



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

264/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:



GIUDICE:
Dott. Giancarlo MAGGIORE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2021

creata con Tribù Office 6



ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

Arch. Luca PASQUINO

CF:PSQLCU68A01E506P
con studio in LECCE (LE) VIA PREMUDA 18
telefono: 3481113396
email: arch.pasquinoluca@libero.it
PEC: luca.pasquino@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MATINO via Guglielmo Marconi 42, della superficie commerciale di **113,65** mq per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (****).

(Intestatario diritto di usufrutto per la quota di 1000/1000 ****nata a ****il 18/08/1940 - c.f.****)

La civile abitazione oggetto di stima, fa parte di un fabbricato (due piani fuori terra) a destinazione residenziale.. E' ubicata in Matino alla via G. Marconi 42, in una zona residenziale..

E' posta al piano primo, con accesso da un vano scala posto al piano terra, e risulta avere la seguente consistenza:

vano scala, zona ingresso, disimpegno di distribuzione, salone, letto, tinello, cucina, bagno, terrazzino, balcone. Dal vano scala è possibile accedere al lastrico solare. Gli ambienti hanno un'altezza utile interna pari a mt.3,20.

La civile abitazione sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda (compreso terrazzino e vano scala) pari a circa mq. 112,00

Il sistema costruttivo risulta costituito da murature in conci di tufo e solai del tipo latero-cemento.

L'appartamento è ultimato e dotato delle finiture, si trova in uno stato di manutenzione generale sufficiente e risulta dotato degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico, fognante, sanitario).

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è divisibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano primo, ha un'altezza interna di 3.2. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 750 sub. 3/5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi 42 - piano primo, piano: piano primo, intestato a *****per la nuda proprietà (1/1) e *****per il diritto di usufrutto (1/1)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.428,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.506,72
Data della valutazione:	23/09/2021



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

(cfr. verbale inizio operazioni peritali del 27/07/2021- dichiarazione sig. ***** nato a ***** il *****- figlio della sig.ra *****)



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/07/2010 ai nn. Reg. Gen. e Part. nn. 29534/20102, a favore di ***** relativamente all'unità negoziale sita in Matino (LE) alla via G. Marconi n 42 e censita al Fg 3 pc 750 sub 3 - abitazione A4 per il diritto di NUDA PROPRIETA', contro *****.

La formalità è riferita solamente a Abitazione ubicata alla via G. Marconi n 42 in Matino (LE) e censita al Fg 3 pc 750 sub 3

pignoramento, trascritta il 17/06/2016 ai nn. Reg. Gen. e Part. nn. 18370/13862, a favore di ***** relativamente all'unità negoziale ubicata in Matino (LE) alla via G. Marconi n 42 e censita al Fg 3 pc 750 sub 3 e sub 5- abitazione A4 per il diritto di NUDA PROPRIETA', contro *****.

La formalità è riferita solamente a Abitazione ubicata alla via G. Marconi n 42 in Matino (LE) e censita al Fg 3 pc 750 sub 3 e sub 5

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:



SI FA PRESENTE CHE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE DEL 20/08/2008 (REG.PART. 24095 - REG. GEN. 34943) E' ERRATA RELATIVAMENTE AI DIRITTI IN QUESTIONE RIPORTATI (NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO) E PERTANTO NECESSITA DI RETTIFICA: NELLO SPECIFICO E' STATO INVERTITO, TRA I SOGGETTI INTESTATARI (*****), IL DIRITTO REALE DI GODIMENTO/USUFRUTTO CON LA NUDA PROPRIETA' (NELLA TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE LA NUDA PROPRIETA'(1/1) RISULTA ESSERE INTESTATA A *****CHE INVECE E' USUFRUTTUARIA E L'USUFRUTTO(1/1) RISULTA ESSERE INTESTATO A *****A CUI INVECE APPARTIENE LA NUDA PROPRIETA'), IL TUTTO COME SI EVINCE DAL TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 16/11/2006, NOTAIO****, REP. N. 83597 _RACC.N. 20841, REGISTRATO A GALLIPOLI 23/11/2006 AL N. 1082, CHE SI ALLEGA IN COPIA ALLA PRESENTE CONSULENZA GIUDIZIARIA.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** (nuda proprietà) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 27/04/2006), trascritto il 20/08/2008 ai nn. Reg. Gen. e Part. nn. 34943/24095. Il titolo è riferito solamente a Abitazione ubicata alla via G. Marconi n 42 in Matino (LE). ***** (cf.*****) nuda proprietaria per la quota di 1000/1000 e ***** (c.f.*****) usufrutto per la quota di 1000/1000. SI FA PRESENTE CHE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE DEL 20/08/2008 (REG.PART. 24095 - REG. GEN. 34943) E' ERRATA RELATIVAMENTE AI DIRITTI IN QUESTIONE RIPORTATI (NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO) E PERTANTO NECESSITA DI RETTIFICA: NELLO SPECIFICO E' STATO INVERTITO, TRA I SOGGETTI INTESTATARI (*****), IL DIRITTO REALE DI GODIMENTO/USUFRUTTO CON LA NUDA PROPRIETA' (NELLA TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE LA NUDA PROPRIETA'(1/1) RISULTA ESSERE INTESTATA A *****CHE INVECE E' USUFRUTTUARIA E L'USUFRUTTO(1/1) RISULTA ESSERE INTESTATO A *****A CUI INVECE APPARTIENE LA NUDA PROPRIETA'), IL TUTTO COME SI EVINCE DAL TESTAMENTO OLOGRAFO DEL 16/11/2006, NOTAIO****, REP. N. 83597 _RACC.N. 20841, REGISTRATO A GALLIPOLI 23/11/2006 AL N. 1082, CHE SI ALLEGA IN COPIA ALLA PRESENTE CONSULENZA GIUDIZIARIA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

**** (c.f.*****) deceduto il ****per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/1957 fino al 27/04/2006), con atto stipulato il 19/01/1957 a firma di****, trascritto il 23/02/1957 ai nn. 9276/8771. Il titolo è riferito solamente a suolo edificatorio in Matino dove insiste la civile abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.. Il suolo fu acquistato in comune ed indiviso da ****e da****. Su detto suolo furono costruite due abitazioni riportate in catasto alla partita 2617 in ditta ****prop. 1/2 e ****prop. 1/2 foglio 3 particella 150/1 foglio 3 particella 150/2 ***** (c.f.*****) deceduto il ****per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 06/03/1971 fino al 27/04/2006), con atto stipulato il 06/03/1971 a firma di Notaio *****ai nn. rep. 7266 racc. 663 di repertorio, trascritto il 06/04/1971 ai nn. 20233/34 . Il titolo è riferito solamente a u.i. alla via G. Marconi n 42 in Matino (LE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Realizzazione di due vani e due accessori al p.p. N. 227/74, intestata a****, presentata il 07/05/1975 con il n. 227 di protocollo, rilasciata il 24/05/1975 con il n. 227 di protocollo, agibilità **non**

ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a U.I. in Matino (LE) via G. Marconi n.42 piano terra e piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.911 del 3.5.1976 e successivo Studio Particolareggiato delle zone omogenee tipo B approvato con Decreto del Presidente della G.R. n.1785 del 29.7.1978, l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: cfr stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla perizia. Il titolo è riferito solamente al U.I. in Matino (LE) via G. Marconi n.42 piano terra e piano primo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne, e non risulta rappresentato il vano scala posto al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale/docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e tributi: €500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del fabbricato autorizzato con realizzazione di

nuove volumetrie, aumento delle altezze utili autorizzate, diversa sagoma di copertura del fabbricato (cfr. vano scala) e frazionamento delle unità immobiliari poste al piano terra e piano primo. (normativa di riferimento: dpr 380/01 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: art. 34 DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria e spese tecniche: €45.000,00

Questa situazione è riferita solamente a U.I. in Matino (LE) via G. Marconi n.42.

Cfr. nota ufficio tecnico di Matino del 24/08/2021 - allegata

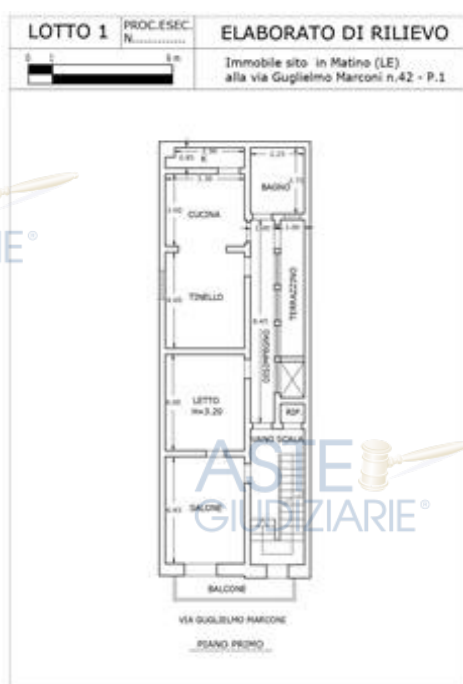
Si fa presente inoltre, che non è stato possibile determinare l'epoca dell'abuso in quanto da riscontro con le ortofoto presenti sul portale della Regione Puglia relative agli anni 1997, 2006 e 2019 è emerso quanto segue:

- nell'ortofoto del 1997 l'ampliamento abusivo realizzato sull'unità immobiliare non è chiaramente visibile nello specifico la risoluzione grafica dell'ortofoto non permette di fare valutazioni.

- nell'ortofoto del 2006 e del 2019 l'ampliamento abusivo realizzato "sembrebbe" visibile.

Pertanto non si può stabilire con certezza che l'abuso sia stato realizzato entro il marzo 2003, questo al fine di verificare una possibile sanabilità urbanistica/edilizia degli abusi eseguiti facendola rientrare con le leggi di condono edilizio 47/85, 724/95 e 326/03 **sempre a condizione che la data delle ragioni di credito (data che comunque deve essere accertata dal Giudice dell'Esecuzione) sia precedente al termine stabilito dalle leggi del condono edilizio.**

Inoltre è stato anche ipotizzata una sanabilità dell'immobile mediante il ripristino dello stato dei luoghi autorizzati (licenza edilizia n.227/74) ma tale soluzione risulta oltre che di difficile applicazione anche antieconomica per la procedura.



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



BENI IN MATINO VIA GUGLIELMO MARCONI 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MATINO via Guglielmo Marconi 42, della superficie commerciale di **113,65** mq per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (*****).

(Intestatario diritto di usufrutto per la quota di 1000/1000 *****nata a *****il *****- c.f.*****)

La civile abitazione oggetto di stima, fa parte di un fabbricato (due piani fuori terra) a destinazione residenziale.. E' ubicata in Matino alla via G. Marconi 42, in una zona residenziale..

E' posta al piano primo, con accesso da un vano scala posto al piano terra, e risulta avere la seguente consistenza:

vano scala, zona ingresso, disimpegno di distribuzione, salone, letto, tinello, cucina, bagno, terrazzino, balcone. Dal vano scala è possibile accedere al lastrico solare. Gli ambienti hanno un'altezza utile interna pari a mt.3,20.

La civile abitazione sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda (compreso terrazzino e vano scala) pari a circa mq. 112,00

Il sistema costruttivo risulta costituito da murature in conci di tufo e solai del tipo latero-cemento.

L'appartamento è ultimato e dotato delle finiture, si trova in uno stato di manutenzione generale sufficiente e risulta dotato degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico, fognante, sanitario).

Si precisa che l'unità immobiliare staggita non è divisibile.

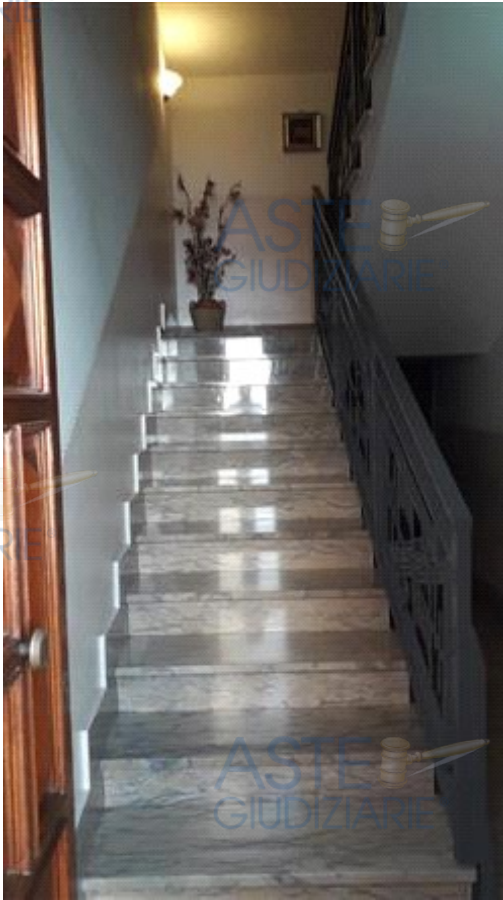
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano primo, ha un'altezza interna di 3.2.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 750 sub. 3/5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi 42 - piano primo, piano: piano primo, intestato a *****per la nuda proprietà (1/1) e *****per il diritto di usufrutto (1/1)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup. lorda abitazione (compreso vano scala)	105,00	x	100 %	=	105,00

terrazzino	5,50	x	25 %	=	1,38
balcone	4,90	x	25 %	=	1,23
vano scala piano terra	12,10	x	50 %	=	6,05
Totale:	127,50				113,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo approfondite ed accurate indagini presso l'UTE di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti mediatori, imprese di costruzione sulla piazza interessata, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare presso Agenzia delle Entrate, si è determinata la più accorta valutazione.

Pertanto, lo scrivente CTU:

- 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;
- fatte le dovute proporzioni e comparazione con beni simili a quello oggetto di stima;

Considerato quanto altro influente sul giudizio di stima, ha determinato il più probabile valore di mercato di seguito specificato.

Si precisa che il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) fa riferimento ad un valore della nuda proprietà pari al 75% dell'intero considerato l'età dell'usufruttoria



pari a 81 anni (*****nata il*****)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,65 x 750,00 = 85.237,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.237,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.928,13

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 Matino, ed inoltre: Borsino immobiliare e Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

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	113,65	0,00	85.237,50	63.928,13
				85.237,50 €	63.928,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 45.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 18.428,13

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: € 921,41

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:

€. 17.506,72

data 23/09/2021



il tecnico incaricato
Arch. Luca PASQUINO

