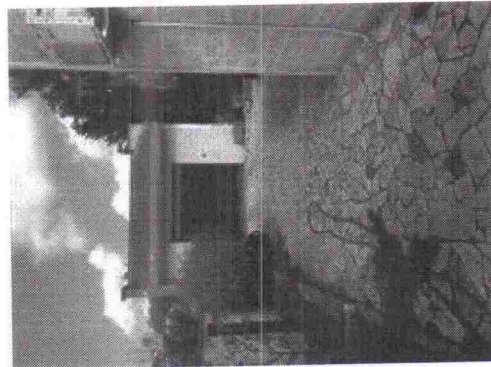
Di forma rettangolare regolare, ad esso si accede comodamente da un ampio portone (3,00 mt x 2,70 mt) raggiungibile direttamente dal cancello di accesso carrabile.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 661 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: via Caccari, piano: terra, intestato a

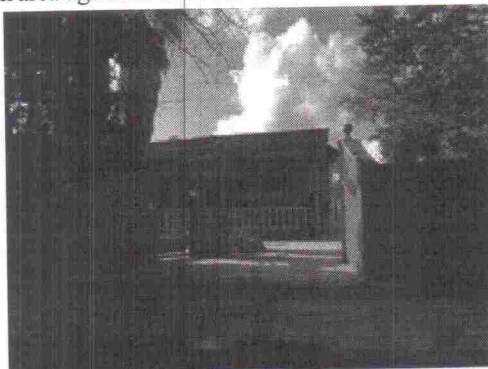


Garage p.lla 661



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Ingresso da via Caccari



Vista del muro di cinta su via Caccari

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: serranda realizzato in ferro nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gress buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

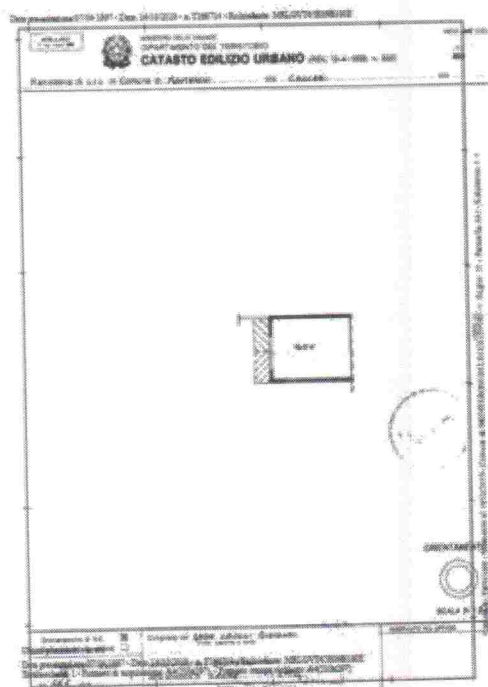
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage superficie commerciale - Superficie Esterna Lorda (SEL)	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



Planimetria p.lla 661

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 840,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendoci dei valori per i garage nella microzona in esame, vengono considerati i valori minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per le abitazioni nella medesima zona, i quali verranno opportunamente modulati per adattarli, attraverso un coefficiente mercantile adeguato, a quelle che è la reale situazione. Pertanto, tenuto conto dell'effettivo stato manutentivo del manufatto, delle dimensioni, della comodità di accesso, è ragionevole considerare una riduzione al 40% del valore OMI utilizzato per definire il valore unitario dell'abitazione (800,00 €/mq x 40%) = 320,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 320,00 = **12.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	153,00	95,00	198.400,00	198.400,00
B	box doppio	40,00	0,00	12.800,00	12.800,00
				211.200,00 €	211.200,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, valutate a forfait	-2.500,00

2.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.400,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.400,00