

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIZZANELLO Via Giacomo Puccini 7, della superficie commerciale di 227,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale nel comune di Lizzanello in via Giacomo Puccini n°7. La zona risulta prettamente residenziale con presenza di piccole attività commerciali. Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un piccolo fabbricato edilizio composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato, privo di ascensore. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala comune interna al fabbricato. L'abitazione è composta da ingresso, studio, soggiorno, cucina con tinello e ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. E' presente una lavanderia raggiungibile solo dal balcone accessibile dalla cucina ed il tinello. Inoltre vi sono altri due balconi, uno con affaccio sul prospetto principale e l'altro posto sul retro sul quale affacciano due camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 618 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini, 7, piano primo, intestato a [redacted]

Coerenze: a Nord con la P.lla 116 e via Puccini; a Sud ed Est con la p.lla 481; ad Ovest con la P.lla 617

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 212.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.200,00
Data della valutazione:	30/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta [redacted] in qualità di proprietario



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di [REDACTED] in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il [REDACTED] a firma di [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato il [REDACTED] a Lecce ai nn. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] a Lecce ai nn. [REDACTED], in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 33/79, intestata [REDACTED], per lavori di Fabbricato per civile abitazione, presentata il 27/01/1979, rilasciata il 26/04/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Piano di Fabbricazione approvato con delibera D.P. 25810 del 09/01/1971, l'immobile ricade in zona B1 completamento edilizio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRUCIALITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne: diversa distribuzione degli spazi interni
Opere esterne: modifiche di prospetti con realizzazione di balconi e piccolo ampliamento sul prospetto principale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria: €15.000,00



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

BENI IN LIZZANELLO VIA GIACOMO PUCCINI 7
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIZZANELLO Via Giacomo Puccini 7, della superficie commerciale di 227,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale nel comune di Lizzanello in via Giacomo Puccini n°7. La zona risulta prettamente residenziale con presenza di piccole attività commerciali. Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un piccolo fabbricato edilizio composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato, privo di ascensore. l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala comune interna al fabbricato. L'abitazione è composta da ingresso, studio, soggiorno, cucina con tinello e ripostiglio, due bagni e tre camere da letto. E' presente una lavanderia raggiungibile solo dal balcone accessibile dalla cucina ed il tinello. Inoltre vi sono altri due balconi, uno con affaccio sul prospetto principale e l'altro posto sul retro sul quale affacciano due camere da letto.

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

- foglio 24 particella 618 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Puccini, 7, piano primo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a Nord con la P.lla 116 e via Puccini; a Sud ed Est con la p.lla 481; ad Ovest con la P.lla 617

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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:



Delle Strutture:

strutture verticali: del tipo intelaiato, con plinti, pilastri e travi in cls armato

nella media ★★★★★★★★★★

solai: tipologia: solaio latero-cementizio con travetti in c.a.p.

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente in legno

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: in legno a battente

nella media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: ceramica smaltata

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

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
Appartamento	227,00	x	100 %	=	227,00
Totale:	227,00				227,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 227,00 x 1.000,00 = 227.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 227.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 227.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dei fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto:



mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per opere simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale, il costo di costruzione di immobili con caratteristiche similari ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo nel settore edilizio insieme ad operatori commerciali del settore immobiliare.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	227,00	0,00	227.000,00	227.000,00
				227.000,00 €	227.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 212.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 31.800,00

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: €. 180.200,00

data 30/12/2016

il tecnico incaricato
Arch. Antonio Sforza

