



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

260/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
Dott. Giancarlo MAGGIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNAMENTO del 24/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Carmen Benedetti

CF:BNDCMN74L45D862Y
con studio in LECCE (LE) VIA NICOLA VACCA, 16
telefono: 0832402670
fax: 0832402670
email: carmen.benedetti@libero.it
PEC: carmen.benedetti@ingpcc.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di 193,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al piano terra, costituito dall'unione delle unità immobiliari identificate con i sub 1 e 2, è composto da ingresso a cui si accede sia dal vano scala condominiale posto su via Mazzini al civ. 1, sia da portone al civ. 3 prospiciente la stessa strada, disimpegno, corridoio comunicante con vano scala interno, tre camere finestrate (le finestre sono protette da grate in ferro), bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca, una cella cieca (il fabbricato ha ospitato in passato la caserma dei carabinieri), un vano ante-cella, un wc con lavabo e vaso, un deposito/autorimessa accessibile anche da basculante su via Potì, un vano deposito. Tramite vano scala interno all'appartamento si raggiunge un piccolo scoperto sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1- 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567
- foglio 30 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

B appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al primo piano accessibile da ingresso posizionato sulla sinistra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, è composto ingresso/disimpegno, corridoio, soggiorno e una cucina-pranzo con accesso su balcone esterno lineare, una camera letto con accesso balcone interno, un'altra camera letto più piccola, un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:



- foglio 30 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: primo, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.
C appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di 108,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al primo piano, accessibile da ingresso posizionato sulla destra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, è composto da ingresso/disimpegno, corridoio, un soggiorno ed una cucina-pranzo comunicanti entrambi con un balcone esterno ad angolo, due camere da letto e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: primo, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.
D appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al secondo piano accessibile da ingresso posizionato sulla sinistra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, si compone di ingresso/disimpegno, corridoio, soggiorno e una cucina-pranzo con accesso su balcone esterno lineare, una camera letto con accesso balcone interno, un'altra camera letto più piccola, bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: secondo, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.
E appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di 108,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al secondo piano, accessibile da ingresso posizionato sulla destra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, è composto da ingresso/disimpegno, corridoio, un soggiorno ed una cucina-pranzo comunicanti entrambi con un balcone esterno ad angolo, due camere da letto e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:



- foglio 30 particella 243 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: secondo, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

F
box singolo a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

Trattasi di vano garage con accesso tramite basculante da via Potì civ. 41.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 250 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Potì n. 41, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

Identificativi catastali dell'immobile originario soppresso con pratica n. LE0506481 in atti dal 30/11/2012: Foglio 30 Particella 243 Subalterno 7

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	616,40 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:	€ 212.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 180.557,00
Data della valutazione:	22/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. [REDACTED] EP CORTE DI APPELLO DI LECCE, Repertorio 3757/2022 del 03/08/2022, trascritto il 16/08/2022 a Lecce ai nn. 25087/31665, a favore di [REDACTED].

Il pignoramento è stato effettuato per l'importo di € 356.452,31

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale per Accertamento Simulazione Atti, trascritta il 09/07/2013 a Lecce ai nn. 15818/20956, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto del Tribunale di Napoli del 06/05/2013 effettuato per accertare la simulazione dell'atto di conferimento per Notaio [REDACTED], trascritto in Lecce ai nn. [REDACTED].

In seguito a Sentenza n. 8965/2017 per atto del [REDACTED] veniva accolta la domanda revocatoria proposta dal [REDACTED], revocando l'Atto di Conferimento dei beni immobili posto in essere [REDACTED]; sentenza annotata a margine dell'Atto di Conferimento in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di [REDACTED] [REDACTED], con atto stipulato il [REDACTED] a firma [REDACTED].

Con Sentenza n. 8965/2017 munita di formula esecutiva in data [REDACTED] ha accolto la Domanda Revocatoria proposta dal creditore [REDACTED], revocando l'Atto di Conferimento degli immobili posto in [REDACTED].



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n°105 del 13/02/2001, l'immobile ricade in zona A1 - CENTRO STORICO.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE: residenze; servizi sociali; uffici ed istituzioni pubbliche; associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ecc.; ristoranti, bar, locali per il tempo libero in generale; artigianato con esclusione delle attività nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; attrezzature a carattere religioso; locali per il commercio al dettaglio; teatri e cinema; uffici pubblici e privati, studi professionali, con esclusione degli uffici bancari; garages di uso pubblico.

INTERVENTI AMMESSI: - (art. 31 L. n. 457/1978) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (anche con vincolo parziale), demolizione e ricostruzione nonché ristrutturazione urbanistica; - gli interventi di ristrutturazione (anche con vincolo parziale), demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica sono possibili solo dopo l'approvazione dei Piani di Recupero (L. n. 457/1978), i quali sono perimetrabili secondo le indicazioni, suscettibili di varianti (anche se incluse nel Documento Programmatico Preliminare alla formazione del PPA, da approvarsi con le modalità previste dalle L. R. n. 6/1979 e n. 66/1979 e s. m. i.), delle tavole del PRG (all. 04) (all. 06) (all. 08).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano accatastati il vano scala, il piano interrato, il lastricato solare, beni comuni agli appartamenti del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche DOCFA: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a vano scala, il piano interrato, il lastricato solare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MELENDUGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI ANGOLO VIA SALVATORE POTÌ
APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di **193,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al piano terra, costituito dall'unione delle unità immobiliari identificate con i sub 1 e 2, è composto da ingresso a cui si accede sia dal vano scala condominiale posto su via Mazzini al civ. 1, sia da portone al civ. 3 prospiciente la stessa strada, disimpegno, corridoio comunicante con vano scala interno, tre camere finestate (le finestre sono protette da grate in ferro), bagno con lavabo, vaso, bidet e vasca, una cella cieca (il fabbricato ha ospitato in passato la caserma dei carabinieri), un vano ante-cella, un wc con lavabo e vaso, un deposito/autorimessa accessibile anche da basculante su via Potì, un vano deposito. Tramite vano scala interno all'appartamento si raggiunge un piccolo scoperto sul retro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 1- 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: terra, intestato a [REDACTED] derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567
- foglio 30 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, intestato [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



La palazzina ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura piana, murature perimetrali intonacate senza tinta e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; il vano scala condominiale ha portone d'ingresso e finestre in legno-vetro, scale rampanti rivestite in marmo, ballatoi pavimentati con marmette di graniglia di marmo e cemento e pareti e soffitti tinteggiati con idropitture tradizionali.

Tutte le utenze risultano staccate, gli impianti non appaiono a norma.

Al piano interrato (**non accatastato**) del fabbricato, al quale è possibile accedere tramite vano scala condominiale, oltre a due vani ad uso deposito, un vano tecnico che ospita la caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa in tutti gli appartamenti.

Le unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, ora in stato di abbandono, appaiono simili per tipologia di finiture.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a realizzati in legno e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in pareti ed intradosso solaio realizzato in pittura	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto 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	
Porzione di appartamento identificato con il sub 1	93,00	x	100 %	=	93,00
Porzione di appartamento individuato con il sub 2	89,00	x	100 %	=	89,00
deposito/garage	19,00	x	60 %	=	11,40
Totale:	201,00				193,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,40 x 350,00 = 67.690,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 67.690,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 67.690,00

BENI IN MELENDUGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI ANGOLO VIA SALVATORE POTÌ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Potì, della superficie commerciale di **97,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Potì e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al primo piano accessibile da ingresso posizionato sulla sinistra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, è composto ingresso/disimpegno, corridoio, soggiorno e una cucina-pranzo con accesso su balcone esterno lineare, una camera letto con accesso balcone interno, un'altra camera letto più piccola, un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: primo, intestato a [REDACTED] derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura piana, murature perimetrali intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; il vano scala condominiale ha



portone d'ingresso e finestre in legno-vetro, scale rampanti rivestite in marmo, ballatoi pavimentati con marmette di graniglia di marmo e cemento e pareti e soffitti tinteggiati con idropitture tradizionali.

Tutte le utenze risultano staccate, gli impianti non appaiono a norma.

Al piano interrato (**non accatastato**) del fabbricato, al quale è possibile accedere tramite vano scala condominiale, oltre a due vani ad uso deposito, un vano tecnico che ospita la caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa in tutti gli appartamenti, le cucine venivano alimentate con bombole GPL.

Le unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, ora in stato di abbandono, appaiono simili per tipologia di finiture (vedi corpo A).

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
appartamento identificato con il sub 3	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 350,00 = **33.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.950,00**

BENI IN MELENDUGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI ANGOLO VIA SALVATORE POTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Poti, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Poti e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al primo piano, accessibile da ingresso posizionato sulla destra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, è composto da ingresso/disimpegno, corridoio, un soggiorno ed



una cucina-pranzo comunicanti entrambi con un balcone esterno ad angolo, due una camere da letto e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: primo, intestato a [REDACTED] R.: [REDACTED] derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura piana, murature perimetrali intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; il vano scala condominiale ha portone d'ingresso e finestre in legno-vetro, scale rampanti rivestite in marmo, ballatoi pavimentati con marmette di graniglia di marmo e cemento e pareti e soffitti tinteggiati con idropitture tradizionali.

Tutte le utenze risultano staccate, gli impianti non appaiono a norma.

Al piano interrato (**non accatastato**) del fabbricato, al quale è possibile accedere tramite vano scala condominiale, oltre a due vani ad uso deposito, un vano tecnico che ospita la caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa in tutti gli appartamenti, le cucine venivano alimentate con bombole GPL.

Le unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, ora in stato di abbandono, appaiono simili per tipologia di finiture (vedi corpo A).

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
appartamento identificato con il sub 4	108,00	x	100 %	=	108,00



Totale:	108,00	108,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 350,00 = 37.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.800,00

BENI IN MELENDUGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI ANGOLO VIA SALVATORE POTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Poti, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Poti e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al secondo piano accessibile da ingresso posizionato sulla sinistra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, si compone di ingresso/disimpegno, corridoio, soggiorno e una cucina-pranzo con accesso su balcone esterno lineare, una camera letto con accesso balcone interno, un'altra camera letto più piccola, bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 5, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: secondo, intestato a [REDACTED] derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura piana, murature perimetrali intonacate e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; il vano scala condominiale ha portone d'ingresso e finestre in legno-vetro, scale rampanti rivestite in marmo, ballatoi pavimentati con marmette di graniglia di marmo e cemento e pareti e soffitti tinteggiati con idropitture tradizionali.

Tutte le utenze risultano staccate, gli impianti non appaiono a norma.

Al piano interrato (**non accatastato**) del fabbricato, al quale è possibile accedere tramite vano scala condominiale, oltre a due vani ad uso deposito, un vano tecnico che ospita la caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa in tutti gli appartamenti, le cucine venivano alimentate con bombole GPL.

Le unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, ora in stato di abbandono, appaiono simili per tipologia di finiture. (vedi corpo A).

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	
appartamento identificato con il sub 5	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 350,00 = **33.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.950,00

BENI IN MELENDUGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI ANGOLO VIA SALVATORE POTI



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Poti, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Poti e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

L'appartamento al secondo piano, accessibile da ingresso posizionato sulla destra rispetto al verso di salita del vano scala condominiale, è composto da ingresso/disimpegno, corridoio, un soggiorno ed una cucina-pranzo comunicanti entrambi con un balcone esterno ad angolo, due camere da letto e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 6, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 243 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Mazzini n. 1, piano: secondo, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura piana, murature perimetrali intonacate senza tinta e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; il vano scala condominiale ha portone d'ingresso e finestre in legno-vetro, scale rampanti rivestite in marmo, ballatoi pavimentati con marmette di graniglia di marmo e cemento e pareti e soffitti tinteggiati con idropitture tradizionali.

Tutte le utenze risultano staccate, gli impianti non appaiono a norma.

Al piano interrato (**non accatastato**) del fabbricato, al quale è possibile accedere tramite vano scala condominiale, oltre a due vani ad uso deposito, un vano tecnico che ospita la caldaia per l'impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa in tutti gli appartamenti; le cucine venivano alimentate con bombole GPL.

Le unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, ora in stato di abbandono, appaiono simili per



tipologia di finiture. (vedi corpo A).

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
appartamento identificato con il sub 6	108,00	x	100 %	=	108,00
Totale:	108,00				108,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 350,00 = 37.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.800,00

BENI IN MELENDUGNO VIA GIUSEPPE MAZZINI ANGOLO VIA SALVATORE POTI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

box singolo a MELENDUGNO via Giuseppe Mazzini angolo via Salvatore Poti, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto è parte di una palazzina di tre piani fuori terra sito in via Mazzini ang. via Poti e confinante sui lati sud ed est con fabbricati di altra proprietà.

Trattasi di vano garage con accesso tramite basculante da **via Poti civ. 41.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 250 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Poti n. 41, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da Dichiarazione di Nuova Costruzione del 15/03/1971 prot. nn. 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567

Identificativi catastali dell'immobile originario soppresso con pratica n. LE0506481 in atti dal 30/11/2012: Foglio 30 Particella 243 Subalterno 7



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (19 km)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

scarsa ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarsa ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, copertura piana, murature perimetrali e parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche; il vano scala condominiale ha portone d'ingresso e finestre in legno-vetro, scale rampanti rivestite in marmo, ballatoi pavimentati con marmette di graniglia di marmo e cemento e pareti e soffitti tinteggiati con idropitture tradizionali.

Tutte le utenze risultano staccate, gli impianti non appaiono a norma.

Il vano garage di cui trattasi non è comunicante con gli altri ambienti del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Basculante realizzati in alluminio

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmette di graniglia

scarsa ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in pareti e intradosso di solaio realizzato in pittura

★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

scarsa ★★★★★★★★★★

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	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 210,00 = 2.730,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.730,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.730,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dei beni si è adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, confrontandolo, al contempo, con i valori indicati dalle tabelle OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate riferite al 2° semestre dell'anno 2022.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, agenzie: [REDACTED], [REDACTED], osservatori del mercato immobiliare Tabelle OMI relative al Comune di Melendugno, ed inoltre: vendite immobiliari consultabili on line

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	193,40	0,00	67.690,00	67.690,00
B	appartamento	97,00	0,00	33.950,00	33.950,00
C	appartamento	108,00	0,00	37.800,00	37.800,00
D	appartamento	97,00	0,00	33.950,00	33.950,00
E	appartamento	108,00	0,00	37.800,00	37.800,00
F	box singolo	13,00	0,00	2.730,00	2.730,00
				213.920,00 €	213.920,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 212.420,00

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: € 31.863,00

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: € 180.557,00

