



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA
Pagina 1 di 10



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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA
Pagina 2 di 10



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 ~~_____~~ 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



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

Degli Impianti:

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

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 opera con nervature parallele
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
ASTE GIUDIZIARIE.it 

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	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ASTE GIUDIZIARIE.it 

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA
Pagina 7 di 10

Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 901609



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  ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V  ★★★★★★★★
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

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
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

