



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

317/2023

████████████████████
████████████████████

████████
████████████████████

GIUDICE:

ANNAFRANCESCA CAPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2024

TECNICO INCARICATO:

ing. Stefano De Masi

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 317/2023

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

 **Appartamento** a DISO VIA CADUTI MARITTIMESI 24, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **74,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Villetta a piano terra composta da due vani più servizi con cortili antistante e retrostante di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio [redacted] (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI MARITTIMESI n. SN, piano: terra, intestato a [redacted], derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2008 Pratica n. LE0444328 in atti dal 10/12/2008 COSTITUZIONE (n. 8248.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.760,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.148,09
Data della valutazione:	14/11/2024

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 **giudiziale** attiva, registrata il 05/02/2020 a TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE, numero di repertorio 662/2020, iscritta il 17/07/2020 a Conservatoria RR.II., Registro generale n. 19472 Registro particolare n. 2059, a favore [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 116.000,00

Ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 14/12/2006 a firma di Notaio Stellacci Maria in Lecce, numero di repertorio 16633/6999 di repertorio, iscritta il 18/12/2006 a Conservatoria RR.II di Lecce, Registro generale n. 50037 Registro particolare n. 8507, a favore di BANCAPULIA SPA, contro EDEN S.R.L., derivante da quota di ipoteca frazionata.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a quota n. 38 - Unità immobiliare in appresso descritta: Abitazione sita in Diso (LE), censita nel catasto fabbricati del comune di Diso al [REDACTED] cat. A/3..

Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 14/06/2021 Pratica n. LE 58008 del 2021 - Registro n. 1526 del 14/06/2021.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, registrato il 27/10/2023 a UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI LECCE ai nn. 5167/2023, trascritta il 22/11/2023 a Conservatoria RR.II. di Lecce, Registro generale n. 43260 Registro particolare n. 35641, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Pignoramento, registrato il 13/05/2020 a UNEP CORTE D'APPELLO TRIBUNALE DI LECCE, numero di repertorio 347/2020, trascritta il 21/05/2020 a Conservatoria RR.II di Lecce, Registro Particolare 9769 Registro Generale 13117, a favore [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione, registrata il 15/07/2020 a Tribunale di Lecce, numero di repertorio 157/2020, trascritta il 13/08/2020 a Conservatori RR.II di Lecce, Registro generale n. 23270 Registro particolare n. 3083 Presentazione n. 10 del 13/08/2020, derivante da Annotazione a Trascrizione - Annullamento.

Richiesta cancellazione di pignoramento.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 197,45
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 147,91
Millesimi condominiali:	19,75

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/02/2010), con atto stipulato il 16/02/2010 a firma di Notaio Stellacci Maria, numero di repertorio 20502/10185 di repertorio, trascritto il 19/02/2010 a Conservatoria RR.II. di Lecce, Registro generale n. 6333 Registro particolare n. 4181

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Voltura d'Ufficio (fino al 30/12/2005), registrato il 25/02/1980 a Lecce ai nn. 1080

Marittima Costruzioni e servizi srl per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/12/2005 fino al 30/07/2006), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Pallara Rosario di Casarano ai nn. 15531/5132 di repertorio, trascritto il 16/01/2006 a Conservatoria R.R.I.I. di Lecce, Registro generale n. 1924 Registro particolare n. 1508. Il titolo è riferito solamente a Terreni

EDEN S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/12/2005 fino al 30/07/2009), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di Notaio Pallara Rosario in Casarano ai nn. 15531/5132 di repertorio, trascritto il 16/01/2006 a Conservatoria dei RR.II di Lecce, Registro generale n. 1924 Registro particolare n. 1508

EDEN S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione in quote (dal 30/07/2009 fino al 16/02/2010), con atto stipulato il 30/07/2009 a firma di Notaio Stellacci Maria in Lecce ai nn. 19797/9612 di repertorio, trascritto il 15/09/2009 a Conservatoria dei RR.II. di Lecce Registro generale n. 38124 Registro particolare n. 4536.

Il titolo è riferito solamente a Quota 38 - Unità immobiliare in appresso descritta: Abitazione sita in Diso (LE), censita nel catasto fabbricati del comune di Diso al ██████████, cat. A/3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 46/2009, intestata a EDEN SRL, per lavori di AL RIPRISTINO E VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 2 DEL 25/01/2006, presentata il 28/08/2008 con il n. 8388 di protocollo, rilasciata il 21/05/2009 con il n. 46 di protocollo, agibilità del 22/04/2010 con il n. 3 di protocollo

Permesso di Costruire N. 2/2006, intestata a MARITTIMA COSTRUZIONI E SERVIZI SRL, per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATI PER CIVILI ABITAZIONE, presentata il 17/05/2005 con il n. 4552 di protocollo, rilasciata il 25/01/2006 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 22/04/2010



con il n. 3 di protocollo

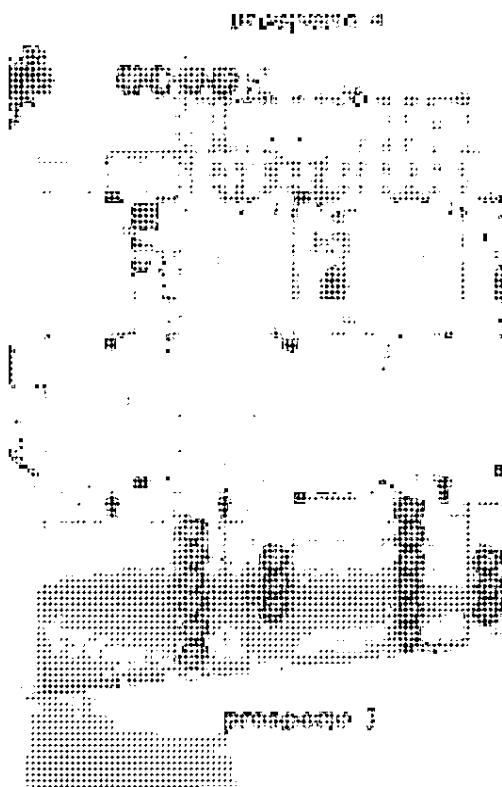
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 1 del 25/10/1997 Adottato dal Commissario ad Acta ., Norme tecniche di attuazione ed indici: approvate dalla G.R. n. 2988 del 28/12/2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Stato di Progetto

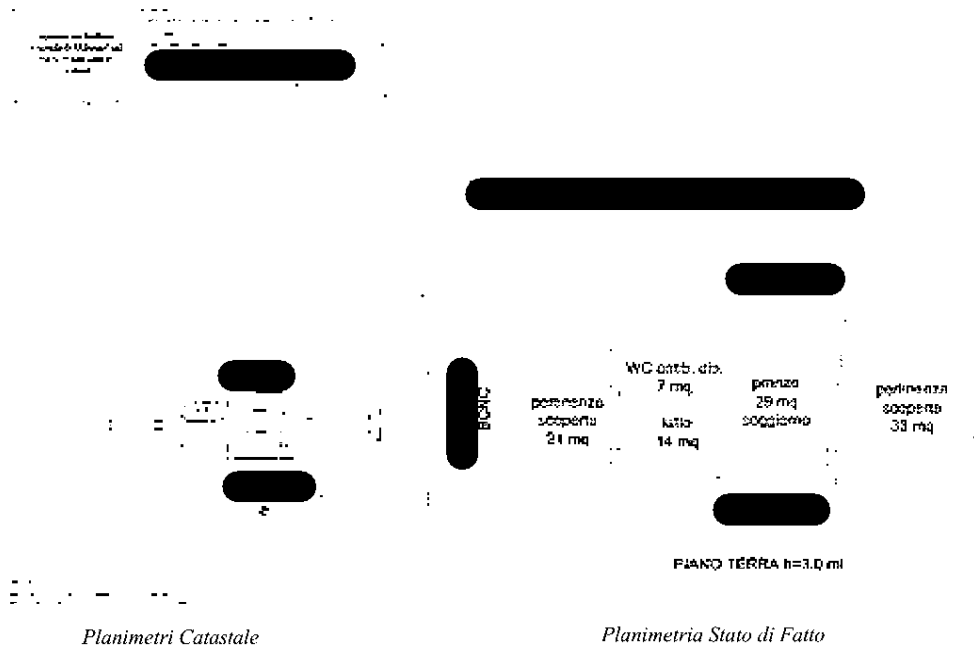


Planimetria Stato di Fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~**

Appartamento a DISO VIA CADUTI MARITTIMESI 24, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **74,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Villetta a piano terra composta da due vani più servizi con cortili antistante e retrostante di proprietà esclusiva.

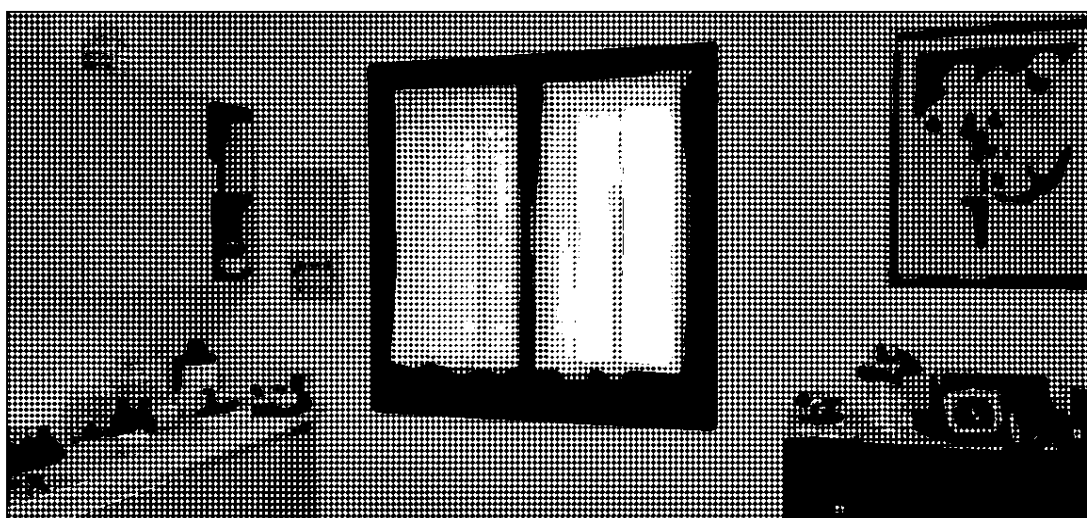
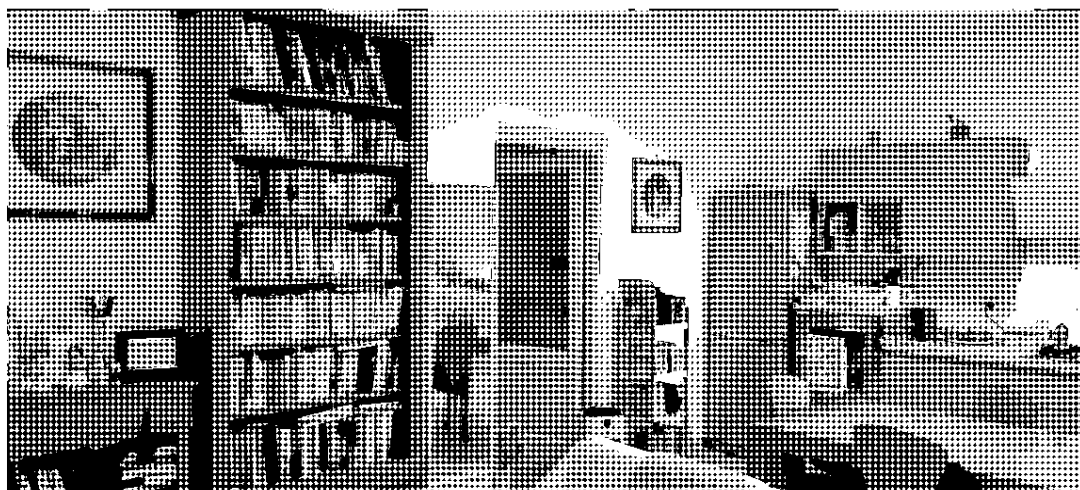
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3 m.

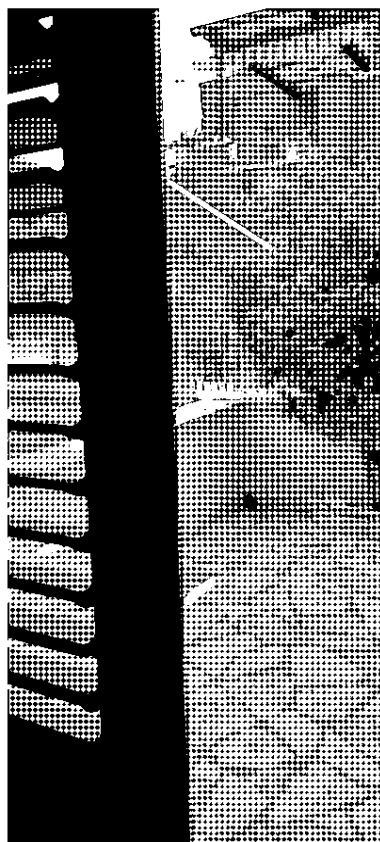
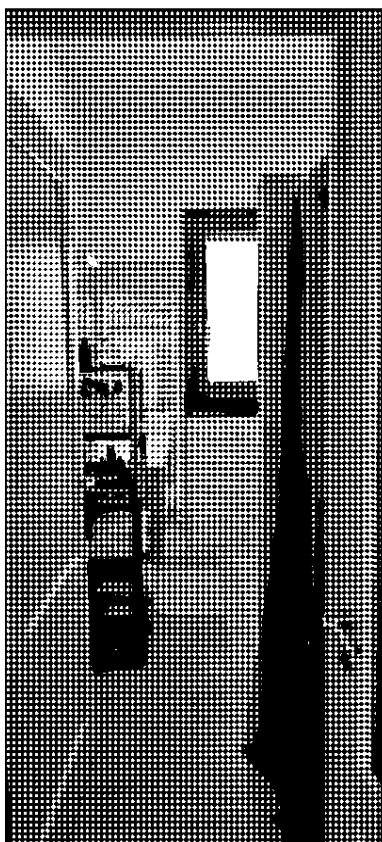
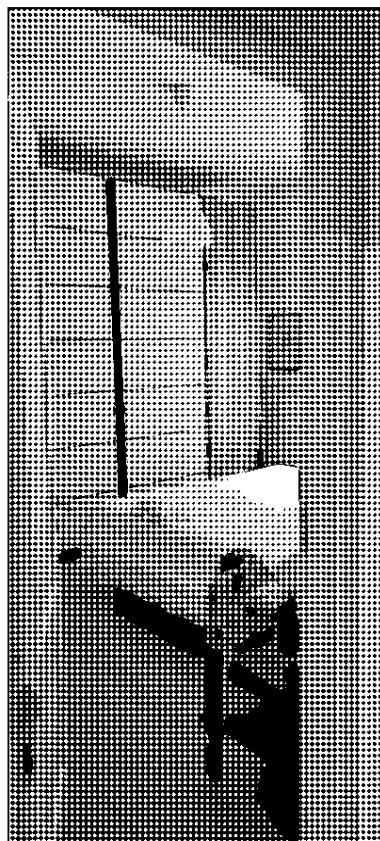
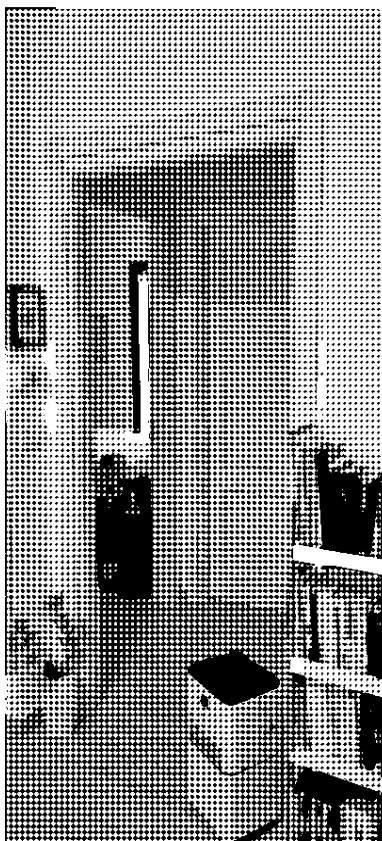
Identificazione catastale:

- Foglio [REDACTED] (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI MARITTIMESI n. SN, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 10/12/2008 Pratica n. LE0444328 in atti dal 10/12/2008 COSTITUZIONE (n. 8248.1/2008). Coerenze: a Este con Via Caduti Marittimesi, [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Marina di Castro.

SERVIZI

municipio	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
scuola media inferiore	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
ospedale	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 97 km	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
autostrada distante 200 km	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
porto distante 4 km	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
panoramicità:	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
livello di piano:	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
stato di manutenzione:	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
luminosità:	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
qualità degli impianti:	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄
qualità dei servizi:	⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄ ⋄



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale in oggetto è parte di un complesso immobiliare denominato Condominio Vigna Baroni, costituito da unità immobiliari poste al piano terra o al piano primo. L'accesso all'abitazione avviene dal cortile scoperto di proprietà esclusiva posto sul fronte strada di Via Caduti Marittimesi al numero civico 24. Dal cortile si accede al vano cucina/soggiorno e da qui al disimpegno tramite il quale si raggiungono la camera da letto ed il bagno, entrambi questi vani hanno superficie aeroilluminante verso cortile esterno scoperto retrostante di proprietà esclusiva.

L'abitazione ha infissi in legno con vetro doppio a taglio termico e persiane oscuranti esterne in alluminio. I vani principali sono dotati di condizionatori tipo split a pompa di calore, mentre tutta l'abitazione è riscaldata da termosifoni in acciaio alimentati dalla caldaia murale posta all'esterno nel cortile retrostante e protetta da copricaldaia. La caldaia fornisce anche l'acqua calda sanitaria.

Tutti gli elementi dell'abitazione, murature con tinteggiatura bianca, pavimentazione sia interna che esterna, impianti sono in ottimo stato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> battente realizzato in acciaio	:: ☆ ☆ ☆ :: :: :: ☆ ☆ ☆ ☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	☆ ☆ ☆ :: :: :: ☆ ☆ ☆ ☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	☆ ☆ ☆ :: :: :: ☆ ☆ ☆ ☆
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in Intonaco	:: ☆ ☆ ☆ :: :: :: ☆ ☆ ☆ ☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra naturale	:: ☆ ☆ ☆ :: :: :: ☆ ☆ ☆ ☆
<i>pavimentazione interna:</i>	☆ ☆ ☆ :: :: :: ☆ ☆ ☆ ☆

CONSISTENZA:

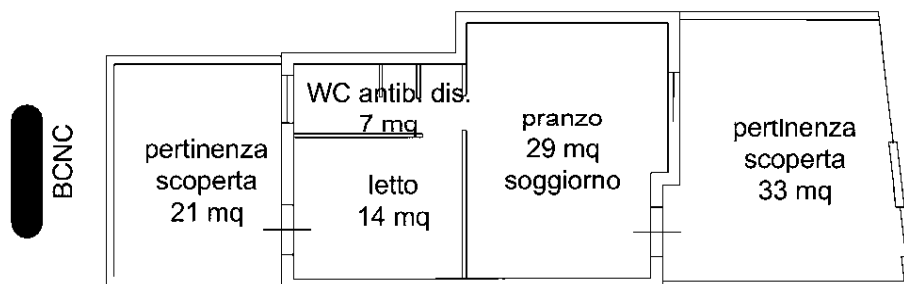
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cortile Antistante	33,00	x	35 %	=	11,55
Abitazione	58,00	x	100 %	=	58,00
Cortile Retrostante	21,00	x	25 %	=	5,25
Totale:	112,00				74,80



FOGLIO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Trilocale in vendita

Indirizzo: Via Donv Mariano, 2 -22 Diso

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.000,00 pari a 1.394,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/10/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa o villa in vendita

Indirizzo: Via Toselli, 67 Diso

Superfici principali e secondarie: 80



Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: Residenziale

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 1.068,97 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: Residenziale

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione civile

Indirizzo: Suburbana/MARITTIMA (FRAZIONE)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro su cui si basa la stima con il metodo adottato è il valore unitario del mq. di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato effettuate su immobili presenti nella zona di interesse, aventi caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà, ecc. analoghe al bene in oggetto, il più probabile valore medio unitario per la u.i. considerata è di € 1.200,00 Euro/mq, applicato ai 74,8 mq. di superficie commerciale come sopra determinati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,80	x	1.200,00	=	89.760,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 89.760,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 89.760,00
---	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo Sintetico-Comparativo. Tale metodo è basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di DISO, agenzie: Immobiliare.it, idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	74,80	0,00	89.760,00	89.760,00
				89.760,00 €	89.760,00 €

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: **€. 89.760,00**

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: **€. 13.464,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 147,91**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.148,09**



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 **Terreno agricolo** a DISO Via G. Amendola (ex Via Vecchia Vignacastri) snc, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno agricolo coltivato con alberi da frutto di diversa tipologia.

Identificazione catastale:

-  (catasto terreni), qualità/classe ficheto 2, superficie 1070, reddito agrario 4,70 €, reddito dominicale 5,53 €, piano: T, intestato , derivante da Tipo Mappale del 24/08/2011 Pratica n. LE0373926 in atti dal 24/08/2011 presentato il 23/08/2011 (n. 373926.1/2011)
Coerenze: Confina a sud con Via Giovanni Amendola, a 

Il terreno presenta una forma Trapezoidale

 **Terreno Residenziale/Agricolo** a DISO Via G. Amendola (ex Via Vecchia Vignacastri) snc, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Parte del lotto di terreno con destinazione urbanistica B13.

Identificazione catastale:

-  (catasto terreni), qualità/classe ficheto 2, superficie 1070, reddito agrario 4,70 €, reddito dominicale 5,53 €, piano: T, intestato a , derivante da Tipo Mappale del 24/08/2011 Pratica n. LE0373926 in atti dal 24/08/2011 presentato il 23/08/2011 (n. 373926.1/2011)
Coerenze: Confina a sud con Via Giovanni Amendola, a 

Il terreno presenta una forma Trapezoidale

 **deposito artigianale** a DISO Via G. Amendola (ex Via Vecchia Vignacastri) snc, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Deposito attrezzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

-  (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA VIGNACASTRISI n. SNC, piano: T, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 29/08/2011 Pratica n. LE0376713 in atti dal 29/08/2011 COSTITUZIONE (n. 6575.1/2011) dal 28/08/2013 Immobile attuale Comune di DISO (D305) (LE)  VIA VECCHIA



VIGNACASTRISI n. SNC Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Coerenze: Confina a nord e a ovest

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.600,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.860,00
Data della valutazione:	14/11/2024

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: *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 **giudiziale** attiva, registrata il 05/02/2020 a TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE, numero di repertorio 662/2020, iscritta il 17/07/2020 a Conservatoria RR.II., Registro generale n. 19472 Registro particolare n. 2059, a favore di [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 116.000,00



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 13/05/2020 a Corte d'Appello Tribunale di Lecce ai nn. 347/2020, trascritto il 21/05/2020 a Conservatoria dei RR.II. di Lecce, Registro generale n. 13117 Registro particolare n. 9769, a favore [REDACTED], derivante da Pignoramento immobiliare.

Pignoramento, registrato il 27/10/2023 a UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI LECCE ai nn. 5167/2023, trascritto il 22/11/2023 a Conservatoria RR.II. di Lecce, Registro generale n. 43260 Registro particolare n. 35641, a [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Pignoramento, registrato il 27/10/2023 a UFF. GIUD. UNEP CORTE DI APPELLO DI LECCE ai nn. 5167/2023, trascritto il 22/11/2023 a Conservatoria RR.II. di Lecce, Registro generale n. 43260 Registro particolare n. 35641, a favore di [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 02/11/2012), registrato il 02/11/2012 a Poggiardo dal Notaio RUBERTO FRANCESCA MARIA ai nn. 5243/4181, trascritto il 26/11/2012 a Conservatoria dei RR.II di Lecce, Registro generale n. 39088 Registro particolare n. 29716

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 18/08/1971 fino al 02/11/2012), con atto stipulato il 18/08/1971 a firma di Notaio Domenico Coppola in Diso, registrato il 01/09/1971 a Tricase ai nn. 732, trascritto il 07/09/1971 a Conservatoria RR.II di Lecce, Registro Particolare 41765.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 15s, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione di un locale agricolo in assenza di autorizzazione, rilasciata il 25/02/2010 con il n. 15s di protocollo.

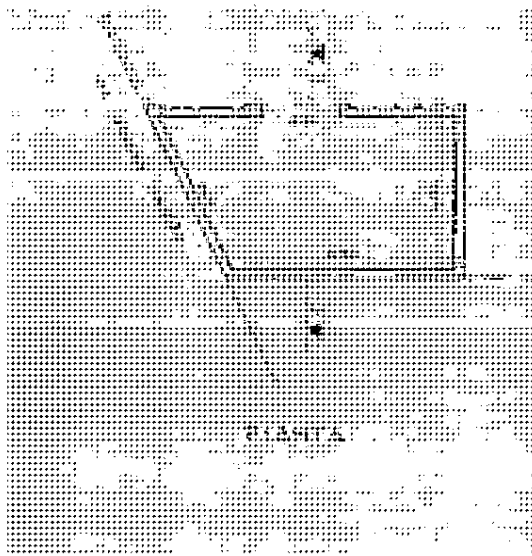
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera approvate dalla G.R. n. 2988 del 28/12/2010., Norme tecniche di attuazione ed indici: approvate dalla G.R. n. 2988 del 28/12/2010.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Stato Autorizzato

Fogli [REDACTED] 107



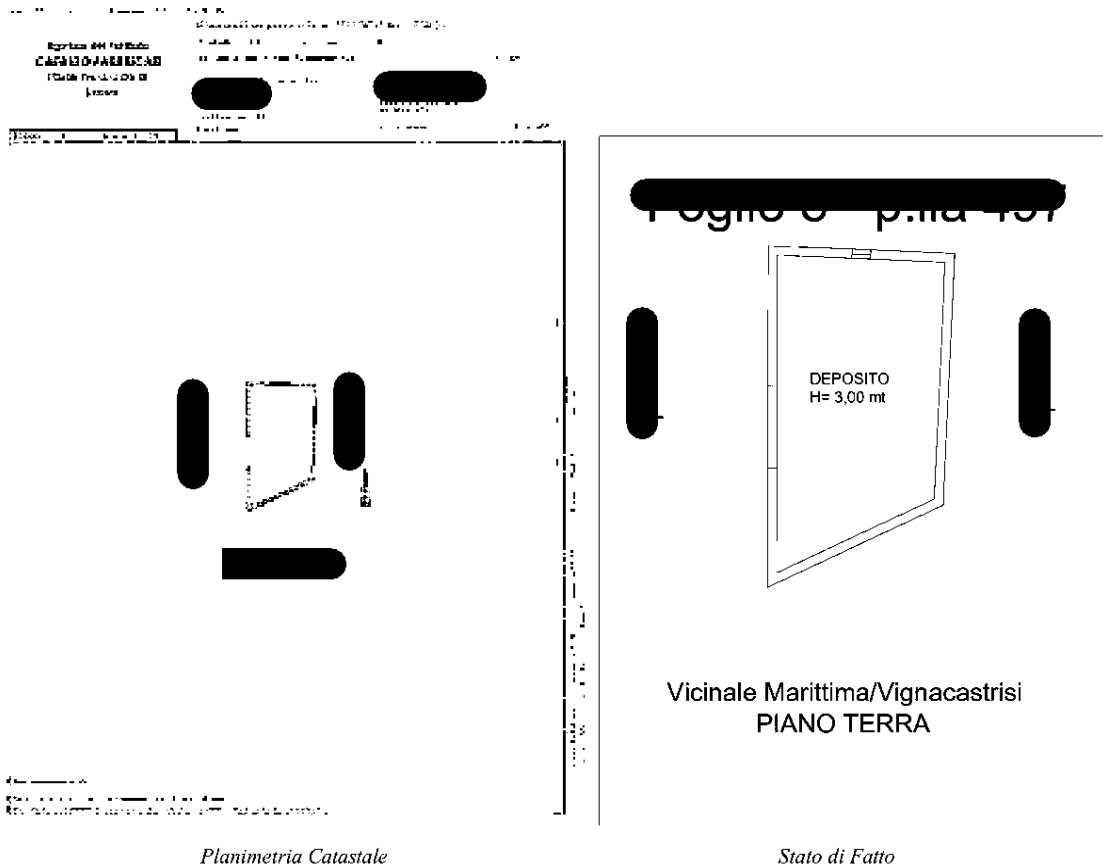
Vicinale Marittima/Vignacastri
PIANO TERRA

Stato di Fatto



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** ~~NESSUNA DIVERGENZA~~**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** ~~NESSUNA DIVERGENZA~~

Terreno agricolo a DISO Via G. Amendola (ex Via Vecchia Vignacastri) snc, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**██████████**)

Terreno agricolo coltivato con alberi da frutto di diversa tipologia.

Identificazione catastale:

██████████ (catasto terreni), qualità/classe ficheto 2, superficie 1070, reddito agrario 4,70 €, reddito dominicale 5,53 €, piano: T, intestato a **██████████** derivante



da Tipo Mappale del 24/08/2011 Pratica n. LE0373926 in atti dal 24/08/2011 presentato il 23/08/2011 (n. 373926.1/2011)

Coerenze: Confina a sud con Via Giovanni Amendola, a

Il terreno presenta una forma Trapezoidale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

scuola media inferiore

ospedale

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 97 km

autostrada distante 200 km

porto distante 4 km

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
 ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La nel catasto terreni, è tipizzata da 470 mq in zona B13 con fascia di rispetto stradale di 10 ml e per la restante parte di circa 600 mq, in zona E1.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile, nuclei residenziali con giardini	600,00	x	100 %	=	600,00
Totale:	600,00				600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro su cui si basa la stima con il metodo adottato è il valore unitario del mq. di superficie fondiaria. Dalle indagini di mercato effettuate su terreni presenti nella zona di interesse, aventi caratteristiche analoghe al bene in oggetto, il più probabile valore medio unitario per la u.i. considerata è di € 3,50 Euro/mq, applicato ai 600 mq. di superficie commerciale come sopra determinati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 600,00 x 3,50 = **2.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.100,00



Terreno Residenziale/Agricolo a DISO Via G. Amendola (ex Via Vecchia Vignacastri) snc, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Parte del lotto di terreno con destinazione urbanistica B13.

Identificazione catastale:

- [redacted] (catasto terreni), qualità/classe ficheto 2, superficie 1070, reddito agrario 4,70 €, reddito dominicale 5,53 €, piano: T, intestato a [redacted], derivante da Tipo Mappale del 24/08/2011 Pratica n. LE0373926 in atti dal 24/08/2011 presentato il 23/08/2011 (n. 373926.1/2011)



Coerenze: Confina a sud con Via Giovanni Amendola, a nord



DELLA ZONA

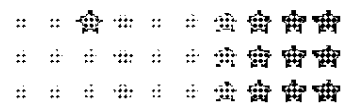
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LECCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

municipio

scuola media inferiore

ospedale

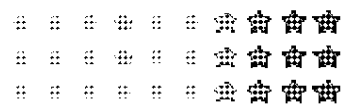


COLLEGAMENTI

aeroporto distante 97 km

autostrada distante 200 km

porto distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella ■■■, nel catasto terreni, è tipizzata da 470 mq in zona B13 con fascia di rispetto stradale di 10 ml e per la restante parte in zona E1. La fascia B13 - Nuclei Residenziali con Giardini - E' consentita l'edificazione a scopi prettamente residenziali con superficie minima di intervento di 1.000 mq. Iff 0,30 mc/mq - Rc 0,2 mq/mq

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile, nuclei residenziali con giardini	470,00	x	100 %	=	470,00
Totale:	470,00				470,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro su cui si basa la stima con il metodo adottato è il valore unitario del mq. di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato effettuate su immobili presenti nella zona di interesse, aventi caratteristiche analoghe al bene in oggetto, il più probabile valore medio unitario per la u.i. considerata è di € 10,00 Euro/mq, applicato ai 470 mq. di superficie commerciale come sopra determinati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 470,00 x 10,00 = **4.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.700,00**



deposito artigianale a DISO Via G. Amendola (ex Via Vecchia Vignacastrisi) snc, frazione MARITTIMA, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ■■■)

Deposito attrezzi.

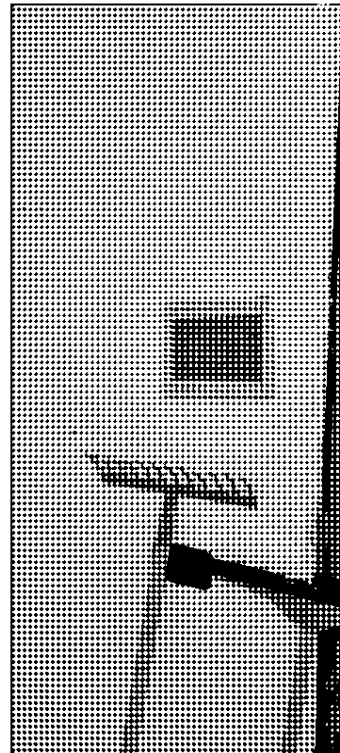
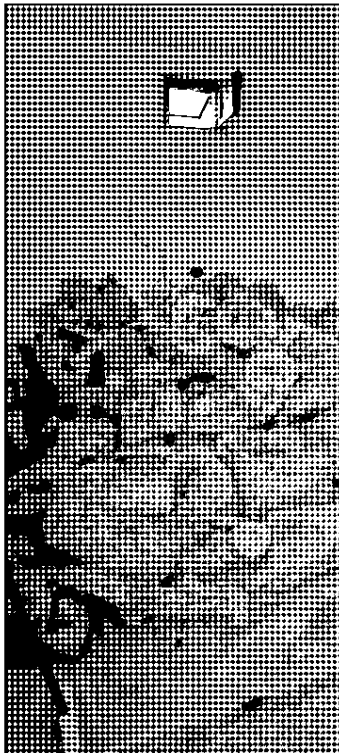


L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

██████████ (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA VIGNACASTRISI n. SNC, piano: T, intestato a ██████████, derivante da COSTITUZIONE del 29/08/2011 Pratica n. LE0376713 in atti dal 29/08/2011 COSTITUZIONE (n. 6575.1/2011) dal 28/08/2013 Immobile attuale Comune di DISO (D305) (LE) ██████████ VIA VECCHIA VIGNACASTRISI n. SNC Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA
Coerenze: Confina a nord e a ovest con ██████████

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	:: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
scuola media inferiore	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
ospedale	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 97 km	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
autostrada distante 200 km	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
porto distante 4 km	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
panoramicità:	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
livello di piano:	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
stato di manutenzione:	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰
luminosità:	:: :: :: 🏰 :: :: :: 🏰 🏰 🏰

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito attrezzi si trova all'interno del terreno agricolo/residenziale. E' realizzato in muratura di tufo e pilastri in calcestruzzo, è dotato di un ingresso da porta in ferro e vetro posta all'interno del terreno prospiciente ed ha come superficie illuminante oltre che la porta di ingresso una piccola finestra posta sul lato opposto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito Attrezzi	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro su cui si basa la stima con il metodo adottato è il valore unitario del mq. di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato effettuate su immobili presenti nella zona di interesse, aventi caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà, ecc. analoghe al bene in oggetto, il più probabile valore medio unitario per la u.i. considerata è di € 150,00 Euro/mq, applicato ai 32 mq. di superficie commerciale come sopra determinati.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 150,00 = **4.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo Sintetico-Comparativo. Tale metodo è basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Comune di Diso, agenzie: Immobiliare.it, idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	600,00	0,00	2.100,00	2.100,00
B	Terreno Residenziale/Agricolo	470,00	0,00	4.700,00	4.700,00
C	deposito artigianale	32,00	0,00	4.800,00	4.800,00
				11.600,00 €	11.600,00 €

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: **€. 11.600,00**



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:	€. 1.740,00
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:	€. 9.860,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 317/2023

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

 **Appartamento** a CASTRO SP 358 295, della superficie commerciale di **67,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Abitazione tre vani più servizi e locale deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,61.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via per Tricase , piano: S1, intestato a , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/01/2016 Pratica n. LE0010344 in atti dal 19/01/2016 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3602.1/2016)

Coerenze:

Graffato con

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.152,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.379,63
Data della valutazione:	14/11/2024

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: *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 **giudiziale** attiva, registrata il 05/02/2020 a Tribunale Ordinario di Lecce ai nn. 662/2020, iscritta il 17/07/2020 a Conservatoria RR.II. di Lecce, Registro generale n. 19472 Registro particolare n. 2059, a favore [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 116.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, registrato il 13/05/2020 a UNEP Corte d'Appello Tribunale di Lecce ai nn. 347/2020, trascritto il 21/05/2020 a Conservatoria RR.II di Lecce, Registro generale n. 13117 Registro particolare n. 9769, a favore di [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

Pignoramento, registrato il 21/10/2023 a UNEP Corte di Appello di Lecce ai nn. 5167/2023, trascritto il 22/11/2023 a Conservatoria dei RR.II di Lecce, Registro generale n. 43260 Registro particolare n. 35641, a favore di [REDACTED], derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 02/11/2012), con atto stipulato il



02/11/2012 a firma di Notaio Ruberto Francesca Maria di Poggiardo ai nn. 5243/4181 di repertorio, trascritto il 26/11/2012 a Conservatoria RR.II di Lecce, Registro generale n. 39088 Registro particolare n. 29716.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Donazione (fino al 02/11/2012), con atto stipulato il 19/08/1967 a firma di Notaio Emilio D'Ascoli in Lecce ai nn. 1967 di repertorio, trascritto il 29/08/1967 a Conservatoria RR.II di Lecce, Registro generale n. 44791 Registro particolare n. 40939.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 30/1968, intestata a ██████████, rilasciata il 23/07/1968 con il n. 30 di protocollo.

La pratica edilizia a cui fa riferimento il presente titolo edilizio, non è stata trovata negli archivi comunali.

Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria N. 02/2010, intestata a ██████████, per lavori di Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata il 29/03/1986 con il n. 1341 di protocollo, rilasciata il 15/12/2010 con il n. 7190 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera 158/79, l'immobile ricade in zona B3/B4 Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: 16/06/1979

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

██████████

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto presentato per l'ottenimento del permesso abilitativo in sanatoria. Inoltre l'altezza interna non è congrua a quella dichiarata. Nel deposito è stato ricavato un locale bagno che deve essere rimosso.

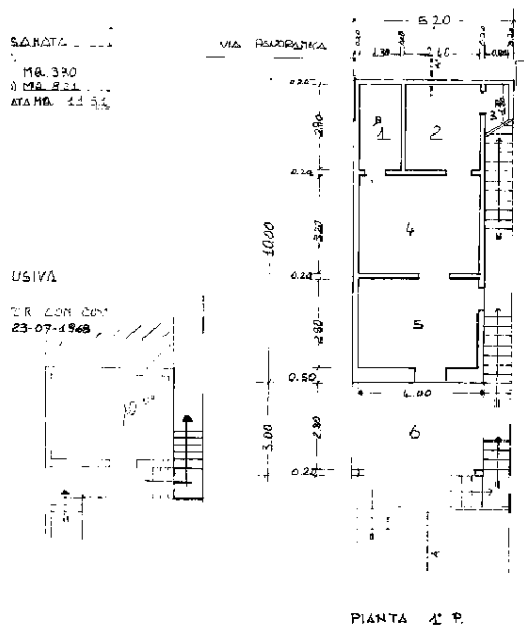
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Applicazione del Piano Casa per la presentazione della sanatoria

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

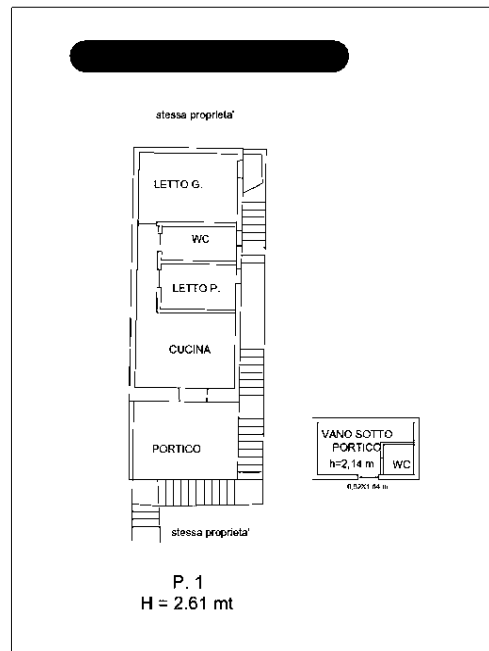
Costi di regolarizzazione:

- Oneri per ottenimento del condono: € 5.000,00
- Spese professionali : € 1.500,00
- Lavori di adeguamento: € 5.000,00





Stato di Progetto



Stato di Fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

DIFFERENZE

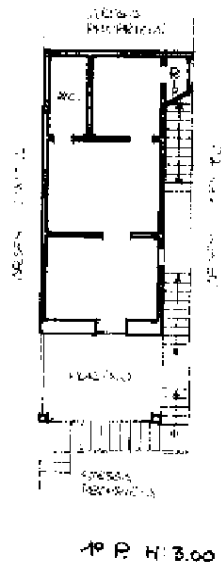
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione della tramezzatura interna ed minore altezza del solaio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riallineamento planimetria catastale tramite procedura DOCFA

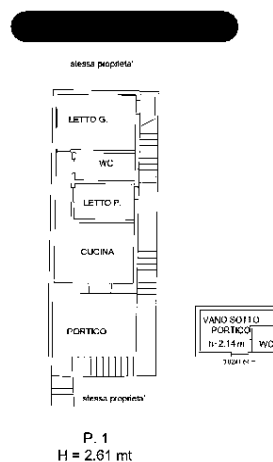
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese professionali ed oneri : € 1.000,00

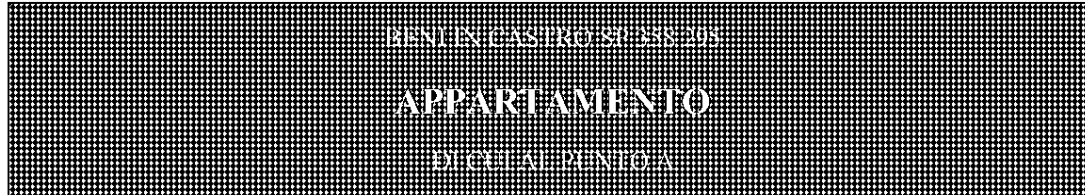


Planimetria Catastale



Planimetria Stato di Fatto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

Appartamento a CASTRO SP 358 295, della superficie commerciale di **67,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

Abitazione tre vani più servizi e locale deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,61.

Identificazione catastale:

- [REDACTED] (catasto fabbricati), consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via per Tricase, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/01/2016 Pratica n. LE0010344 in atti dal 19/01/2016 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3602.1/2016)

Coerenze: A [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castro Marina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cala dell'Acquaviva.

SERVIZI

municipio

farmacie

negozi al dettaglio

* * * * * * * * * *
 * * * * * * * * * *
 * * * * * * * * * *

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 100 km

autostrada distante 220 km

porto distante 1 km

superstrada distante 20 km

* * * * * * * * * *
 * * * * * * * * * *
 * * * * * * * * * *
 * * * * * * * * * *

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

* * * * * * * * * *



panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione fa parte di un complesso edilizio realizzato a digradare sulla scogliera. Si accede alle aree comuni degli appartamenti sia da strada provinciale 358, tramite scala in discesa, sia dalla litoranea tramite scala in salita. Accanto all'ingresso pedonale dalla strada provinciale tramite cancello carrabile si accede all'area di proprietà esclusiva del lotto esecutato adibita a parcheggio. Scendendo la scala, sulla dx, si arriva alla veranda coperta di proprietà esclusiva e da qui si entra nell'abitazione. Il vano di ingresso è adibito a cucina/soggiorno, tramite il corridoio si raggiungono le due stanze da letto ed il bagno. Proseguendo invece la discesa, sotto la veranda, è scavato nella roccia un vano di altezza 2,1 metri circa con piccolo bagno.

Come si evince dall'allegato fotografico, lo stato di manutenzione dell'abitazione è ottimo. Il pavimento è in gres porcellanato, gli infissi sono con telaio in legno e persiane oscuranti in alluminio. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da bollitore elettrico rapido, l'impianto elettrico sembra essere a norma.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in Ferro	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in Alluminio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : Battente realizzati in Legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Abitazione	42,38	x	100 %	=	42,38
Veranda	13,00	x	40 %	=	5,20
Area Solare/Parcheggio	51,00	x	35 %	=	17,85
Deposito	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	115,38				67,23



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: 09/11/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Litoranea Tricase
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/11/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Via Manzoni, Castro
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 93.000,00 pari a 1.860,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/11/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Frasciule
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 09/11/2024
Fonte di informazione: REQuot.com
Descrizione: Abitazione
Indirizzo: Litoranea



Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 1.468,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione civile zona D4

Indirizzo: Litoranea per Tricase

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il parametro su cui si basa la stima con il metodo adottato è il valore unitario del mq. di superficie commerciale. Dalle indagini di mercato effettuate su immobili presenti nella zona di interesse, aventi caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà, ecc. analoghe al bene in oggetto, il più probabile valore medio unitario per la u.i. considerata è di € 1.750,00 Euro/mq, applicato ai circa 67,23 mq. di superficie commerciale come sopra determinati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,23	x	1.750,00	=	117.652,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 117.652,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 117.652,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo Sintetico-Comparativo. Tale metodo è basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CASTRO, agenzie: Immobiliare.it, idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 DEL CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,23	0,00	117.652,50	117.652,50
				117.652,50 €	117.652,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.152,50**

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: **€. 15.772,88**

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: **€. 89.379,63**

Lecce, 14/11/2024

il tecnico incaricato

Stefano De Masi



The stamp is circular with the text "ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LECCE" around the perimeter. In the center, it reads "Dott. Ing. DE MASI Stefano N. 2110".

