



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

307/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE

CUSTODE:

Avv. Sergio Vetrugno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Flavia Bonfantini



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 307/2024

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

A appartamento a LECCE via Amba Alagi N. 48 - Lettera B, quartiere QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA, della superficie commerciale di **78,72** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*****)

L'immobile oggetto di stima è un appartamento (Abitazione di tipo economico) situato a pian terreno, sito in Lecce, con ingresso da via Amba Alagi, rialzato di circa 20 cm rispetto al piano strada. L'immobile è caratterizzato da un ingresso, che si apre direttamente sulla zona giorno. L'ambiente principale funge quindi sia da ingresso che da soggiorno. Attraverso un corridoio si accede alla zona notte, separata dal soggiorno da un divisorio interno (tramezzo). In questo tramezzo è presente un'apertura, ad altezza 2 metri da terra, progettata per favorire lo scambio di luce e aria tra la zona notte e il soggiorno. La cucina è dotata di una zona cottura, e vi è un bagno completo di tutti i sanitari. L'immobile dispone anche di un piccolo ripostiglio e di un lucernario che fornisce luce naturale. Esternamente, una scala in ferro conduce a un lastricato di due metri quadrati, un piccolo spazio esterno di pertinenza dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,75. Identificazione catastale:

- foglio 240 particella 166 sub. 3 graffato sub 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA AMBA ALAGI n. 48 , piano: T, intestato a ***** nata a ***** (**) il ***** , derivante da Variazione del 27/01/2016 Pratica n. LE0016043 in atti dal 27/01/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5475.1/2016)
Coerenze: P.lla 534 in direzione Nord-Est e p.lla 298 in direzione Sud-Ovest

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.500,00
Data della valutazione:	27/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In sede di sopralluogo l'immobile si presentava in stato di abbandono, con evidenti segni di mancata manutenzione e incuria.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella certificazione notarile, redatta dal Notaio ***** del 23/10/2024 e depositata dal creditore procedente, non è riportata l'ipoteca in rinnovazione in riferimento al gravame dell'ipoteca volontaria iscritta il 03/09/2024 al numero di particolare 2964, pertanto la stessa risulta essere incompleta.



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, stipulata il 18/10/2004 a firma di Notaio *****. ***** ai nn. 13400/6419 di repertorio, registrata il 19/10/2004 ai nn. di registro particolare 5437 e di generale 41247, a favore di ***** con sede in ***** , numero di codice fiscale ***** , contro ***** , nata a ***** (**) il ***** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/10/2004.

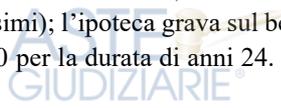
Importo ipoteca: €140'000,00 .

Importo capitale: €70'000,00.

Durata ipoteca: 24 anni.

IPOTECA VOLONTARIA a concessione di mutuo del 18/10/2004, Notaio ***** , al numero di repertorio 13400/6419, iscritta in data 19/10/2004 al numero di registro particolare 5437 e di generale 41247, a favore della Banca ***** con sede in ***** , numero di codice fiscale ***** , contro la Signora ***** , nata a ***** (**) il ***** , per la quota di 1/1 (mille/millesimi); l'ipoteca grava sul bene sopra descritto per un capitale di € 70'000,00 per un totale di € 140'000,00 per la durata di anni 24. o IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO del 18/10/2004, Notaio ***** , al numero di repertorio 13400/6419, iscritta in data 03/09/2024 al numero di registro particolare 2964 e di generale 32281, a favore della ***** con sede in ***** , numero di codice fiscale ***** , contro la ***** , nata a ***** (**) il ***** , per la quota di 1/1 (mille/millesimi); l'ipoteca grava sul bene sopra descritto per un capitale di €70'000,00 per un totale di €140'000,00 per la durata di anni 24. FORMALITA' di riferimento numero di registro particolare 5437 del 2004.



tecnico incaricato: Flavia Bonfantini

Pagina 3 di 9





4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 ai nn. 5410 di repertorio, trascritta il 21/10/2024 a Lecce ai nn. di particolare 31653 e di generale 37867, a favore di Società ***** con sede in ***** (***) numero di codice fiscale ***** , contro ***** ***** ***** , nata a ***** (***) il ***** . PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 07/10/2024, numero di repertorio 5410, trascritto in data 21/10/2024 al numero di particolare 31653 e di generale 37867, a favore della Società ***** con sede in ***** (***) numero di codice fiscale ***** contro la Signora ***** ***** , ***** nata a ***** (***) il ***** , per la quota di 1/1 (mille/millesimi).

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 (mille/millesimi), in forza di atto tra vivi compravendita (dal 18/10/2004).

In virtù di atto tra vivi compravendita del 18/10/2004, per Notaio ***** numero di repertorio 13399/6418, trascritto il 19/10/2004 al numero di registro particolare 30538 e di generale 41246 in cui veniva trasferita la proprietà del suddetto bene per la quota di 1/1 (mille/millesimi) a favore della Signora ***** nata a ***** (***) il ***** , contro ***** ***** ***** nata a ***** (***) il ***** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** ***** ***** per la quota di 1/1 (mille/millesimi) , in forza di atto tra vivi compravendita (dal 07/02/2004 fino al 18/10/2004).

In virtù di atto tra vivi compravendita del 05/02/2004, per Notaio ***** numero di repertorio 143570/28588, trascritto il 07/02/2004 al numero di registro particolare 4347, in cui veniva trasferita la proprietà del suddetto bene per la quota di 1/1 (mille/millesimi) a favore della ***** ***** nat a ***** (LE) il ***** .



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Data la costruzione antecedente all'anno 1967, come riportato nell'atto di compravendita del Notaio ***** ***** del 18/10/2004, allegato alla presente perizia, si rileva l'assenza di documentazione





tecnica relativa all'immobile, come previsto dalla normativa vigente all'epoca.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce non ha fornito alcuna documentazione collegata all'immobile, eventualmente depositata in archivio storico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Data la costruzione antecedente all'anno 1967, come riportato nell'atto di compravendita del Notaio ***** del 18/10/2004, allegato alla presente perizia, si rileva l'assenza di documentazione tecnica relativa all'immobile, come previsto dalla normativa vigente all'epoca.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce non ha fornito alcuna documentazione collegata all'immobile, eventualmente depositata in archivio storico.

Tali circostanze rendono impossibile la verifica della conformità edilizia e impiantistica alle normative successive.

La planimetria catastale, corrisponde alla planimetria rilevata in sede di sopralluogo.

L'indirizzo catastale è via Amba Alagi, civico 48, mentre l'indirizzo riportato sull'atto di pignoramento è via Amba Alagi, civico 48 B. Si segnala che all'indirizzo riportato in catasto corrisponde un immobile differente, adiacente all'immobile oggetto di stima ma di altra proprietà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale è via Amba Alagi, civico 48, mentre l'indirizzo riportato sull'atto di pignoramento è via Amba Alagi, civico 48 B. Si segnala che all'indirizzo riportato in catasto corrisponde un immobile differente, adiacente all'immobile oggetto di stima ma di altra proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione toponomastica

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione toponomastica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LECCE VIA AMBA ALAGI N. 48 - LETTERA B, QUARTIERE QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Amba Alagi N. 48 - Lettera B, quartiere QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA, della superficie commerciale di **78,72** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (**** *****)



L'immobile oggetto di stima è un appartamento (Abitazione di tipo economico) situato a pian terreno, sito in Lecce, con ingresso da via Amba Alagi, rialzato di circa 20 cm rispetto al piano strada. L'immobile è caratterizzato da un ingresso, che si apre direttamente sulla zona giorno. L'ambiente principale funge quindi sia da ingresso che da soggiorno. Attraverso un corridoio si accede alla zona notte, separata dal soggiorno da un divisorio interno (tramezzo). In questo tramezzo è presente un'apertura, ad altezza 2 metri da terra, progettata per favorire lo scambio di luce e aria tra la zona notte e il soggiorno. La cucina è dotata di una zona cottura, e vi è un bagno completo di tutti i sanitari. L'immobile dispone anche di un piccolo ripostiglio e di un lucernario che fornisce luce naturale. Esternamente, una scala in ferro conduce a un lastricato di due metri quadrati, un piccolo spazio esterno di pertinenza dell'immobile.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,75. Identificazione catastale:

- foglio 240 particella 166 sub. 3 graffato sub 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIA AMBA ALAGI n. 48 , piano: T, intestato a **** * nat a ***** (**) il **/**/****, derivante da Variazione del 27/01/2016 Pratica n. LE0016043 in atti dal 27/01/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5475.1/2016)
Coerenze: P.lla 534 in direzione Nord-Est e p.lla 298 in direzione Sud-Ovest



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi, Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 48 km
ferrovia distante 1,5 km
autobus distante 3,5 Km
superstrada distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è un appartamento (Abitazione di tipo economico) situato a pian terreno, sito in Lecce, con ingresso da via Amba Alagi, rialzato di circa 20 cm rispetto al piano strada. L'immobile è caratterizzato da un ingresso, che si apre direttamente sulla zona giorno. L'ambiente principale funge quindi sia da ingresso che da soggiorno. Attraverso un corridoio si accede alla zona notte, separata dal soggiorno da un divisorio interno (tramezzo). In questo tramezzo è presente un'apertura, ad altezza 2 metri da terra, progettata per favorire lo scambio di luce e aria tra la zona





notte e il soggiorno. La cucina è dotata di una zona cottura, e vi è un bagno completo di tutti i sanitari. L'immobile dispone anche di un piccolo ripostiglio e di un lucernario che fornisce luce naturale. Esternamente, una scala in ferro conduce a un lastricato di due metri quadrati, un piccolo spazio esterno di pertinenza dell'immobile.

L'immobile presenta delle problematiche significative: si nota la presenza di muffa sulla maggior parte delle pareti, segno evidente di un problema di umidità diffuso in tutti gli ambienti. Questa umidità potrebbe essere causata da diversi fattori, come la scarsa ventilazione, un isolamento termico inadeguato, infiltrazioni d'acqua o umidità di risalita. La presenza del lucernario, non correttamente isolato, potrebbe aver aggravato la situazione.

L'altezza del bagno è di 2,10 metri mentre l'altezza del resto dell'immobile è di 3,75 metri.

Il pavimento dell'immobile è rifinito con mattonelle e battiscopa di ceramica di tipo economico. Le pareti dell'immobile sono tinteggiate, ma presentano evidenti segni di umidità e in cucina sono rivestite di mattonelle in ceramica. Gli infissi interni sono realizzati in legno della tipologia a soffietto e gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, davanti alla porta d'ingresso è presente una persiana in alluminio.



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 utile netta calpestabile	71,00	x	100 %	=	71,00
Muri perimetrali (10%)	7,10	x	100 %	=	7,10
Lastrico solare	2,50	x	25 %	=	0,63
Totale:	80,60				78,72



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 1° semestre del 2024 (abitazioni di tipo economico). Detti valori vanno da un minimo di 620 €/mq ad un massimo di 850 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Lecce nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

50.000,00

tecnico incaricato: Flavia Bonfantini

Pagina 7 di 9





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio che meglio risponde alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, utilizzato dallo scrivente, è quello noto col termine di confronto; sono state svolte tutte le indagini necessarie alla ricerca dei valori di beni assimilabili tenendo conto di tutti gli elementi espressi nella relazione tecnica. Si è assunto come parametro il prezzo unitario (per mq di superficie ragguagliata lorda), tenendo in dovuta considerazione i coefficienti correttivi in relazione ad altri elementi oggettivi: ubicazione ed accessibilità, destinazione d'uso, stato di consistenza e di conservazione, pertinenze esistenti ottenendo il valore più probabile di mercato. Il prezzo a mq lordo dell'immobile viene determinato tenendo conto anche del range di valori riportati dalle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relative al 1° semestre del 2024 (abitazioni di tipo economico). Detti valori vanno da un minimo di 620 €/mq ad un massimo di 850 €/mq per immobili residenziali nel Comune di Lecce nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto.

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 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	78,72	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

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: **€. 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 7.500,00**

tecnico incaricato: Flavia Bonfantini

Pagina 8 di 9



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:

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:

€. 42.500,00

data 27/02/2025



il tecnico incaricato
Flavia Bonfantini



tecnico incaricato: Flavia Bonfantini
Pagina 9 di 9

