



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 232/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

GIUDICE E.:

Dott.ssa Anna Francesca Capone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2023

TECNICO INCARICATO:

**LUCIANO PALAZZO**

CF:PLZLCN62H20B506C

con studio in LECCE (LE) via Adige 30

telefono: 329.6947364

pec: luciano.palazzo@pec.it

email: luciano.palazzo@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2023

## LOTTO 1

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

**A** **Appartamento** a UGENTO (LE) Via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, primo piano, della superficie commerciale di 96,33 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*). Appartamento al Piano Primo, con area scoperta al Piano Terra di esclusiva pertinenza per l'accesso alla scala coperta dell'abitazione, attualmente destinata ad uso residenziale. Il fabbricato è dotato di un solo accesso dal Piano Terra su via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Il Piano delle coperture a doppia falda inclinata è attualmente inaccessibile, perché privo di scala. L'area esterna scoperta al Piano Terra risulta dotata di pavimentazione, definita da moduli quadrati di gres porcellanato. Una piccola scala di quattro gradini, rivestiti in marmo tipo Trani, consente l'accesso a quota + 0.65 m (rispetto alla quota dello scoperto antistante) del pianerottolo della scala interna, rivestita in marmo tipo Trani, che conduce all'appartamento ubicato al Primo Piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano al Piano Primo di un fabbricato bifamiliare, di cui il Piano Rialzato e quello Seminterrato risultano di altra proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*).

L'appartamento ha un'altezza media interna di 3,05 m.

Identificazione catastale:

- Foglio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 2016,91 Euro, indirizzo catastale: via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, piano: Primo, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*- derivante da Atto del 04/09/2001, Pubblico ufficiale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, Sede Gallipoli (Le), Repertorio n. 43079 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22666.1/2001 - Reparto PI di LECCE in atti dal 12/09/2001  
Coerenze: Confina con via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Piano Rialzato) ed altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	<b>96,33 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.431,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/11/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, non occupato da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietaria, attualmente residente in Germania. L'abitazione al momento del sopralluogo del ctu risultava libera in maniera stabile, nonché priva di arredi interni.

La sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* risulta attualmente residente in Ugento alla \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Primo Piano (come da "Certificato di Residenza", richiesto dal ctu all'Ufficio Anagrafe di Ugento e datato 19.09.2023 – Vedi Allegato 6) e vedova di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (nato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ad Alliste e deceduto in Gallipoli in data \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Vedi "Stato di Famiglia" – All. 6), con cui ha contratto matrimonio in \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in data 02.05.1981, in regime di separazione dei beni, così come da "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio", richiesto dal ctu presso l'ufficio "Settore servizi demografici e statistici" del Comune di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e datato 19.09.2023 (Si veda All. 6 alla presente Relazione)

### 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:

1 **"Contratto di mutuo di garanzia ipotecaria"** del 04.09.2001 rep.43080 racc. 10860, stipulato in Castromediano, comune di Cavallino per notar \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, registrato in Gallipoli il 13.09.2001 al n. 331; \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede in San Severo e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ("ristoratrice") e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ("pensionato") "fidejussore. Mutuo fondiario fruttifero concesso alla parte mutuataria, per la somma di Lire Centomilioni (Lire 100.000.000), pari a Euro Cinquantamilaseicentoquarantacinque e sessantanove centesimi (**Euro 51.645,69**). A parziale garanzia dell'adempimento delle obbligazioni, nonché del conseguente obbligo di restituzione dell'importo preso a mutuo (termine di anni quindici (15) dall'inizio del periodo di ammortamento fissato per il giorno primo ottobre 2001), la parte mutuataria costituisce in pegno a favore della Banca, che accetta, la somma di Lire Novantottomilioni quattrocentonovantamila (Lire 98.490.000) pari a Euro Cinquantamilaottocentosessantacinque e 84 centesimi (**Euro 50.865,84**).

2 **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** Atto Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 04.09.2001 rep.43080 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 06.09.2001 al Num. Gen. 28768 e particolare 3291 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede in San Severo (FG) CF \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per capitale di **Lire 100.000.000 pari a € 51.645,69**, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di **Lire 250.000.000**, durata 15 anni, a carico di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in data \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU Foglio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, sito nel Comune di Ugento. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - in data 19



luglio 2021 ai numeri 25405/2598 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione)

- 3 **Ipoteca Legale iscrizione ex art. 77 dpr 602/73 atto \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** del 21 gennaio 2010 repertorio n. 347/2010 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 4 febbraio 2010 al numero generale 4182 e al numero particolare 852 a favore di [REDACTED] con sede in Lecce C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per capitale di € **36.628,44** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **73.256,88**, a carico di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a Melissano (LE) in data \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, riportato in NCEU a Foglio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* sito nel comune di Ugento (LE).
  - 4 **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 4 settembre 2001 repertorio n. 43080 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 19 luglio 2021 al numero generale 25405 e al numero particolare 2598 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede in San Severo (FG) C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € **51.645,69** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **129.114,22**, a carico di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in data \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* sito nel comune di Ugento (LE).
  - 5 **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** del 12 maggio 2022 repertorio n. 3725/5922 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 13 maggio 2022 al numero generale 17644 e al numero particolare 2269 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di € **59.214,23** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € **118.428,46**, a carico di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in data \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, sito nel comune di Ugento (LE).
- i. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
1. **Atto di precetto** notificato ex art. 143 cpc alla sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 29.09.2022. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, quale procuratrice speciale della società \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per una somma da pagare a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* pari a € **36.301,47**.
  2. **Pignoramento Immobili**, atto Unep presso la Corte D'appello di Lecce del 22 giugno 2023, repertorio n. 2187 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 9 agosto 2023 al numero generale 30938 e al numero particolare 25362 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, con sede in Napoli C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, a carico di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, Foglio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, Ctg. A3, Cl. 3, vani 4, superficie catastale 80 mq (escluse aree scoperte) con € 212,91, Piano Primo e scoperto a Piano Terra, sito nel comune di Ugento (LE) alla via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. di cui alla procedura.
- i. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- ii. *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:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto del 04/09/2001, Pubblico ufficiale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Sede Gallipoli (Le), Repertorio n. 43079 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22666.1/2001 - Reparto PI di LECCE in atti dal 12/09/2001 (Vedi All. 9)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/1, nato a UGENTO (LE) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in forza di Pratica n\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in atti dal 14/12/2000 (All. 5)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 9839/1999, sostituita successivamente da Concessione Edilizia N. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* del 14.12.2000, intestate a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di "Realizzazione di un fabbricato costituito da civile abitazione a piano terra con sottostante autorimessa al piano interrato e da civile abitazione al piano primo"

N.C.E.U.: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*,

Agibilità: **non ancora rilasciata.**

Parere favorevole ASL Le/2 prot. n. 1933 del 07/11/2000 (All. 5).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Delibere di Giunta Regionale n. 3846 del 01.08.1989 e n.1031 del 02.03.1990 (pubbl. avviso G.U.R.I. n°37/1995);

l'immobile ricade in "Zona B2: Completamento edilizio".

Norme Tecniche di Attuazione ed indici: Scheda a pag. 33:

If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 3 mc/mq;

R.C. (rapporto di copertura) = " " mq/mq;

Hmax (altezza massima) = /



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di prospetto (prospetto anteriore: piano di accesso alla scala sopraelevato di 65 cm e aggiunta di quattro gradini esterni; finestra dell'attuale vano cottura: traslata a sinistra e ruotata; fioriera addossata al muro di recinzione destro dello scoperto non realizzata); modifiche interne al Primo Piano (vano deposito attualmente destinato a cottura e porta di accesso spostata sul muro a destra; camino in posizione d'angolo e non al centro della parte destra delle scale; pilastri tra soggiorno e bagno e ripostiglio attualmente inglobati nella muratura portante; pilastro tra vano letto f e balcone retrostante traslato verso l'angolo esterno sinistro); balcone retrostante ampliato verso il muro di confine a destra). Normativa di riferimento: NTA, PRG)

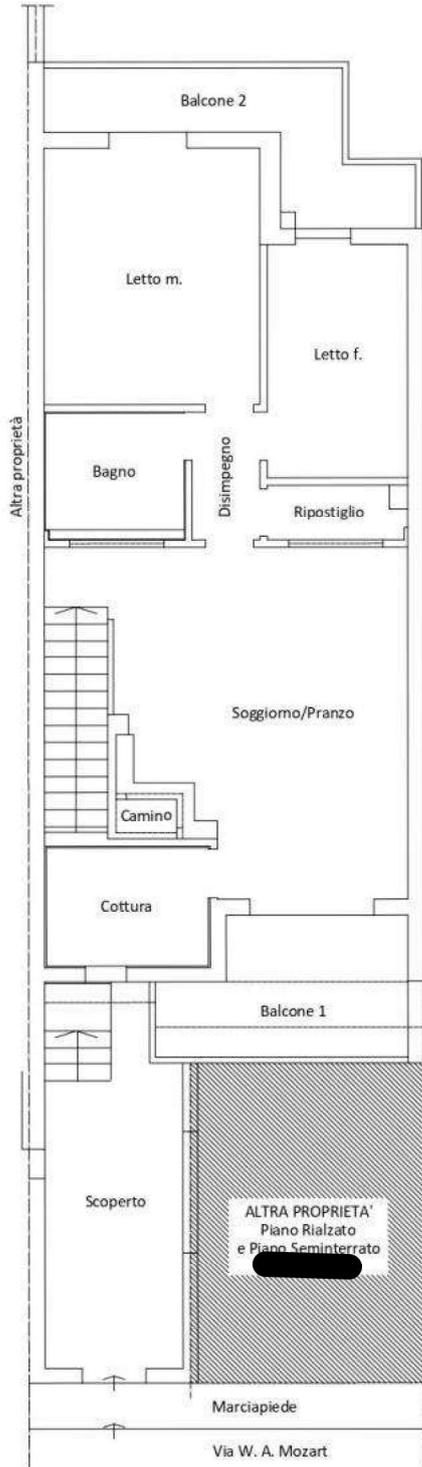
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia (SCIA) in sanatoria ex art 37 DPR 380/2001

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

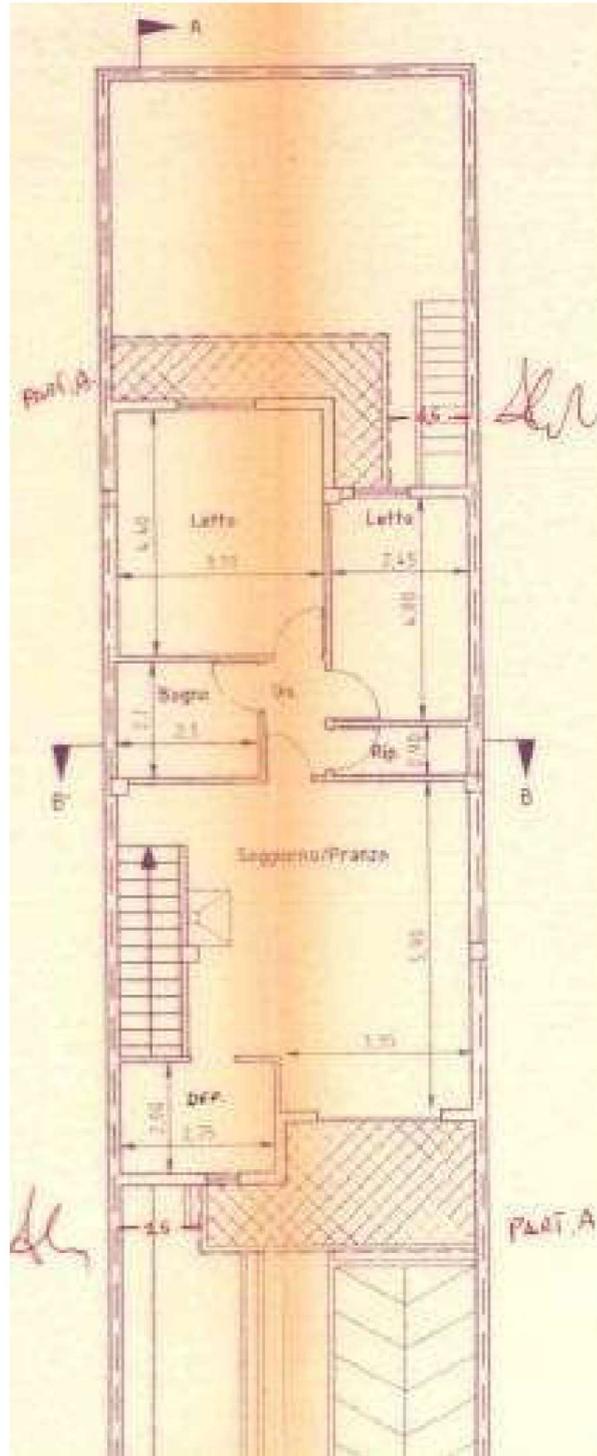
Costi di regolarizzazione:

• Presentazione pratica edilizia in sanatoria (SCIA):	€ 800,00
• Pagamento oblazione per sanatoria:	€ 516,00
• Pratica di aggiornamento catastale:	€ 600,00
• Presentazione pratica edilizia in sanatoria (SCA-Agibilità):	€ 500,00
• <u>Diritti di istruzione SCIA (80 €) e SCA (50 €):</u>	<u>€ 130</u>
TOTALE	<b>€ 2.546</b>
• Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi	





Rilievo dello stato attuale: Piano Primo



Progetto approvato (P.E. 401/2000):  
Pianta Piano Primo



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **non conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme**.

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

1. L'attuale vano cottura è dichiarato come bagno
2. L'attuale finestra del vano cottura è traslata verso destra.



BENI IN UGENTO VIA W.A. MOZART 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a UGENTO (LE) Via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* primo piano, della superficie commerciale di 96,33 mq (Sup. lorda compresi balconi = 128,70 mq) per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*). Appartamento al Piano Primo, con area scoperta al Piano Terra, di esclusiva pertinenza, per l'accesso alla scala coperta dell'abitazione, attualmente destinata ad uso residenziale. Il fabbricato è dotato di un solo accesso su via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Il piano delle coperture a doppia falda inclinata è attualmente inaccessibile, perché privo di scala. L'area esterna scoperta risulta dotata di pavimentazione, definita da moduli quadrati di gres porcellanato. Una piccola rampa di quattro gradini, rivestiti in marmo tipo Trani, consente l'accesso a quota + 0.65 m (rispetto alla quota dello scoperto antistante) del pianerottolo della scala interna, anch'essa rivestita in marmo, che conduce all'appartamento ubicato al Primo Piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Primo di un fabbricato bifamiliare, di cui il Piano Rialzato e quello Seminterrato risultano di altra proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*).

L'appartamento ha un'altezza media interna di 3,05 m.

Identificazione catastale:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 2016,91 Euro, indirizzo catastale: via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, piano: Primo, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - derivante da Atto del 04/09/2001 Pubblico ufficiale \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Sede Gallipoli (Le) Repertorio n. 43079 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 22666.1/2001 - Reparto PI di LECCE in atti dal 12/09/2001  
Coerenze: Confina con via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (Piano Rialzato) ed altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Estratto di mappa catastale



Area urbana di Ugento contenente l'immobile



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona di espansione in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. I più importanti centri limitrofi sono: Casarano, Gallipoli. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica (FTTC-FTTH-ADSL); le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento; Marine di Ugento; Castello (origine normanna), Palazzo Colosso, Torre Civica (XIX sec.), Palazzo Vescovile (XVI sec.), Museo Civico di Archeologia, Cattedrale (XVII sec.), Cripta del Crocefisso, Cappella della Madonna di Costantinopoli (XVII sec.), Santuario di Cosma e Damiano, Santuario Madonna della Luce (1576); Chiesa di S. Maria del Casale



Palazzo vescovile (XVI sec.)



Cattedrale (XVII sec.)

SERVIZI

- centro commerciale
- municipio
- palazzetto dello sport "Tiziano Manni"
- scuola per l'infanzia "Agazzi"
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore "Ignazio Silone"
- ospedale più vicino (Gallipoli)
- farmacie

- ottimo
- buono
- ottimo
- buono
- buono
- buono
- ottimo
- buono
- buono

COLLEGAMENTI

- SS 274 distante 1 km
- SS 275 distante 13 km
- Ferrovia Sud Est

- buono
- distante
- normale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:

- nella media
- al di sotto della media
- buona
- buono
- nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente nel Comune di Ugento (approvato in forza di Delibere di Giunta Regionale n. 3846 del 01.08.1989 e n.1031 del 02.03.1990, pubbl. avviso G.U.R.I. n°37/1995) l'immobile pignorato ricade in "Zona B2: Completamento edilizio", regolamentata e disciplinata dagli indici della Scheda a pag. 33 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

Il fabbricato, oggetto della presente perizia, consiste in un appartamento al Piano Primo (con annesso scoperto al Piano Terra per accesso scala), facente parte di un'immobile edilizio bifamiliare, uno al Piano Rialzato e Seminterrato (di altra proprietà) ed uno al Primo Piano (proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*). La costruzione edilizia, risalente agli anni 2000-2001, è di tipo residenziale ed è ubicata in Ugento (Le) alla via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. La struttura portante è del tipo intelaiata (plinti-pilastri-travi) in c.a.; murature d'ambito eseguite in conci di tufo locale e solai inclinati a doppia falda a struttura mista (latero/cementizia) con travetti in c.a. prefabbricati. Detto immobile è dotato di ingresso principale unico su scoperto, di proprietà esclusiva, prospiciente via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Tale scoperto al P.T. è protetto da recinzione muraria su tre lati, di cui due sul confine con altre proprietà. Una scala interna in c.a. e rivestita in marmo, consente l'accesso al Piano Primo, la cui pavimentazione è costituita da moduli in gres porcellanato 50x50 cm. L'appartamento è intonacato sia internamente che esternamente ed è dotato di infissi in legno (interni) e in alluminio (esterni), oltre agli impianti necessari (idrico/fognante, elettrico, riscaldamento, tv). Gli infissi esterni sono protetti e dotati di tapparelle in alluminio ad ante. L'area esterna scoperta al P.T. risulta dotata di pavimentazione in gres porcellanato 30x30 cm con posa a 90 gradi; i gradini esterni sono rivestiti in marmo tipo Trani. L'immobile è dotato di due balconi, superiormente coperti e pavimentazione in gres con moduli 30x30 cm. (uno sul prospetto principale ed uno su quello retrostante). La muratura di protezione di quest'ultimi è in tufo intonacato e di forma mistilinea. Dal punto di vista stilistico l'edificio si connota per le sue esplicite affinità ai valori dell'architettura di inizio secondo millennio. La muratura dell'intero immobile è a due falde inclinate e protetta da tegole. Attualmente l'appartamento al Piano Primo, oggetto di perizia, si sviluppa su 96,33 mq commerciali ed è articolato in zona giorno e zona notte, la cui distribuzione interna degli ambienti è attualmente la seguente: soggiorno/pranzo, cottura (con arredi e rivestimento in tozzetti in gres 10x10 cm), disimpegno, ripostiglio, bagno, letto m e letto f. Il bagno e il ripostiglio sono dotati di minuscoli infissi apribili delle dimensioni 5 cmx1,80 m. Escluso il vano cottura, il resto dei vani sono privi di arredi. L'abitazione è dotata di buona esposizione ed illuminazione naturale.

CONSISTENZA:

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

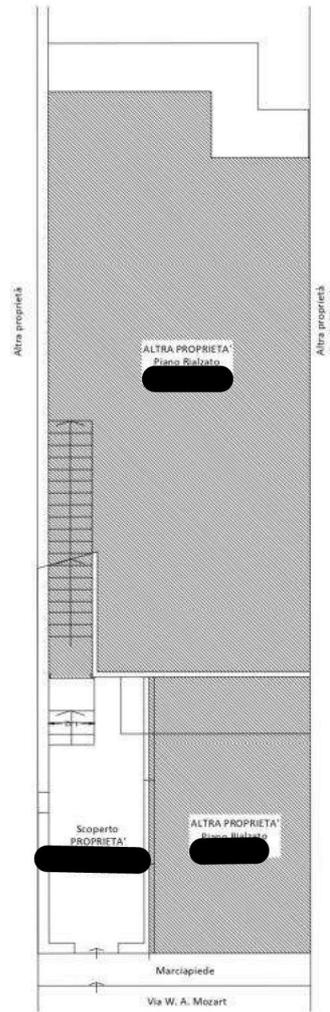
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

DESCRIZIONE	CONSITENZA LORDA mq	IINDICE %	COMMERCIALE mq
Appartamento al Piano Primo	89,32	100%	89,32
Balcone anteriore	10,73	25%	2,68
Balcone posteriore	9,82	25%	2,45
Scoperto al PT accesso scala	18,83	10%	1,88
<b>TOTALE</b>	<b>128,70</b>		<b>96,33</b>





*Pianta stato attuale del 1P*



*Pianta stato attuale del PT*



*Scoperto al PT di proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\**



*Primo Piano di proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\**



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**Agenzia del Territorio (OMI) (20.11.2023)** : Semestre 1 - 2023

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Fascia di zona: Espansione periferica abitato (D4)

Valore minimo: 560,00 €/mq

Valore massimo: 760,00 €/mq

**Borsino immobiliare (20.11.2023)**

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Fascia di zona: Espansione periferica abitato

Valore minimo: 551 €/mq

Valore medio: 644 €/mq

Valore massimo: 738 €/mq

Note: Si è considerata la valutazione di mercato per "Abitazioni di prima fascia"

**Immobiliare.it (21/11/2023)** . Rif. Ottobre 2023

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 368 €/mq

Valore medio: 1.165 €/mq

Valore massimo: 2.405 €/mq

**Wikicasa.it (21/11/2023)** . Rif. Ottobre 2023

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 427 €/mq

Valore medio: 1.198 €/mq

Valore massimo: 1.969 €/mq

**VersoSud (Agenzia Immobiliare Ugento) (21/11/2023)** .

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 750 €/mq

Valore massimo: 800 €/mq

**Giano Group (Agenzia Immobiliare Ugento) (21/11/2023)** .

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 500 €/mq

Valore massimo: 700 €/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per definire il valore di mercato alla data attuale di tale abitazione, sono stati consultati i rapporti e gli studi pubblicati: Istat, Sole 24 ore, Borsino immobiliare, Tecnocasa, Camera Commercio e Artigianato, Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari e studi tecnici locali.

Ugento, con una popolazione di 12.001 abitanti, è un comune della provincia di Lecce, da cui dista circa 47 Km.



Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti aree marine: Torre San Giovanni, Lido Marini, Torre Mozza. In assoluto la zona più presente attualmente negli annunci immobiliari è Torre San Giovanni con oltre 184 annunci complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa il 3% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in Ugento 644 annunci immobiliari, di cui 613 in vendita e 31 in affitto, con un indice complessivo di 53 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone ad Ugento è compreso in tutta la città tra 435 €/m<sup>2</sup> e 1.160€/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,8 €/m<sup>2</sup> mese e 4,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.060 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 16% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.275 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa l'1% inferiore alla quotazione media provinciale (1.075€/m<sup>2</sup>). Il prezzo richiesto per singoli appartamenti ad Ugento è estremamente disomogeneo in tutta la cittadina e nel 40% dei casi risulta inferiore a 515 €/m<sup>2</sup> o superiore a 1.505 €/m<sup>2</sup>. Ugento ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.060€/m<sup>2</sup>, quindi circa il 83% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 172% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

I prezzi di vendita superiori ai 1.000 €/mq si riscontrano soprattutto nelle aree marine, in città i prezzi scendono attestandosi, in media, intorno ai 550-750 €/mq.

In considerazione di quanto su esposto (andamento attuale del mercato immobiliare regionale e locale), dello stato attuale di manutenzione, ma anche dei 23 anni trascorsi dalla sua costruzione, oltre ai riferimenti economici delle agenzie immobiliari di Ugento intervistate (All. 12), il valore di mercato che si potrà assumere sarà:

### 700 €/mq VALORE DI MERCATO DI STIMA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,33 mq x 700 €/mq = **67.431,00 €**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **67.431,00 €**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **67.431,00 €**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tra i procedimenti di stima che si possono adottare in estimo, per il caso in esame si è scelto quello "Sintetico o comparativo", che si effettua comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nelle adiacenze, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. Alla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, inoltre, in maniera positiva e negativa, due caratteristiche economiche, di tipo intrinseco ed estrinseco. A tal scopo sono state analizzate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato: caratteristiche estrinseche (mercato di compravendita locale, caratteristiche del comprensorio urbanistiche, edilizie ed economico-sociali, caratteristiche ubicazionali e servizi esterni) e caratteristiche intrinseche (orientamento, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, configurazione plano-altimetrico, geologia del terreno, salubrità del luogo). In funzione dei suddetti elementi, si applicheranno le aggiunte o detrazioni, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti. Per definire il valore di mercato alla data attuale di tale abitazione, sono stati consultati i rapporti e gli studi pubblicati: Istat, Sole 24 ore, Borsino immobiliare, Wikicasa, Tecnocasa, Camera Commercio e Artigianato, Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari e studi tecnici locali, Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecce, Ufficio del registro di Lecce, Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico di Ugento (Le), agenzie: Ugento,



Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI (Agenzia delle entrate), ed inoltre: imprese di costruzione, studi tecnici, Wikicasa, Borsino immobiliare, Tecnocasa, Immobiliare.it, Mercato immobiliare Ugento.

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	Valore intero €	Valore diritto €
A	Appartamento	128,94	67.431,00	67.431,00
				<b>67.431,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il giudizio di comoda divisibilità di un immobile, predisposto dall'art. 720 del Codice Civile, postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento dello stesso, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sulla destinazione originaria del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Dopo aver studiato con attenzione l'immobile oggetto di pignoramento, sono pervenuto alla conclusione che l'immobile non può essere comodamente divisibile per i motivi di seguito riportati: - l'intervento di frazionamento non può prevedere due unità abitative, separate ed indipendenti, in quanto dotato di accesso unico da scala, che conduce direttamente nel vano soggiorno/pranzo, rendendo, in tal modo, impossibile una eventuale comoda divisibilità dell'appartamento in due unità abitative distinte ed indipendenti.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione (non dovuta, l'immobile è libero): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.431**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Valore dell'immobile	<b>€ 67.431,00</b>
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 10.114,65</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.546,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 70,35</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.700,00</b>

Data 05/12/2023

Il tecnico incaricato  
Arch. Luciano Palazzo

