

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2021

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

A appartamento a LECCE via XXIV Maggio 18, quartiere Zona Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale. della superficie commerciale di **111,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene consiste in un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra prospiciente Via XXIV Maggio, in zona semicentrale, poco distante dalle principali arterie di scorrimento del traffico urbano.

L'appartamento si sviluppa su piano terra con cinque vani ed un cortile interno retrostante, da cui, tramite scala esterna di pertinenza esclusiva, si giunge ad un ripostiglio sito al piano primo e piccola terrazza antistante. L'immobile è stato edificato ante 1967, presenta struttura in muratura portante con coperture voltate a stella nei due vani principali e solaio piano latero-cementizio nei vani minori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con ripostiglio e terrazza su piano primo, ha un'altezza interna di Hmax= 4,70 m (vani voltati); Hmin= 1,90 m (rip). Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 143 sub. I (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio n. 18, piano: Piano Terra, intestato a
Coerenze: con Via XXIV Maggio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,71 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.368,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.963,48
Data della valutazione:	06/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **volontaria** attiva, registrata il 03/05/2005 a Lecce ai nn. 1438 serie 1/T, a favore di BANCAPULIA SPA, contro mutuo, derivante da concessione a garanzia di

importo ipoteca: 212.500,00.

importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Con contratto del 03.05.2005 Rep. n. 14743 e Racc. n. 7097 del Dott. [redacted] Notaio in Lecce, registrato a Lecce il 03.05.2005 al n. 1438 Serie 1/T Bancapulia SpA concedeva mutuo fondiario per importo di 85.000 euro. Ipoteca volontaria per 212.500,00 euro iscritta presso la Conservatoria dei PP.RR.II. in Lecce in data 04.05.2005 al n. 18510 di Registro Generale e al n. 2788 di Registro Particolare del bene in oggetto. Con atto del 14.05.2019 Rep. n. 7437 e Racc.3905 per Notaio Andrea De Costa, Notaio di Milano, registrato alla Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 29.05.2019 al n. 27353 serie 1T, Bancapulia SpA è stata fusa per incorporazione in Intesa Sanpaolo SpA, che risulta attuale creditore precedente della procedura in oggetto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali afferiscono alla energia elettrica per illuminazione del vano di ingresso e scala comune e contatore dell'acqua (contatore di sottrazione).

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

[redacted] SARA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2005), con atto stipulato il 03/05/2005, registrato il 03/05/2005 a Lecce ai nn. 1437, trascritto il 04/05/2005 a Lecce ai nn. 18507/13038 18508/13039 18509/13040

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

LORENZO MARINO, DANIELA ANTONI, PIERLUIGI ANTONI, GIUSEPPE ANTONI, GIUSEPPE ANTONI, ROSSELLA ANTONI, GIUSEPPE ANTONI (fino al 03/05/2005)

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **33900/85**, intestata a Sig. **MARINO** per lavori di ampliamento civile abitazione, presentata il 07/11/1986, rilasciata il 09/02/1994. (Allegato "Documentazione Tecnica. Ufficio Condono Edilizio")

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona omogenea B12 – residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea

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: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCE VAI XXIV MAGGIO 18, QUARTIERE ZONA PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE vai XXIV Maggio 18, quartiere Zona Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale, della superficie commerciale di **111,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene consiste in un appartamento sito a piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra prospiciente Via XXIV Maggio, in zona semicentrale, poco distante dalle principali arterie di scorrimento del traffico urbano.

L'appartamento si sviluppa su piano terra con cinque vani ed un cortile interno retrostante, da cui, tramite scala esterna di pertinenza esclusiva, si giunge ad un ripostiglio sito al piano primo e piccola terrazza antistante. L'immobile è stato edificato ante 1967, presenta struttura in muratura portante con coperture voltate a stella nei due vani principali e solaio piano latero-cementizio nei vani minori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con ripostiglio e terrazza su piano primo, ha un'altezza interna di $H_{max} = 4,70$ m (vani voltati); $H_{min} = 1,90$ m (rip). Identificazione catastale:

- foglio 213 particella 143 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio n. 18, piano: Piano Terra, intestato a: SARA DE BLASI
- Coerenze: con Via XXIV Maggio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene consiste in un appartamento cui si accede da Via XXIV Maggio con un ingresso in comune con altra proprietà (bcnc). Un ampio ingresso-salone con copertura voltata a stella (del tipo volta a squadro) in pietra a vista conduce alla camera da letto, anch'essa con copertura voltata a stella (del tipo a spigolo) in pietra a vista, comunicante con il vano cucina, da cui si raggiunge il cortile interno, e con un secondo vano, adibito a letto; attraversando quest'ultimo si accede al bagno e allo scoperto interno. Dal cortile, tramite scala esterna in cemento di pertinenza esclusiva, si giunge al ripostiglio collocato al piano primo, con piccola terrazza antistante. La struttura è realizzata in muratura portante e presenta coperture voltate a stella per i vani principali, secondo la tradizione delle tipologie a spigolo e a squadro, e solai piani in latero-cemento per i vani minori.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppio battente realizzati in vetro e alluminio / alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> battente realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in grigliata di cemento; gres	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in rivestimento verticale in gres porcellanato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> sita nel cortile retrostante ad uso esclusivo con rivestimento in cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:



antifurto: presente

nella media ★★★★★★★★★★★★

citofonico: presente

★★★★★★★★★★★★★★

condizionamento: presente

★★★★★★★★★★★★★★

gas: presente

★★★★★★★★★★★★★★

elettrico: presente

★★★★★★★★★★★★★★

fognatura: presente

★★★★★★★★★★★★★★

telefonico: presente

★★★★★★★★★★★★★★

termico: presente

★★★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: voltata a stella del tipo a spigolo costruita in pietra a vista. presenti nei primi due vani dall'ingresso

★★★★★★★★★★★★★★

copertura: solaio piano per vano adibito a letto, cucina, bagno e ripostiglio

★★★★★★★★★★★★★★

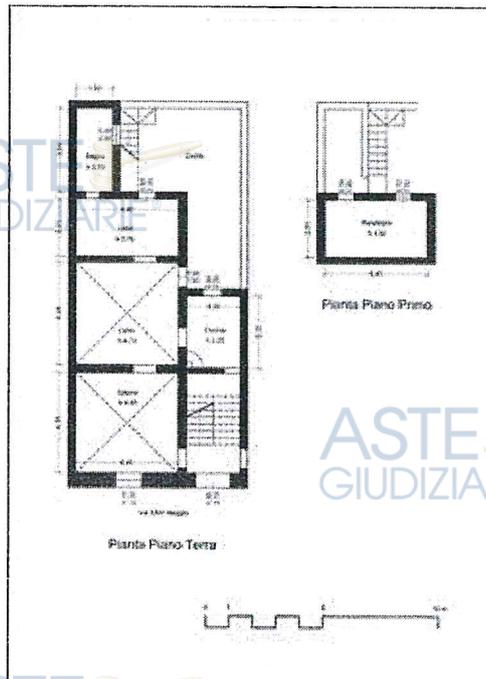
CONSISTENZA:

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
Superficie coperta	93,60	x	100 %	=	93,60
Superficie cortile interno	25,85	x	60 %	=	15,51
Superficie scala esterna	2,82	x	20 %	=	0,56
Superficie terrazza	5,82	x	35 %	=	2,04
Totale:	128,09				111,71

Firmato Da: DE BLASI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5818f99195e0d58493890d27ea3357a1

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la formazione del valore di mercato del fabbricato, la sottoscritta ha adoperato il metodo di stima di tipo comparativo, che considera il valore di mercato degli immobili simili limitrofi alla zona presa in esame. Tale metodo consiste in:

1. indagine di mercato, da cui si rileva un valore per unità di superficie commerciale dell'immobile in considerazione delle caratteristiche di costruzione, del tipo di finiture e dei materiali utilizzati, i presumibili valori di mercato per opere simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale, fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile;
2. calcolo della superficie commerciale. La superficie presa in esame è quella definitiva lorda, ottenuta sommando alla superficie calpestabile quella delle murature interne, esterne e metà di quelle di confine. La totalità della superficie commerciale è computata come segue:
 - superficie coperta (abitazione) x 100%;
 - superficie scoperta (cortile interno) x 60%;
 - scala esterna (di accesso al vano ripostiglio al piano primo) x 20%
 - terrazza antistante ripostiglio piano primo x 35%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,71 x 800,00 = 89.368,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 89.368,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 89.368,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare è di tipo comparativo e considera il valore di mercato degli immobili simili limitrofi alla zona presa in esame. Pertanto, al fine di stimare il più probabile valore di mercato del fabbricato, la sottoscritta ha tenuto conto, mediante indagine diretta condotta in loco, dei presumibili valori di mercato per opere simili, dell'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, della destinazione d'uso, della comparazione dove possibile con la rendita catastale, del costo di costruzione di immobili con caratteristiche similari ed di ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile.

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: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce

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	111,71	0,00	89.368,80	89.368,80
				89.368,80 €	89.368,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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: €. 89.368,80



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:

€. 13.405,32

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:

€. 75.963,48



il tecnico incaricato
arch. SARA DE BLASI

