



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

:

GIUDICE:

Dr. G. Maggiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANFRANCO ELIA

CF:LEIGFR57M30F970J
con studio in NOVOLI (LE) VIA S. GIOVANNI, 21
telefono: 0832711960
fax: 0832711960
email: gaelia@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Laboratorio artigianale a Copertino (Le) via Nazario Sauro n. 11, della superficie commerciale di 296,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di laboratorio artigianale a piano terra, con accesso dalla via Nazario Sauro. E' costituito da un ampio vano con accesso dalla via Nazario Sauro, piccolo pozzo luce retrostante e wc. Di forma pressoché rettangolare, è dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 4,10.

Identificazione catastale:

foglio 64 particella 3117 sub 3, (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, mq. 226, rendita 745,09 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: T, intestato a -----nata a ----- (Le) il ----- per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da atto compravendita notar ----- del -----2001 rep. N. -----, trascritto a Lecce il -----2001.

Coerenze: Confina a nord con particella n. 3112, a ovest con via Nazario Sauro, a est con particella 3151. L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	296,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	296,15 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 207,305,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€207.305,00
Data della valutazione:	18/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da-----nata a -----(Le) il ----- per la quota di 1/1 di proprietà.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca legale n. rep. ----- del ----- a favore: ----- con sede in Lecce (Le), domicilio ipotecario eletto: ----- e contro: ----- nata a ----- il ----- per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro , derivante da iscrizione ex art. 77 D.P.R. 602/73.

- Ipoteca legale n. rep. ----- del ----- a favore: ----- con sede in ----- (Le), domicilio ipotecario eletto: ----- e contro: ----- (Le) il ----- per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro , derivante da iscrizione ex art. 77 D.P.R. 602/73.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. -----, a favore: -----, con sede in -----, (domicilio ipotecario eletto: ----- e contro: ----- per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro ----, oltre interessi, sepsi ed accessori ;
Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce in data ----- rep. -----.

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 insolite alla data della perizia:	€ . 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO: I-----per la quota di 1/1 proprietà.

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame, fino alla data del 18-07-2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Immobile Foglio 64 particella 3117 sub 3:

All'esecutata -----l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del ----- notaio -----rep. ----- trascritto il ----- ai nn. ----- da potere di -----

A -----gli immobili erano pervenuti per la quota di ¼ ciascuno tutti in regime di comunione legale per atto di compravendita del --



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. ----del -----1972. Pratica condono edilizio n. -----, intestata a -----, titolo abilitativo non ancora rilasciato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



BENI IN COPERTINO VIA NAZARIO SAURO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Laboratorio artigianale a Copertino (Le) via Nazario Sauro n. 11, della superficie commerciale di 293,66 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di laboratorio artigianale a piano terra, con accesso dalla via Nazario Sauro. E' costituito da un ampio vano con accesso dalla via Nazario Sauro, piccolo pozzo luce retrostante e wc. Di forma pressoché rettangolare, è dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 4,10.

Identificazione catastale:

foglio 64 particella 3117 sub 3, (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, mq. 226, rendita 745,09 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: T, intestato a -----per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da atto compravendita notar rep. N.

-----, trascritto a Lecce il -----

Coerenze: Confina a nord con particella n. 3112, a ovest con via Nazario Sauro, a est con particella 3151.

L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1972

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale artigianale	293,66	x	100 %	=	293,66
Scoperto retrostante	8,29		30 %		2,49
Totale:	301,95				296,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: mediocri.

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: mediocri.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: maioliche, condizioni: mediocri

Pavim. Interna:

materiale: maioliche, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 296,15 x 700,00 = 207.305,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 207.305,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 207.305,00

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 Copertino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale artigianale	296,15	0,00	207.305,00	207.305,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 207.305,00

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: € 207.305,00

data 18/07/2022

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

Laboratorio artigianale a Copertino (Le) via Nazario Sauro n. 11, della superficie commerciale di 298,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di laboratorio artigianale a piano primo, con accesso dalla via Nazario Sauro e dalla scala comune al sub 2. E' costituito da un ampio vano con accesso dalla via Nazario Sauro, piccolo pozzo luce retrostante e wc. Di forma pressoché rettangolare, è dotato di tutti i servizi primari. Un vano montacarichi lo collega con il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 4,10.

Identificazione catastale:

foglio 64 particella 3117 sub 4, (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, mq. 269, rendita 875,24 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 1, intestato a ----- per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da atto compravendita notar -----del -----2001 rep. N. -----, trascritto a Lecce il -----.

Coerenze: Confina a nord con particella n. 3112, a ovest con via Nazario Sauro, a est con particella 3151. L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	298,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	298,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.584,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.584,00
Data della valutazione:	18/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla -----nata a ----- (Le) il ----- per la quota di 1/1 di proprietà.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca legale n. rep. ----- favore: ----- con sede in ----- domicilio ipotecario eletto: ----- e contro: ----- per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro ----- derivante da iscrizione ex art. 77 D.P.R. 602/73.

- Ipoteca legale n. rep. ----- favore: ----- -con sede in -----, domicilio ipotecario eletto: ----- e contro: I----- per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro -----, derivante da iscrizione ex art. 77 D.P.R. 602/73.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. -----, a favore: -----e contro: -----per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro -----, oltre interessi, seipse ed accessori ;
Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce in -----.

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: ----- la quota di 1/1 proprietà.

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame, fino alla data del 18-07-2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Immobile Foglio 64 particella 3117 sub 3:

All'esecutata -----l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del -----.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. - del -----1972. Pratica condono edilizio n. -----, intestata a ----- titolo abilitativo non ancora rilasciato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



BENI IN COPERTINO VIA NAZARIO SAURO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

Laboratorio artigianale a Copertino (Le) via Nazario Sauro n. 11, della superficie commerciale di 298,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di laboratorio artigianale a piano primo, con accesso dalla via Nazario Sauro e dalla scala comune al sub 2. E' costituito da un ampio vano con accesso dalla via Nazario Sauro, piccolo pozzo luce retrostante e wc. Di forma pressoché rettangolare, è dotato di tutti i servizi primari. Un vano montacarichi lo collega con il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 4,10.

Identificazione catastale:

foglio 64 particella 3117 sub 4, (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, mq. 269, rendita 875,24 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 1, intestato a -----per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da atto compravendita notar -----2001 rep. N. ----, trascritto a -----il -----.

Coerenze: Confina a nord con particella n. 3112, a ovest con via Nazario Sauro, a est con particella 3151.

L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale artigianale	298,70	x	100 %	=	298,70
Totale:	298,70				298,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: mediocri.

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: mediocri.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: maioliche, condizioni: mediocri

Pavim. Interna:

materiale: maioliche, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 298,70 x 320,00 = € . 95.584,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 95.584,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 95.584,00

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 Copertino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale artigianale	298,70	0,00	95.584,00	95.584,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 95.584,00

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: € 95.584,00

data 18/07/2022

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C

Civile abitazione a Copertino (Le) via Nazario Sauro n. 11, della superficie commerciale di 235,14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano secondo, con accesso dalla via Nazario Sauro, da scala comune al sub 4. E' costituita n. 5 vani principali ed accessori, ampia terrazza a livello nella parte retrostante. Di forma pressoché rettangolare, è dotato di tutti i servizi primari. Un vano montacarichi lo collega con il piano terra. Da rilevare diffusi distacchi di fondelli del solaio di copertura, con evidente corrosione delle armature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m. 3,00.

Identificazione catastale:

foglio 64 particella 3117 sub 2, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, vani 7,5, sup. cat. 202, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 2, intestato a ----- per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Decreto di trasferimento immobili del -----2003 rogante Cancelliere del Tribunale -----2003 rep. N.-----

Coerenze: Confina a nord con particella n. 3112, a ovest con via Nazario Sauro, a est con particella 3151. L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	235,14 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70,542,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70,542,00
Data della valutazione:	18/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da---- -----per la quota di 1/1 di proprietà.

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.*

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Trascrizioni:

Atto Giudiziario n. ----- a favore: ----- per la quota di 1/1 di proprietà. e contro: ----- il
per la quota di 1/1 di proprietà; derivante da DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI,
Pubblico Ufficiale: Cancelliere del Tribunale di Lecce

4.2.2. Iscrizioni:

- Ipoteca legale n. rep. ----- per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro ---, derivante da iscrizione ex art. 77D.P.R. 602/73.

- Ipoteca legale n. rep. ----- e contro: ----- per la quota di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro ---, derivante da iscrizione ex art. 77D.P.R. 602/73.

4.2.3. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. -----, a favore: ----- e contro: -----
----- per la quota
di 1/1 di proprietà; per l'importo di euro -----, oltre interessi, spese ed accessori ;
Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Lecce in data -----

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: ----- per la quota di 1/1 proprietà.

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame, fino alla data del 18-07-2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Immobile Foglio 64 particella 3117 sub 3:

All'esecutata ----- l'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. ---- del -----1972. Pratica condono edilizio n. -----, intestata a -----, titolo abilitativo non ancora rilasciato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta difforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO C

Civile abitazione a Copertino (Le) via Nazario Sauro n. 11, della superficie commerciale di 235,14 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano secondo, con accesso dalla via Nazario Sauro, da scala comune al sub 4. E' costituita n. 5 vani principali ed accessori, ampia terrazza a livello nella parte retrostante. Di forma pressoché rettangolare, è dotato di tutti i servizi primari. Un vano montacarichi lo collega con il piano terra. Da rilevare diffusi distacchi di fondelli del solaio di copertura, con evidente corrosione delle armature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di m. 3,00.

Identificazione catastale:

foglio 64 particella 3117 sub 2, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, vani 7,5, sup. cat. 202, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 2, intestato a -----per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da Decreto di trasferimento immobili del -----2003 rogante Cancelliere del Tribunale -----, trascritto in atti dal -----.

Coerenze: Confina a nord con particella n. 3112, a ovest con via Nazario Sauro, a est con particella 3151.

L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Civile abitazione	213,34	x	100 %	=	213,34
Terrazza a livello	66,38		30 %		19,91
Balcone	6,30		30 %		235,14
Totale:	286,02				235,14

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: pessime.

Scale:

tipologia:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: mediocri.

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: maioliche, condizioni: mediocri

Pavim. Interna:

materiale: maioliche, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 235,14 x 300,00 = € . 70.542,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 70.542,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 70.542,00

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 Copertino, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	235,14	0,00	70.542,00	70.542,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 70.542,00

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: € 70.542,00

data 18/07/2022

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA

