



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



315/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]



GIUDICE:

Dott. Antonio Barbeta

CUSTODE:

Dott. Alessandro De Rinaldis



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Brizio Campanelli

CF: CMPBRZ60P05B413Z

con studio in LECCE (LE) Via Michele Saponaro 12L

telefono: 0832391179

email: ingebriam@alice.it



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2023

LOTTO 10ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SUPERSANO Via Vittorio Emanuele 121, della superficie commerciale di 54,00 mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è sito al piano terra di un fabbricato che consta di due piani fuori terra edificato nella prima metà del XX secolo, con strutture portanti realizzate con murature di conci di materiale lapideo e coperture piane, vi si accede, legalmente, direttamente da via Vittorio Emanuele, dall'androne e dallo scoperto, con ingresso dal civico n. 50/A di via Trieste, in comune con gli altri immobili del fabbricato, è tuttora inutilizzato ed è costituito da vani che, secondo il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo, ad esso relativo, rilasciato dal Comune di Supersano, sono destinati a studio, a sala attesa, a ripostiglio, al quale si accede dallo scoperto comune, ed a centrale termica, alla quale pure si accede dallo scoperto comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,05. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 96 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 3[^], consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via V. Emanuele, piano: Terra, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Coerenze: L'immobile confina a Nord con androne comune a tutti gli immobili del fabbricato, confina a Sud con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] confina ad Est con lo scoperto di pertinenza di tutti gli immobili del fabbricato e confina ad Ovest con Via Vittorio Emanuele.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.869,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.788,96

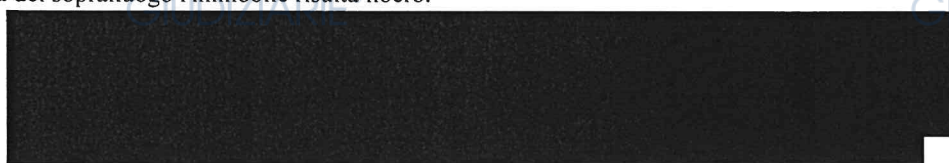
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Data della valutazione:

14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



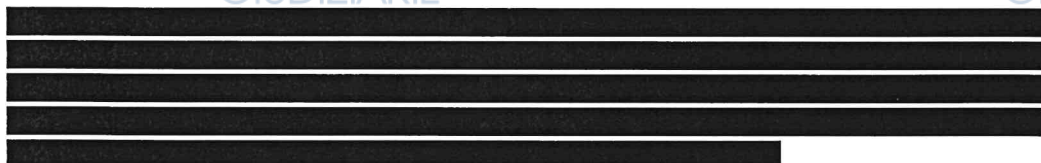
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:



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,



Importo ipoteca: 2.000.000.

Importo capitale: 1.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta



di [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Concordato Preventivo [REDACTED]

[REDACTED]

Omologa del Concordato Preventivo [REDACTED]

[REDACTED]

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]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione N. 19/87 e successive varianti, [REDACTED], per lavori di ampliamento di una casa per civile abitazione, presentata il 22/12/1987 con il n. 5488 di protocollo, rilasciata il 23/02/1987 con il n. 19/87 di protocollo

Concessione di costruzione N. 47/88, [REDACTED], per lavori di variante alla concessione edilizia n. 19 del 23.02.1987, presentata il 19/04/1988, rilasciata il 21/07/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreti del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n. 2467 del 17.10.1977 e n. 597 del 17.04.1979, l'immobile ricade in zona B2 - edilizia residenziale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità: 5 mc/mq - Rapporto di copertura: 70%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state chiuse entrambe le porte che consentivano l'accesso all'appartamento dall'androne, la porta attraverso la quale si accedeva all'appartamento dallo scoperto posteriore e la porta di destra che consentiva l'accesso alla centrale termica, dallo scoperto di pertinenza degli immobili del fabbricato ed, inoltre, è stata spostata la porta che collega il vano studio con il vano attesa, è stata aperta una porta che consente pone in collegamento il vano attesa con il vano ripostiglio e sono state aperte due porte che pongono in collegamento il vano studio e la sala attesa con l'immobile con il quale l'Immobile costituente il Lotto 10 confina a Sud (cfr. ALL. "79" – ALL. "80"). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - regolamento edilizio - regolamento d'igiene.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riapertura delle 4 porte e trasporto a spalla del materiale rinveniente dalla riapertura per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50. Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata, fino ad una distanza di 15km. del materiale rinveniente dalla riapertura delle 4 porte. Chiusura delle porte aperte tra il vano studio e la sala attesa e l'immobile con il quale l'immobile confina a Sud, mediante blocchi forati di cemento vibrato. Intonacatura del lato Immobile costituente il Lotto 10, con malta cementizia, eseguita a tre mani dello spessore di 2cm, delle pareti realizzata per la chiusura delle porte. F.p.o. delle nuove porte a protezione degli accessi dall'androne e dallo scoperto posteriore, in legno massello. Deposito, al Comune di Casarano, della Comunicazione di Inizio Lavori "in sanatoria" per la regolarizzazione delle modifiche interne. Versamento, al Comune di Casarano, dell'oblazione calcolata ai sensi dell'art. 17, comma 3, della LR n. 23/2004.

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

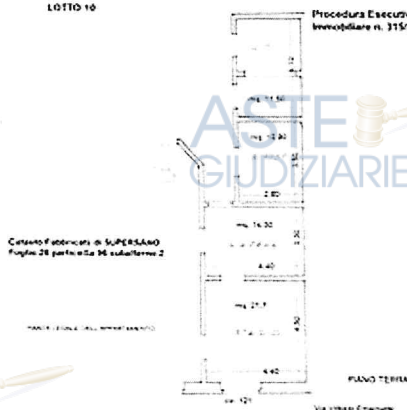
Costi di regolarizzazione:

- Riapertura delle 4 porte e trasporto a spalla del materiale rinveniente dalla riapertura per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50 (prezzo per mc 01.E01.057.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mc. 7,92 x € 58,19/mc): €.460,86
- Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata, fino ad una distanza di 15km. del materiale rinveniente dalla riapertura delle 4 porte (prezzo per mc 01.E01.061.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mc. 7,92 x € 18,78/mc): €.148,73
- Chiusura delle porte aperte tra il vano studio e la sala attesa e l'immobile con il quale l'immobile confina a Sud, mediante blocchi forati di cemento vibrato (prezzo per mq 01.E06CAM.019.009 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) mq. [(3x3): €.952,35
- Intonacatura del lato Immobile costituente il Lotto 10, con malta cementizia, eseguita a tre mani dello spessore di 2cm, delle pareti realizzata per la chiusura delle porte (prezzo per mq 01.E16.007 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mq: €.230,01
- F.p.o. delle nuove porte a protezione degli accessi dall'androne in legno massello (prezzo per mq 01.E17.109.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mq. 4,40 x € 891,52/mq): €.3.922,68
- Deposito, al Comune di Supersano, della Comunicazione di Inizio Lavori "in sanatoria" per la regolarizzazione delle modifiche interne.: €.800,00
- Versamento, al Comune di Supersano, dell'oblazione calcolata ai sensi dell'art. 17, comma 3, della LR n. 23/2004. : €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

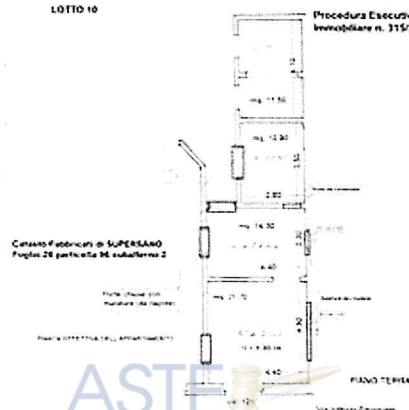
TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO 10

GIUDICE ESECUZIONE
Dott. Antonio BARBETTA
Procedura Esecutiva
Immobiliare n. 315/2023 R.G.E.



TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO 10

GIUDICE ESECUZIONE
Dott. Antonio BARBETTA
Procedura Esecutiva
Immobiliare n. 315/2023 R.G.E.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Agenzia delle Entrate – ufficio territorio – della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi regolarizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito, all'Agenzia delle Entrate – ufficio territorio – della planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi regolarizzato.: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SUPERSANO VIA VITTORIO EMANUELE 121

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUPERSANO Via Vittorio Emanuele 121, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'appartamento è sito al piano terra di un fabbricato che consta di due piani fuori terra edificato nella prima metà del XX secolo, con strutture portanti realizzate con murature di conci di materiale lapideo e coperture piane, vi si accede, legalmente, direttamente da via Vittorio Emanuele, dall'androne e dallo scoperto, con ingresso dal civico n. 50/A di via Trieste, in comune con gli altri immobili del fabbricato, è tuttora inutilizzato ed è costituito da vani che, secondo il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo, ad esso relativo, rilasciato dal Comune di Supersano, sono destinati a studio, a sala attesa, a ripostiglio, al quale si accede dallo scoperto comune, ed a centrale termica, alla quale pure si accede dallo scoperto comune.

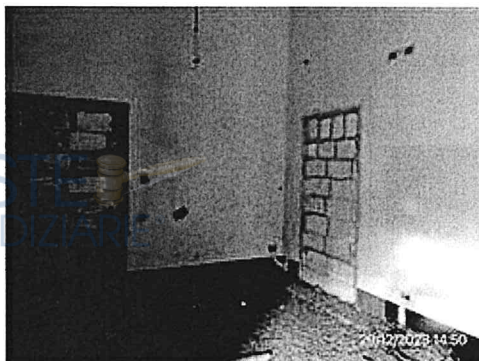
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,05. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 96 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 3^a, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via V. Emanuele, piano: Terra, [REDACTED]

Coerenze: L'immobile confina a Nord con androne comune a tutti gli immobili del fabbricato, confina a Sud con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] confina ad Est con lo scoperto di pertinenza di tutti gli immobili del fabbricato e confina ad Ovest con Via Vittorio Emanuele.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

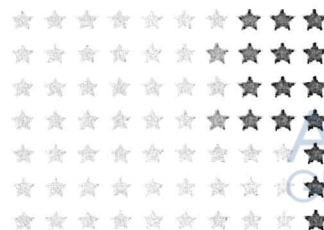
luminosità:

panoramicità:

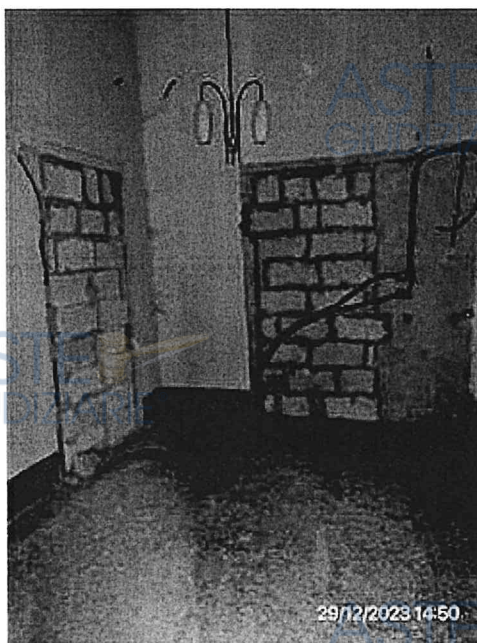
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Studio	21,70	x	100 %	=	21,70
Sala attesa	14,50	x	100 %	=	14,50
Ripostiglio	10,90	x	100 %	=	10,90
Centrale termica.	11,50	x	60 %	=	6,90
Totale:	58,60				54,00

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

TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO 10

GIUDICE ESECUZIONE
Dott. Antonio BARBETTA
Procedura Esecutiva
Immobiliare n. 315/2023 R.G.E.

Catasto fabbricati di SUPERSANO
Foglio 28 particella 96 subalterno 2

PARTI LOCALI DELL'INTERESSATO



PIANO TERRA
Via Vittorio Emanuele

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	54,00	x	400,00	=	21.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.600,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'Appartamento costituente il Lotto 10 può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso residenziale, ricadenti nell'abitato di Supersano, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 370/mq. ed € 470/mq.;

alla luce delle caratteristiche generali del fabbricato al quale esso appartiene, e delle sue caratteristiche, in particolare, della qualità delle sue finiture e del loro stato di conservazione, della dotazione impiantistica si ritiene che all'appartamento costituente il Lotto 10 possa essere attribuito un valore di € 400/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Supersano, agenzie di Supersano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	54,00	0,00	21.600,00	21.600,00
				21.600,00 €	21.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.730,63

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

€. 13.869,37

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:

€. 2.080,41

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:

€. 11.788,96

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 315/2023

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SUPERSANO Via Vittorio Emanuele 119, della superficie commerciale di 185,00 mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'appartamento è sito al primo piano che consta di due piani fuori terra edificato nella prima metà del XX secolo, con strutture portanti realizzate con murature di conci di materiale lapideo e coperture piane, vi si accede dall'androne e dallo scoperto, con ingresso dal civico n. 50/A di via Trieste, in comune con gli altri immobili del fabbricato, mediante scala esterna, ed è costituito dal vano ingresso, dalla cucina, dal vano tinello – pranzo, con angolo cottura, dalla zona notte, ove sono tre camere da letto e due bagni, dal vano studio, da un vano disimpegno, da cui diparte la scala che conduce al piano ammezzato, ove è un vano ripostiglio, ed al lastricato solare, dal bagno di servizio – lavanderia e da un ripostiglio, ed è dotata di balcone aggettante lungo via Vittorio Emanuele, di balcone ove giunge la scala esterna e di balcone, ad angolo, cui si accede dalla camera da letto ubicata lungo il lto di prospetto Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 96 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2[^], consistenza 9 vani, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele - Supersano, piano: Primo, [REDACTED]

Coerenze: L'immobile confina a Nord con proprietà [REDACTED], confina a Sud con proprietà [REDACTED], [REDACTED] confina ad Est con lo scoperto di pertinenza di tutti gli immobili del fabbricato e confina ad Ovest con Via Vittorio Emanuele.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

185,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.125,10
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.506,34
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da proprietari.



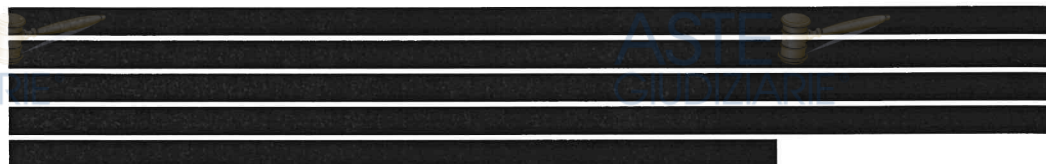
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

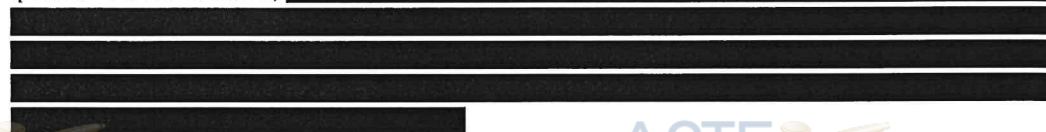


4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva,



Importo ipoteca: 2.000.000.

Importo capitale: 1.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/11/2023 a Lecce ai nn. 35643 del registro particolare ed al n. 43272 del registro particolare, [REDACTED]

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Concordato Preventivo a [REDACTED]

Omologa del Concordato Preventivo [REDACTED]

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]

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di costruzione. N. 19/87 e successive varianti, [REDACTED] per lavori di ampliamento di una casa per civile abitazione., presentata il 22/12/1987 con il n. 5488 di protocollo, rilasciata il 23/02/1987 con il n. 19/87 di protocollo

Concessione di costruzione N. 47/88, [REDACTED], per lavori di variante al progetto allegato alla concessione di costruzione n. 19/87, presentata il 19/04/1988 con il n. 1584 di protocollo di protocollo, rilasciata il 21/07/1988 con il n. 47/88 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PDF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreti del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n. 2467 del 17.10.1977 e n. 597 del 17.04.1979, l'immobile ricade in zona B2

- edilizia residenziale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità: 5 mc/mq -
Rapporto di copertura: 70%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato eliminato il tramezzo che divideva la cucina dalla dispensa – ripostiglio, è stata realizzata una scala, nel disimpegno tra il vano destinato a studio nel progetto allegato alla C.E. n. 47/88 ed i vani ripostiglio, che conduce ad un vano ripostiglio, ubicato a piano ammezzato, ed al lastricato solare, l'appartamento è stato collegato, all'immobile con cui confina a Sud (non staggito) mediante l'apertura di una portafinestra nella parete di confine della cucina e di una porta nella parete destinata dal progetto a studio ed è stato realizzato il balcone lungo la vetrata del vano scala (cfr. ALL. "84" – ALL. "85"). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/10 - regolamento edilizio allegato al P. di f. vigente a Supersano - Regolamento di igiene.)

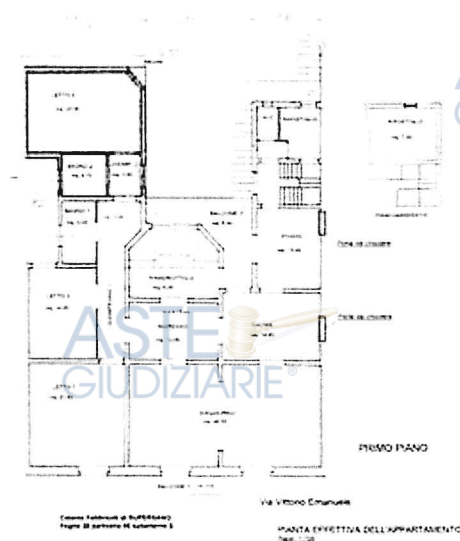
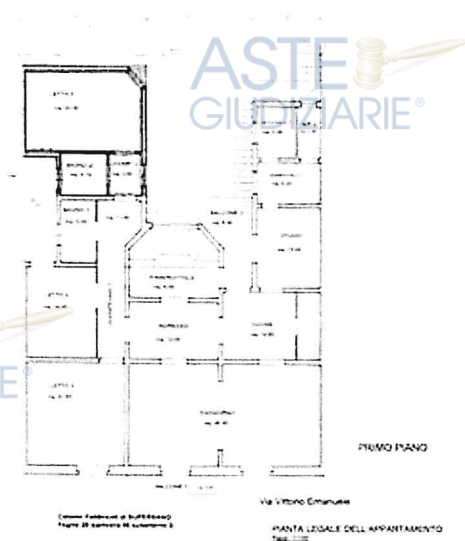
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura delle porte aperte tra il vano studio e la cucina e l'immobile con il quale l'appartamento confina a Sud, mediante blocchi forati di cemento vibrato. Acquisizione del Permesso di costruire "in sanatoria", ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'appartamento rispetto alla pianta di progetto allegato alla Concessione di costruzione n. 47/88.

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

Costi di regolarizzazione:

- Riapertura delle 4 porte e trasporto a spalla del materiale rinveniente dalla riapertura per una distanza superiore a m 20 e sino a m 50 (prezzo per mc 01.E01.057.001 del PREZZARIO REGIONE PUGLIA - EDIZIONE 2024 -) (mc. 7,92 x € 58,19/mc): €.460,86
- Intonacatura del lato Appartamento costituente il Lotto 11, con malta cementizia, eseguita a tre mani dello spessore di 2cm, delle pareti realizzate per la chiusura della porta finestra e della porta (prezzo per mq 01.E16.007 del PREZZARIO REGIONE PU: €.114,04
- Predisposizione della pratica edilizia, da depositare al Comune di Supersano, finalizzata all'ottenimento del Permesso di costruire "in sanatoria", ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'appart: €.1.500,00
- Versamento, al Comune di Supersano, dell'oblazione calcolata ai sensi dell'art. 17, comma 3, della LR n. 23/2004. : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE DI LEGGE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO 11GIUDICE ESECUZIONE
Dot. Antonio BARILETTA
Procedura Esecutiva
Immobiliare n. 315/2023TRIBUNALE DI LEGGE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO 11GIUDICE ESECUZIONE
Dot. Antonio BARILETTA
Procedura Esecutiva
Immobiliare n. 315/2023

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale dell'appartamento costituente il Lotto n. 11, tutto depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – rispetto al progetto allegato alla C.E. n. 47/88, non sono riportati il balcone lungo Via Vittorio Emanuele ed il balcone ubicato ad angolo lungo il prospetto frontistante via Trieste; la nuova planimetria catastale dovrà riportare anche la modifica costituita dalla rimozione del tramezzo tra la cucina ed il ripostiglio, la scala che conduce al piano ammezzato ed al lastricato solare ed il vano a piano ammezzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito, all'Agenzia delle Entrate – ufficio territorio – della planimetria catastale dell'appartamento conforme allo stato dei luoghi regolarizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito, all'Agenzia delle Entrate – ufficio territorio – della planimetria catastale dell'appartamento conforme allo stato dei luoghi regolarizzato.: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®TRIBUNALE DI LEGGE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO 11GIUDICE ESECUZIONE
Dott. Antonio BARBIETTA
Procedura Esecutiva
Immobiliare n. 315/20238.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SUPERSANO VIA VITTORIO EMANUELE 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUPERSANO Via Vittorio Emanuele 119, della superficie commerciale di 185,00 mq per la quota di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'appartamento è sito al primo piano che consta di due piani fuori terra edificato nella prima metà del XX secolo, con strutture portanti realizzate con murature di conci di materiale lapideo e coperture piane, vi si accede dall'androne e dallo scoperto, con ingresso dal civico n. 50/A di via Trieste, in comune con gli altri immobili del fabbricato, mediante scala esterna, ed è costituito dal vano ingresso, dalla cucina, dal vano tinello – pranzo, con angolo cottura, dalla zona notte, ove sono tre camere da letto e due bagni, dal vano studio, da un vano disimpegno, da cui diparte la scala che conduce al piano ammezzato, ove è un vano ripostiglio, ed al lastricato solare, dal bagno di servizio – lavanderia e da un ripostiglio, ed è dotata di balcone aggettante lungo via Vittorio Emanuele, di balcone ove giunge la scala esterna e di balcone, ad angolo, cui si accede dalla camera da letto ubicata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

lungo il lito di prospetto Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 96 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2^a, consistenza 9 vani, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele - Supersano, piano: Primo, [REDACTED]

Coerenze: L'immobile confina a Nord con proprietà [REDACTED], confina a Sud con proprietà [REDACTED], [REDACTED] confina ad Est con lo scoperto di pertinenza di tutti gli immobili del fabbricato e confina ad Ovest con Via Vittorio Emanuele.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



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 residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Casarano, Ruffano). 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:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno con vetri
manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa

pareti esterne: costruite in conci di materiale lapideo, il rivestimento è realizzato in intonaco civile dato a tre mani

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento

portone di ingresso: ad anta realizzato in legno massello

protezioni infissi esterni: ad anta realizzate in





legno

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento

scale: nell'adrono e nello scoperto di pertinenza di tutti gli immobili costituenti il fabbricato con rivestimento in marmo

Degli Impianti.

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: no

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: si

idrico: sottotraccia con alimentazione in AQP , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni di ferro zincato conformità: si

termico: sottotraccia con alimentazione in tubazioni di ferro i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: si

Delle Strutture.

balconi: costruiti in in calcestruzzo ed in muratura

fondazioni: a plinti isolati costruite in calcestruzzo

scale esterne: a sbalzo costruite in calcestruzzo armato

scale interne: a sbalzo realizzate in calcestruzzo armato

solai: laterocementizio piano a travetti non precompressi

strutture verticali: costruite in pilastri in calcestruzzo armato

travi: costruite in calcestruzzo

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Letto 1	21,50	x	100 %	=	21,50
Letto 2	14,00	x	100 %	=	14,00
Letto 3	22,00	x	100 %	=	22,00
Soggiorno	46,30	x	100 %	=	46,30
Studio	13,40	x	100 %	=	13,40
Cucina	14,50	x	100 %	=	14,50
Disimpegno 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Disimpegno 2	3,50	x	100 %	=	3,50
Disimpegno 3	5,20	x	100 %	=	5,20
Ingresso	12,00	x	100 %	=	12,00
Ripostiglio 1	5,00	x	100 %	=	5,00
Ripostiglio 2	2,40	x	100 %	=	2,40
Pianerottolo di arrivo della scala	6,00	x	30 %	=	1,80
Bagno 1	5,00	x	100 %	=	5,00
Bagno 2	4,70	x	100 %	=	4,70
Balcone 1	3,00	x	30 %	=	0,90

Balcone 2	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	195,50				185,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'Appartamento costituente il Lotto 11 può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso residenziale, ricadenti nell'abitato di Supersano, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 430/mq. ed € 560/mq.;

alla luce delle caratteristiche generali del fabbricato al quale esso appartiene, e delle sue caratteristiche, in particolare, della qualità delle sue finiture e del loro stato di conservazione, della dotazione impiantistica si ritiene che all'appartamento costituente il Lotto 11 possa essere attribuito un valore di € 800/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,00 x 800,00 = 148.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 148.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 148.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dell'Appartamento costituente il Lotto 11 può essere determinato con il criterio sintetico comparativo secondo gli attuali valori di mercato. In relazione a valutazioni effettuate nell'ambito di altra attività professionale estimativa, alle quotazioni rilevate nel segmento di mercato locale nel quale ricade l'immobile e con riferimento alle quotazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2023, riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per gli immobili, ad uso residenziale, ricadenti nell'abitato di Supersano, il valore unitario attribuibile all'immobile è ricompreso tra € 430/mq. ed € 560/mq.;

alla luce delle caratteristiche generali del fabbricato al quale esso appartiene, e delle sue caratteristiche, in particolare, della qualità delle sue finiture e del loro stato di conservazione, della dotazione impiantistica si ritiene che all'appartamento costituente il Lotto 11 possa essere attribuito un valore di € 800/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Supersano, agenzie: di Supersano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca Dati Nomisma.

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	185,00	0,00	148.000,00	148.000,00
				148.000,00 €	148.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.874,90

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

€. 144.125,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e

€. 21.618,77



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:

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:

€. 122.506,34

data 14/10/2024



il tecnico incaricato
Brizio Campanelli

