



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

8/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. GIANCARLO MAGGIORE



CURATORE:

DOTT. LUCA NOCCO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GEOM. SARA FRISULLO





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 8/2024

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVALLINO VIA PIO XII 63, quartiere CASTROMEDIANO, della superficie commerciale di 133,74 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà



L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra. Nello specifico, la valutazione riguarda l'unità abitativa posta al secondo piano, destinata a civile abitazione, con accesso da via Pio XII n. 63 attraverso un vano scala comune. L'edificio è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono L. 47/85) n. 536 del 30.11.1994, successiva Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono L. 724/94) n. 72 del 11.03.1998 e ulteriore DIA Prot. n. 5627 del 12.05.2008 per manutenzione ordinaria e varianti interne.

L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto principale e l'altro sul retro prospetto. Inoltre, comprende la proprietà esclusiva del lastrico solare, sebbene non sia stato possibile effettuare un sopralluogo diretto su quest'ultimo per la mancanza di un accesso agevole. Tuttavia, la presenza di infiltrazioni in alcune parti dell'abitazione suggerisce una scarsa manutenzione della copertura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto a gas e impianto idrico fognante collegato alla rete cittadina, fornitura di energia elettrica.

Inoltre si sono riscontrate piccole modifiche di prospetto e varianti interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di h=2.70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1249 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO XII, piano: 2, intestato a , derivante da COMPRAVENDITA

Coerenze: a Nord con via Pio XII, a Est con sub. 10, a Sud con scoperto di pertinenza a piano terra del sub. 1, a Ovest con p.lla 2099

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,74 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.596,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.006,90
Data di conclusione della relazione:	05/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 30/05/2024 - Registro Particolare 17007 Registro Generale 20355 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 38/2024 del 08/05/2024 ATTO GIUDIZIARIO - 600 SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

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: *Nessuno.*
- 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 500/1000, in forza di COMPRAVENDITA



per la quota di 500/1000, in forza di COMPRAVENDITA



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000 (fino al 22/04/1998)

, per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. 47/85 (CONDONO) N. 536/1994, intestata a
, rilasciata il 30/11/1994

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L.724/94 (CONDONO) N. 72/1998, intestata a
, rilasciata il 11/03/1998

DIA N. 5627/2008, intestata a
manutenzione ordinaria, presentata il 12/05/2008 con il n. Prot. n. 5627 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguamento alla Deliberazione della Giunta Regionale n°563 del 31/03/2005, di approvazione definitiva del P.R.G., Delib.ni del Comm. ad acta n°1 del 22/10/2004 e n°2 del 30/10/2004, ed atti collegati (D.G.R. n°572 del 20/04/2004,, l'immobile ricade in zona B1 - Residenziali urbane di completamento prevalentemente sature . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono le maglie urbane esterne alle Zone A, quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazioni prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito e assicurazioni;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.



Le altre destinazioni d'uso, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del P.R.G..

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento o comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, ovvero entro lo stesso termine devono essere eliminate le condizioni di incompatibilità.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- **Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 mc/mq.**
- **Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq.**
- **Altezza massima H max = 11,00 m.**
- **Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra**
- **Arretramento dal filo stradale: secondo quanto previsto dal P.R.G. o in mancanza, di norma in linea con gli edifici esistenti e comunque secondo i capisaldi forniti dall'U.T.C., da richiedersi eventualmente anche prima della formazione progettuale dell'intervento.**

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti secondo quanto stabilito dall'art. 5 del R.E..

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine.

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione piano volumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Nel caso di intervento su immobili esistenti, a piano terra che presentino carattere d'incompletezza (2), ed al fine di dare continuità alle cortine stradali, è consentita comunque la sopraelevazione al solo primo piano con una superficie che non potrà superare il 70% di quella esistente al P.T..

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Per le Zone B 1 ove l'area di intervento fosse compresa nell'ambito di precedenti strumentazioni attuative vigenti (conformi alla L.R. n° 56/80) con impegno all'attuazione assunto da proprietari, convenzionalmente efficace, le progettazioni potranno conformarsi alle norme ed alle configurazioni planovolumetriche fissate in dette strumentazioni attuative.

Ove ricorra il caso di cui al precedente comma, è ammesso l'intervento diretto con la Permesso di Costruire singolo secondo la strumentazione previgente, fermo restando l'osservanza della disciplina di salvaguardia relativamente alle eventuali norme innovative del P.R.G. rispetto a quella strumentazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ/PASSA

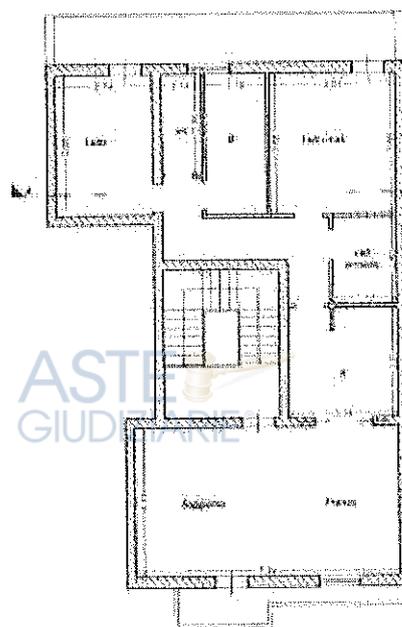
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel progetto approvato, l'infisso dei bagni è rappresentato come un unico elemento, mentre dallo stato di fatto emerge la presenza di due infissi distinti per ciascun bagno. Inoltre, non sono presenti modifiche interne, come la porta di collegamento tra il vano pranzo e la cucina o il piccolo tramezzo nel vano cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA IN SANATORIA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AMMINISTRATIVA: €1.000,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA : €51,65
- ONORARIO PROFESSIONISTA: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

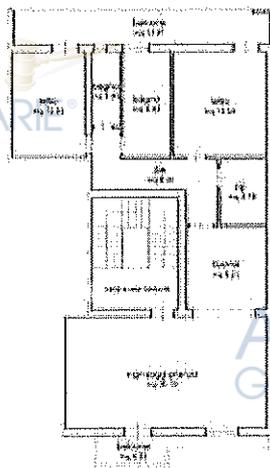


via Pio XII

PIANTA PIANO SECONDO
- Di Progetto -

DIA TAV. PROGETTO

DOC. FOTO



PIANTA PIANO SECONDO Scala 1:100

STATO DI FATTO - RILIEVO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONTRICICIA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria depositata, l'infisso dei bagni è rappresentato come un unico elemento, mentre dallo stato di fatto emerge la presenza di due infissi distinti per ciascun bagno. Inoltre, non sono presenti modifiche interne, come la porta di collegamento tra il vano pranzo e la cucina o il piccolo tramezzo nel vano cucina.

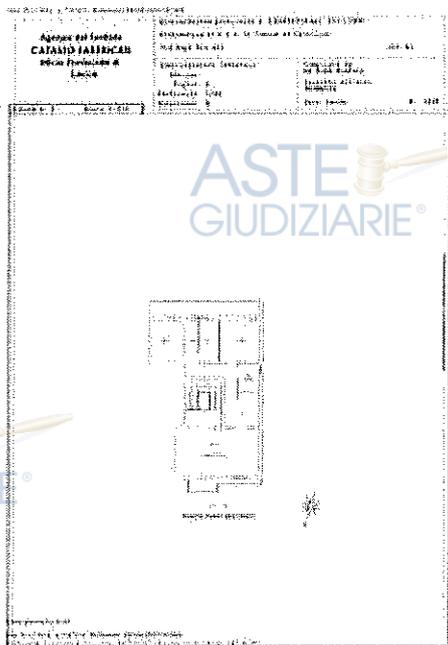
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale tramite procedura DOC.FA.

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

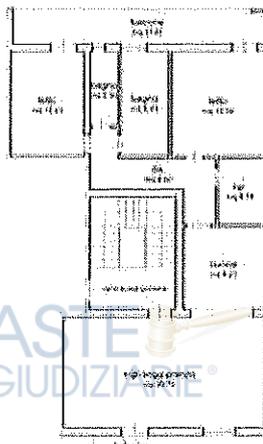
Costi di regolarizzazione:

- TRIBUTI CATASTALI: €.70,00
- ONORARIO PROFESSIONISTA: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



Planimetria catastale



PIANTA PIANO SECONDO Scala 1:100

Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFEORMITÀ**

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

BENI IN CAVALLINO VIA PIO XII 63, QUARTIERE CASTROMEDIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVALLINO VIA PIO XII 63, quartiere CASTROMEDIANO, della superficie commerciale di 133,74 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra. Nello specifico, la valutazione riguarda l'unità abitativa posta al secondo piano, destinata a civile abitazione, con accesso da via Pio XII n. 63 attraverso un vano scala comune. L'edificio è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono L. 47/85) n. 536 del 30.11.1994, successiva Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono L. 724/94) n. 72 del 11.03.1998 e ulteriore DIA Prot. n. 5627 del 12.05.2008 per manutenzione ordinaria e varianti interne.

L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi, uno sul prospetto principale e l'altro sul retro prospetto. Inoltre, comprende la proprietà esclusiva del lastrico solare, sebbene non sia stato possibile effettuare un sopralluogo diretto su quest'ultimo per la mancanza di un accesso agevole. Tuttavia, la presenza di

tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

Pagina 8 di 13



infiltrazioni in alcune parti dell'abitazione suggerisce una scarsa manutenzione della copertura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto a gas e impianto idrico fognante collegato alla rete cittadina, fornitura di energia elettrica.

Inoltre si sono riscontrate piccole modifiche di prospetto e varianti interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di h=2.70. Identificazione catastale:

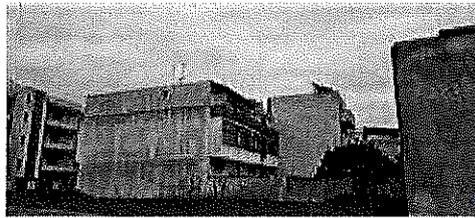
- foglio 1 particella 1249 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 001, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: VIA PIO XII, piano: 2, intestato a , derivante da COMPRAVENDITA

Coerenze: a Nord con via Pio XII, a Est con sub. 10, a Sud con scoperto di pertinenza a piano terra del sub. 1, a Ovest con p.la 2099

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Prospetto Via Pio XII



Prospetto laterale e retro prospetto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio
- supermercato
- farmacie
- ospedale
- spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

- tangenziale distante 1,5 KM
- superstrada distante 2 KM

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------





panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★★★★★

infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di granigliato

al di sotto della media ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gress

nella media ★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media ★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

★★★★★

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in pvc con recapito in rete pubblica cittadina conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★

citofonico: audio conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	103,42	x	100 %	=	103,42
BALCONE PRINCIPALE	5,06	x	25 %	=	1,26
BALCONE RETRO PRINCIPALE	12,81	x	25 %	=	3,20
BALCONE RETRO PRINCIPALE	103,42	x	25 %	=	25,86

tecnico incaricato: GEOM. SARA FRISULLO

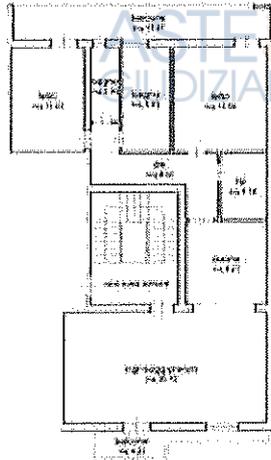
Pagina 10 di 13



Totale:

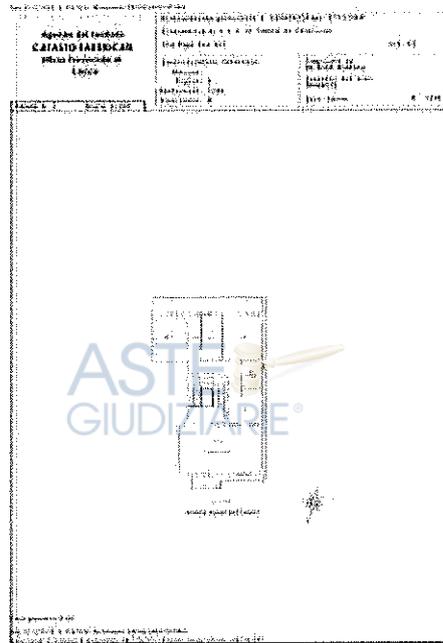
224,71

133,74

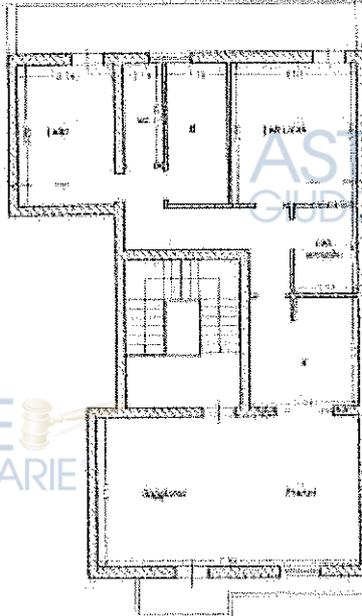


PIANTA PIANO SECONDO Scala 1:100

PLANIMETRIA RILIEVO 1:100



PLANIMETRIA CATASTALE 1:200



via Pio XII
PIANTA PIANO SECONDO
- Di Progetto -

PLANIMETRIA PROGETTO - DIA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce considerando, delle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 700,00/mq per l'abitazione sita in Cavallino (zona Castromediano).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,74 x 700,00 = 93.618,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 93.618,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.618,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto del bene con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si accerta notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Tenuto conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendite di beni simili, dal grado di vetustà, delle caratteristiche costruttive, della qualità delle opere di finitura, dallo stato di conservazione e manutenzione, delle esposizioni e veduta dell'immobile, della banca dati delle quotazioni immobili OMI dell'Agenzia dell'Entrate di Lecce, dalle indagini condotte in loco presso tecnici ed esperti del settore e del periodo di riduzione delle vendite immobiliari, ritengo di determinare il valore di € 700,00/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CAVALLINO, agenzie: CAVALLINO - LECCE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Osservatori del mercato, professionisti, tecnici ed imprese della zona

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	133,74	0,00	93.618,00	93.618,00
				93.618,00 €	93.618,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON RISULTA DIVISIBILE

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

€. 3.021,65

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

€. 90.596,35

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:

€. 13.589,45

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:

€. 77.006,90

data 05/03/2025



il tecnico incaricato
GEOM. SARA FRISULLO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria depositata, l'infisso dei bagni è rappresentato come un unico elemento, mentre dallo stato di fatto emerge la presenza di due infissi distinti per ciascun bagno. Inoltre, **SONO PRESENTI MODIFICHE INTERNE**, come la porta di collegamento tra il vano pranzo e la cucina o il piccolo tramezzo nel vano cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale tramite procedura DOC.FA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- TRIBUTI CATASTALI: € 70,00
- ONORARIO PROFESSIONISTA: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Resto a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Lecce, 21.05.2025

Il CTU
Geom. Sara FRISULLO

Firmato digitalmente da
SARA FRISULLO

CN = FRISULLO SARA
O = Collegio dei Geometri di Lecce
C = IT