

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE
ASTE GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA
[REDACTED]

DEBITORE
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
ASTE GIUDIZIARIE®

del 21/07/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Luigi Mortella

CF: MRTMCL85D21H793U

con studio in MONTERONI DI LECCE (LE) VIA CIMA UNDICI, 74

telefono: 3405017726

email: mortellamarco@gmail.com

PEC: marcoluigi.mortella@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Marco Luigi Mortella
Pagina 1 di 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

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

A negozio a LECCE VIA GIOVANNI GUERRIERI 4/A, della superficie commerciale di 57,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Locale commerciale posto al piano terra, di superficie pari a 57,00 mq, facente parte di fabbricato condominiale, composto da: un unico vano, oltre a deposito, disimpegno e w.c. Al suddetto locale si accede da via G. Guerrieri n.4/A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 274 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 614,12 Euro, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.550,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.717,50
Data di conclusione della relazione:	21/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®**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.*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Marco Luigi Mortella
Pagina 2 di 7

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®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: *Nessuna.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il [redacted] a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce ai nn. [redacted] di repertorio, iscritta il [redacted] a Lecce ai nn. [redacted] a favore di [redacted], contro [redacted], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il [redacted] a firma di U.N.E.P. CORTE D'APPELLO - LECCE ai nn. [redacted] di repertorio, trascritta il [redacted] a Lecce ai nn. [redacted] a favore di [redacted], contro [redacted], 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:	€. 625,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 12.179,17
Millesimi condominiali:	18,369

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

[redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/08/2007), con atto stipulato il 08/08/2007 a firma di [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] ai nn. [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Coniugi [redacted] per la quota di 1000, in forza di COMPRAVENDITA (d [redacted]), trascritto [redacted] a LECCE ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. N. 13933 DEL 18/09/1978, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un complesso edilizio per [REDACTED], presentata il [REDACTED] con il n. 13933 di protocollo, rilasciata il 18/09/1978

VOLTURA PRATICA N.5167/79 DEL 28/08/1979, intestata a [REDACTED], rappresentante della [REDACTED] presentata il 19/02/1979 con il n. 5167 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. N. 38/89 DEL 21/04/1989, intestata a [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED], per lavori di costruzioni di un fabbricato [REDACTED], presentata il 02/06/1981 con il n. 20874 di protocollo, rilasciata il 21/04/1989 con il n. 38/89 di protocollo

C.I.L.A. SUPERBONUS N. N.196174 DEL 25/11/2022, intestata a [REDACTED] CONDOMINIO ZEUS, per lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL FABBRICATO DENOMINATO [REDACTED] CONDOMINIO ZEUS, presentata il 25/06/2022 con il n. 196174 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.93 del 1983 e n.12 del 1989, l'immobile ricade in zona B11 - RESIDENZIALI URBANE DENSE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze; - uffici privati e studi professionali; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio; - ristoranti, bar ed attività ricreative. Gli interventi di ristrutturazioni edilizia sono consentite senza aumento della superficie utile Su esistente a quelli di ricostruzione, con il rispetto dei seguenti indici massimi: - indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 4,00 \text{ mc/mq}$; - rapporto di copertura: $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$; - indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 1,33 \text{ mq/mq}$; - altezza massima: $H_{\text{max}} = 18,00 \text{ m}$ - numero dei piani: $NP = 4 + \text{pt}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCE VIA GIOVANNI GUERRIERI 4/A

tecnico incaricato: Marco Luigi Mortella
Pagina 4 di 7

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LECCE VIA GIOVANNI GUERRIERI 4/A, della superficie commerciale di 57,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Locale commerciale posto al piano terra, di superficie pari a 57,00 mq, facente parte di fabbricato condominiale, composto da: un unico vano, oltre a deposito, disimpegno e w.c. Al suddetto locale si accede da via G. Guerrieri n.4/A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 274 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria C/1, classe 2, consistenza 47 mq, rendita 614,12 Euro, piano: TERRA, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 commerciale	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Marco Luigi Mortella
Pagina 5 di 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie principale:

57,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

x 1.150,00

65.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 65.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 65.550,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di 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: di zona

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	negozio	57,00	0,00	65.550,00	65.550,00
				65.550,00 €	65.550,00 €

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

€ 0,00

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

€ 65.550,00

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

€ 9.832,50

tecnico incaricato: Marco Luigi Mortella
Pagina 6 di 7

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 55.717,50

data 21/07/2025

il tecnico incaricato
Marco Luigi Mortella



tecnico incaricato: Marco Luigi Mortella
Pagina 7 di 7

