



# TRIBUNALE ORDINARIO-LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 260/2017

PROCEDURA PROMOSSADA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Pietro Errede

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIO SARNO**



## LOTTO1

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

**A**

**appartamento a VERNOLE** via Isonzo 9, frazione Pignano, della superficie commerciale di **88,54 mq per la quota** di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Abitazione indipendente a solo piano terreno, con cortile privato retrostante.

Impianto planimetrico con orientamento Sud-Est Nord-Ovest, con ingresso su fronte strada dal civico 9 e sviluppo longitudinale per la parziale profondità del lotto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 4,20 m. ed è composta da 5 vani così suddivisi: ingresso stanza da letto, disimpegno-studio, soppalco superiore a quest'ultimo ad uso letto, soggiorno-pranzo, bagno, cucina con aggiunta lavanderia, oltre al cortile retrostante dotato di tettoia in lamiera metallica nella sua parte terminale.

Sull'area solare di copertura dei soli primi due vani risulta presente un impianto fotovoltaico di n.26 pannelli, installato a seguito di Convenzione per il riconoscimento delle tariffe in centivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare, tra il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A. ed il Sig. \_\_\_\_\_, comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 4,20 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 239 (catasto fabbricati), partita 1730, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: VIA VERNOLE, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/05/2004 Repertorio n.: 10516 Rogante: FRANCO CESARE Sede: LECCE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13482.1/2004).  
Coerenze: con via Isonzo a Sud-Est, con particella 245 a Nord-Est, con particella 11 a Nord-Ovest, e con altra proprietà a Sud-Ovest.  
Superficie Catastale Totale: 52 mq. Totale escluse aree scoperte: 49 mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

**A.1**

**impianto fotovoltaico**, composto da n. 26 pannelli per una potenza complessiva di 6,03 kW, installato a seguito di Convenzione tra il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. ed il Sig. \_\_\_\_\_, comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,54m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.65.666,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.816,10
Data della valutazione:	03/04/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/05/2004 a firma di Notaio Cesare Franco ai nn. 10517/4673 di repertorio, registrata il 05/05/2004 a Lecce ai nn.1258, iscritta il 06/05/2004 a Lecce ai nn.2170 Reg. par. e 17910 Reg. gen., a favore di

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 87.500,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: 15

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

pignoramento, registrata il 03/04/2017 a Lecce ai nn. 2393/2017 di repertorio, trascritta il 18/04/2017 a Lecce ai nn. 9538 Reg. par. e 12590 Reg. gen., a favore di

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2;

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da ATTO GIUDIZIARIO emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO LECCE.

Verbale di pignoramento immobili per € 15.317,30 oltre interessi e spese.

#### 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:

, in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2004), con atto stipulato il 05/05/2004 a firma di Notaio Cesare Franco ai nn. 10516/4672 di repertorio, registrato il 05/05/2004 a Lecce, trascritto il 06/05/2004 ai nn. 13482 di particolare e 17909 d'ordine , in forza di atto di compravendita

, in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2004), con atto stipulato il 05/05/2004 a firma di Notaio Cesare Franco ai nn. 10516/4672 di repertorio, registrato il 05/05/2004 a Lecce, trascritto il 06/05/2004 ai nn. 13482 di particolare e 17909 d'ordine , in forza di atto di compravendita.

Come da Certificato Notarile agli atti della procedura in oggetto, in virtù di atto di compravendita (All.2 Documentazione Lotto 1) per Notaio C. Franco del 05/05/2004 trascritto il 06/05/2004 al n. 17909 d'ordine e n. 13482 di particolare, da

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

S.C.I.A.N. n.38/2012, intestata a \_\_\_\_\_, per "lavori di installazione di un impianto fotovoltaico composto da 25moduli, al piano coperture", presentata il 04/07/2012.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) vigente, in forza di delibera n.5 del 14/01/2014 della Giunta Regionale, approvato con Delibera n.1 del 08/10/2014 del Commissario ad Acta, l'immobile ricade in zona B4 - MAGLIE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE. Nome tecniche di attuazioneedindici: Art.454ZONEB4- MAGLIE DI COMPLETAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE delle  
Nome Tecniche di Attuazione, riportato in allegato alla Relazione tecnica (All2 Documentazione Lotto 1)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: come evidenziato nel cap. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, cui si rimanda, allo stato attuale presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vernole non sono presenti titoli autorizzativi nonché elaborati plano-volumetrici riportanti la consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto non è possibile valutare la regolarità edilizia del suddetto immobile, nonché specificare eventuali difformità dello stesso. Si fa inoltre presente che lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e riportato nella planimetria allegata (All.2 Documentazione Lotto 1), necessiterebbe di una verifica dei rapporti aero-illuminanti qualora le destinazioni d'uso dei vani fossero confermate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**: come meglio evidenziato nel cap. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA, le difformità sono regolarizzabili previa le dovute ulteriori verifiche dello stato autorizzativo ovvero il rinvenimento di dati relativi all'effettivo anno di costruzione dell'immobile, necessario iter amministrativo, con eventuali adempimenti/oneri, presso il Comune di Vernole per accertamento di conformità dell'immobile (ex art.36 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii) stante l'attuale stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Necessaria redistribuzione della destinazione d'uso dei singoli vani per l'ottenimento dell'agibilità edilizia.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: consistenza in visura e in planimetria catastale non corrispondente allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e riportato nella planimetria allegata (All.2 Documentazione Lotto 1): indicazione di soli due vani (visura) e di impianto parziale e incompleto (planimetria catastale) in rappresentazione dei soli primi due ambienti voltati, oltre all'indicazione di due piccoli accessori non rilevati nello stato attuale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**: le difformità sono regolarizzabili previa le dovute ulteriori verifiche dello stato autorizzativo ai fini della regolarizzazione urbanistica e del rilascio dell'agibilità edilizia presso le autorità competenti, presentazione di pratica D.O.C.F.A.

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione catastale:pratica D.O.C.F.A.:€50,00
- Spese tecniche per la redazione della pratica catastale:€50000

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito degli accessi agli atti e delle richieste effettuate dal sottoscritto C.T.U. nelle date del 21/11/2017 e del 22/02/2018, il Comune di Vernole - Servizio Urbanistica ha rilasciato apposita comunicazione (prot.n.3948del29/03/2018), che ad ogni buon fine si allega alla presente Relazione tecnica (All. 2 Documentazione Lotto 1), con la quale il Dirigente dell'U.T.C. ha comunicato "che a seguito della verifica effettuata negli archivi di codesto Comune, si è accertato che non ci sono titoli autorizzativi relativi all'immobile in oggetto e che non sussistono dichiarazioni da parte dei proprietari circa l'anno di edificazione. Si comunica inoltre, che il fabbricato insiste in un lotto di terreno posto nell'ambito dei territori costruiti a partire dall'emanazione della legge n. 765 del 1967 (Legge Ponte). Ne consegue, che l'immobile risulterebbe autorizzato, solo se sussistessero le prove, che lo stesso fu edificato negli anni precedenti al 1942, in caso contrario l'immobile risulta abusivo." Pertanto, allo stato attuale, non

è possibile valutare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché specificare eventuali difformità dello stesso, non risultando agli atti alcuna documentazione riportante elaborati plani-volumetrici riguardanti l'immobile in oggetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**: le difformità sono regolarizzabili previa le dovute ulteriori verifiche dello stato autorizzativo ovvero il rinvenimento di dati relativi all'effettivo anno di costruzione dell'immobile, necessario iter amministrativo, con eventuali adempimenti/oneri, presso il Comune di Venole per accertamento di conformità dell'immobile (ex art.36 D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii) stante l'attuale stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Si fa presente che in un ambito differente, ovvero quello catastale, risulta agli atti una planimetria, presentata in data 27/05/1961. Fermo restando le necessarie e dovute ulteriori verifiche dello stato autorizzativo ovvero il rinvenimento di dati relativi all'effettivo anno di costruzione dell'immobile, si potrebbe opportunamente paventare l'ipotesi di considerare il fabbricato riportato nella suddetta planimetria catastale quale impianto originario dell'immobile, e quindi valutare le eventuali difformità dello stato dei luoghi rispetto a quest'ultimo.

Infine si evidenzia che nell'atto di compravendita del 05/05/2004 che si allega alla presente Relazione tecnica (All. 2 Documentazione Lotto 1), l'immobile viene così descritto: "*casa di civile abitazione composta di un vano soggiorno, vano letto, cucina e bagno, nonché giardino retrostante della superficie di circa mq. 147.*" E che "*tutti i venditori (...) dichiarano che l'abitazione sopra descritta è stata realizzata in data anteriore al primo settembre 1967 in conformità alle prescrizioni delle norme e degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione e che successivamente a tale data e sino ad oggi non è stata oggetto di interventi edilizi né di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto concessione, autorizzazione o permesso di costruire anche in sanatoria e che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori dalla competente Autorità comunale in materia urbanistico edilizia.*"

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERNOLE VIA ISONZO 9, FRAZIONE PISIGNANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento a** VERNOLE via Isonzo 9, frazione Pisignano, della superficie commerciale di **88,54 mq per la quota** di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Abitazione indipendente a solo piano terreno, con cortile privato retrostante.

Impianto planimetrico con orientamento Sud-Est Nord-Ovest, con ingresso su fronte strada dal civico 9 e sviluppo longitudinale per la parziale profondità del lotto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 4,20 m. ed è composta da 5 vani così suddivisi: ingresso-stanza da letto, disimpegno-studio, soppalco superiore a quest'ultimo ad uso letto, soggiorno-pranzo, bagno, cucina con aggiunta lavanderia, oltre al cortile retrostante dotato di tettoia in lamiera metallica nella sua parte ~~terminale~~.

Sull'area solare di copertura dei soli primi due vani risulta presente un impianto fotovoltaico di n.26 pannelli, installato a seguito di Convenzione per il riconoscimento delle tariffe in centivanti all'energia

elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare, tra il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. ed il Sig. \_\_\_\_\_, comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 4,20 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 239 (catasto fabbricati), partita 1730, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: VIA VERNOLE, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; \_\_\_\_\_, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, derivante da INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/05/2004 Repertorio n.: 10516 Rogante: FRANCO CESARE Sede: LECCE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13482.1/2004).  
Coerenze: con via Isonzo a Sud-Est, con particella 245 a Nord-Est, con particella 11 a Nord-Ovest, e con altra proprietà a Sud-Ovest.  
Superficie Catastale Totale: 52 mq. Totale escluse aree scoperte: 49 mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semi 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.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al disotto della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al disotto della media	
panoramicità:	al disotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al disotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione indipendente al solo piano terreno di un fabbricato posto su di un lotto di forma rettangolare avente orientamento Sud-Est Nord-Ovest e confinante con altre proprietà sui lati Sud-Ovest e Nord-Est.

L'abitazione si sviluppa nella profondità del lotto e consta di 5 vani in linea, oltre ad un soppalco, con partizioni interne non a tutta altezza nei primi due vani. Nello specifico si divide il primo vano, caratterizzato da volta tradizionale a stella, tra ingresso di circa 8,60 mq. e vano letto di circa 14 mq., ed il secondo vano, anch'esso con volta tradizionale a stella, tra disimpegno di circa 10 mq. e studio di circa 9,00 mq., questi ultimi entrambi soppalcati per la realizzazione di un ambiente unico di circa 19,00 mq. adibito ad ulteriore vano letto. Segue il soggiorno-pranzo di circa 13,00 mq., con accesso diretto al cortile, al bagno di circa 4,00 mq. E alla cucina, stretta ed allungata di circa 7,00 mq.

Quest'ultima risulta collegata ad un piccolo vano lavanderia di circa 3,00 mq., che dispone di semplice copertura in lamiera metallica con sottostante cartongesso, all'evidenza ammalorato, e di chiusure incomplete verso il cortile.

Le altezze interne variano: da 4,70 m. al colmo dei primi due vani, a 3,70 m. per soggiorno-pranzo e bagno, a 2,75 m. in cucina.

Infine, il cortile costeggia per un breve tratto l'abitazione lungo il confine posto a Sud-Ovest,

attestandosi alla fine del fabbricato, con una tettoia in lamiera metallica posta lungo il confine a Nord-Ovest; interamente pavimentato, il cortile retrostante dispone lungo il confine a Nord-Est di una scala esterna scoperta di collegamento al lastrico solare dell'intero fabbricato.

Su tale area di copertura, nella sola porzione posta sul fronte principale, e corrispondente ai primi due vani voltati, risulta installato un impianto fotovoltaico composto da 26 moduli fotovoltaici in silicio policristallino.

In base alla documentazione prodotta in sede di sopralluogo dal Sig. \_\_\_\_\_, comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2, è emerso che, a seguito di domanda di ammissione alla tariffa incentivante pervenuta al GSE in data 31/12/2012, è stata stipulata la Convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare tra il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. ed il suddetto Sig. \_\_\_\_\_. Tale Convenzione ha decorrenza dal 31/12/2012 al 17/08/2032, ed ha come oggetto l'impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 6,03 kW, entrato in esercizio il 18/08/2012, ed ubicato in via Isonzo n.9, Comune di Vernole frazione di Pisignano, cui è riconosciuta la tariffa incentivante per impianto fotovoltaici realizzati sugli edifici.

Con riferimento al suddetto impianto, in sede di sopralluogo, come riportato nel relativo verbale (All. 1 Verbale del primo e secondo sopralluogo), la Sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara che "i proventi dell'energia immessa in rete sono stati oggetto di pignoramento presso terzi (fino alla somma di € 37.500,00) da parte della stessa Sig.ra \_\_\_\_\_ per crediti di assegni di mantenimento a moglie e figlio minorenni non versati dall'ex coniuge, come da successiva ordinanza di assegnazione del Tribunale di Lecce nel marzo 2017."

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a battente a due ante realizzati in legno con vetro singolo. Vano ingresso, studio, soggiorno-pranzo e cucina.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente a singola anta realizzati in legno con vetro singolo. Cucina.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente a singola anta realizzati in alluminio a taglio freddo con vetro singolo. Bagno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a battente a singola anta realizzati in alluminio con vetro-camera. Soppalco.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : scuretti interni realizzate in legno. Ingresso, studio, soggiorno-pranzo e cucina.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio. Ingresso.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno massello verniciato, legno tamburato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento decorate. Ingresso-letto, disimpegno-studio.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di graniglia. Soggiorno-pranzo e cucina.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica lucida. Bagno, cm. 20 x 20.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica lucida. Cm. 20 x 20.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet laminato. Soppalco.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ceramica. Cortile.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	81,74	x	100 %	=	81,74
lavanderia	3,47	x	25 %	=	0,87
soppalco	17,56	x	15 %	=	2,63
cortile (porzione di mq.25,00)	25,00	x	10 %	=	2,50
cortile (porzione eccedente i mq.25,00)	39,77	x	2%	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>167,54</b>				<b>88,54</b>

#### ACCESSORI:

**impianto fotovoltaico**, composto da n.26 pannelli per una potenza complessiva di 6,03 kW, installato a seguito di Convenzione tra il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. ed il Sig. \_\_\_\_\_, comproprietario dell'immobile per la quota di 1/2.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al secondo semestre 2017. Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: VERNOLE, Fascia/zona: Suburbana/PISIGNANO, Codice di zona: E9, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 305 euro/mq ad un massimo di 395 euro/mq. mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 410 euro/mq ad un massimo di 580 euro/mq.

Confrontando questo dato con i dati acquisiti presso gli operatori del settore, in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 400 euro/mq. Pertanto il valore di mercato a corpo dell'immobile risulta pari a € 35.416,00.

Inoltre, dato che su parte del lastrico solare dell'immobile oggetto di pignoramento risulta installato un impianto fotovoltaico di n.26 pannelli per una potenza di 6,03 kW, e che tale impianto è da considerarsi strettamente connesso al fabbricato, si ritiene di doverne conteggiare il valore così da inserirlo nella valutazione complessiva del lotto.

Tenuto conto che la redditività annuale di detto impianto può variare avuto riguardo ad una serie di parametri, quali lo stato di manutenzione e le condizioni atmosferiche che incidono sull'efficienza e quindi sulla resa, si è ritenuto congruo valutare il ritorno economico dell'impianto in un importo medio di circa 2.200 €/anno; facendo quindi riferimento alla restante durata di riconoscimento delle tariffe incentivanti (termine Convenzione tra il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. ed il Sig. \_\_\_\_\_,

si stima il valore del suddetto impianto in un importo di € 30.800,00.

Pertanto, sommando il valore a corpo del fotovoltaico con quello dell'immobile, si perviene ad un valore complessivo del Lotto di € 66.216,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.216,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato**(1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.216,00**

**Valore di mercato**(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.216,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Vernole (LE), osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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	88,54	0,00	66.216,00	66.216,00
				<b>66.216,00 €</b>	<b>66.216,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€.550,00**

**Valore di Mercato dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.65.666,00**

tecnico incaricato: MARIO SARNO  
Pagina 11 di 12

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore

del <b>15%</b> 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:	<b>€. 9.849,90</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€.0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni e d'iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€.0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile</b> al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.816,10</b>

data 03/04/2018

il tecnico incaricato  
MARIO SARNO