

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

IMMOBILIARE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

N. GEN. REP. 295 / 2023

GIUDICE Dr. OTTAVIANO FRANCESCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico Incaricato : Arch. VAGLIO PASQUALE

Iscritto all' Albo della Provincia di Lecce al N. 1676

Iscritto all' Albo del Tribunale di Lecce al N. 1676

C.F. : xxxxxxxxxxxx - P. IVA : xxxxxxxx

Con studio in Galatone (LE) Via Matteotti n. 16

Cell. 331 3873467

Email : pvaglio@alice.it

Beni in Nardo' (Lecce) Via Perugia n. 14

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare di tipo popolare destinato inizialmente a (Magazzini e locali deposito), e successivamente soggetto ad ampliamento e cambio destinazione d'uso da garage a civile abitazione sito in Nardò (Lecce), Via Perugia n. 14.

L'immobile è un fabbricato con buone finiture interne ed esterne, realizzato a piano terra e facente parte di un complesso edilizio adibito, a piano terra in locali ; mentre abitazioni al Primo e Secondo Piano. Essi sono serviti da vano scala autonomo ed indipendente posto in posizione centrale.

Trattasi di magazzini e locale deposito di proprietà, di complessiva superficie coperta (da visura catastale) mq. 62 escluse aree scoperte con superficie catastale mq 84.

PIANO TERRA composto da: ingresso-soggiorno, camera da letto, ripostiglio, bagno e corridoio che permette l'accesso alla cucina, inoltre vi è una piccola camera da letto ed infine un piccolo bagno esterno. Il lotto è definito da un giardino esterno e da un piccolo locale deposito (oggetto di demolizione).

Identificazione nel Catasto Fabbricati :

- foglio 86 mappale 613 **subalterno 1** (Graffato con p.lla 660), categoria C/2, superficie catastale mq.84,00 piano Terra, con rendita €240,15.

Trattasi di magazzini e locali deposito (abitazione), abitazione del proprietario.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: zona espansione est semicentrale (campo sportivo, stazione), con edifici di interesse ambientale, residenze a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: negozi al dettaglio, attività commerciali nel circondario, eco centro nelle vicinanze, concentrazione di luoghi di culto e religiosi; ed un 'area a scuola elementare. A poche centinaia di metri è possibile raggiungere il centro storico ben valorizzato e rimodernato, con ampie piazze di ritrovo sociale e con la presenza di un giardino botanico adiacente il Castello Acquaviva-Personè sede comunale e Museale, con all'interno oltre agli uffici comunali anche il "Museo della Città e del Territorio"
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: miste

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. xxxxx xxxxxxxx , come residenza.

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:

Credito Ipotecario , con contratto di mutuo fondiario, in data 07/07/2008, presso la Conservatoria di Lecce, form.4897; a rogito del Dott. xxx xxxxxxxxx ,Notaio in xxxxxx ,repertorio n. 65077, Raccolta n. 29006, registrato presso xxxxxxx il 02/07/2008 e successivo atto di erogazione e quietanza a rogito del medesimo notaio stipulato in data 22/10/2008 (rep./racc. 65457/29312).

La formalità è riferita all' immobile censito nel NCEU di Nardò,

foglio 86 mappale 613 **subalterno 1** (Graffato con p.lla 660), categoria C/2

*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:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 20-10-2023 ai nn.38689/31777, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Giudiz. Unep C/o il Trib. Di Lecce- sede Lecce (Le), rep. N.xxxxx del 28/09/2023, a favore della xxxxxx xxx S.r.l. -sede Roma (Rm) C.F.xxxxxxxxxx, contro Sig. xxxxxxxx xxxxx nato a xxxxxx xx/xx/xxxx.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, attiva, iscritta il 07-07-2008 ai nn. 27938/4897, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 02-07-2008 a rogito del Notaio xxxxxxxxx-sede Trepuzzi rep. n° 65077/29006, a favore della xxxxxx Banca s.p.a. -sede xxxxx (Bo), (Domicilio Ipotecario eletto xxxxx- Via xx Settembre); contro il sig. xxxxxxx xxxxx.

Importo Ipoteca: €93.000

Importo Capitale: €62.000

Durata Ipoteca, 25 anni avente per oggetto:

Beni di xxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; - Magazzini e Locali Deposito (C2) in Nardò foglio 86 particella 613 sub. 01 (graffato con p.lla 660).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni:

PIGNORAMENTO derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di xxxxxxxx xxxxxx spa contro il Sig. xxxxx xxxx a firma di Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale Ordinario di Lecce notificato in data 28/09/2023 e successivamente iscritto a ruolo con procedura esecutiva immobiliare n.295/2023 R:G.E.

Pignoramento chiesto per il credito di €xx.098,71, oltre interessi spese e accessori. Grava su immobili siti nel Comune di Nardò censiti nel NCEU al foglio 86 p.lla 613 sub. 01 (graffato con p.lla 660).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rappresentate da ampliamento, modifiche interne e cambio destinazione d'uso (cfr. planimetrie di rilievo):

- Nel Piano Terra con i relativi titoli abitativi succedutesi (dopo la licenza edilizia n.7183 del 07.11.1975 a locale deposito), risultano esserci le seguenti modifiche: vano ingresso-soggiorno rientrante con due pareti di spessore cm 30 a formare una L. Nella parte destra (di circa m1,70) è stata ricavata la porta d'ingresso a due ante alta m 2,40 con schermature esterne in alluminio; nella parete sinistra una piccola finestra che permette l'illuminazione naturale oltre del soggiorno anche di un camino realizzato in muratura(in posizione angolare). L'altezza risulta essere di m3,15, anzichè come da progetto di m3,25. L'ex locale deposito si è modificato oltre alla sala ingresso-soggiorno, di un corridoio che permetterà di raggiungere l'ampliamento della cucina ed i relativi altri vani. Tramite il cosiddetto corridoio si potrà accedere: (sul lato sinistro) alla camera da letto con una nuova porta scorrevole ed è munita di finestra prospiciente il giardino, mentre sul lato destro il ripostiglio ed il bagno che hanno le stesse dimensioni di progetto. L'ampliamento riguarderà: la cucina che è munita da una porta finestra che permetterà l'accessibilità sul giardino, mentre sulla parete sinistra da una finestra larga m0,90 realizzata successivamente sul cortile; da una porta aperta successivamente (nell'ex riserva idrica) larga m 0,90 ed alta m 2,20 per accedere alla seconda camera da letto, aumentata di superficie (m3,40 x m2,70) tramite lo spostamento di un tramezzo. Inoltre vi è il cambiamento sul cortile della porta, in finestra alta m 1,50 e larga m0,80. Infine l'ampliamento originario come da permesso di costruire n.159/2008 ha subito un'ulteriore modifica, riguardante il locale centrale idrica ridotto per ospitare un piccolo bagno (m1,25 x m2,80) avente l'accesso dal cortile ed un'illuminazione naturale di una piccola finestra (larga m0,50) aperta sul giardino. Tutti questi ex locali tecnici risultano avere attualmente un'altezza di m3,00 invece di m2,40. Vi è la presenza sul cortile di una copertura composta da assi trasversali in alluminio, con copertura in plexiglass (per dare aerazione ed illuminazione ai vani di ampliamento).
- Il giardino nella parte terminale a sinistra del lotto, ospita come da rilievo metrico e fotografico un locale deposito (oggetto di accertamento di conformità) con pareti in muratura laterizi di spessore m0,20 aventi le seguenti misure 3,40m x 4,50m (determinandone la diminuzione della superficie); esso è accessibile da una porta finestra in alluminio e vetro a due ante (di m1,10 di larghezza) ed illumina naturalmente il locale una piccola finestra larga m0,50; infine il locale deposito è munito di una copertura in lamiera coibentata di spessore cm 7 ed ha un'altezza interna di m2,40. L'area di intervento in cui è ubicato l'edificio in esame è definito dal PRG vigente come zona B,11 ed assoggettata ai disposti dell'art.49 delle N.T.A. vigenti.

Tali difformità saranno regolarizzate mediante:

Permesso di Costruire in sanatoria, per accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001: €516,00 sanzione comunale ed €800,00 per pratica tecnico locale, totale €1316,00.

Contributo di Costruzione (Oneri comunali Concessori di Costruzione ed Urbanizzazione) più Oblazione, relativi alla sup. degli ex vani tecnici di mq 12,43 (sostituiti a sup. utile abitabile) = €1.649,0;

Totale Permesso di Costruire in sanatoria più Contr. di costruzione con oblazione :
 $€1316,00 + €1.649,60 = 2.965,60 €$

Presentazione di CILA in Sanatoria per demolizione di locale deposito, realizzato abusivamente, rispetto al progetto di permesso di costruire (per cambio destinazione d'uso da garage a civile abitazione ed ampliamento) approvato e rilasciato dal comune di Nardò; con Pratica Edilizia N.159 nel 18 Aprile 2008;

Costo totale di CILA in sanatoria e demolizione manufatto: € 1.000,00

Totale tra Permesso di Costruire in sanatoria e CILA in sanatoria (per demolizione):

$€ 2.965,60 + € 1.000 = € 3.965,60$

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità oggetto di aggiornamento e variazione rappresentate dall' ampliamento e cambio destinazione d'uso da, magazzini e locali deposito a civile abitazione con modifiche interne: l'ingresso all'abitazione modificato è rientrante (lung. 2,50) con forma a L. Vi è l'apertura di una porta sul lato della parete destra ed una finestra su quella sinistra fiancheggiata da un camino; il soggiorno permette l'accesso tramite corridoio, alla cucina fiancheggiato da camera da letto, ripostiglio e bagno. La cucina è munita sulla parete sinistra di una finestra ed una porta finestra che affacciano sul cortile; un'ulteriore porta aperta successivamente, permette l'accesso ad un'altra camera da letto servita da finestra sul cortile. Infine ulteriormente ridotto, secondo la superficie di progetto vi è collocato un piccolo bagno con finestra annessa.

La variazione ed aggiornamento catastale infine dovrà essere eseguito successivamente alla completa demolizione del locale deposito, che ha ulteriormente ridotto la superficie esterna del lotto precedentemente dedicato a giardino.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con procedura completa di PREGEO E DOCFA.

Aggiornamento PREGEO E DOCFA: €1.260,00

Oneri totali: €1.260,00

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

xxxx xxxx nato a Nardò (LE) il 12 xxxxxxxxxx xxxx, proprietario in regime di bene personale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, pervenuta in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di Donazione Accettata, a rogito Notaio xxxxxx xxxxxxxxxx Paolo rep. n. 9329 del 16/01/1981, trascritto in data 28/01/1981 al nn. 3103 R.P. e 3514 R.G.

6.2 **Precedenti proprietari:** nessuno

7.PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA :

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di edificio situato nella zona semicentrale est, nelle vicinanze del centro storico è dotato di relativa licenza edilizia, concessione edilizia in sanatoria e relativo permesso di costruire o titolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG –Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade in zona B1,1- Semicentrale ; in tessuto edilizio di notevole interesse ambientale ed assoggettata ai disposti dell' art. 49 delle N.T.A. vigenti.

Descrizione **Immobile ad uso abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile (ex locale deposito e magazzini) di tipo popolare destinato ad abitazione situato a Nardò (LE) in Via Perugia n. 14.

L'abitazione di proprietà del sig. xxxxx xxxxxxxx è luogo di residenza, costituito in un intero fabbricato a Piano Terra. Presenta buone finiture interne ed esterne.

Esso in seguito all' ampliamento e cambio destinazione d'uso, ha raggiunto la superficie complessiva di mq 106,26 risultando essere così suddiviso: ingresso arretrato, ampio soggiorno munito di camino e finestra; corridoio che permette l'accesso alla camera da letto con porta scorrevole, al ripostiglio, ed al bagno; dal corridoio si potrà accedere al vano cucina (oggetto di ampliamento) munito di finestra, porta finestra e porta nella seconda camera da letto. Esternamente attraverso una porta esterna si potrà accedere ad un piccolo bagno, anch'esso servito da finestra. Inoltre oggetto di sanatoria per demolizione, il lotto è completato all'esterno con un locale deposito, coperto da lamiera grecata coibentata accessibile da porta esterna ed illuminata da piccola finestra.

Identificazione nel catasto fabbricati intestata al sig. xxxxxx xxxxxx:

- foglio 86 mappale 613 **subalterno 1 (Graffato con p.lla 660)**, categoria C/2, classe 04, superficie catastale mq 84.00, di consistenza 62,00 mq con rendita di €240,15.

L'edificio come premesso è stato oggetto di ampliamento e cambio destinazione d'uso, da locale deposito e magazzini; in civile abitazione (come da planimetrie di varie concessioni edilizie).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	Sup. lorda	Mq 106,26	1,00	Mq 106,26
Balconcino	Sup. lorda	Mq 0,00	1,00	Mq 0,00

Pavim. Interna: materiale: gres ceramico, condizioni buone.

Rivestimento: nei servizi igienici, piastrelle in ceramica, condizioni sufficienti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: senza audio , condizioni: buone

Elettrico: tipologia: sottotraccia ENEL, condizioni sufficienti, rispettoso delle vigenti normative nazionali.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: rete comunale, condizioni sufficienti

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale Acquedotto Pugliese, condizioni buone

Gas: tipologia: a metano

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Crriterio di stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico – comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell' immobile oggetto di stima accertando così quale fosse all'attualità, la quotazione di fabbricati con caratteristiche intrinseche (consistenza, finiture, materiali utilizzati, dotazione impiantistica, caratteristiche costruttive, vetustà, ecc...) ed estrinseche (condizioni igieniche e di salubrità, accessibilità della zona, dotazione di parcheggi, ecc...) , della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Nardo (LE), analizzati i dati forniti dalle pubblicazioni OMI, Borsino immobiliare, Agenzia delle Entrate, Tecnici locali, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di Nardò e dintorni.

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore OMI min-max (€/mq)</i>
<i>Abitazioni di tipo popolare</i>	<i>NORMALE</i>	<i>550-958</i>

Tali dati forniscono un *range* attendibile perché basato su effettive compravendite in quel Comune, in quella zona e in un periodo temporale definito.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE di tipo popolare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	Mq 106,26	€950,00	€100.947,00
Balconcini	Mq 0,00	€000,00	€000,00
	Mq 106,26		€100.947,00

- Valore corpo :	€100.947,00
- Valore Accessori :	€0,00
- Valore complessivo intero:	€100.947,00
- Valore complessivo diritto e quota :	€100.947,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	
			medio ponderale	Valore,diritto e quota
A	Abitazione	€106,26	100.947,00	€100.947,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€15.142,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€5.225,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€85.805,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 80.579,40

9. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione :

ALLEGATI VARI: - Verbale di avvenuto sopralluogo Via Perugia N. 14

-Elaborati grafici delle Planimetrie: di Catasto, Varie Concessioni Edilizie e Sopralluogo

E

- Istanza di accesso ad atti

- Permessi di Costruire e Concessioni Edilizie

- Documentazione Fotografica di Esterni n. 11 foto

- Documentazione Fotografica di Interni n. 14 foto

- Visura Storica per Immobile e per Soggetto Attuale

- Planimetria Catastale

- Comunicazione di sopralluogo, sig. xxxxxx xxxxx



RELAZIONE
PERITALE DEFINITIV/

- Comunicazione di sopralluogo, xxxx xxx



RELAZIONE
PERITALE DEFINITIV/