



TRIBUNALE ORDINARIO
LECCE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 378/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
HOIST ITALIA S.r.l. - (c.f./P.IVA n. 12898671008)
sub mandataria con rappresentanza di MARTE Spv S.r.l.
con l'AVV. GIANLUCA CICCONE TTI - (c.f.: CCCGLC68T27H501W)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO *** - (c.f.: *** DATO OSCURATO ***)

GIUDICE:
DOTT. MAGGIORE GIANCARLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 08/11/2023

TECNICO INCARICATO:
ING. DAVIDE VILLANI

c.f.: VLLDVD88D10D862G
con studio in GALATONE (LE) - VIA SAVOIA, 12
telefono: 0833865599 - 3316181330
e-mail: davide.villani88@gmail.com
davide.villani@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE – ESECUZIONE IMMOBILIARE
378/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

A Intera proprietà in quota 1000/1000 di civile abitazione in Lizzanello alla Via Circonvallazione n.49, piano 2; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lizzanello al Foglio 28, mappale 614, sub.5.

Civile abitazione sita in Lizzanello (LE), alla Via Circonvallazione n.49, al piano secondo di un fabbricato caratterizzato da n.03 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e n.01 piano seminterrato.

L'accesso al complesso immobiliare avviene da Via Circonvallazione n.49 mediante cancello di accesso a scoperto comune alla proprietà del piano terra e alla proprietà del piano primo. Prospiciente lo scoperto comune si localizza vano scala che garantisce l'accesso al piano primo e al piano secondo (vano scala comune al piano primo e al piano secondo). Si specifica che dal vano scala è possibile accedere anche al vano garage posto al piano seminterrato il cui accesso dall'esterno avviene tramite rampa esterna scoperta (vedasi lotto n.02).

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante tipo mista calcestruzzo armato-muratura e da solai laterocentizi.

La civile abitazione, oggetto della procedura di espropriazione, il cui accesso avviene da vano scala comune (bene comune non censibile), è caratterizzata dalla seguente consistenza: n.01 ingresso, n.01 soggiorno, n.01 cucina, n.01 bagno, n.02 disimpegno, n.03 letto. La civile abitazione è inoltre caratterizzata dalla presenza di n.02 loggiati prospicienti la Via Circonvallazione e n.01 loggiato (sul prospetto opposto a quello principale) prospiciente altra proprietà. Altezza utile interna pari a circa 285 cm, superficie coperta totale pari a 170,28 mq.

L'unità immobiliare dispone di impianti tecnologici indipendenti e autonomi, caratterizzati da stato manutentivo sufficiente. Gli impianti tecnologici sono regolarmente allacciati al sistema di distribuzione in rete nazionale. L'impianto termico è costituito da stufa a pellet con caloriferi in ghisa come terminali per il riscaldamento e da pompe di calore monosplit per il raffrescamento. E' presente allaccio alla rete AQP.

La civile abitazione è caratterizzata da stato di manutenzione nella media.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Lizzanello (LE), foglio 28, particella 614, sub. 5 (catasto fabbricati); categoria A/3; classe 4; consistenza 6,5 vani; rendita 271,91 Euro; indirizzo catastale: Via Circonvallazione n.49, piano: 2, intestato a:

- ***** DATO OSCURATO ***** (***) (***) nato a GALATINA il 15/01/1967 per la quota 1000/1000;

Derivante da SUCCESSIONE DI *** DATO OSCURATO *** (per causa di morte) del 21/10/2023, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA del 08/04/2006 trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al n.9898 R.P./13734 R.G., DONAZIONE ACCETTATA del 08/04/2006 trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al n.9899 R.P./13735 R.G., DIVISIONE TRA VIVI del 08/04/2006 trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al n.9900 R.P./13736 R.G.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 06/11/2023, data delle operazioni peritali di sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere occupata dal debitore ***** DATO OSCURATO ***** con moglie e n.02 figli

*PLANO TERRA E A PLANO INTERRATO ED E DI CIRCA MQ. 153,81
PERTANTO VINCOLA L'AREA DESTINATA A POSTI AUTO QUALE ZONA
DESTINATE A PARCHEGGIO, PARTE DEL PLANO TERRA E DEL PLANO
INTERRATO DEL FABBRICATO E PRECISAMENTE QUELLE
CONTORNATE DI BLU NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO
CHE SI TRASCRIVE.*

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: Nessuna.*

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al n.36935 R.P./47311 R.G. del 12/12/2022, derivante da atto giudiziario della corte d'appello di Lecce del 18/11/2022, a favore di MARTE SPV SRL (0463470265), contro ***** DATO OSCURATO ***** (***) DATO OSCURATO (***) nato a GALATINA il 15/01/1967

*LA HOIST ITALIA SRL NON IN PROPRIO MA QUALE MANDATARIA CON
RAPPRESENTANZA DELLA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE
SPA (GI SECURITISATION SERVICES SPA), A SUA VOLTA MANDATARIA
CON RAPPRESENTANZA DELLA MARTE SPV SRL, HA NOTIFICATO IN
DATA 14/24.09.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI
PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 32.279,41 OLTRE SPESE LEGALI
ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME
DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER
ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.*

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
Ulteriori avvertenze:	nessuna

In riferimento al PPTR della Regione Puglia, la particella 614 del Foglio 28 del comune di Lizzanello non è sottoposta ad ulteriori vincoli.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** (***) DATO OSCURATO (***) nato a GALATINA il 15/01/1967 per la quota 1/1;

Derivante da SUCCESSIONE DI *** DATO OSCURATO *** (per causa di morte) del 21/10/2023, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA del 08/04/2006 trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al n.9898 R.P./13734 R.G., DONAZIONE ACCETTATA del 08/04/2006 trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al n.9899 R.P./13735 R.G., DIVISIONE TRA VIVI del 08/04/2006 trascritta presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce al n.9900 R.P./13736 R.G.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ***** DATO OSCURATO ***** (***) DATO OSCURATO (***) nato a LIZZANELLO (LE) il 17/12/1934;
- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nata a CAVALLINO (LE) il 26/10/1940;

I signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** risultavano i proprietari dell'immobile dal 14/06/1993 al 21/10/2003, ciascun per i propri diritti e precisamente ciascuno per la quota 1/2, derivante da atto di COSTITUZIONE del 14/06/1993 in atti dal 15/06/1993 (n. 7685.1/1993);

- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nato a CAVALLINO (LE) il 27/08/1964;
- ***** DATO OSCURATO ***** (***) DATO OSCURATO (***) nato a GALATINA (LE) il 15/01/1967;
- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nato a LIZZANELLO (LE) il 12/09/1968;
- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nato a LIZZANELLO (LE) il 08/03/1972;
- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nata a CAVALLINO (LE) il 26/10/1940;

I signori *** DATO OSCURATO *** , ***** DATO OSCURATO ***** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , risultavano i proprietari dell'immobile dal 21/10/2003 al 08/04/2006, ciascuno per i propri diritti e precisamente i signori *** DATO OSCURATO *** , ***** DATO OSCURATO ***** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** ciascuno per la quota 1/8, mentre la signora *** DATO OSCURATO *** per la quota 4/8, regime: bene personale, derivante da atto di DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/10/2003 – UU Sede LECCE (LE) Registrazione Volume 2004 n.451 registrato in data 21/04/2004 – SUCCESSIONE DI *** DATO OSCURATO *** Voltura n. 7142.2/2004 – Pratica n. LE0122449 in atti dal 20/05/2004.

- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nato a CAVALLINO (LE) il 27/08/1964;
- ***** DATO OSCURATO ***** (***) DATO OSCURATO (***) nato a GALATINA (LE) il 15/01/1967;
- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nato a LIZZANELLO (LE) il 12/09/1968;
- *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) nato a LIZZANELLO (LE) il 08/03/1972;

I signori *** DATO OSCURATO *** , ***** DATO OSCURATO ***** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , risultavano i proprietari dell'immobile dal 08/04/2006 al 08/04/2006, ciascuno per i propri diritti e precisamente ciascuno per la quota 250/1000, regime: bene personale, derivante da atto del 08/04/2006 Pubblico ufficiale COSTA

MARIELLA Sede LECCE (LE) Repertorio n. 56769 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9899.2/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 12/04/2006.

- ***** DATO OSCURATO ***** (***) (***) nato a GALATINA (LE) il 15/01/1967;

Il signore ***** DATO OSCURATO *****, risulta il proprietario dell'immobile dal 08/04/2006 al 08/04/2006, per la quota 1/1, regime: bene personale, derivante da atto del 08/04/2006 Pubblico ufficiale COSTA MARIELLA Sede LECCE (LE) Repertorio n. 56769 – DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 9900.2/2006 Reparto PI di LECCE in atti dal 12/04/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria n.5 del 21/03/2005, (Pratica Condono n. 147/04, Protocollo n. 11001/04), intestata a *** DATO OSCURATO *** , ***** DATO OSCURATO ***** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la costruzione realizzata abusivamente, di un fabbricato per civili abitazioni in Lizzanello alla Via Circonvallazione, eseguito in conformità del progetto innanzi indicato, approvato dall'U.T.C. in data 23/12/2004 pratica n. 147/04, su suolo censito in catasto al foglio 28, mappale 614.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lotto di terreno, su cui è stato edificato il fabbricato oggetto della presente, ricade per una parte all'interno della zona B1 (Completamento edilizio) e in parte all'interno della zona E1 (Verde di rispetto); in particolare il fabbricato in oggetto è stato edificato all'interno della zona B1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente disposizione interna di vano porta, altezza libera interna della civile abitazione pari a circa 285 cm rispetto ai 290 cm autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Applicazione art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale tecnico abilitato e diritti di segreteria (Valore presunto): €1.000,00
- Pagamento sanzione pecuniaria di cui all'art.37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i (Valore presunto): €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/45 giorni

Questa situazione è riferita solamente all'unità immobiliare censita al foglio 28, particella 614, sub. 5.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente disposizione interna di vano porta, altezza libera interna della civile abitazione pari a circa 285 cm rispetto ai 290 cm autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria causa esatta rappresentazione da effettuarsi mediante applicativo DO.C.FA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione tecnico abilitato e oneri catastali (Valore presunto): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15/30 giorni

Questa situazione è riferita solamente all'unità immobiliare censita al foglio 28, particella 614, sub. 5.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

9. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in Lizzanello, in zona periferica a destinazione residenziale-commerciale. 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:

- livello di piano: buono
- luminosità: buona
- panoramicità: buona
- impianti tecnici: sufficienti
- stato di manutenzione generale: sufficiente
- servizi: nella media

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
Civile abitazione al piano secondo	157,6	x	100 % =	157,6
Loggiato al piano secondo prospiciente Via Circonvallazione	3,9	x	30 % =	1,2
Loggiato al piano secondo prospiciente Via Circonvallazione	5,6		30 %	1,7
Loggiato al piano secondo retro prospetto	21,1		30 %	6,3
Lastricato solare di pertinenza	141,6		5%	7,1
Totale:	329,8			173,9
Totale arrotondato				174,0

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2023 - Semestre 1)

Valore minimo: Euro 580,00

Valore massimo: Euro 770,00

Note: Provincia: LECCE, Comune: LIZZANELLO, Fascia/zona: Periferica/NUOVA EDIFICAZIONE; Codice zona: D2, Microzona:0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale. Stato conservativo: Normale Tipologia: Abitazioni di tipo civile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame il metodo di stima sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, risulta essere il metodo di stima più attendibile al fine di ottenere, per gli immobili, un valore economico di mercato oggettivo e realistico. Il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa il metodo di stima comparativo è il valore minimo a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto mediante la sommatoria delle superfici che compongono il bene ponderate attraverso dei coefficienti di differenziazione a dipendenza multiparametrica. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. La scelta del valore minimo è giustificata dallo stato di manutenzione non ottimale delle unità immobiliari di cui in oggetto e dalla loro vetustà. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**LOTTO 1 – FOGLIO 28, PARTICELLA 614, SUB.5, categoria A/3.**

Valore superficie principale: 174,00 x € 580,00 = € 100.920,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lizzanello, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce - Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Lizzanello, agenzie: Lizzanello, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Territorio di Lecce

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;*

9. VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€ 100.920,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€ 85.782,00
Spese di regolarizzazione delle difformità.	- € 2.016,00

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.	- € 0,00
Arrotondamenti in difetto.	- € 66,00
Valore di vendita giudiziaria (calcolato nel suo valore intero al netto degli aggiustamenti).	€ 83.700,00
Valore di vendita giudiziaria (calcolato in quota e diritto al netto di aggiustamenti).	€ 83.700,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: IMMOBILE NON DIVISIBILE