



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 320/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITTORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella Perrone

CUSTODE:

Avv Oronzo Valletta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Luca Pasquino

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 320/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a UGENTO VIA INDIPENDENZA 106/108, della superficie commerciale di 160,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

La civile abitazione/villetta unifamiliare oggetto di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA è ubicata in una zona periferica residenziale del comune di Ugento (LE), alla via Indipendenza civ 106/108,

L'accesso all'abitazione avviene da via Indipendenza attraverso un'area scoperta/giardino pertinenziale l'unità immobiliare.

L'accesso al garage posto al piano seminterrato avviene attraverso una rampa esclusiva posta su via Indipendenza.

E' composta da n. tre piani: piano seminterrato (sub.1), piano terra/rialzato e piano primo (sub 2), collegati da una scala interna, e risulta avere la seguente consistenza:

- Piano seminterrato (sub 2): garage, vano tecnico e scala interna di collegamento con il piano sovrastante.
- Piano terra/rialzato (sub 1): soggiorno, cucina, disimpegno di distribuzione, servizio igienico, balcone circostante l'abitazione, scala interna di collegamento con il piano seminterrato e con il piano primo.
- Piano primo (sub 1): disimpegno di distribuzione, n. tre camere da letto, servizio igienico, scala interna, balcone circostante.

Il tutto oltre agli spazi scoperti pertinentziali.

La civile abitazione ( sub 1 - p.t./p.1) sviluppa complessivamente una superficie catastale complessiva pari a circa a mq. 160,00 (cfr visura catastale)

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da solai del tipo latero-cementizi, i muri divisorii interni sono costituiti da tremezzi in tufo.

La civile abitazione risulta ultimata nelle sue opere di finitura e si trova in uno stato generale di manutenzione sufficiente oltre ad essere dotata degli impianti tecnologici (idrico, fognante, sanitario, riscaldamento), allacciati alla rete pubblica cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Primo. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 521 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: via indipendenza snc , piano: piano T-1, intestato a

Coerenze: via Indipendenza, proprietà , salvo altri o diversi.  
fg 36 pc 521 sub 1 - superficie catastale mq. 160 - superficie escluse aree scoperte mq 140 -  
Mappali terreni correlati: Fg.36 P.lla 521

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

 box singolo, composto da GARAGE + vano tecnico.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 521 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 82,53 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza snc, piano: S1, intestato

Coerenze: via Indipendenza, proprietà , salvo altri o diversi.  
Consistenza catastale mq 47, Superficie catastale mq. 55. - Mappali terreni correlati: Fg.36  
P.lla 521

fg 36 pc 521 sub 2 - Consistenza catastale mq. 47 - Superficie catastale mq. 55

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 160,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 28,20 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 155.099,80         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 131.834,83         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 05/05/2025            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva,

ipoteca legale attiva,

ipoteca legale attiva,

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta i

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:                      | €. 2.400,00 |
| 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:

per la quota di 1/2,

T

per la quota di 1/2,

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1,

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NUOVA COSTRUZIONE DI UNA CIVILE ABITAZIONE N. Concessione Edilizia n. 46/U, intestata a , presentata il 05/06/1989 con il n. PROT N. 5237 di protocollo, rilasciata il 30/10/1989 con il n. PRATICA N. 6910 - C.E. N. 46/U di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobili ubicati nel Comune di Ugento (LE) - censiti nel NCEU\_Fg\_36, Pc\_521, sub\_1 e sub\_2 - mappale terreni correlati fg.36 p.lla 521

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N.3846 DEL 01.08.1989 E N.1031 DEL 02.03.1990,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICIZZABILE**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Modifiche distributive interne al piano seminterrato (pc. 521 sub 2) consistenti nella realizzazione di due muri divisorii interni al fine di ricavare una stanza ( all'interno della sagoma autorizzata) di circa mq. 3,00 x 3,50.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale - docfa, spese e bolli: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobili ubicati nel Comune di Ugento (LE) - censiti nel NCEU\_Fg\_36, Pc\_521, sub\_1 e sub\_2 - mappale terreni correlati fg.36 p.la 521

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICIZZABILE**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Modifiche distributive interne al piano seminterrato (pc. 521 sub 2) consistenti nella realizzazione di due muri divisorii interni al fine di ricavare una stanza (

all'interno della sagoma autorizzata) di circa mq. 3,00 x 3,50. Modifiche distributive interne al piano seminterrato (pc. 521 sub 2) mediante la realizzazione di due muri divisorii interni al fine di ricavare una stanza ( all'interno della sagoma autorizzata) di circa mq. 3,00 x 3,50. - Chiusura di una finestra al piano terra/rialzato nel locale soggiorno (pc. 521 sub 1). (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E SMI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria urbanistica-edilizia ai sensi del dpr 380/01 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica urbanistica - edilizia in sanatoria, sanzioni, oneri , spese e tributi : €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Immobili ubicati nel Comune di Ugento (LE) - censiti nel NCEU\_Fg\_36, Pc\_521, sub\_1 e sub\_2 - mappale terreni correlati fg.36 p.lla 521

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UGENTO VIA INDIPENDENZA 106/108

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UGENTO VIA INDIPENDENZA 106/108, della superficie commerciale di 160,00 mq per la quota di:

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

La civile abitazione/villetta unifamiliare oggetto di CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA è ubicata in una zona periferica residenziale del comune di Ugento (LE), alla via Indipendenza civ 106/108,

L'accesso all'abitazione avviene da via Indipendenza attraverso un'area scoperta/giardino pertinenziale l'unità immobiliare.

L'accesso al garage posto al piano seminterrato avviene attraverso una rampa esclusiva posta su via Indipendenza.

E' composta da n. tre piani: piano seminterrato (sub.1), piano terra/rialzato e piano primo (sub 2), collegati da una scala interna, e risulta avere la seguente consistenza:

- Piano seminterrato (sub 2): garage, vano tecnico e scala interna di collegamento con il piano sovrastante.
- Piano terra/rialzato (sub 1): soggiorno, cucina, disimpegno di distribuzione, servizio igienico, balcone circostante l'abitazione, scala interna di collegamento con il piano seminterrato e con il piano primo.
- Piano primo (sub 1): disimpegno di distribuzione, n. tre camere da letto, servizio igienico, scala interna, balcone circostante.

Il tutto oltre agli spazi scoperti pertinentziali.

La civile abitazione ( sub 1 - p.t./p.1) sviluppa complessivamente una superficie catastale complessiva pari a circa a mq. 160,00 (cfr visura catastale)

La struttura verticale dell'immobile è costituita da muratura e quella orizzontale da solai del tipo latero-cementizi, i muri divisorii interni sono costituiti da tremezzi in tufo.

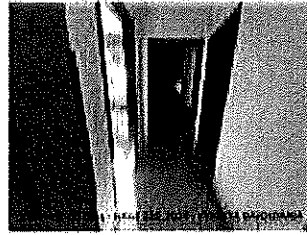
La civile abitazione risulta ultimata nelle sue opere di finitura e si trova in uno stato generale di manutenzione sufficiente oltre ad essere dotata degli impianti tecnologici (idrico, fognante, sanitario, riscaldamento), allacciati alla rete pubblica cittadina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Primo. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 521 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: via indipendenza snc , piano: piano T-1, intestato a

Coerenze: via Indipendenza, proprietà Casciaro, proprietà , salvo altri o diversi.  
fg 36 pc 521 sub 1 - superficie catastale mq. 160 - superficie escluse aree scoperte mq 140 -  
Mappali terreni correlati: Fg.36 P.Ila 521

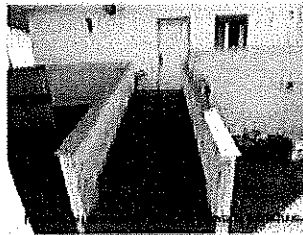
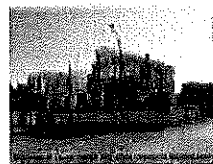
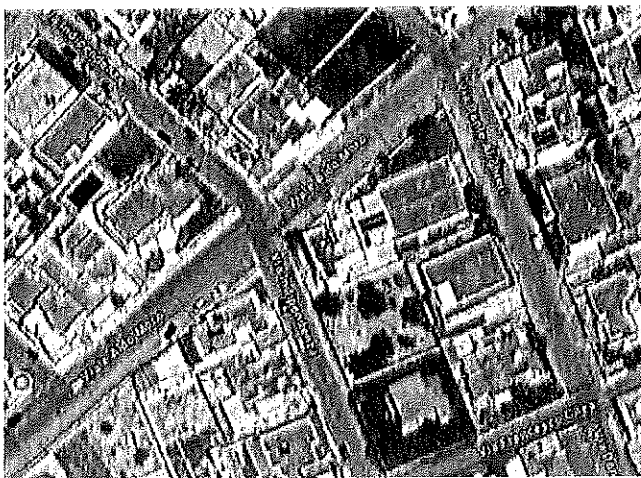
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



#### 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 scorrevole, 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 | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

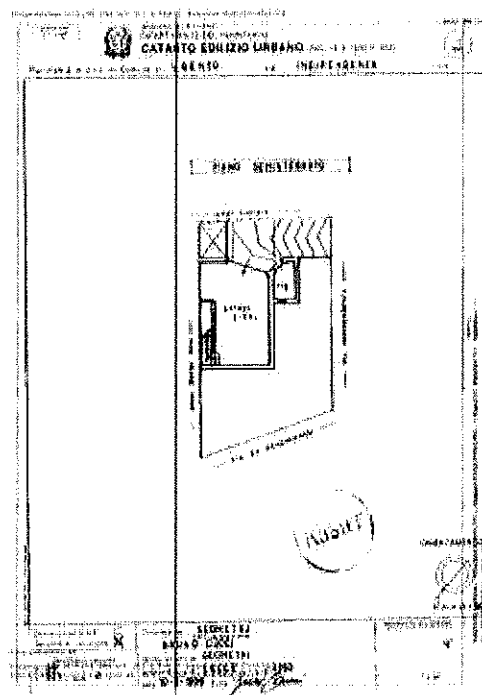
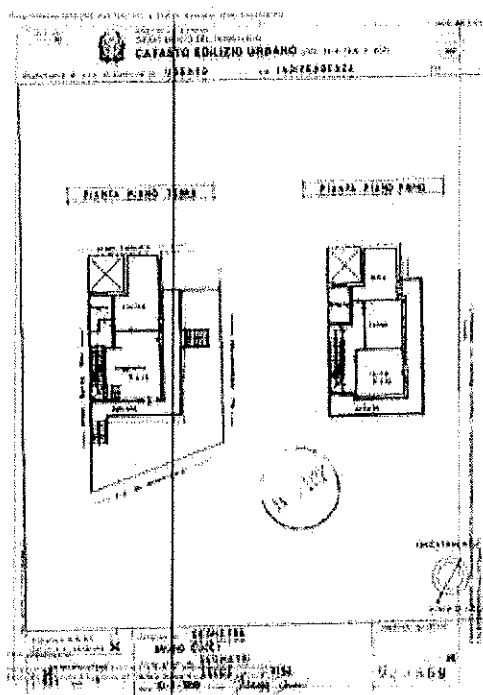
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione       | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|-------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| civile abitazione | 160,00        | x | 100 %  | = | 160,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>160,00</b> |   |        |   | <b>160,00</b> |



#### ACCESSORI:

box singolo, composto da GARAGE + vano tecnico.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 521 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 82,53 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza snc, piano: S1, intestato a

Coerenze: via Indipendenza, proprietà Casciaro, proprietà , salvo altri o diversi.  
Consistenza catastale mq 47, Superficie catastale mq. 55. - Mappali terreni correlati: Fg.36  
P.IIa 521

fg 36 pc 521 sub 2 - Consistenza catastale mq. 47 - Superficie catastale mq. 55

| descrizione            | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| garage, vani accessori | 47,00        | x | 60 %   | = | 28,20        |
| <b>Totale:</b>         | <b>47,00</b> |   |        |   | <b>28,20</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il procedimento di stima Comparativo -"monoparametrico in base al prezzo medio". In particolare, si è proceduto nel modo seguente :

- accertamento sul mercato immobiliare dei beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Dopo approfondite ed accurate indagini si è determinata la più accorta valutazione:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;
- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;
- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare lo stato di conservazione e fatte le dovute proporzioni;

lo scrivente CTU ha determinato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di consulenza.

\* Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 160,00 | x | 839,00 | = | 134.240,00        |
| Valore superficie accessori:  | 28,20  | x | 839,00 | = | 23.659,80         |
|                               |        |   |        |   | <b>157.899,80</b> |

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              | €. 157.899,80 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 157.899,80 |

#### 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 Ugento, agenzie: Ugento, osservatori del mercato

immobiliare Borsino immobiliare - agenzia delle entrate, ed inoltre: agenzie immobiliari

## 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 | 160,00      | 28,20           | 157.899,80          | 157.899,80          |
|    |              |             |                 | <b>157.899,80 €</b> | <b>157.899,80 €</b> |

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:** € 155.099,80

**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: **€. 23.264,97**

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: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** € 131.834,83

data 05/05/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Luca Pasquino