



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:





**A** **Fabbricato** a NARDO' Via T.Campanella 4, della superficie commerciale di **194,05** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Nardò (Le), in via T. Campanella n° 4, posto in posizione semicentrale e a sud est rispetto al centro urbano. Il fabbricato è distribuito al piano rialzato e seminterrato, edificato con una facciata in aderenza, di tipo monofamiliare e con accessi diretti ed indipendenti dalla pubblica via. Da un ampio scoperto antistante ed a mezzo di una veranda, è possibile accedere all'unità immobiliare, al piano rialzato, costituita da un soggiorno con cucina, due camere da letto e due wc, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio centrale. Completa la consistenza immobiliare un giardino posto in posizione retrostante al corpo di fabbrica. Dall'anzidetta via T.Campanella è possibile accedere al piano seminterrato, sia a mezzo di una rampa carrabile che di un vano scala con relativo scoperto di passaggio, piano seminterrato costituito a sua volta da un unico ampio vano. Nel momento del sopralluogo l'intero compendio era in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il fabbricato è stato autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1251 rilasciata il 07/02/2003 e ricade, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Nardò in zona B/12 - zone residenziali di riqualificazione urbana. Presso l'archivio urbanistica del comune di Nardò si è inoltre rilevata un'ulteriore istanza per un permesso di costruire in sanatoria ma la pratica non è stata mai completamente istruita per il mancato deposito di tutti i necessari allegati, pertanto l'istanza è da ritenersi decaduta. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa, in base all'ultimo progetto approvato, una superficie coperta lorda al piano rialzato di circa mq. 146,00 oltre alla veranda antistante con superficie lorda di circa mq. 17,00 e gli scoperti antistante e retrostante che sviluppano complessivamente ulteriori mq. 85,00 circa; la superficie coperta lorda al piano seminterrato è di circa mq. 45,00. L'altezza utile netta al piano seminterrato è di mt 2,15, al piano rialzato è di mt. 3,00. Confina con l'anzidetta Via T.Campanella, con scoperti e con fabbricato di proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 1020 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2017 Pratica n. LE0130997 in atti dal 24/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58210.1/2017)
- foglio 109 particella 1020 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 4 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2017 Pratica n. LE0130997 in atti dal 24/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58210.1/2017)



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**194,05 m<sup>2</sup>**





Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.600,00
Data della valutazione:	31/10/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori. Dimora stabilmente la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione delle pregiudizievoli desunte dalla certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio ..... del 4/7/2024 in atti.

#### 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:

Iscrizione nn. 3439/368 del 31/01/2018 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/01/2018 numero di repertorio 235340/21378 notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sede lecce a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sede milano codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (domicilio ipotecario eletto milano \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 250), contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a nardo' (le) codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (sa) codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* capitale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* totale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* durata 25 anni grava su nardò foglio 109 particella 1020 sub. 6 particella 1020 sub. 7 particella 1610

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione nn. 24262/20302 del 28/06/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/06/2024 numero di repertorio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* emesso da ufficiale giudiziario c. d'appello di lecce sede lecce a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sede milano codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (richiedente: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per studio legale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), contro \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* nata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (le) codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* grava su nardò foglio 109 particella 1020 sub. 6 particella 1020 sub. 7 particella 1610

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:

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli originari immobili Nardò Foglio 109 Particella 1020 Subalterno 1 graffate Foglio 109 Particella 1020 Subalterno 3 Foglio 109 Particella 1020 Subalterno 4, Nardò Foglio 109 Particella 1020 Subalterno 2 graffate Foglio 109 Particella 1020 Subalterno 5 (dai quali derivano i beni oggetto di pignoramento) è pervenuta per atto di compravendita del 18/04/2003 Numero di repertorio 69426 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Sede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (LE) trascritto il 19/04/2003 nn. 16360/12858 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Nato il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (BR) Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Nata il 01/04/1953 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (LE) Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1251, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere abusive al piano terra ed interrato , presentata il 24/03/1986 con il n. 8290 di protocollo, rilasciata il 07/02/2003.

Presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del comune di Nardò si è rilevata una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, con istante il debitore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* La pratica non è stata mai completamente istruita per il mancato deposito dei necessari allegati, pertanto l'istanza è da ritenersi decaduta.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 345 del 10/04/2001, l'immobile ricade in zona B/12 Residenziali di Riqualficazione Urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici: di cui allo strumento esecutivo di riordino urbanistico delle zone b/12 approvato con delibera di C.C. n° 12 del 28/2/2005.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareritecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo". Si specifica infine che l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità, oneri che resteranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le attuali planimetrie catastali non rappresentano la reale distribuzione interna dei vani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili a mezzo di una pratica di tipo Doc. fa a firma di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri (importo stimato forfettario omnia): € 1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo progetto approvato si rilevano alcune difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, una non conformità dei prospetti e degli spazi esterni, nonché un'ampliamento abusivo dell'originario vano cucinotto che, nello stato dei luoghi attuale, risulta con una maggior superficie lorda di circa mq. 30,00. Tale

ampliamento è stato realizzato con una copertura in pannelli coibentati e muratura piena portante. Ulteriore difformità rilevata è la destinazione d'uso residenziale al piano seminterrato in luogo del vano autorimessa autorizzato. Le difformità interne possono essere sanate mentre l'ampliamento abusivo potrebbe essere regolarizzato con un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 38/01 e della L.R. 14/2009, laddove ne ricorrano i presupposti. Gli oneri da corrispondere al comune saranno quantificati dall'ufficio tecnico in sede di presentazione del progetto, oneri pertanto non quantificabili. Si effettua pertanto un abbattimento del valore di stima di € 10.000,00 omnia per le spese tecniche, oneri accessori, interessi, sanzioni, atti di aggiornamento catastale e spese tecniche necessarie alla regolarizzazione, oneri che, equivalentemente, saranno necessari alla eventuale demolizione e ripristino delle consistenze così come autorizzate.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- permesso di costruire in sanatoria (importo omnia) ovvero demolizione degli abusi edilizio e ripristino dello stato dei luoghi: € 10.000,00



Vista ampliamento abusivo



Vista della copertura dell'ampliamento abusivo

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Con atto amministrativo di acquisizione per accorpamento al demanio stradale del 24.11.2016 Numero di repertorio 44/2016 del COMUNE di NARDO' (LE) trascritto il 01/03/2018 ai nn. 6717/5198 a favore di COMUNE DI NARDO' Codice fiscale 82001370756, i signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Nata il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (LE) Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Nato il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultano aver alienato piena proprietà dell'immobile Nardò Foglio 109 Particella 1610

BENI IN NARDO' VIA T.CAMPANELLA 4

**FABBRICATO**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato** a NARDO' Via T.Campanella 4, della superficie commerciale di **194,05** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



Piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Nardò (Le), in via T. Campanella n° 4, posto in posizione semicentrale e a sud est rispetto al centro urbano. Il fabbricato è distribuito al piano rialzato e seminterrato, edificato con una facciata in aderenza, di tipo monofamiliare e con accessi diretti ed indipendenti dalla pubblica via. Da un ampio scoperto antistante ed a mezzo di una veranda, è possibile accedere all'unità immobiliare, al piano rialzato, costituita da un soggiorno con cucina, due camere da letto e due wc, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio centrale. Completa la consistenza immobiliare un giardino posto in posizione retrostante al corpo di fabbrica. Dall'anzidetta via T.Campanella è possibile accedere al piano seminterrato, sia a mezzo di una rampa carrabile che di un vano scala con relativo scoperto di passaggio, piano seminterrato costituito a sua volta da un unico ampio vano. Nel momento del sopralluogo l'intero compendio era in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il fabbricato è stato autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1251 rilasciata il 07/02/2003 e ricade, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Nardò in zona B/12 - zone residenziali di riqualificazione urbana. Presso l'archivio urbanistica del comune di Nardò si è inoltre rilevata un'ulteriore istanza per un permesso di costruire in sanatoria ma la pratica non è stata mai completamente istruita per il mancato deposito di tutti i necessari allegati, pertanto l'istanza è da ritenersi decaduta. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa, in base all'ultimo progetto approvato, una superficie coperta lorda al piano rialzato di circa mq. 146,00 oltre alla veranda antistante con superficie lorda di circa mq. 17,00 e gli scoperti antistante e retrostante che sviluppano complessivamente ulteriori mq. 85,00 circa; la superficie coperta lorda al piano seminterrato è di circa mq. 45,00. L'altezza utile netta al piano seminterrato è di mt 2,15, al piano rialzato è di mt. 3,00. Confina con l'anzidetta Via T.Campanella, con scoperti e con fabbricato di proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 109 particella 1020 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2017 Pratica n. LE0130997 in atti dal 24/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58210.1/2017)
- foglio 109 particella 1020 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2017 Pratica n. LE0130997 in atti dal 24/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58210.1/2017)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Prospetto su via T. Campanella*



*Rampa accesso al piano seminterrato*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Veranda*



*Retro*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Scoperto



Wc

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di un fabbricato sito nel comune di Nardò (Le), in via T. Campanella n° 4, posto in posizione semicentrale e a sud est rispetto al centro urbano. Il fabbricato è distribuito al piano rialzato e seminterrato, edificato con una facciata in aderenza, di tipo monofamiliare e con accessi diretti ed indipendenti dalla pubblica via. Da un ampio scoperto antistante ed a mezzo di una veranda, è possibile accedere all'unità immobiliare, al piano rialzato, costituita da un soggiorno con cucina, due camere da letto e due wc, il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio centrale. Completa la consistenza immobiliare un giardino posto in posizione retrostante al corpo di fabbrica. Dall'anzidetta via T.Campanella è possibile accedere al piano seminterrato, sia a mezzo di una rampa carrabile che di un vano scala con relativo scoperto di passaggio, piano seminterrato costituito a sua volta da un unico ampio vano. Nel momento del sopralluogo l'intero compendio era in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il fabbricato è stato autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1251 rilasciata il 07/02/2003 e ricade, in base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Nardò in zona B/12 - zone residenziali di riqualificazione urbana. Presso l'archivio urbanistica del comune di Nardò si è inoltre rilevata un'ulteriore istanza per un permesso di costruire in sanatoria ma la pratica non è stata mai completamente istruita per il mancato deposito di



tutti i necessari allegati, pertanto l'istanza è da ritenersi decaduta. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa, in base all'ultimo progetto approvato, una superficie coperta lorda al piano rialzato di circa mq. 146,00 oltre alla veranda antistante con superficie lorda di circa mq. 17,00 e gli scoperti antistante e retrostante che sviluppano complessivamente ulteriori mq. 85,00 circa; la superficie coperta lorda al piano seminterrato è di circa mq. 45,00. L'altezza utile netta al piano seminterrato è di mt 2,15, al piano rialzato è di mt. 3,00. Confina con l'anzidetta Via T.Campanella, con scoperti e con fabbricato di proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in ferro

*infissi esterni*: doppia anta a battente

*protezioni infissi esterni*: tapparelle

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

*fognatura*: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in pozzo nero conformità: non conforme. scarichi fognari in pozzo nero la cui tenuta non è rilevabile

*gas*: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

vetro ★★☆☆☆☆

★★★★★★★★



Interno piano seminterrato



Interni





Interni



Interni



Interni



Lastrico solare

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

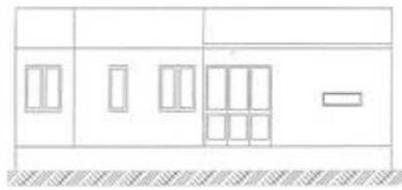
descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano rialzato	135,00	x	100 %	=	135,00
Veranda	17,00	x	30 %	=	5,10
Piano seminterrato	45,00	x	50 %	=	22,50
Scoperti	85,00	x	15 %	=	12,75
Lastrico solare	165,00	x	10 %	=	16,50
Vano scala accesso al piano seminterrato	11,00	x	20 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>458,00</b>				<b>194,05</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Estro prospetto Stato di Fatto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



pianta stato di fatto attuale



Prospetto Stato di Fatto

prospetti stato di fatto attuale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Piano Seminterrato



planimetria catastale attuale piano seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista su Gmaps

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



planimetria catastale attuale piano terra

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/04/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 336/2015

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa di abitazione in Nardò alla via Giosuè Carducci n. 22, al piano terra della superficie lorda complessiva di mq. 250, 1

Indirizzo: via Giosuè Carducci n. 22 73048 Nardò, LE

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 480,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.777,50 pari a: 315,11 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.777,50 pari a: 315,11 Euro/mq

Distanza: 688.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2024



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 395/2018

Descrizione: B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di rustico sito in Galatone (LE) Località Tre Pietre. Composto da corpo di fabbrica principale costituito da tre vani allo stato di rustico. Completa l'unità immobiliare un vano staccato dall'edificio principale, senza copertura e allo stato di rudere. Posto al p.t. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 52,43. Identificato in Catasto fabbricati al foglio 36 p.lla 253, cat. A/4, cl. 3, superficie catastale totale 53 mq, vani 2.5, rendita catastale €118,79. B1. Rudere posto al p.t. sviluppa una superficie complessiva di mq 10,65, 2

Indirizzo: Località Tre Pietre Galatone, LE

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 81.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

Valore Ctu: 97.069,96 pari a: 1.540,79 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.603,00 pari a: 866,71 Euro/mq

Distanza: 853.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 251/2020

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terra in Nardò (LE), via Torre Santa Caterina 8, costituito da:- superficie coperta di mq. 76,45- veranda, per una superficie non residenziale di mq. 13,15- scoperti di pertinenza, per una superficie complessiva di mq. 58,40Nel N.C.E.U. al foglio 120, p.lla 600 sub 5, Cat. A/3, Cl. 4, vani 5, piano terra, Sup. cat.: Totale 91 mq.; Totale escluse aree scoperte \*\* mq. 78, Rendita: €. 413,17., 1

Indirizzo: Via Torre Santa Caterina n. 8 Nardò, LE

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 98.000,00 pari a 989,90 Euro/mq

Valore Ctu: 111.846,40 pari a: 1.129,76 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 111.850,00 pari a: 1.129,80 Euro/mq

Distanza: 1,998.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/04/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 336/2015

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa di abitazione in Nardò alla via Giosuè Carducci n. 22, al piano terra della superficie lorda complessiva di mq. 250, 1

Indirizzo: via Giosuè Carducci n. 22 73048 Nardò, LE

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.777,50 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 78.777,50 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 688.00 m  
Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/09/2022  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 16/2019

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo e secondo composto: al piano primo da veranda, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, antibagno ed al piano secondo da lastrico solare di pertinenza esclusiva con annessi due vani tecnici ed annesso posto auto scoperto. , 1

Indirizzo: Localita' Santa Maria al Bagno - Via Marchesana snc Nardò, LE

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.100,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 134.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 813.00 m  
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/09/2022  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 16/2019

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo e secondo composto: al piano primo da veranda antistante, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, antibagno ed al piano secondo da lastrico solare di pertinenza esclusiva con annessi due vani tecnici ed annesso posto auto scoperto. , 2

Indirizzo: Localita' Santa Maria al Bagno - Via Marchesana snc Nardò, LE

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.050,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 134.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 813.00 m  
Numero Tentativi: 2

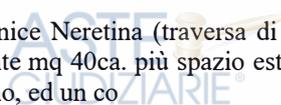


COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/10/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: L'immobile è ubicato in Nardò, via La Fenice Neretina (traversa di via Galatone), in zona residenziale ben collegata. Misura complessivamente mq 40ca. più spazio esterno. E composto da ingresso-soggiorno (con cucina), camera da letto, bagno, ed un co

Indirizzo: via La Fenice Neretina





Superfici principali e secondarie: 40  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 67.500,00 pari a 1.687,50 Euro/mq  
Distanza: 200.00 m

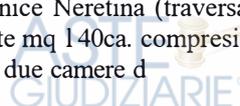


COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/10/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: L'immobile è ubicato in Nardò, via La Fenice Neretina (traversa di via Galatone), in zona residenziale ben collegata. Misura complessivamente mq 140ca. compresi spazi esterni come da planimetria E composto da un ampio ingresso-soggiorno, due camere d



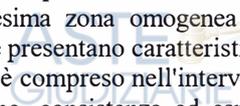
Indirizzo: via La Fenice Neretina

Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.391,30 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 144.000,00 pari a 1.252,17 Euro/mq  
Distanza: 200.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo *Comparativo*. È stata effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio – classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza). Per le abitazioni civili il valore è compreso nell'intervallo di € 710-960/mq. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari a €/mq 800,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 194,05 x 800,00 = 155.240,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 155.240,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 155.240,00**



## 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 Nardò





**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato	194,05	0,00	155.240,00	155.240,00
				<b>155.240,00 €</b>	<b>155.240,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.240,00**

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.636,00**

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: **€. 4,00**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 122.600,00**

data 31/10/2024



il tecnico incaricato  
ING. FRANCESCO CARMINE PALUMBO

