

Firmato digitalmente da
Pierangelo Rollo
Per.Agr.
Rollo del Geom. in Lecce
com. n. 179
S. n. 179
TIN: RLL PNG 91B17E506G
e-mail: geompiangelorollo@geopec.it
C =



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

224/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Sergio Memmo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025

TECNICO INCARICATO:

Geom. Per. Agr. PIERANGELO ROLLO

CF: RLL PNG 91B17E506G
con studio in LIZZANELLO (LE) VIA LECCE, 5 - MERINE
telefono: 3932367446 - 3337819228
email: geompiangelorollo@gmail.com
PEC: geompiangelorollo@pec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 224/2024

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a POGGIARDO in Via San Michele n. 30, della superficie commerciale di 110,62 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ~~1/2~~ proprietà 1/2 ~~1/2~~ proprietà 1/2)
Appartamento al piano rialzato, con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale, composta di tre vani catastali ed accessori.

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale articolato in tre piani fuori terra e piano interrato; è composto da soggiorno pranzo, cucinino, due vani letto, bagno e studio. Tutti gli ambienti sono areati dall'esterno mediante soddisfacenti aperture eccetto i due ripostigli e la cucina che sono privi di areazione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso materiale. Il bagno fornito di vaso, bidet lavabo e vasca, è rivestito con piastrelle di ceramica. Gli impianti, la rubinetteria ed i sanitari sono integri e funzionanti. L'impianto elettrico è fornito di adeguati punti luce e prese. L'impianto termico, con caldaia alimentata a metano e con terminali in ghisa, si presenta in buono stato di manutenzione. Tutti gli impianti sono comunque datati e in linea con la tecnologia costruttiva dell'epoca del fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

appartamento

Foglio 8 particella 547 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via San Michele n 30 interno 1 Piano T, intestato a ~~1/2~~

Coerenze: vano scala d'accesso, scoperto che distacca da Via San Michele, proprietà l'aventi causa.



tecnico incaricato: Geom. PIERANGELO ROLLO

Pagina 2 di 11



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Data della valutazione:	03/01/2025
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,62 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.841,00
Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si Trova	€. 52.146,90

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo 16 ottobre 2024, l'immobile risulta occupato dai proprietari debitori.

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 di euro 180.000,00, iscritta a Lecce il 01/12/2009 ai nn. 40201/7415, a favore della **Società Cooperativa Per Azioni** con sede in Bari(BA), a garanzia di un capitale di euro 90.000,00, giusta atto per Notai del 20 novembre 2009, repertorio 39353;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Lecce il 04 luglio 2024 ai nn. 25030/20937, a favore di **Società Cooperativa Per Azioni** con sede in Bari(BA).

Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (spese condominiali): €. 600,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARI:

Gli attuali proprietari risultano essere:

in piena proprietà; _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale

in piena proprietà; _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale

A suddetti, l'unità immobiliare è pervenuta in virtù di atto di compravendita del rogito del Notaio _____, repertorio 53823, trascritto a Lecce il 26 gennaio 1984 ai nn. 3812/3418.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio l'immobile si apparteneva a _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato edificato in virtù:

- Concessione Edilizia n. 14 del 18/07/1978
- Variante in Corso D'Opera n. 107 del 9/04/1979
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25 del 16/02/1989 ai sensi della legge 47/85.

In data 30 dicembre 1999 il Comune di Poggiardo ha rilasciato Certificato di Abitabilità protocollo 8386/x per l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

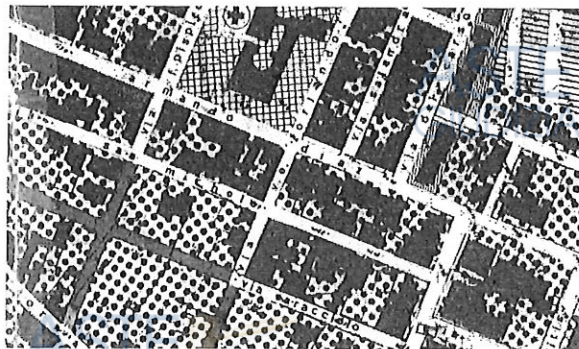


Figura 1- Stralcio Programma Fabbricazione vigente

PDF – Programma di Fabbricazione, l'immobile ricade in zona B1 "Edificate e di completamento" con i seguenti Indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc/mq

Rapporto di Copertura = 70 %



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

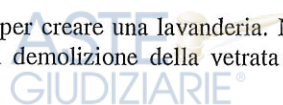
Sono state rilevate le seguenti difformità interne:

- Chiusura con vetrocemento tra il vano oggi adibito a cucinino e il pranzo soggiorno;
- Realizzazione di due vani ripostiglio uno posto del disimpegno e l'altro in adiacenza al vano oggi adibito a cucinino;
- Cambio di destinazione d'uso del vano autorizzato come dispensa in cucina e del vano autorizzato come ripostiglio in studio.

Per quanto sopra lo stato di fatto non è conforme ai disegni di progetto allegati alle suddette pratiche edilizie, ma risulta regolarizzabile procedendo a sanatoria urbanistica tramite presentazione di CILA in sanatoria.



La veranda posteriore è stata chiusa con vetrata per creare una lavanderia. Non è possibile procedere alla sanatoria. Occorre procedere alla demolizione della vetrata ristabilendo le condizioni assentite



Costo di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione CILA in Sanatoria € 1500,00
- Tributi (bolli, diritti, oblazioni ecc) dovuti per Cila in Sanatoria e smontaggio vetrata € 1200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **CRITICITÀ: MEDIA**

Si rileva che l'istestazione catastale presenta una evidente discrasia nelle quote di proprietà.

In visura risulta riportata la quota di proprietà di 5/1000 ciascuno invece di 500/1000

Risulta possibile sanare la situazione presentando domanda di allineamento catastale per un costo tra bolli e spese tecniche di euro 200,00



BENI IN POGGIARDO VIA SAN MICHELE 30

QUOTA DI 1/1 APPARTAMENTO a piano rialzato

DI CUI AL PUNTO A ed A.1

Appartamento a POGGIARDO in Via San Michele n. 30, della superficie commerciale di **110.62 mq** per la **quota di 1/1** di piena proprietà

Appartamento al piano rialzato, con ingresso dalla porta a destra di chi sale le scale, composta di tre vani catastali ed accessori.

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale articolato in tre piani fuori terra e piano interrato; è composto da soggiorno pranzo, cucinino, due vani letto, bagno e studio. Tutti gli ambienti sono areati dall'esterno mediante soddisfacenti aperture eccetto i due ripostigli e la cucina che sono privi di areazione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e battiscopa dello stesso materiale. Il bagno fornito di vaso, bidet, lavabo e vasca, è rivestito con piastrelle di ceramica. Gli impianti, la rubinetteria ed i sanitari sono integri e funzionanti. L'impianto elettrico è fornito di adeguati punti luce e prese. L'impianto termico, con caldaia alimentata a metano e con terminali in ghisa, si presenta in buono stato di manutenzione. Tutti gli impianti sono comunque datati e in linea con la tecnologia costruttiva dell'epoca del fabbricato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

Appartamento

Foglio 8 particella 547 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro. indirizzo catastale: Via San Michele n. 30 interno 1 Piano T, intestato a

Coerenze: vano scala d'accesso, scoperto che distacca da Via San Michele, proprietà aventi causa.



Prospetto Edificio

tecnico incaricato: Geom. PIERANGELO ROLLO
Pagina 6 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona 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.



Ortofoto con indicazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare

SERVIZI

farmacie
università
scuola elementare
scuola per l'infanzia

nella media
nella media
nella media
nella media

COLLEGAMENTI

Circonvallazione distante 1,5KM
autobus distante 600 m

buono
al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:

buono
nella media
nella media
al di sotto della media
al di sotto della media
buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad una o due ante battenti in legno con vetro singolo, protetti da avvolgibili a comando manuale in plastica

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

Degli Impianti:

elettrico: vetusto, sottotraccia, la tensione è di 220V

tecnico incaricato: Geom. PIERANGELO ROLLO

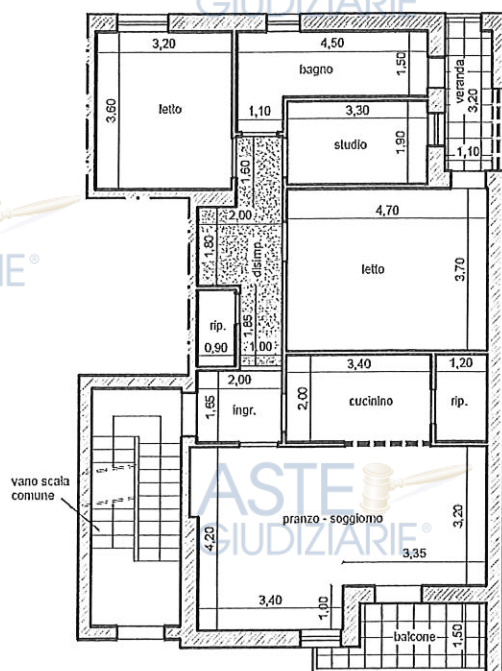
Pagina 7 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa
condizionamento: assenti

CONSISTENZA:

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



Superficie utile residenziale Abitazione

- Ingresso	mq. 3.30
- Soggiorno	mq. 25.00
- Letto	mq. 17.39
- Letto	mq. 11.52
- Studio	mq. 6.27
- Disimpegno	mq. 7.21
- Cucinino	mq. 6.80
- Rip.	mq. 2.40
- Rip.	mq. 1.57
- Bagno	mq. 7.63

Sommano mq. 89.09

Superficie utile non residenziale

- Balcone antistante	mq. 4.93
- Veranda retrostante	mq. 3.77

Sommano mq. 8.70

Superficie commerciale Norma UNI 10750 a lordo della ponderazione

- Abitazione	mq. 108.05
- Balcone	mq. 5.69
- Veranda	mq. 4.58

Planimetria stato dei luoghi 1 e calcolo delle superfici

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	108,05	x	100 %	=	108,05
Balconi e verande	10,27	x	25 %	=	2,57
Totale:	118,32				110,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

tecnico incaricato: Geom. PIERANGELO ROLLO

Pagina 8 di 11



Descrizione: Abitazione Valore Minimo

Indirizzo: Città consolidata zona B2

Prezzo: 390,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Valore Massimo Immobile

Indirizzo: Città consolidata zona B2

Prezzo: 560,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/10/2024

Descrizione: appartamento in condominio posto al secondo piano in Via Nazario Sauro n. 4. La superficie dichiarata è di 135 mq.

Prezzo richiesto: 95.000 pari a 700 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500 pari a 630,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite, annunci di vendita di immobili, quotazioni immobiliari, assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito il valore al mq del bene, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, per gli edifici residenziali siti nella medesima zona danno valori compresi tra i 390 e i 560 con una media di €/mq 475,00, mentre quelle del Borsino Immobiliare variano tra i 500 ed i 600 €/mq con una media di €/mq 550,00. Gli annunci immobiliari reperiti su internet, riferiti a edifici residenziali situati nella zona sud di Lecce, indicano un valore medio di compravendita di circa €/mq 630,00.

Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 550,00, in linea con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, e vicino ai valori degli atti notarili e degli annunci immobiliari reperiti su internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO:

Valore superficie principale:	110,62	x	550,00	=	60.841,00
					60.841,00
Valore di mercato:					€. 60.841,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: agenzie immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: siti internet specializzati

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD 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	110,62	0.00	60.841,00	60.841,00
				60.841,00 €	60.841,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.900,00

Valore di Mercato dell'intero immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 57.941,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € **5.794,10**

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

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

Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:
..... € **52.149,90**

Merine, 03/01/2025

Il tecnico incaricato
Geom. PIERANGELO ROLLO

