



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 83/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CUSTODE:

dott. Carlo MALANDUGNO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LIZZANELLO VIA DELLA LIBERTA', della superficie commerciale di **99,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento autonomo posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, due vani letto, bagno, disimpegno, e due verande, una antistante ed una retrostante. L'accesso avviene attraverso un vano scala con scala (individuato con il sub. 15) di accesso dal piano interrato al sino al piano primo, comune a tutti gli appartamenti del piano terra e del piano primo. Il lastrico solare di copertura di detto appartamento è di proprietà esclusiva di altro condomino.

La pavimentazione dell'immobile è in gres porcellanato, così come i rivestimenti del bagno. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio con vetro camera. Sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- elettrico;
- idrico fognante
- di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, attraverso una caldaia alimentata a metano che rende l'appartamento termoautonomo. La caldaia ad oggi non è funzionante.

Al momento del sopralluogo l'immobile appare non abitato da diversi anni. Nonostante ciò, l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

Detto appartamento ha come accessorio un vano box al piano interrato, della superficie di circa metri quadrati 17. L'accesso al box dell'automezzo avviene attraverso una rampa ed uno spazio di manovra in comune con altri appartamenti. Detto box appare in buone condizioni generali di conservazione, chiuso da un basculante in acciaio zincato.

Vi sono segni di umidità di risalita all'interno del box. L'appartamento non presenta segni di umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 242 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA LIBERTA' n.SN, piano: 1, derivante da Variazione del 18/02/2009 in atti dal 18/02/2009 DECRETO REGINALE n.1091 del 21.1232006 (n.7.1/2009)

Coerenze: L'appartamento confina con appartamento sub 10. Il vano box a piano interrato confina con sub 1, con sub 3 e sub 13 SUB. 13 (B.C.N.C.), ovvero la rampa di accesso e lo spazio di manovra al piano interrato, comune a tutti i box.

- foglio 24 particella 242 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 20,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERTA' n. SN, piano: S1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,79 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.874,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.640,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/07/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LIZZANELLO .

ATTO DI ASSERVIMENTO PRESTATO A NORMA DELLA L.R. N°56/80 IN DATA 09/11/2006 AUTENTICATO DAL NOTAIO .....PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCE IL 24/06/2006 TRASCritto DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCE IL 06/12/2006 AL N°48250 GENERALE E AL N°34070 PARTICOLARE.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

ATTO DI COTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO IN DATA 09/11/2006 AUTENTICATO DAL NOTAIO ..... REG.TO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LECCE IL 24/11/2006, TRASCritto DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LECCE IL 06/12/2006 AL N° 48250 GENERALE E AL N°34070 PARTICOLARE

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

.....

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

.....

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vi è una spesa annuale di circa € 100,00 per spese condominiali dovute alla comunione della rampa di accesso ai garage ed alla connessa spesa per luce e varie

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

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

.....

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

.....

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

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20 e successive varianti, ....., per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER CIVILI ABITAZIONI IN

LIZZANELLO ALLA VIA DELLA LIBERTA' SUL TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 24 PARTICELLA 242, presentata il 21/09/2006 con il n. 8759 di protocollo, rilasciata il 12/02/2007, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione l'immobile ricade in zona B1 - COMPLETAMENTO EDILIZIO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Iff = 2,80 mc/mq - AC 70%

.

Il presente Piano Urbanistico, oggi, non è più in vigore.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Una parte della veranda posteriore, per una superficie di circa 4.50 mq è stata inglobata con conseguente ampliamento del bagno e della cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria possibile ai sensi del Decreto Salva Casa "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" (Legge 24 luglio 2024, n. 105, pubblicata in GU n. 175/2024 serie generale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri urbanistici e spese tecniche: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Sanatoria possibile ai sensi del Decreto Salva Casa "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" (Legge 24 luglio 2024, n. 105, pubblicata in GU n. 175/2024 serie generale)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LIZZANELLO VIA DELLA LIBERTA'

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LIZZANELLO VIA DELLA LIBERTA', della superficie commerciale di **99,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento autonomo posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, due vani letto, bagno, disimpegno, e due verande, una antistante ed una retrostante. L'accesso avviene attraverso un vano scala con scala (individuato con il sub. 15) di accesso dal piano interrato al sino al piano primo, comune a tutti gli appartamenti del piano terra e del piano primo. Il lastrico solare di copertura di detto appartamento è di proprietà esclusiva di altro condomino.

La pavimentazione dell'immobile è in gres porcellanato, così come i rivestimenti del bagno. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio con vetro camera. Sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- elettrico;
- idrico fognante
- di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, attraverso una caldaia alimentata a metano che rende l'appartamento termoautonomo. La caldaia ad oggi non è funzionante.

Al momento del sopralluogo l'immobile appare non abitato da diversi anni. Nonostante ciò, l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

Detto appartamento ha come accessorio un vano box al piano interrato, della superficie di circa metri quadrati 17. L'accesso al box dell'automezzo avviene attraverso una rampa ed uno spazio di manovra in comune con altri appartamenti. Detto box appare in buone condizioni generali di conservazione, chiuso da un basculante in acciaio zincato.

Vi sono segni di umidità di risalita all'interno del box. L'appartamento non presenta segni di umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.75 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 242 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA LIBERTA' n.SN, piano: 1, derivante da Variazione del 18/02/2009 in atti dal 18/02/2009 DECRETO REGINALE n.1091 del 21.1232006 (n.7.1/2009)

Coerenze: L'appartamento confina con appartamento sub 10. Il vano box a piano interrato confina con sub 1, con sub 3 e sub 13 SUB. 13 (B.C.N.C.), ovvero la rampa di accesso e lo spazio di manovra al piano interrato, comune a tutti i box.

- foglio 24 particella 242 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 20,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERTA' n. SN, piano: S1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento autonomo posto al piano primo, composto da soggiorno, cucina, due vani letto, bagno, disimpegno, e due verande, una antistante ed una retrostante. L'accesso avviene attraverso un vano scala con scala (individuato con il sub. 15) di accesso dal piano interrato al sino al piano primo, comune a tutti gli appartamenti del piano terra e del piano primo. Il lastrico solare di copertura di detto appartamento è di proprietà esclusiva di altro condomino.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : di accesso alla scala comune realizzato in Ferro con apertura Con chiave - senza automazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Infissi esterni con persiane in alluminio realizzati in In alluminio con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : Porta interna realizzati in in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Realizzata in grès ceramico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : con persiane realizzate in in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in grès porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato realizzato in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area coperta - appartamento a piano primo	91,00	x	100 %	=	91,00

Balcone coperto al piano primo (al quale si accede dalla cucina)	6,90	x	35 %	=	2,42
Balcone coperto al piano primo con affaccio su via Della Libertà	3,65	x	35 %	=	1,28
Box a piano interrato	17,00	x	30 %	=	5,10
<b>Totale:</b>	<b>118,55</b>				<b>99,79</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori OMI dell'Agenzia del Territorio esibiscono per il secondo semestre 2024 per edifici residenziali ubicati in Lizzanello (Le) valori che oscillano tra 450 e 610 €/mq per abitazioni civili e tra 550 e 710 €/mq per ville e villini.

Si ritiene applicabile al caso di specie un valore pari ad € 600,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,79 x 600,00 = **59.874,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.874,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.874,00**

**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	99,79	0,00	59.874,00	59.874,00
				<b>59.874,00 €</b>	<b>59.874,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.874,00**

**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: **€. 8.231,10**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 2,90**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.640,00**

data 21/07/2025

il tecnico incaricato