



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**257/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. SSA ANNAFRANCESCA CAPONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2024

TECNICO INCARICATO:

**ING. CLAUDIO SANAPO**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 257/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**civile abitazione** a PARABITA in VIA MILANO n. 23, della superficie commerciale lorda di circa 139,95 mq oltre a 24 mq di box auto di cui è nuda proprietaria la sig.ra [ ] e usufruttuari per la quota ½ pro quota a [ ] e [ ]

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato su tre livelli costruito in forza della Concessione Edilizia n. 2230 del 03.12.1992 rilasciata dal Comune di Parabita. Rispetto al censuario catastale l'immobile ha subito alcune modifiche interne per l'unione del tinello con il soggiorno oltre ad un ampliamento per aver inglobato il balcone nel retro prospetto su via Livorno per ricavare una lavanderia/cucina. Ad esso è collegato un box auto a cui si accede sia esternamente da via Milano che attraverso il cortiletto interno su via Livorno attraverso una scala di servizio. Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Parabita, l'immobile ricade in zona B1 nominata dall'art. 7 delle NTA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna H=2,75 m ed è identificata catastalmente foglio 16 particella 500 (catasto fabbricati) sub. 1, categoria A/3, consistenza 6,5 vani rendita 352,48 Euro oltre ad un box auto di altezza interna H=2,40 m ed è identificata catastalmente foglio 16 particella 500 (catasto fabbricati) sub. 5, categoria C/6, consistenza 24 mq rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: PARABITA VIA MILANO n. 23 Piano T, intestato a [ ] e usufruttuari per la quota ½ pro quota a [ ]

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale netta complessiva unità incluso box:		circa 163,95 m <sup>2</sup>
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 € 735 mq):		€. 120.533,25
Spese di allineamento catastale	a detrarre	- €. 3.000,00
Spese di allineamento urbanistico per sanzione, diritti e spese tecniche	a detrarre	- €. 5.000,00
Spese di demolizione cucina/lavanderia abusivo con trasporto e smaltimento	a detrarre	- €. 3.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 109.533,25
Data della valutazione:		14/12/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
in qualità di usufruttuario ed assegnatario immobile giusta sentenza 3476/2022

### 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: \_\_\_\_\_ è  
**assegnatario immobile giusta sentenza 3476/2022.**

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:

- **iscrizione ipoteca legale** registro generale n. 13093 registro particolare n. 2548 del 27/3/2007 di euro 176.821,38 a favore \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario \_\_\_\_\_  
eletto in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ in virtù di atto amministrativo di \_\_\_\_\_ : dell'8/3/2007 repertorio n. 284552/2007. A garanzia della somma di euro 88.410,69. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo del diritto di usufrutto delle unità immobiliari in Parabita, alla Via Milano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella 500 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani al piano T e particella 500 sub. 5 natura C6 di mq. 24 al piano S1.
- **iscrizione ipoteca legale** registro generale n. 21388 registro particolare n. 3655 del 21/5/2008 di euro 25.784,42 a favore \_\_\_\_\_, domicilio \_\_\_\_\_  
ipotecario eletto in \_\_\_\_\_ a contro: \_\_\_\_\_  
in virtù di iscrizione ex art. 77 d.p.r. 602/73 del \_\_\_\_\_ del 18/04/2008 repertorio n. 373817/2008. A garanzia della somma di euro 12.892,21. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo del diritto di usufrutto delle unità immobiliare in Parabita, alla Via Milano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella 500 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani al piano T e particella 500 sub. 5 natura C6 di mq. 24 al piano S1.
- **iscrizione ipoteca in rinnovazione** registro generale n. 8355 registro particolare n. 803 del 6/3/2023 di euro 105.000,00 a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in virtù di atto per notar Roberto Vinci di Parabita del 12/5/2003 repertorio n. 13783. A Mutuo di euro 70.000,00. Formalità di riferimento: iscrizione registro particolare n. 1968 del 15/5/2003. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Parabita, alla Via Milano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella 500 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani al piano T e particella 500 sub. 5 natura C6 di mq., al piano S1, di cui i signori \_\_\_\_\_ risultano titolari della quota di un mezzo ciascuno del diritto di usufrutto e la signora \_\_\_\_\_ dell'intera nuda proprietà

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 31146 registro particolare n. 26078 del 12/8/2024 a favore \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Lecce del 18/7/2024 repertorio n. 4405. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Parabita, alla Via Milano, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella \_\_\_\_\_

500 sub. 1 natura A3 di 6,5 vani al piano T e particella 500 sub. 5 natura C6 di mq., al piano S1, di cui i signori risultano titolari della quota di un mezzo ciascuno del diritto di usufrutto e la signora dell'intera nuda proprietà

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:

nuda proprietaria  
e usufruttuari per la quota  $\frac{1}{2}$  pro quota a

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 2230 del 03.12.1992 rilasciata dal Comune di Parabita

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Parabita, l'immobile ricada in zona B1 normata dall'art. 7 delle NTA.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** Rispetto al censuario catastale l'immobile ha subito alcune modifiche interne per l'unione del tinello con il soggiorno oltre ad un ampliamento per aver inglobato il balcone nel retro prospetto su via Livorno per ricavare una lavanderia/cucina. Ad esso è collegato un box auto a cui si accede sia esternamente da via Milano che attraverso il cortiletto interno su via Livorno attraverso una scala di servizio.

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

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** Rispetto al censuario catastale l'immobile ha subito alcune

modifiche interne per l'unione del tinello con il soggiorno oltre ad un ampliamento per aver inglobato il balcone nel retro prospetto su via Livorno per ricavarne una lavanderia/cucina. Ad esso è collegato un box auto a cui si accede sia esternamente da via Milano che attraverso il cortiletto interno su via Livorno attraverso una scala di servizio.

**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:

cancello: buono stato  
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: discreto a causa di infiltrazioni  
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)
SOGGIORNO/TINELLO	39,76	100 %	39,76
ANGOLO COTTURA	3,93	100 %	3,93
DISIMPEGNO	7,36	100 %	7,36
LETTO MATRIMONIALE	17,56	100 %	17,56

STUDIO	18,40	100 %	18,40
LETTO	11,52	100 %	11,52
LAVANDERIA/CUCINA (DA DEMOLIRE)	12,68	100 %	12,68
WC 1	1,8	100%	1,8
WC 2	5,78	100%	5,78
BALCONE VIA LIVORNO	6,5	50 %	3,25
CORTILE INTERNO SU VIA LIVORNO	35,83	50 %	17,91
BOX	24,00	100 %	24,00
TOTALE	185,12		163,95

#### 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 € 735 a mq. netto l'intero complesso da cui, essendo la superficie netta ragguagliata pari a 163,95 mq si ottiene così che  $(163,95 * 735) = € . 120.533,25$

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € . 120.533,25

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 120.533,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 120.533,25

## 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 Parabita

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	163,25	-----	€ . 120.533,25	€ . 120.533,25
				€ . 120.533,25	€ . 120.533,25

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 11.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 109.533,25

**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: **€. 10.950,32**

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: **€. 98.552,93**

data 14/12/2024

il tecnico incaricato  
ING. CLAUDIO SANAPO