

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 296/2015

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCE Piazzetta Lucio Battisti 6, della superficie commerciale di 113,15 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 108,20 ed una superficie interna netta di circa mq. 93,50. L'altezza interna utile dell'immobile è di m. 2,70.

E' composto da un soggiorno, un pranzo-cucina, uno studio, due bagni, due camere da letto, due balconi e un ripostiglio.

Di pertinenza dell'appartamento anche un box al piano interrato ed una sala condominiale (quest'ultima, al piano interrato, in comproprietà con gli altri condomini).

L'appartamento è posto al piano sesto, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da cinque piani fuori terra più un piano interrato.

Da Piazzetta Lucio Battisti si accede, tramite un scoperto pedonale comune, al vano scala condominiale da cui l'appartamento trae accesso.

L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi, si presenta in buono stato di conservazione e con rifiniture di buona qualità e conformi allo standard realizzativo del periodo di costruzione.

Confina con il vano scala condominiale (sub. 16) e con l'appartamento di proprietà di terzi censito al sub. 14.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 852 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via da denominarsi SNC, piano: sesto - interno 13 - scala 1

C Sala Condominiale a LECCE Piazzetta Lucio Battisti 6, della superficie commerciale di 68,50 mq per la quota di 1/14 di piena proprietà

Composto da un vano di deposito condominiale, un bagno, un anti bagno, un disimpegno, un'area filtro. Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 68,50 ed una superficie netta di circa 58,60. L'altezza interna utile dell'immobile è di m. 3,30.

La sala condominiale è posta al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da sette piani fuori terra più un piano interrato.

Da Piazzetta Lucio Battisti si accede, tramite un scoperto pedonale comune, al vano scala condominiale da cui la sala condominiale trae accesso.

L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi, si presenta in buono stato di conservazione e con rifiniture di buona qualità e conformi allo standard realizzativo del periodo di costruzione.

Confina con il vano scala condominiale (sub. 16), con due box auto di proprietà di terzi censiti ai sub. 29 e 30, con l'area di manovra e la rampa di accesso condominiali (sub. 31).

Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 852 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 148,74 Euro, piano: S01 - scala 1
Si precisa che la particella 852 sub.34 deriva dalla soppressione della particella 852 sub.15 del foglio 226 Dati derivanti da variazione della destinazione del ***** n.125507.1/2014 in atti dal ***** (protocollo n. LE0282154) Civile Abitazione - Deposito.

B box singolo a LECCE Piazzetta Lucio Battisti 6, della superficie commerciale di 17,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 17,40 ed una superficie netta di circa mq. 15,00. L'altezza interna

utile è di m. 2,70.

Dalla rampa condominiale e tramite un'ampia area di manovra si accede al box, che si presenta, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, in buone condizioni sia strutturali che nelle finiture.

Confina con due box auto di proprietà di terzi censiti ai sub. 21 e 19 e con l'area di manovra condominiale (sub. 31).

Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 852 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via da denominarsi SNC, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,05 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:	€. 152.261,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.636,21
Data della valutazione:	20/12/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LECCE, stipulato il ***** a firma di Notaio Massimo Anglana ai ***** Rep. di repertorio, trascritto il ***** a Lecce ai nn. 1 *****; a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

Con tale atto si costituisce il vincolo delle superfici da progetto da destinarsi a posti auto e volumi tecnici (tra l'altro foglio 226 particella 852 sub. 13 (relativamente al solo vano tecnico sul piano terrazza) e sub. 20).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il ***** a firma di Notaio Massimo Anglana, ai nn. rep. ***** di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di frazionamento in quota.
 Frazionamento in quota del ***** ai nn. 53541/4884 (derivante dalla domanda di annotazione sull'ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Lecce - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ***** ai nn. 25432/2943), a favore della società **DATO OSCUR.** con sede in San Severo (FG) e contro ***** *** DATO OSCURATO *** con sede in Lecce, nascente da atto di mutuo a rogito del notaio Massimo Anglana del ***** ***** su, tra l'altro, gli immobili censiti al NCEU al foglio 226 part. 852 sub. 13 e foglio 226 part. 852 sub. 20.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il ***** a Lecce ai nn. 17291/13766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili - a firma dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce in data ** ***** - numero di repertorio *****

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:	€. 2.786,00
Millesimi condominiali:	65,999

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal *****), trascritto il ***** a Conservatoria del Registri Immobiliari di Lecce ai nn. 39147/30604.

Il bene è pervenuto a DATO OSC. dalla società cooperativa a responsabilità limitata denominata ***** *** DATO OSCURATO *** con sede in Lecce, in virtù di atto di assegnazione di alloggi di società cooperativa in zona P.E.E.P., a rogito del Notaio Massimo Anglana di Leverano del ***** rep.: *****

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al *****).

Alla società DATO OSC. l'area ceduta al Comune di Lecce è pervenuta in forza di titolo anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** (dal ***** fino al *****).

Alla società cooperativa a responsabilità limitata denominata ***** *** DATO OSCURATO *** Soc. Coop. a.r.l. con sede in Lecce, il suolo sul quale è stato costruito il fabbricato di cui è parte il sopra descritto immobile, suolo già riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lecce al foglio 226, particella 852 di are 15.96, era pervenuto dal Comune di Lecce, in forza di Convenzione stipulata con il Comune di Lecce per la cessione in diritto di proprietà di area P.E.E.P. sita in Lecce alla via Evangelista Menga, costituente il lotto n.19 del sub-comparto funzionale dal Comune di Lecce, con

atto a rogito del notaio Massimo Anglana di Lecce del ***** rep. *****
registrato a Lecce il ***** al n.1919 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Lecce il ***** ai nn.18857/14382.

*** DATO OSCURATO *** (dal ***** fino al *****), registrato il ***** a Lecce ai
nn. 1919, trascritto il ***** a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce ai nn. 18857/14382.
Al Comune di Lecce l'intera area costituente il sub-comparto funzionale della superficie complessiva
di mq.54.612, di cui è parte il lotto n.19 ceduto alla ***** DATO OSCURATO *** con il citato
atto, era pervenuto dalla società *DATO OSC.* in forza di Convenzione stipulata con il Comune di
Lecce per la cessione in diritto di proprietà di area P.E.E.P. sita in Lecce alla via Evangelista Menga,
costituente il lotto n.19 del sub-comparto funzionale dal Comune di Lecce, con atto a rogito del
notaio Massimo Anglana di Lecce del ***** rep. *****

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 44/01 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per
lavori di progetto di un edificio condominiale (14 appartamenti), rilasciata il ***** con il n. 44/01
di protocollo, agibilità del ***** con il n. 20/P/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Edilizia Economica Popolare vigente, in forza di delibera n° 593 del 03/04/1998 e n° 876 del
04/11/1999, l'immobile ricade in zona Comparto F - Zona via per Monteroni di Lecce

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il balcone posteriore dell'unità immobiliare presenta un
infisso di chiusura in alluminio esteso longitudinalmente su tutto il parapetto esistente, delimitando
così un volume non autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dell'infisso in alluminio
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dell'infisso in alluminio: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale riportato in visura (via da denominare)
non è coerente con l'attuale toponomastica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di allineamento
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del Tecnico incaricato: €.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFORMITÀ

BENI IN LECCE PIAZZETTA LUCIO BATTISTI 6
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE Piazzetta Lucio Battisti 6, della superficie commerciale di 113,15 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 108,20 ed una superficie interna netta di circa mq. 93,50. L'altezza interna utile dell'immobile è di m. 2,70.
E' composto da un soggiorno, un pranzo-cucina, uno studio, due bagni, due camere da letto, due balconi e un ripostiglio.
Di pertinenza dell'appartamento anche un box al piano interrato ed una sala condominiale (quest'ultima, al piano interrato, in comproprietà con gli altri condomini).
L'appartamento è posto al piano sesto, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da cinque piani fuori terra più un piano interrato.
Da Piazzetta Lucio Battisti si accede, tramite un scoperto pedonale comune, al vano scala condominiale da cui l'appartamento trae accesso.
L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi, si presenta in buono stato di conservazione e con rifiniture di buona qualità e conformi allo standard realizzativo del periodo di costruzione.
Confina con il vano scala condominiale (sub. 16) e con l'appartamento di proprietà di terzi censito al sub. 14.
L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 852 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via da denominarsi SNC, piano: sesto - interno 13 - scala 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Piazzetta Lucio Battisti, n° 6, posto al piano sesto.

Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 108,20 ed una superficie interna netta di circa mq. 93,50. L'altezza interna utile dell'immobile è di m. 2,70.

E' composto da un soggiorno, un pranzo-cucina, uno studio, due bagni, due camere da letto, due balconi e un ripostiglio.

Di pertinenza dell'appartamento anche un box al piano interrato ed una sala condominiale (quest'ultima, al piano interrato, in comproprietà con gli altri condomini).

L'appartamento è posto al piano sesto, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da cinque piani fuori terra più un piano interrato.

Da Piazzetta Lucio Battisti si accede, tramite un scoperto pedonale comune, al vano scala condominiale da cui l'appartamento trae accesso.

L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi, si presenta in buono stato di conservazione e con rifiniture di buona qualità e conformi allo standard realizzativo del periodo di costruzione.

Confina con il vano scala condominiale (sub. 16) e con l'appartamento di proprietà di terzi censito al sub. 14.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di prestazione Energetica.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella tabella ★★★★★★★★

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera nella tabella ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in tufo. Tramezzature in tufo spessore 10 cm nella tabella ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: blindato nella tabella ★★★★★★★★

infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio nella tabella ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica nella tabella ★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in legno tamburato nella tabella ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gres. formato 40x40 posa diagonale nella tabella ★★★★★★★★

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento nella tabella ★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella tabella ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in gres. formato 20x25 nella tabella ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in gres. formato 20x20 nella tabella ★★★★★★★★

Degli Impianti:

idrico: con alimentazione in Aqp conformità: si nella tabella ★★★★★★★★

fognatura: con recapito in Fognatura pubblica conformità: si nella tabella ★★★★★★★★

termico: caldaia con alimentazione in metano conformità: si nella tabella ★★★★★★★★

termico: termosifoni conformità: si nella tabella ★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: si nella tabella ★★★★★★★★

citofonico: conformità: si

di altri servizi: ★★★★★★★★

antifurto: conformità: si

antifurto: ★★★★★★★★

CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al sesto piano	108,20	x	100 %	=	108,20
Balconi	19,80	x	25 %	=	4,95
Totale:	128,00				113,15

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

Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi:

- Coperte riferita alle superfici coperte interne ai locali di importanza fondamentale per la residenza e comunque facenti corpo unico con queste o internamente collegati a queste.
- Scoperte riferite, invece, alle superfici scoperte esterne ai locali di importanza fondamentale per la residenza.
- Pertinenze riferite alle superfici interne, collegate o scoperte dei locali a servizio della residenza o collegate esternamente a questi.

Per superficie commerciale s'intende l'area delle varie superfici prima descritte come collegate, come scoperte o come pertinenze rapportata alla superficie coperta principale attraverso un rapporto detto mercantile perché lega, appunto, il valore di mercato dei prezzi unitari delle due diverse superfici.

Il metodo per la misura delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal pavimento. Per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzeria (il confine reale) di questo muri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,15 x 1.200,00 = 135.780,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.780,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.780,00

BENI IN LECCE PIAZZETTA LUCIO BATTISTI 6

BOX SINGOLO DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LECCE Piazzetta Lucio Battisti 6, della superficie commerciale di 17,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 17,40 ed una superficie netta di circa mq. 15,00. L'altezza interna utile è di m. 2,70.

Dalla rampa condominiale e tramite un'ampia area di manovra si accede al box, che si presenta, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, in buone condizioni sia strutturali che nelle finiture.

Confina con due box auto di proprietà di terzi censiti ai sub. 21 e 19 e con l'area di manovra condominiale (sub. 31).

Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 852 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via da denominarsi SNC, piano: S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in Piazzetta Lucio Battisti, 6, posto al piano seminterrato.

Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 17,40 ed una superficie netta di circa mq. 15,00. L'altezza interna utile è di m. 2,70.

Dalla rampa condominiale e tramite un'ampia area di manovra si accede al box, che si presenta, nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo, in buone condizioni sia strutturali che nelle finiture.

Confina con due box auto di proprietà di terzi censiti ai sub. 21 e 19 e con l'area di manovra condominiale (sub. 31).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	17,40	x	100 %	=	17,40
Totale:	17,40				17,40

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi:

- Coperte riferite alle superfici coperte interne ai locali di importanza fondamentale per la residenza e comunque facenti corpo unico con queste o internamente collegati a queste.
- Scoperte riferite, invece, alle superfici scoperte esterne ai locali di importanza fondamentale per la residenza.
- Pertinenze riferite alle superfici interne, collegate o scoperte dei locali a servizio della residenza o collegate esternamente a questi.

Per superficie commerciale s'intende l'area delle varie superfici prima descritte come collegate, come scoperte o come pertinenze rapportata alla superficie coperta principale attraverso un rapporto detto mercantile perché lega, appunto, il valore di mercato dei prezzi unitari delle due diverse superfici.

Il metodo per la misura delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal pavimento. Per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzzeria (il confine reale) di questo muri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,40 x 650,00 = 11.310,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.310,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.310,00

BENI IN LECCE PIAZZETTA LUCIO BATTISTI 6

SALA CONDOMINIALE

DI CUI AL PUNTO C

Sala Condominiale a LECCE Piazzetta Lucio Battisti 6, della superficie commerciale di 68,50 mq per la quota di 1/14 di piena proprietà

Composto da un vano di deposito condominiale, un bagno, un anti bagno, un disimpegno, un'area filtro. Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 68,50 ed una superficie netta di circa 58,60. L'altezza interna utile dell'immobile è di m. 3,30.

La sala condominiale è posta al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da sette piani fuori terra più un piano interrato.

Da Piazzetta Lucio Battisti si accede, tramite un scoperto pedonale comune, al vano scala condominiale da cui la sala condominiale trae accesso.

L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi, si presenta in buono stato di conservazione e con rifiniture di buona qualità e conformi allo standard realizzativo del periodo di costruzione.

Confina con il vano scala condominiale (sub. 16), con due box auto di proprietà di terzi censiti ai sub. 29 e 30, con l'area di manovra e la rampa di accesso condominiali (sub. 31).

Identificazione catastale:

- foglio 226 particella 852 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria C/2, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 148,74 Euro, piano: S01 - scala 1
Si precisa che la particella 852 sub.34 deriva dalla soppressione della particella 852 sub.15 del foglio 226 Dati derivanti da variazione della destinazione del ***** n.125507.1/2014 in atti dal ***** (protocollo n. LE0282154) Civile Abitazione – Deposito.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al piano	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	non coperta	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	coperta	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto dell'immobile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	coperta	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	coperta	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per la quota di 1/14 di una sala condominiale sita in Piazzetta Lucio Battisti, 6, posto al piano seminterrato. Composto da un vano di deposito condominiale, un bagno, un anti bagno, un disimpegno, un'area filtro. Sviluppa una sup. lorda di circa mq. 68,50 ed una superficie netta di circa 58,60. L'altezza interna utile dell'immobile è di m. 3,30.

La sala condominiale è posta al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni composto da sette piani fuori terra più un piano interrato.

Da Piazzetta Lucio Battisti si accede, tramite un scoperto pedonale comune, al vano scala condominiale da cui la sala condominiale trae accesso.

L'unità immobiliare, nello stato dei luoghi, si presenta in buono stato di conservazione e con rifiniture di buona qualità e conformi allo standard realizzativo del periodo di costruzione.

Confina con il vano scala condominiale (sub. 16), con due box auto di proprietà di terzi censiti ai sub. 29 e 30, con l'area di manovra e la rampa di accesso condominiali (sub. 31).

Si specifica che i cointestatari del bene indicato al successivo Corpo C risultano essere:

- Sig. *** DATO OSCURATO *** per Piena proprietà pari ad 1/84
- Sig. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari a 4/84
- Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/12
- Sig. *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione dei beni per la piena proprietà pari ad 1/14.
- Sig. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.
- Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.
- Sig. *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione dei beni con *** DATO OSC.* per la piena proprietà pari ad 1/28..
- Sig. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.
- Sig. ra *** DATO OSCURATO ***) per la piena proprietà pari ad 1/14.
- Sig.ra *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione dei beni con *** DATO OSC.** per la piena proprietà pari ad 1/28.
- Sig. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.

- Sig. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.
 - Sig. *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.
 - Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.
 - Sig.ra *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà pari ad 1/14.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sala condominiale	68,50	x	100 %	=	68,50
Totale:	68,50				68,50

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi:

- Coperte riferite alle superfici coperte interne ai locali di importanza fondamentale per la residenza e comunque facenti corpo unico con queste o internamente collegati a queste.
- Scoperte riferite, invece, alle superfici scoperte esterne ai locali di importanza fondamentale per la residenza.
- Pertinenze riferite alle superfici interne, collegate o scoperte dei locali a servizio della residenza o collegate estornamente a questi.

Per superficie commerciale s'intende l'area delle varie superfici prima descritte come collegate, come scoperte o come pertinenze rapportata alla superficie coperta principale attraverso un rapporto detto mercantile perché lega, appunto, il valore di mercato dei prezzi unitari delle due diverse superfici.

Il metodo per la misura delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal pavimento. Per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzeria (il confine reale) di questo muri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,50 x 1.200,00 = 82.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.871,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda la verifica del migliore e più conveniente uso o Highest and Best Use (HBU) si precisa che la stima viene eseguita con il metodo della Market Comparison Approach (MCA) confrontando l'immobile con altri beni appartenenti allo stesso segmento di mercato e con gli stessi

Caratteri Individuali ed Economici Prevalenti della zona quali

Quartiere edificio
 Microzona OMI
 Tipologia estimativa
 Destinazione d'uso
 Tipologia edificio
 Rapporto con altre unità
 Destinazione economica prevalente
 Taglio Unità Immobiliari
 Caratteri della domanda
 Caratteri dell'offerta
 Forma del mercato
 Livello dei prezzi
 Fase del mercato
 Filtering
 Vetustà dell'immobile
 Livelli di piano, nonché di manutenzione e conservazione

Dall'analisi dei vari elementi, per l'unità immobiliare si stabilisce un valore pari ad € 1200 per metro quadrato mentre per il box si stabilisce un valore di € 650 per metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce, ed inoltre: Borsino 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	113,15	0,00	135.780,00	135.780,00
B	box singolo	17,40	0,00	11.310,00	11.310,00
C	Sala Condominiale	68,50	0,00	82.200,00	5.871,43
				229.290,00 €	152.961,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.261,43
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:	€. 22.839,21
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:	€. 126.636,21