



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

430/2017

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. PIETRO ERREDE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LUIGI COSTA

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 430/2017

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

A appartamento a TAURISANO via Giuseppe Pisanelli 7, della superficie commerciale di 151,49 mq per la quota di:

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

Appartamento sito in Taurisano, via Giuseppe Pisanelli civico 7, censito nel NCEU al foglio 11 particella 433 sub 6, categoria A/3, classe 3, piano terra, consistenza catastale mq. 122, vani 4, rendita €. 175,60.

L'appartamento si sviluppa tutto a piano terra ed è composto da due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un cucinino, una cucina e una pensilina anteriore e posteriore, con accesso da via Giuseppe Pisanelli, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 98,00, inoltre l'immobile è circondato su tre lati da viale e giardino identificato al NCEU del comune con il sub 4 B.C.N.C., di circa mq. 200,00 ed è comune al sub 2/3 della stessa particella.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Pisanelli, 7, piano: Terra, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2, derivante da Atto di Compravendita per Notaio [REDACTED] del 07/07/1999, rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Lecce il [REDACTED] ai nn. 25054/18169- e per Atto di compravendita per notar [REDACTED] del 10/04/1967, trascritto presso la Conservatori
- Coerenze: da due lati con proprietà [REDACTED] da via Giuseppe Pisanelli, con particella 434 e particella 372

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,49 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:	€. 84.118,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.118,73
Data della valutazione:	31/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Signor [REDACTED] e la figlia in



qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione in garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lecce il 03/08/2005 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED].

Importo ipoteca: 108.000,00.

Importo capitale: 54.000,00

ipoteca volontaria attiva, a favore di [REDACTED] con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione in garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lecce il 17/08/2005 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED].

Importo ipoteca: 108.000,00.

Importo capitale: 54.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 20/07/2017 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Lecce [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo e Cautelare

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:

██████████ nata in ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/1999), in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 03/08/1999), in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. N° 45, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 15/06/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n°7 del'11/02/2010, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona B11 - Residenziali di Completamento.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 4,00 mc./mq.; Rapporto di Copertura = 0,60 mc./mq.; Altezza Massima = 8,50 m.; Numero di Piani fuori terra = 2 (piano terra + piano 1°); Arretramento dal filo stradale, in linea con gli edifici adiacenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile, autorizzato con i P. di C. n° 45/68 e P. di C. in S. n° 728/87, è stato frazionato in due unità abitative. Il sub 6 interessato dalla presente perizia presenta delle difformità interne per la realizzazione di un vano Letto e un vano Cucinino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P. di C. in S. a firma di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità, del collaudo statico e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del tecnico abilitato, compreso di sanzioni e spese (importo stimato approssimato): € 3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria è aggiornata al nuovo frazionamento dell'appartamento ma non conforme allo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo l'approvazione del P. di C. in Sanatoria

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



Costi di regolarizzazione:

- presentazione di un nuovo Docfa (aggiornamento planimetria) : € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tutti gli impianti sono sprovvisti di certificazioni e collaudo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: integrazione, certificazione e collaudo.

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



appartamento a TAURISANO via Giuseppe Pisanelli 7, della superficie commerciale di **151,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

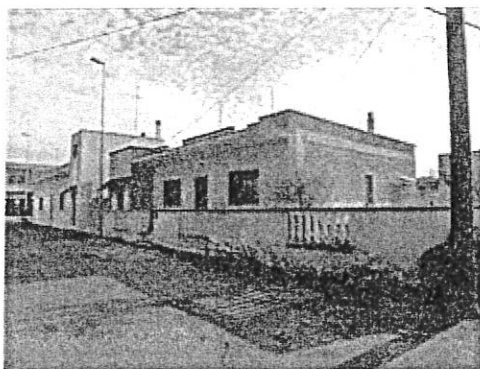
Appartamento sito in Taurisano, via Giuseppe Pisanelli civico 7, censito nel NCEU al foglio 11 particella 433 sub 6, categoria A/3, classe 3, piano terra, consistenza catastale mq. 122, vani 4, rendita €. 175,60.

L'appartamento si sviluppa tutto a piano terra ed è composto da due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un cucinino, una cucina e una pensilina anteriore e posteriore, con accesso da via Giuseppe Pisanelli, sviluppa una superficie lorda di circa mq. 98,00, inoltre l'immobile è circondato su tre lati da viale e giardino identificato al NCEU del comune con il sub 4 B.C.N.C., di circa mq. 200,00 ed è comune al sub 2/3 della stessa particella.

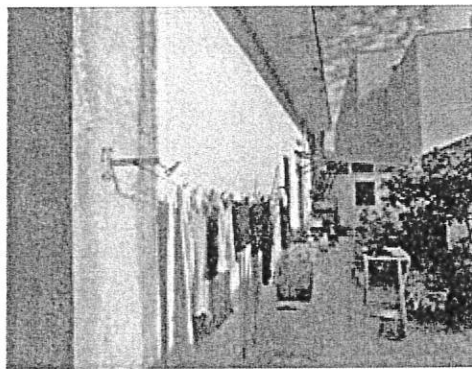
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Pisanelli, 7, piano: Terra, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2, derivante da Atto di Compravendita per Notaio ██████████ del 07/07/1999, rep. ██████████ trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 03/08/1999 ai nn. ██████████ e per Atto di compravendita per notar ██████████ del 10/04/1967, trascritto presso la Conservatori
- Coerenze: da due lati con proprietà ██████████ da via Giuseppe Pisanelli, con particella 434 e particella 372





Prospetto con affaccio su via G. Pisanelli



Prospetto interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	buono	★★★★★★★★★★
panoramicità:	mediocre	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	molto scarso	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★★★★★★★★★★
servizi:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa tutto a piano terra ed è composto da due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un cucinino, una cucina e una pensilina anteriore e posteriore, con accesso da via Giuseppe Pisanelli, sviluppa una superficie lorda di circa mq.98,00, ha altezza interna di m. 3,50 e una superficie coperta di proprietà comprese le pensiline di circa mq. 119,50 inoltre l'immobile è circondato su tre lati da viale e giardino identificato al NCEU del comune con il sub 4 B.C.N.C., di circa mq. 200,00 ed è comune al sub 2/3 della stessa particella. Il fabbricato, autorizzato con i P. di C. n° 45/68 è stato frazionato in due unità abitative.

Il sub 6 interessato dalla presente perizia presenta delle difformità interne per la realizzazione di un vano Letto e un cucinino, regolarizzabili mediante P.di C. ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

L'abitazione è sprovvista di Collaudo statico, Certificato di prestazione energetica e di Agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante realizzato in Ferro-Legno	nella media	★★★★★★★★★★
infissi esterni: porte e finestre realizzati in legno	nella media	★★★★★★★★★★
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio	nella media	★★★★★★★★★★
pavimentazione esterna: realizzata in ceramica	nella media	★★★★★★★★★★



infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in tufo, il rivestimento è realizzato in prospetto principale in ceramica, i restanti intonaco civile al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmo nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica nella media ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in camere, cucina realizzato in intonaco inedioste ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: nessuna conformità al di sotto della media ★★★★★★★★★★

fognatura: pozzo nero conformità: da verificare e collaudare nella media ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in aqp conformità: da verificare e collaudare. unico contatore per due unità nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: lastricato solare costruita in pietra di Cursi (Chianche) nella media ★★★★★★★★★★

solai: tipo S.I.L.P.A. H=20+4 nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in tufo locale 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
Abitazione	98,00	x	100 %	=	98,00
Giardino e viali comuni (B.C.N.C. sub 4)	200,00	x	13 %	=	26,00
Lastricato solare	119,50	x	23 %	=	27,49
Totale:	417,50				151,49



stato di fatto



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del lotto in oggetto il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare il Market Comparison Approach (MCA), ovvero un criterio di stima Sintetico-Comparativo applicabile quando si ha a disposizione un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con proprie caratteristiche quantitative e qualitative. Attraverso il metodo MCA, pertanto, si determina il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili analoghi, oggetto di compravendita in tempi recenti e di prezzo noto, ricadenti nella stessa località e nello stesso segmento di mercato, e con caratteristiche simili. Nella definizione dei parametri di confronto, si sono considerate non solo le caratteristiche tecniche degli immobili, ma anche le caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche. In fase di applicazione del predetto metodo di stima, si è tenuto conto, altresì, del valore di mercato di riferimento fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, per beni analoghi all'immobile oggetto di stima, per zona di appartenenza e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,49 x 585,00 = **88.618,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.618,73**
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.618,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	151,49	0,00	88.618,73	88.618,73
				88.618,73 €	88.618,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.118,73**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

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:	€ 84.118,73



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 430/2017

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

A box singolo a TAURISANO via Salvo D'Acquisto 21, della superficie commerciale di 81,06 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Il Garage, ha accesso da via Salvo D'Acquisto civico 21, con superficie interna di mq. 25,78, altezza interna di m. 3,00, il garage è collegato tramite scala in c.a. con un vano interrato (cantina) con altezza di m.1,90 con lastricato solare di proprietà. Il garage è circondato su tre lati da giardino e viale identificato al NCEU del comune con il sub 4 B.C.N.C., di circa mq. 200,00 ed è comune al sub 6 della stessa particella. il fabbricato, autorizzato con P. di C. in Sanatoria n° 728/87, al momento della richiesta di sanatoria è stato omesso il piano interrato e ad oggi necessita di essere sanato con richiesta di P. di C. ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Il garage e il vano cantina sono sprovvisti di Collaudo Statico e Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E INTERRATO, ha un'altezza interna di P.T.=3,00, P.I.=1,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 2,3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'Aquisto, 21, piano: S1 - T, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2, derivante da Atto di Compravendita per Notaio ██████████ del 07/07/1999, rep. ██████████ trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 03/08/1999 ai nn. ██████████ e per Atto di compravendita per notar ██████████ del 10/04/1967, trascritto presso la Conservatori

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.003,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.003,75
Data della valutazione:	31/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da signor ██████████ e figlia in qualità



di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione in garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lecce il 03/08/2005 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] del 26/07/2005, rep. [REDACTED]

Importo ipoteca: 108.000,00.

Importo capitale: 54.000,00

ipoteca volontaria attiva, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], derivante da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione in garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lecce il 17/08/2005 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] del 26/07/2005, rep. [REDACTED]

Importo ipoteca: 108.000,00.

Importo capitale: 108.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 20/07/2017 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Lecce 01/06/2017, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo e Cautelare

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nata in ████████ il ████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita

██████████ nato a ████████ il ████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/1999), in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ████████ il ████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 03/08/1999), in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E.C. in Sanatoria n° ████████, intestata a ████████, per lavori di "Sanatoria Edilizia" - Legge n° 47/85 - Garage in ampliamento dello stabile sito in via S. D'Acquisto angolo via Pisanelli , rilasciata il 26/06/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n°7 del'11/02/2010, l'immobile ricade in zona B11 - Residenziali di Completamento.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 4,00 mc./mq.; Rapporto di Copertura = 0,60 mc./mq. ; Altezza Massima = 8,50 m.; Numero di Piani fuori terra = 2 (piano terra + piano 1°) ; Arretramento dal filo stradale, in linea con gli edifici adiacenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è stato autorizzato con il P. di C. in S. n° 728/87, ma al momento dell'istanza in sanatoria non è stata richiesta la sanatoria per il vano deposito interrato, situato sotto il garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: P. di C. a firma di tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e del collaudo statico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del tecnico abilitato, compreso di sanzioni e spese (importo stimato approssimato): €2.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria è aggiornata allo stato di fatto ma non conforme al P. di C. in S. n° 728/87 . la planimetria catastale depositata al NCEU comprende anche il vano deposito situato al piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di P. di C. in S. , la planimetria catastale non



necessita di essere modificata se il piano interrato viene sanato.

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

Costi di regolarizzazione:

•

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tutti gli impianti sono sprovvisti di certificazioni e collaudo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica, certificazione e collaudo.

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

BENI IN TAURISANO VIA SALVO D'ACQUISTO 21

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TAURISANO via Salvo D'Acquisto 21, della superficie commerciale di **81,06** mq per la quota di:

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

Il Garage, ha accesso da via Salvo D'Acquisto civico 21, con superficie interna di mq. 25,78, altezza interna di m. 3,00, il garage è collegato tramite scala in c.a. con un vano interrato (cantina) con altezza di m.1,90 con lastricato solare di proprietà. Il garage è circondato su tre lati da giardino e viale identificato al NCEU del comune con il sub 4 B.C.N.C., di circa mq. 200,00 ed è comune al sub 6 della stessa particella. il fabbricato, autorizzato con P. di C. in Sanatoria n° 728/87, al momento della richiesta di sanatoria è stato omesso il piano interrato e ad oggi necessita di essere sanato con richiesta di P. di C. ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Il garage e il vano cantina sono sprovvisti di Collaudo Statico e Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E INTERRATO, ha un'altezza interna di P.T.=3,00, P.I.=1,90. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 433 sub. 2,3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto, 21, piano: S1 - T, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/2, derivante da Atto di Compravendita per Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 03/08/1999 ai



nn. [redacted] e per Atto di compravendita per notar [redacted] del [redacted], trascritto presso la Conservatori

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



Prospetto su via S. D'Acquisto, 21



Prospetto interno sul SUB 4 B.C.N.C.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Casarano, Ugento, Ruffano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Garage, ha accesso da via Salvo D'Acquisto civico 21, con superficie interna di mq. 25,78, altezza interna di m. 3,00, il garage è collegato tramite scala in c.a. con un vano interrato (cantina) con altezza di m.1,90 con lastricato solare di proprietà. Il garage è circondato su tre lati da giardino e viale identificato al NCEU del comune con il sub 4 B.C.N.C., di circa mq. 200,00 ed è comune al sub 6 della stessa particella. il fabbricato, autorizzato con P. di C. in Sanatoria n° 728/87, al momento della richiesta di sanatoria è stato omesso il piano interrato e ad oggi necessita di essere sanato con richiesta di P. di C. ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Il garage e il vano cantina sono sprovvisti di Collaudo Statico e Certificato di Agibilità.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattoni in granigliato di marmo	nella media	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco civile	nella media	★★★★★★★★★★



scaie: con rivestimento in mattoni in granigliato di marmo

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: nessuna conformità

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura in tufo locale

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	32,85	x	100 %	=	32,85
Vano cantina	32,85	x	25 %	=	8,21
Giardino e viali (B.C.N.C. sub 4)	200,00	x	20 %	=	40,00
Totale:	265,70				81,06



Garage a P.T. e Cantina a P.Int.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del lotto in oggetto il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare il Market Comparison Approach (MCA), ovvero un criterio di stima Sintetico-Comparativo applicabile quando si ha a disposizione un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con proprie caratteristiche quantitative e qualitative. Attraverso il metodo MCA, pertanto, si determina il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili analoghi, oggetto di compravendita in tempi recenti e di prezzo noto, ricadenti nella stessa località e nello stesso segmento di mercato, e con caratteristiche similari. Nella definizione dei parametri di confronto, si sono considerate non solo le caratteristiche tecniche degli immobili, ma anche le



caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche. In fase di applicazione del predetto metodo di stima, si è tenuto conto, altresì, del valore di mercato di riferimento fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, per beni analoghi all'immobile oggetto di stima, per zona di appartenenza e destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,06 x 380,00 = 30.803,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.803,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.803,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	81,06	0,00	30.803,75	30.803,75
				30.803,75 €	30.803,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 28.003,75

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: € 28.003,75

data 31/01/2018

il tecnico incaricato
ARCH. LUIGI COSTA

