



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

351/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. P. Moroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIANFRANCO ELIA

CF: LEIGFR57M30F970J
con studio in NOVOLI (LE) VIA S. GIOVANNI, 11
telefono: 0832711960
fax: 0832711960
email: giaeia@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 351/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NARDO' via Bramante 8, della superficie commerciale di **118,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____)

Appartamento ad uso abitazione, al piano terreno, composto da tre locali principali, con ingresso, disimpegno e balcone. Vi si accede dalla via pubblica, attraverso un atrio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 948 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via bramante n. 8, piano: terra, _____ derivante da Atto compra vendita
Coerenze: A sud con via Bramante; a Nord con cortile condominiale; ad ovest con sub 2 e sub 3, stessa particella.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B box singolo a NARDO' via Bramante 8, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____)

Box auto singolo con accesso dal cortile condominiale prospettante sulla via Bramante. a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,05. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: via Bramante n. 8, piano: terra, _____ derivante da Atto compra vendita
Coerenze: A sud con cortile condominiale; a est con vano scala comune; ad ovest con box altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

C terreno residenziale a NARDO' via Bramante 8, della superficie commerciale di **2,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (_____)

Terreno annesso all'abitazione da considerare quale pertinenza esterna. posto nella parte retrostante ed utilizzato come ortale.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 2608 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 29, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: via Bramante n. 8, piano: terra, _____ derivante da Atto compra vendita
Coerenze: A sud con abitazione stessa proprietà; ad ovest con cortile condominiale; ad est con particella n. 947.

Presenta una forma regolare il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,17 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:	€. 98.150,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.150,20
Data della valutazione:	12/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fiore Lucio 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/06/2013 a firma di Notaio Privitera ai nn. 19636/1815 di repertorio, registrata il 26/06/2013 a Lecce ai nn. 126, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Durata ipoteca: [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 33347/25965 di repertorio, registrata il 07/10/2019 a Lecce ai nn. 22, a favore di [redacted], contro [redacted] derivante da Atto Giudiziario

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



- Spese tecniche: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione di alcuni tramezzi interni (normativa di riferimento: RDL 13-04-1939 n. 652, art. 20)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti segreteria: €.50,00
- Spese tecniche: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NARDO' VIA BRAMANTE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NARDO' via Bramante 8, della superficie commerciale di **118,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà 

Appartamento ad uso abitazione, al piano terreno, composto da tre locali principali, con ingresso, disimpegno e balcone. Vi si accede dalla via pubblica, attraverso un atrio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3 metri. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 948 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via bramante n. 8, piano: terra, , derivante da Atto compra vendita
Coerenze: A sud con via Bramante; a Nord con cortile condominiale; ad ovest con sub 2 e sub 3, stessa particella.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

buono 

esposizione:

di sopra della strada 

luminosità:

di sopra della strada 



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso abitazione, al piano terreno, composto da tre locali principali, con ingresso, disimpegno e balcone. Vi si accede dalla via pubblica, attraverso un atrio condominiale.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: In ferro a maglie regolari realizzato in Ferro con apertura manuale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni: Ad ante realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: Porte interne ad ante realizzati in Legno tamburrato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in Intonaco tipo civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: A doppia anta realizzato in Legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: persiane ad ante realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: PVC la reti di smaltimento è realizzata in allacciamento alla rete urbana con recapito in Depuratore conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in allacciamento AQP , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
condizionamento: convezione con alimentazione a metano con diffusori in piastre radianti conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
strutture verticali: costruite in muratura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	117,00	x	100 %	=	117,00
balcone	4,22	x	30 %	=	1,27



Totale:	121,22	118,27
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,27 x 700,00 = **82.786,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.786,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.786,20**



box singolo a NARDO' via Bramante 8, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà 

Box auto singolo con accesso dal cortile condominiale prospettante sulla via Bramante. a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,05. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 948 sub. 6 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: via Bramante n. 8, piano: terra, , derivante da Atto compra vendita
Coerenze: A sud con cortile condominiale; a est con vano scala comune; ad ovest con box altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

Box auto singolo con accesso dal cortile condominiale prospettante sulla via Bramante. a piano terra.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Basculante realizzati in lamiera zincata nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V in conformità della norma ★★★★★★★★
conformità: non rilevabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 600,00 = 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00



terreno residenziale a NARDO' via Bramante 8, della superficie commerciale di **2,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno annesso all'abitazione da considerare quale pertinenza esterna. posto nella parte retrostante ed utilizzato come ortale.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 2608 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 29, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: via Bramante n. 8, piano: terra, derivante da Atto compra vendita
Coerenze: A sud con abitazione stessa proprietà; ad ovest con cortile condominiale; ad est con particella n. 947.



Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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 di sopra della media	☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno annesso all'abitazione da considerare quale pertinenza esterna. posto nella parte retrostante ed utilizzato come ortale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno pertinenziale	29,00	x	10 %	=	2,90
Totale:	29,00				2,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,90 x 700,00 = 2.030,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.030,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.030,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Tecnici locali



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,27	0,00	82.786,20	82.786,20
B	box singolo	25,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	terreno residenziale	2,90	0,00	2.030,00	2.030,00
				99.816,20 €	99.816,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.666,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.150,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 98.150,20**

data 12/05/2020

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA

