

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2024

LOTTO 1

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a LECCE Viale Vittorio Alfieri, 1 – piano quarto, della superficie commerciale di **162,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**).

L'unità residenziale è posta a livello piano quarto (appartamento porta a sinistra di fronte) con accesso da Viale V. Alfieri n°1. L'immobile è distribuito funzionalmente da un ingresso che accede direttamente ad una zona living (Cucina-Pranzo). Da questa ed attraverso un disimpegno si raggiungono un ripostiglio, un salone, tre camere da letto, un bagno principale ed un piccolo wc. Due balconi (uno su strada e l'altro su spazi condominiali interni) completano le dotazioni funzionali della residenza.

L'edificio ospitante è interamente realizzato in struttura portante intelaiata in cemento armato con coperture latero-cementizie.

Lo stato generale dell'appartamento è di carenza igienica e necessaria manutenzione ordinaria. Allo stato attuale si è rilevato la presenza di intonaci interni del tipo civile e pavimentazioni in parte in ceramica e klinker ed in parte in formelle di marmo Carrara (molte in stato di degrado). I bagni appaiono in buono stato manutentivo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, alcuni con inserti in vetro, di vecchia fattura, ma sommariamente in buono stato. I serramenti sono in alluminio effetto legno con vetro camera (non certificati dal punto di vista energetico) probabilmente realizzati pochi anni addietro e generalmente in buono stato. La porta di ingresso è del tipo blindato con pannellature in legno.

Gli impianti esistenti, si identificano in idrico collegato alla rete condominiale con contatore di sottrazione (lettura mc 3550), fognante con scarico in montante condominiale, ed elettrico, non a norma, collegato a contatore ENEL il cui quadretto dati non è funzionante e rende impossibile la lettura del codice cliente e del consumo. L'impianto termico, pur presente e costituito da rete di distribuzione ed emissione ad elementi radianti in ghisa, non è funzionante in quanto privo di generatore ed allaccio gas (esiste un vecchio contatore gas in disuso e distaccato). L'ACS è garantita da boiler elettrico ad accumulo da 80 lt. Non esiste, come detto, servizio gas alla cucina.

L'abitazione ha una superficie utile di mq. 138,10, mentre I balconi hanno una superficie utile di mq. 8,21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, ha un'altezza interna H mt. 3.00.

Identificazione catastale:

- foglio 240 particella 228 (catasto fabbricati), subalterno 20, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Vittorio Alfieri, 1, piano: Quarto, intestato a **DATO OSCURATO** (Diritto di usufrutto – oggi di fatto estinto con la morte dell'intestatario) e **DATO OSCURATO** (Nudo proprietario – oggi di fatto proprietario per morte dell'usufruttuaria).

Coerenze: L'edificio confina a Sud con strada comunale Viale Vittorio Alfieri, a Ovest con subalterno 21, a Nord con spazi condominiali e ad Est con subalterno 22.

L'intero edificio si sviluppa su 8 piani, di cui 1 piano entro terra e 6 fuori terra. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,49 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:	€. 160.865,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.800,00
Data della valutazione: 05/06/2025	

05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito dell'accesso forzoso con ausilio della forza pubblica avvenuto in data 03/06/2025, il Custode Giudiziario ha effettuato le operazioni di accesso all'immobile. Allo stato attuale l'immobile è quindi occupato dal proprietario/debitore che ne è diventato "mero detentore".
L'U.I. è arredata.

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 conc.amm.va/riscossione, stipulata il 09/11/2017 a firma di ***DATO OSCURATO*** ai nn. 1787/5917 di repertorio, trascritta il 10/11/2017 a LECCE ai nn. 35547/4401, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 12/07/2022 a firma di UNEP CORTE D' APPELLO - LECCE ai nn. 2686/2022 di repertorio, trascritta il 30/08/2022 a LECCE ai nn. 32365/25713, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 07/03/2024 a firma di UNEP CORTE D' APPELLO - LECCE ai nn. 1346/2024 di repertorio, trascritta il 19/03/2024 a LECCE ai nn. 10562/8915, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Verbale di pignoramento immobili (Integrazione), stipulata il 31/01/2025 a firma di UNEP CORTE D' APPELLO - LECCE ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 13/02/2025 a LECCE ai nn. 5082/4212, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

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:	€. 804,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 20.545,28

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 di Proprietà (dal 10.06.2012 a tutt'oggi), in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO per morte di ***DATO OSCURATO*** deceduta a LECCE il 10.06.2012 (riunione di usufrutto non ancora eseguita in Catasto).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 di Usufrutto (dal 06/12/2002 fino al 10/06/2012), con atto stipulato il 06/12/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 171895 di repertorio, trascritto il 07/01/2003 a Lecce ai nn. 456/349;

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 di Nuda proprietà (dal 06/12/2002 fino al 10/06/2012), con atto stipulato il 06/12/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 171895 di repertorio, trascritto il 07/01/2003 a Lecce ai nn. 456/349.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi delle norme tecniche di attuazione (NTA), l'immobile, ovvero l'edificio condominiale non ha una ulteriore vocazione edificatoria.

L'edificio trovasi in zona urbanistica B12 – “residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea”.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 39008/63, del 09/01/1963, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO SITO IN LECCE ALLA VIA V. ALFIERI, presentata il 27/11/1962, **rilasciata**. La pratica edilizia è regolarmente depositata, ma è priva della documentazione di rito. Gli unici allegati presenti sono quelli riportati nell'allegato “C”.

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA in variante in corso d'opera, prot. N. 19479/64, intestata a [REDACTED], per lavori di MODIFICA DELLE DISTRIBUZIONI INTERNE, presentata il 25/05/1964 con il n. 19479 di protocollo, **non rilasciata**.

AUTORIZZAZIONE ALL'USO, intestata a [REDACTED], del 21/08/1964, **rilasciata** a seguito di parere favorevole dell'Ufficio Sanitario del 14/08/1964 e parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 20/08/1964 prot. N° 31308.

Si precisa che la mancanza, nella pratica edilizia, di elaborati grafici approvati, ha costretto lo scrivente ad avvalersi della planimetria catastale originaria (come previsto dall'Art. 9bis del DPR 380/01) al fine di determinare lo stato di legittimità dell'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n° 93/1983 e 12/1989, l'immobile ricade in zona B12 - residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato interessato da una diversa distribuzione interna che ne ha modificato la funzionalità originaria pur garantendo i requisiti igienico sanitari ed edilizi. In particolare si è riscontrata la creazione di un'area living (Cucina-Pranzo) che, tramite la sola demolizione di tramezzature interne, ha generato un unico ampio vano che diventa anche filtro distributivo dell'intera abitazione. Inoltre è stato realizzato un piccolissimo w.c.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01 con il pagamento della sanzione amministrativa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria: €.2.500,00
- Diritti di segreteria: €.150,00
- Sanzione Amm.va: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale DocFa

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.650,00
- Diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **CRITICITÀ BASSA**

L'intestazione catastale non è corretta:

Preliminarmente alla variazione catastale di cui ai punti precedenti, sarà necessario definire la **Riunione di Usufrutto** affinché il bene sia correttamente intestato.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €.120,00
- Diritti catastali: €.71,00

BENI IN LECCE, VIALE V. ALFIERI, 1

APPARTAMENTO

DICUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE Viale Vittorio Alfieri, 1 – piano quarto, della superficie commerciale di **162,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)**DATO OSCURATO**(***)).

L'unità residenziale è posta a livello piano quarto (appartamento porta a sinistra di fronte) con accesso da Viale V. Alfieri n°1. L'immobile è distribuito funzionalmente da un ingresso che accede direttamente ad una zona living (Cucina-Pranzo). Da questa ed attraverso un disimpegno si raggiungono un ripostiglio, un salone, tre camere da letto un bagno principale ed un piccolo wc. Due balconi (uno su strada e l'altro su spazi condominiali interni) completano le dotazioni funzionali della residenza.

L'edificio ospitante è interamente realizzato in struttura portante intelaiata in cemento armato con coperture latero-cementizie.

Lo stato generale dell'appartamento è di carenza igienica e necessaria manutenzione ordinaria. Allo stato attuale si è rilevato la presenza di intonaci interni del tipo civile e pavimentazioni in parte in ceramica e klinker ed in parte di formelle di marmo Carrara (molte in stato di degrado). I bagni appaiono in buono stato manutentivo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, alcuni con inserti in vetro, di vecchia fattura ma sommariamente in buono stato. I serramenti sono in alluminio effetto legno con vetro camera (non certificati dal punto di vista energetico) probabilmente realizzati pochi anni addietro e generalmente in buono stato. La porta di ingresso è del tipo blindato con pannellature in legno.

Gli impianti esistenti, si identificano in idrico collegato alla rete condominiale con contatore di sottrazione (lettura mc 3550), fognante con scarico in montante condominiale, ed elettrico, non a norma, collegato a contatore ENEL il cui quadretto dati non è funzionante e rende impossibile la lettura del codice cliente e del consumo. L'impianto termico, pur presente, e costituito da rete di distribuzione ed emissione ad elementi radianti in ghisa, non è funzionante in quanto privo di generatore ed allaccio gas (esiste un vecchio contatore gas in disuso e distaccato). L'ACS è garantita da boiler elettrico ad accumulo da 80 lt. Non esiste, come detto, servizio gas alla cucina.

L'abitazione ha una superficie utile di mq. 138,10, mentre I balconi hanno una superficie utile di mq. 8,21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, ha un'altezza interna H mt. 3.00.

Identificazione catastale:

- foglio 240 particella 228 (catasto fabbricati), subalterno 20, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Vittorio Alfieri, 1, piano: Quarto, intestato a *****DATO OSCURATO***** (Diritto di usufrutto – oggi di fatto estinto con la morte dell'intestatario) e *****DATO OSCURATO***** (Nudo proprietario – oggi di fatto proprietario per morte dell'usufruttuaria).

Coerenze: L'edificio confina a Sud con strada comunale Viale Vittorio Alfieri, a Ovest con subalterno 21, a Nord con spazi condominiali e ad Est con subalterno 22.

L'intero edificio si sviluppa su 8 piani, di cui 1 piano entro terra e 6 fuori terra. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semi-centrale in un'area, all'interno della Circonvallazione cittadina, a destinazioni miste, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale o residenziale-mista. Il traffico nella zona è intenso, i parcheggi sono insufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

tecnico incaricato: Francesco Moretto

Pagina 7 di 10

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.
tangenziale distante 2900 mtnella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:manifattura: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
accanton: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità costruttiva: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
efficienza energetica: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
accanto: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
a di sotto della media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale è posta a livello piano quarto (appartamento porta a sinistra di fronte) con accesso da Viale V. Alfieri n°1. L'immobile è distribuito funzionalmente da un ingresso che accede direttamente ad una zona living (Cucina-Pranzo). Da questa ed attraverso un disimpegno si raggiungono un ripostiglio, un salone, tre camere da letto un bagno principale ed un piccolo wc. Due balconi (uno su strada e l'altro su spazi condominiali interni) completano le dotazioni funzionali della residenza.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	159,21	x	100 %	=	159,21
Superficie non residenziale (balconi)	8,21	x	40 %	=	3,28
Totale:	167,42				162,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in questione conserva contenuti architettonici ed edilizi facilmente reperibili nella zona, sia per caratteristiche architettoniche sia per elementi funzionali e di finitura e per tipologia abitativa. I parametri del locale mercato immobiliare e quelli espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti recenti vendite, hanno permesso di seguire un processo valutativo che individua con misurato equilibrio il più probabile valore unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale per la determinazione del Valore commerciale dell'immobile periziato.

Lo studio peritale ha evidenziato, mediante una media aritmetica, un prezzo unitario pari ad €/mq. 1.090,00. Questo tiene in considerazione tutti i parametri precedentemente indicati.

Per ricondurre il prezzo di mercato alle condizioni manutentive attuali dell'immobile, si deve applicare una riduzione di Euro/mq. 100,00, determinata dalla valutazione di tutti gli interventi "minimi" di manutenzione ordinaria necessari a ricondurre il bene al criterio della "NORMALITA".

Da quanto sopra il prezzo unitario sarà pari ad €/mq. 990,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,49 x 990,00 = € 160.865,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 160.865,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 160.865,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ai criteri generali adottati per lo svolgimento dell'incarico, occorre anzitutto precisare che la stima dell'immobile di cui trattasi è stata predisposta avendo riguardo dei valori espressi dal mercato immobiliare reale (tra il 2022 ed il 2025), tenuto conto l'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del Territorio e verificate le esperienze dirette di acquirenti e venditori, agenti immobiliari ed intermediari. Inoltre il grado di commerciabilità del bene stimato tiene in considerazione:

- la destinazione d'uso del bene urbano;
- la zonizzazione urbanistica del bene;
- la posizione nel contesto cittadino;
- la consistenza espressa in m2;
- la qualità e conservazione del bene;
- l'andamento generale del mercato immobiliare al momento della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	162,49	0,00	€ 160.865,10	€ 160.865,10
				€ 160.865,10	€ 160.865,10

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è divisibile.

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

€. 4.593,00

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

€. 156.272,10

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:

€. 23.440,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 31,28

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 132.800,00

data 05/06/2025



tecnico incaricato: Francesco Moretto

Pagina 10 di 10