



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

XXX

GIUDICE:

DOTT. SSA ANNAFRANCESCA CAPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2025

TECNICO INCARICATO:

ING. CLAUDIO SANAPO

CF:SNPCLD74P07L419Q
con studio in MAGLIE (LE) VIA ROMA, 108
email: csanapo@tim.it

tecnico incaricato: ING. CLAUDIO SANAPO

Pagina 1 di 7

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

civile abitazione in CARMIANO (LE) in VIA COMBONI MONSIGNORE n. 51 piano terra, della superficie commerciale lorda di circa **157** mq in proprietaria alla in ditta XXX

L'immobile è inserito in un contesto urbano definito e si sviluppa su un unico livello ed è stato edificato in forza del Permesso per le esecuzioni di opere n. 155 del 14.04.2005 rilasciato dal Comune di Carmiano. Per l'immobile in parola non sono stati reperiti presso l'UTC comunale dichiarazioni o segnalazioni di agibilità. Rispetto all'autorizzato l'immobile ha subito alcune modifiche interne per la realizzazione di un vano deposito oggi adibito a camera da letto (spazio di circa 9,6 mq) ed un ampliamento sul fronte strada per l'allargamento del previsto box auto di progetto (circa 6,6 mq) e sul lato retro posto per la realizzazione di un servizio igienico a diretto servizio della camera da letto matrimoniale (circa 4,6 mq).

Nel vigente Programma di Fabbricazione che la classificava quale zona di completamento B/2. L'immobile per come visionato eccede il 70% del rapporto di copertura del lotto (paramento previsto dalla NTA dello strumento urbanistico) a causa degli ampliamenti sul fronte strada per l'allargamento del previsto box auto di progetto (circa 6,6 mq) e sul lato retro posto per la realizzazione di un servizio igienico a diretto servizio della camera da letto matrimoniale (circa 4,6 mq) per i quali si propone la demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di un'altezza interna di circa H=2,85 m. L'unità immobiliare è identificata catastalmente foglio 11 particella 1160 (catasto fabbricati) sub. 7, categoria A/3, consistenza 7 vani rendita € 307,29 con indirizzo catastale VIA MONSIGNOR DANIELE COMBONI n. 51 Piano T intestato a XXX nella quota 1000/1000 cadauno.

L'intero edificio sviluppa in un piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale netta complessiva inclusi ampliamenti cucina:		circa 157 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (applicando il valore più probabile di mercato dalla tabelle O.M.I. media € 630 mq):		€. 98.910,00
Sanzione per modifiche interne	circa	- €. 1.032,00
Demolizione ampliamenti	circa	- €. 9.000,00
Spese di tecniche	circa	- €. 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 84.878,00
Data della valutazione:		04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXX

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:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 14/05/2025 ai nn.17252/14229 emesso dal Tribunale di LECCE e notificato il 18/04/2025 contro XXX per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore XXX gravante sull'immobile in oggetto.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lecce il 19/03/2018 ai nn.9062/1051 atto notarile pubblico per notar XXX del 12/03/2018, rep.33405/22742, per EURO 141.292,06 a garanzia di un mutuo di EURO 65.000,00 contro XXX per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore XXX gravante sull'immobile in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili trascritto presso la Conservatoria di Lecce il 14/05/2025 ai nn.17252/14229 emesso dal Tribunale di LECCE e notificato il 18/04/2025 contro XXX per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore XXX gravante sull'immobile in oggetto.

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:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso per le esecuzione di opere n. 155 del 14.04.2005 rilasciato dal Comune di Carmiano di ampliamento e variante della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 918/1991 per la realizzazione di due unità immobiliari per le quali non è stata rilevata alcuna dichiarazione di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Programma di Fabbricazione che la classificava quale zona di completamento B/2.

L'immobile per come visionato eccede il 70% del rapporto di copertura del lotto (paramento previsto dalla NTA dello strumento urbanistico) a causa degli ampliamenti sul fronte strada per l'allargamento del previsto box auto di progetto (circa 6,6 mq) e sul lato retro posto per la realizzazione di un servizio igienico a diretto servizio della camera da letto matrimoniale (circa 4,6 mq) per i quali si propone la demolizione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: Rispetto all'autorizzato l'immobile ha subito alcune modifiche interne per la realizzazione di un vano deposito oggi adibito a camera da letto (spazio di circa 9,6 mq) ed un ampliamento sul fronte strada per l'allargamento del previsto box auto di progetto (circa 6,6 mq) e sul lato retro posto per la realizzazione di un servizio igienico a diretto servizio della camera da letto matrimoniale (circa 4,6 mq).

Nel vigente Programma di Fabbricazione che la classificava quale zona di completamento B/2.

L'immobile per come visionato eccede il 70% del rapporto di copertura del lotto (paramento previsto dalla NTA dello strumento urbanistico) a causa degli ampliamenti sul fronte strada per l'allargamento del previsto box auto di progetto (circa 6,6 mq) e sul lato retro posto per la realizzazione di un servizio igienico a diretto servizio della camera da letto matrimoniale (circa 4,6 mq) per i quali si propone la demolizione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Si eccepisce che la planimetria catastale riferita all'immobile visionato presenta delle modifiche interne.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: Rispetto all'autorizzato l'immobile ha subito alcune modifiche interne per la realizzazione di un vano deposito oggi adibito a camera da letto (spazio di circa 9,6 mq) ed un ampliamento sul fronte strada per l'allargamento del previsto box auto di progetto (circa 6,6 mq) e sul lato retro posto per la realizzazione di un servizio igienico a diretto servizio della camera da letto matrimoniale (circa 4,6 mq).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Si eccepisce che la planimetria catastale riferito all'immobile visionato presenta delle modifiche interne.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone all'interno di un quartiere residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono
esposizione: buona
impianti tecnici: buona
stato di manutenzione generale: discreta
eccellente servizi: buona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: buono stato
infissi interni: buono
stato pareti esterne: buono stato
pavimentazione esterna: buono stato
pavimentazione interna: buono stato
plafoni: buono stato
portone di ingresso: buono stato
rivestimento esterno: buono stato
rivestimento interno: buono stato

Degli Impianti:

citofonico: buono stato
elettrico: buono stato
fognatura: buono stato
idrico: buono stato

Delle Strutture:

solai: buono stato
strutture verticali: buono stato
travi: buono stato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza (mq)	indice	commerciale (mq)
VERANDA INGRESSO	7,12	60%	4,27
INGRESSO	12,44	100%	12,44
RIPOSTIGLIO (utilizzato come letto realizzato con tramezzature interne non autorizzato)	9,66	100 %	9,66
DISIMPEGNO	1,5	100 %	1,5
LETTO	12,12	100 %	12,12
WC	5,60	100 %	5,60
CUCINA/TINELLO	27,60	100%	27,60
LETTO	17,30	100 %	15,32
WC (realizzato in ampliamento abusivamente)	4,60	100%	4,60
LETTO	26	100%	26
BOX AUTO (CANTINA convertita in box auto di cui 6,6 mq ampliati abusivamente)	16,51	100%	16,51
SCALA INTERNA	8,60	60%	5,16
SCOPERTO RETRO	27	60%	16,20
TOTALE	176,05		156,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In analogia a quanto stabilito da O.M.I. il prezzo reale di scambio di dette tipologia di strutture si valuta il € 630 a mq. netto l'intero complesso da cui, essendo la superficie netta ragguagliata pari a circa 157 mq si ottiene così che $(157 * 630) = \text{€. 98.910,00}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€. 98.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.910,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di LECCE, Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Carmiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	circa 157 mq	-----	€. 98.910,00	€. 98.910,00
				€. 98.910,00	€. 98.910,00

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 14.032,00

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

€. 84.878,00

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:

€. 8.487,8

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:

€. 76.390,20

data 04/08/2025

il tecnico incaricato
ING. CLAUDIO SANAPO