



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

441/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ruggero Serrano

CF: SRRRGR74R01E506R
con studio in LECCE (LE) F. Turati
telefono: 0832452918
email: studioingserrano@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 441/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a SCORRANO Via Gabriele D'Annunzio, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da fabbricato a piano terra con destinazione laboratorio artigianale (panificio). L'unità immobiliare è costituita da vano antistante per vendita, vano laboratorio per la lavorazione e servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,36 mt..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 219 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GABRIELE D' ANNUNZIO n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/04/2005 Pubblico ufficiale C/3/2/2005/LA/IO Sede MAGLIE (LE) Repertorio n. 67913 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12418.1/2005 Reparto PI di LECCE in atti dal 02/05/2005
Coerenze: L'immobile confina su tre lati con immobili di tipologia civile con accesso da strada principale denominata via Gabriele D'Annunzio

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.800,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 29/04/2005 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.2603 RG.17607 del 29/04/2005 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 127.500.

Importo capitale: € 75.000.

Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/11/2016 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.4050 RG.33936 del 02/11/2016.

Importo ipoteca: € 20.000.

Importo capitale: € 13.591,26

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/06/2018 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.2339 RG.20037 del 11/06/2018.

Importo ipoteca: € 16.000.

Importo capitale: € 8.013,68

ipoteca **legale**, stipulata il 10/07/2018 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.2793 RG.23204.

Importo ipoteca: € 64.016,32.

Importo capitale: € 32.008,16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2018 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.22924 RG.29398 del 05/09/2018

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 04/04/2005), con atto stipulato il 04/04/2005 ai nn. 67913 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile, in fase di sopralluogo, risultava in discreto stato manutentivo con destinazione locale artigianale regolarmente autorizzato e con la presenza di certificato di agibilità n. 22 del 19/06/2006.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 30, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale artigianale, presentata il 06/04/2006 con il n. 4201 di protocollo, rilasciata il 05/05/2006, agibilità del 19/06/2006 con il n. 7943 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Laboratorio artigianale.

Il laboratorio artigianale risulta urbanisticamente conforme

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Laboratorio artigianale.

Il laboratorio artigianale risulta catastalmente conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SCORRANO VIA GABRIELE D'ANNUNZIO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SCORRANO Via Gabriele D'Annunzio della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da fabbricato a piano terra con destinazione laboratorio artigianale (panificio). L'unità immobiliare è costituita da vano antistante per vendita, vano laboratorio per la lavorazione e servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,36 mt..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 219 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 70 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GABRIELE D' ANNUNZIO n. 10 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/04/2005 Pubblico ufficiale (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12418.1/2005 Reparto PI di LECCE in atti dal 02/05/2005
Coerenze: L'immobile confina su tre lati con immobili di tipologia civile con accesso da strada principale denominata via Gabriele D'Annunzio

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi
municipio
farmacie
negozi al dettaglio
palestra
ospedale
scuola elementare

al di sotto della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale in zona semi-centrale sito nel Comune di Scorrano (Lecce) Via Gabriele D'Annunzio n. 7.

L'immobile è costituito da fabbricato a piano terra con destinazione laboratorio artigianale (panificio) di un fabbricato di due piani fuori terra. L'unità immobiliare è costituita da vano antistante per vendita, vano laboratorio per la lavorazione e servizi igienici.

L'unità immobiliare, posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 85.

L'immobile è posto in zona semicentrale, con buona presenza di servizi primari e secondari.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio artigianale	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

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: 15/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: AMPIO LOCALE DI 118MQ IN ZONA SEMI-CENTRALE A MAGLIE

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 677,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/07/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Vendsi locale commerciale di 70 mq c. a. con doppia vetrina fronte strada. Buone condizioni

Indirizzo: VIA ROMA, 40

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 885,71 Euro/mq


COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/12/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: A poca distanza dal centro cittadino, in zona ad alto passaggio veicolare, proponiamo in vendita locale commerciale con doppia vetrina, circa 60 mq più accessori. Ampia possibilità di parcheggio

Indirizzo: Via 

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 677,42 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

<https://www.formaps.it/> (09/01/2024)

Domanda: buona

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 15 mesi

Valore minimo: 370,00

Valore massimo: 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	800,00	=	68.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e

dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto (procedimento sintetico/comparativo), avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona semicentrale del Comune di Scorrano, sono stati riscontrati valori OMI di laboratori artigianali, pari ad 370/500 €/mq. Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in considerazione numero di elementi e fattori influenti, quali il buono stato di manutenzione dell'immobile, la vicinanza al centro del Comune e servizi disponibili in zona. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco incrementi i prezzi di compravendita per laboratori artigianali con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame un valore pari ad €/mq 800.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Scorrano, agenzie: Scorrano, Muro Leccese, Maglie., osservatori del mercato immobiliare Scorrano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	85,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

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: **€. 68.000,00**

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: **€. 10.200,00**

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:	€. 57.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 441/2018

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

B appartamento a SCORRANO Via Gabriele D'Annunzio , della superficie commerciale di **109,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Unità immobiliare costituita da un appartamento posto su due livelli fuori terra ed un livello interrato, situato in un contesto urbano a carattere prettamente residenziale e con la presenza di tutti i servizi necessari per la residenza. Unità immobiliare, con accesso da via Gabriele D'Annunzio, costituita da un appartamento posto su due livelli fuori terra ed un livello interrato costituita da soggiorno-cucina, bagno e letto. L'abitazione si completa di balcone antistante, terrazzo e ripostiglio a livello; ripostiglio e balcone a piano secondo; cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 219 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GABRIELE D' ANNUNZIO n. piano: Piano S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/04/2005 Pubblico ufficiale L'UO Sede MAGLIE (LE) Repertorio n. 67913 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12418.1/2005 Reparto PI di LECCE in atti dal 02/05/2005
 Coerenze: L'unità abitativa confina su tre lati con altri immobili di tipologia simile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.870,50
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 29/04/2005 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.2603 RG.17607 del 29/04/2005 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 127.500.
Importo capitale: € 75.000.
Durata ipoteca: anni 20

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/11/2016 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.4050 RG.33936 del 02/11/2016.
Importo ipoteca: € 20.000.
Importo capitale: € 13.591,26

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/06/2018 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.2339 RG.20037 del 11/06/2018.
Importo ipoteca: € 16.000.
Importo capitale: € 8.013,68

ipoteca **legale**, stipulata il 10/07/2018 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.2793 RG.23204.
Importo ipoteca: € 64.016,32.
Importo capitale: € 32.008,16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2018 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RP.22924 RG.29398 del 05/09/2018

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 04/04/2005), con atto stipulato il 04/04/2005 ai nn. 67913 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 35, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche e sopraelevazione al 1° P. , presentata il 26/07/1984 con il n. 3733 di protocollo, rilasciata il 18/06/1985

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: In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: - ampliamento del vano scala; - ampliamento dell'altezza dello stenditoio e della lavanderia e cambio d'uso a residenziale. Le difformità risultano essere parzialmente conformi a quanto autorizzato con Concessione di Costruzione n. 35 del 18/06/1985

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo accatastamento per allineare la situazione di fatto alla Concessione di Costruzione n. 35 del 18/06/1985

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

Costi di regolarizzazione:

- accatastamento + spese tecniche: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Civile abitazione posta a piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: - ampliamento del vano scala; - ampliamento dell'altezza dello stenditoio e della lavanderia e cambio d'uso a residenziale. Le difformità risultano essere parzialmente conformi a quanto autorizzato con Concessione di Costruzione n. 35 del 18/06/1985

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tale difformità risulta essere parzialmente conforme rispetto a quanto autorizzato con Concessione di Costruzione n. 35 del 18/06/1985, pertanto, la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. Tale superficie, può essere regolarizzata mediante applicazione dell'art. 34 del DPR 380/01 comma 2. con applicazione di sanzione pari al doppio del costo di produzione.

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

Costi di regolarizzazione:

- applicazione dell'art. 34 + spese tecniche: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Civile abitazione posta a piano primo

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: - realizzazione del bagno a servizio della civile abitazione; - realizzazione di ripostiglio con copertura in coibentato.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino mediante demolizione del bagno e del ripostiglio: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Civile abitazione posta a piano primo.
Ripristino dello stato concessionato.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: - realizzazione di vano ripostiglio posta a piano secondo con altezza pari a mt. 2,21; - presenza di vano cantina a piano interrato con altezza pari a mt. 1,96.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità secondo l'art. 36/37 del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- applicazione dell'art. 36/37 + spese tecniche: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Civile abitazione posta a piano primo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SCORRANO VIA GABRIELE D'ANNUNZIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SCORRANO Via Gabriele D'Annunzio, della superficie commerciale di **109,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Unità immobiliare costituita da un appartamento posto su due livelli fuori terra ed un livello interrato, situato in un contesto urbano a carattere prettamente residenziale e con la presenza di tutti i servizi necessari per la residenza. Unità immobiliare, con accesso da via Gabriele D'Annunzio, costituita da un appartamento posto su due livelli fuori terra ed un livello interrato costituita da soggiorno-cucina, bagno e letto. L'abitazione si completa di balcone antistante, terrazzo e ripostiglio a livello; ripostiglio e balcone a piano secondo; cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 219 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: VIA GABRIELE D' ANNUNZIO n. 10, piano: Piano S1-T - 1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Atto del 04/04/2005 Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXX~~ Sede MAGLIE (LE) Repertorio n. 67913 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 12418.1/2005 Reparto PI di LECCE in atti dal 02/05/2005
Coerenze: L'unità abitativa confina su tre lati con altri immobili di tipologia simile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
-------------	-------------	------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione posta in zona semi-centrale sito nel

Comune di Scorrano (Lecce) Via Gabriele D'Annunzio n. 112.

L'unità immobiliare è costituita da fabbricato con accesso da scala indipendente posta a piano terra, abitazione a piano primo e secondo costituita da soggiorno-cucina, bagno e letto. L'abitazione si completa di balcone antistante, terrazzo e ripostiglio a livello; ripostiglio e balcone a piano secondo; cantina a piano interrato.

L'unità abitativa, posto al piano 1-2-S1, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 109,7.

L'immobile è posto in zona semicentrale, con buona presenza di servizi primari e secondari.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
ripostiglio	4,00	x	25 %	=	1,00
balcone	16,00	x	30 %	=	4,80
ripostiglio a piano secondo	23,00	x	25 %	=	5,75
tettoia in legno a piano secondo	20,00	x	35 %	=	7,00
terrazzo a piano secondo	24,00	x	10 %	=	2,40
cantina	27,00	x	25 %	=	6,75
Totale:	196,00				109,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: comoda abitazione indipendente con scoperto di pertinenza. La soluzione necessita di alcuni interventi di adeguamento e ristrutturazione ma allo stato attuale risulta abitabile; si compone di: soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. Vano ammezzato

Indirizzo: via Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: ampio appartamento indipendente al 1 piano, di circa 130 mq calpestabili, molto luminoso e panoramico. Dal piano terra, una scala conduce al piano superiore dove troviamo: ingresso con arioso salone, tinello con cucinino, due camere da letto e un bag

Indirizzo: via Lecce Leuca, 7

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 839,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/11/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento di circa 95 mq, posto al primo piano di una piccola palazzina di recente costruzione di sole sei unità abitative, con box auto di circa 20 mq.

Indirizzo: via Raffaele

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.188,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.069,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

<https://www.forrnaps.it/>

Valore minimo: 440,00

Valore massimo: 520,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,70	x	900,00	=	98.730,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.730,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.730,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Operazione estimativa assolutamente indispensabile è la determinazione di una nota quantità di denaro che, sotto certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto. Al mutare delle condizioni economiche generali nonché delle specifiche esigenze dei soggetti interessati, la quantità di denaro considerata equivalente al bene stesso può, infatti, risultare anche sensibilmente diversa; è possibile pertanto concludere che l'operazione intesa ad esprimere il valore di un bene economico è, in sostanza, una traduzione in termini monetari dell'unità attribuita appunto in quel particolare momento ed alla luce di tali specifiche condizioni, al bene economico in

oggetto di stima. Una volta definito l'aspetto economico del bene in questione, sarà possibile procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui lo scambio potrà verificarsi attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi di mercato e per beni dotati di caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. La possibilità di condurre operazioni estimative dotate di sufficiente oggettività risulta comunque legata ad una corretta operazione di riconoscimento e di scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possono rappresentare gli elementi di confronto e quelle di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato. Si intende sottolineare cioè, che al fine di una corretta valutazione è indispensabile che gli immobili da scegliere come riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile fa parte. Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto (procedimento sintetico/comparativo), avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quello da valutare; si è, infatti, condotta un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari. Si è, inoltre, successivamente applicato le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente, si è operato una stima prudenziale della commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi alla proprietà stessa, non prendendo, peraltro, in considerazione, elementi speculativi, ma, al contrario, introducendo nella stima il concetto di attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. Nella zona di ubicazione del presente immobile, ossia in zona semicentrale del Comune di Scorrano, sono stati riscontrati valori OMI di civili abitazioni pari a € 440/520. Il Valore di Mercato stimato nella presente relazione è stato inoltre determinato tenendo in considerazione numero di elementi e fattori influenti, quali il buono stato di manutenzione dell'immobile, la vicinanza al centro del Comune e servizi disponibili in zona. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza, esposizione del lotto in esame, da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per laboratori artigianali con caratteristiche similari, il sottoscritto ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie dell'immobile in esame un valore pari ad €/mq. 900 per civile abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Scorrano, agenzie: Scorrano, Muro Leccese, Maglie., osservatori del mercato immobiliare Scorrano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	109,70	0,00	98.730,00	98.730,00
				98.730,00 €	98.730,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 13.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 85.730,00

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:	€. 12.859,50
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:	€. 72.870,50

data 10/01/2024

il tecnico incaricato
Ruggero Serrano