



# 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 <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
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 ~~\_\_\_\_\_~~ contro ~~\_\_\_\_\_~~, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: ~~\_\_\_\_\_~~

Importo capitale: ~~\_\_\_\_\_~~

Durata ipoteca: ~~\_\_\_\_\_~~

##### 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 ~~\_\_\_\_\_~~, contro ~~\_\_\_\_\_~~ 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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ in forza di Atto compra vendita (dal 31/07/2001), con atto stipulato il 31/07/2001 a firma di \_\_\_\_\_ nn. 60530 di repertorio, registrato il 03/08/2001 a Lecce ai nn. 25754, trascritto il 03/08/2001 a Lecce ai nn. 25754

\_\_\_\_\_ in forza di Atto adempimento accordi separazione consensuale (dal 24/06/2013), con atto stipulato il 24/06/2013 a firma di Notar Privitera ai nn. 10748 di repertorio, registrato il 26/06/2013 a Milano ai nn. 19635, trascritto il 26/06/2013 a Milano ai nn. 19635

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di Atto compra vendita \_\_\_\_\_ ( fino al 31/07/2001), con atto stipulato il 07/08/1997 a firma di \_\_\_\_\_ nn. 132639 di repertorio, registrato il 27/08/1997 a Lecce ai nn. 1746

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di Atto compra vendita \_\_\_\_\_ ( fino al 31/07/2001), con atto stipulato il 07/08/1997 a firma di \_\_\_\_\_ nn. 132639 di repertorio, registrato il 27/08/1997 a \_\_\_\_\_ ai nn. 1746

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 31/07/2001 fino al 24/06/2013), con atto stipulato il 31/07/2001 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 60530 di repertorio, registrato il 03/08/2001 a Lecce ai nn. 25754, trascritto il 03/08/2001 a Lecce ai nn. 25754

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. 1967, intestata a Istituto \_\_\_\_\_, per lavori di Progetto per la realizzazione di abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti, rilasciata il 07/06/1967, agibilità del 30/08/1969

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. del 20-04-2001; Delibera C.C, n. 135 del 10-11-2014., l'immobile ricade in zona Zona B11. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. destinazioni residenziali, commercio al dettaglio, ristoranti bar e pizzerie. I.f.f. 1,0 mc/(mq; R.C. 0,6 mq/mq; h max 14,00 m. N. P 3 f.t.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione tramezzi tra vano cucina e vano letto; parziale eliminazione tramezzo vano cucina e ingresso; eliminazione porta tra disimpegno e ingresso. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €.516,00



- 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

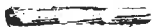
## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 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:

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

## Degli Impianti:

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

## Delle Strutture:

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



<b>Totale:</b>	<b>121,22</b>	<b>118,27</b>
----------------	---------------	---------------

### 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**

BENI IN NARDO' VIA BRAMANTE 8


## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 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.

#### 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
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

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

BENI IN NARDO' VIA BRAMANTE 8  
**TERRENO RESIDENZIALE**  
DI CUI AL PUNTO 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 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
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>2,90</b>

#### 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
				<b>99.816,20 €</b>	<b>99.816,20 €</b>

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

