



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2021



DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:
DOTT. ANTONIO BARBETTA

CUSTODE:
DOTT. SALVATORE MARTALO'



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:



ING. FRANCESCO CARMINE PALUMBO

CF: PLMFNC78S20D862C
con studio in LECCE (LE) Viale Giuseppe Grassi n° 140
telefono: 0832522896

email: commerciale@ingfrancescopalumbo.it
PEC: francescocarmine.palumbo@ingpec.eu



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

A appartamento a NARDO' Via Scapigliari 21, della superficie commerciale di **167,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Nardò (Le), in via Scapigliari, in posizione semicentrale e ad ovest del centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di tipo bifamiliare, con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via a mezzo di uno scoperto ed un vano scala di pertinenza esclusiva. L'appartamento si sviluppa al primo piano, composto da un ampio soggiorno cucina, un disimpegno, un wc e due camere da letto, oltre a due balconi posti in posizione antistante e retrostante al fabbricato; dal vano scala è possibile raggiungere il secondo piano, in cui è stato realizzato un ulteriore vano, oltre al terrazzo di copertura anch'esso di pertinenza esclusiva. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di buon livello; nel solaio del soggiorno è presente la predisposizione per il passaggio di una scala interna di collegamento con il vano a secondo piano, scala poi non realizzata, per cui si è proceduto alla chiusura con un tamponamento posticcio. Il fabbricato, relativamente all'ampliamento al primo piano, è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n° 17 rilasciato il 18/01/2011. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione, in parte sanabili ed in parte non sanabili e per le quali si dovrà procedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi autorizzati. Sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 121,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 110,00 oltre ai balconi antistante e retrostante al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 40,00; al secondo sviluppa piano una superficie coperta lorda autorizzata dall'ultimo progetto pari a circa mq. 36,00 oltre al terrazzo di copertura con superficie totale pari a circa mq. 108,00. Completano la proprietà il vano scala esclusivo con superficie coperta lorda pari a circa mq. 18,00 e lo scoperto di accesso al piano terra, antistante il vano scala, con superficie lorda di circa mq. 11,00. L'altezza interna utile netta al primo piano è di mt. 2,70. Confina con l'anzidetta Via Scapigliari e con proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 452 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Scapigliari n. 21, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/08/2023 Pratica n. LE0140803 in atti dal 11/08/2023 (n. 140803.1/2023)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.972,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.200,00
Data della valutazione:	28/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con il proprio nucleo familiare.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati contenuti ed estratti dalla certificazione notarile sostitutiva del 01/04/2021 a firma del notaio Niccolò Tiecco.

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 n. 3535 del 31/5/2011 a favore del Banco di Napoli SPA contro *** DATO OSCURATO *** nato a Nardò (Le) il *** DATO OSCURATO *** per € 173.275,88 di cui € 86.637,94 per sorte capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per la durata di anni 30 come da atto notarile pubblico a rogito De Nunzio Andreina notaio in Galatone (Le) in data *** DATO OSCURATO *** repertorio *** DATO OSCURATO ***. Risulta a margine dell'iscrizione erogazione a saldo annotata il 19/7/2013 al numero 3373 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. 8292 del 29/3/2021 a favore di Intesa San Paolo SPA contro *** DATO OSCURATO *** nato a Nardò (Le) il *** DATO OSCURATO *** Pubblico Ufficiale Unep Corte d'Appello di Lecce in data 1/3/2021 repertorio 821 trascritto a Lecce il 29/3/2021 ai numeri 10528/8292

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:

L'area solare sulla quale è stato edificato il bene immobile staggito è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito De Nunzio Andreina, notaio in Galatone del 28/7/2010 repertorio 6105/4375 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 5/8/2010 al n. *** DATO OSCURATO *** di formalità a favore di *** DATO OSCURATO *** nato a Nardò il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di piena proprietà dell'intero e contro *** DATO OSCURATO *** nata a Nardò il *** DATO OSCURATO ***.

Ante ventennio già di proprietà della Signora *** DATO OSCURATO *** nata a Nardò il *** DATO OSCURATO *** per i diritti di piena proprietà dell'intero, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Mario Capodacqua del 7/5/1973 repertorio 71497 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 17/5/1973 al numero 31563 di formalità.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 17, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una civile abitazione al primo piano dell'edificio ubicato alla via Scapigliari n. 21, presentata il 01/10/2010 con il n. 36340 di protocollo, rilasciata il 18/01/2011 con il n. 17/2011 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Commissariale n° 181 del 04/04/2002, l'immobile ricade in zona B/11 - Residenziali Urbane di Completamento. Comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: - residenze ; - uffici privati e studi professionali ; - associazioni sociali, culturali, religiose e politiche ; - agenzie di credito e assicurazioni ; - commercio al dettaglio ed artigianato di servizio ; - ristoranti, bar ed attività ricreative. - edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo). Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti : - manutenzione ordinaria e straordinaria; - risanamento igienico ed edilizio ; - ristrutturazione edilizia e ricostruzione; - nuova costruzione ed ampliamento; con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni: - Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,50 mc/mq. - Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq. - Altezza massima; H max = 14,00 m. - Numero dei piani fuori terra: NP = 3 + piano terra - Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti . Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di: - allineamenti stradali preesistenti; - nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m. 5,00. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale. Il rilascio della concessione edilizia é comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. Per le aree residenziali del I° P.E.E.P. vigente classificate come zone B.11, si applicano gli indici e le prescrizioni stabiliti nel relativo Piano di Zona approvato. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme

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 pareri tecnico/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



ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

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".

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel vano scala di pertinenza esclusiva, al piano terra, si rileva la presenza di una porta interna di collegamento con l'unità immobiliare di altra proprietà. Tale accesso dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere murarie di chiusura nel vano scala della porta di collegamento con il piano terra

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere murarie di chiusura nel vano scala della porta di collegamento con il piano terra: €.500,00



Porta di collegamento nel vano scala al piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità planimetriche nella suddivisione degli spazi interni. Modesto ampliamento della superficie del balcone retrostante e diversa tipologia e dimensione delle porte e porte finestre esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, compreso di oneri sanzioni e spese vive (importo stimato forfettario omnia): €3.000,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto autorizzato prevedeva, al secondo piano, la

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



realizzazione di un vano ad uso stenditoio con due ulteriori vani tecnici ad uso centrale idrica, il tutto con altezza interna netta prevista di metri 2,40; nello stato dei luoghi al momento del sopralluogo si rileva invece la realizzazione di un unico ampio vano con altezza interna utile netta pari a metri 2,80 con un'ulteriore porzione in ampliamento non autorizzato per la superficie di circa mq. 10,00 ed altezza utile netta interna di circa metri 2,55. Tale ampliamento non autorizzato consiste nella realizzazione di un vano wc con disimpegno, il tutto ricavato da una porzione dell'originaria superficie a terrazzo. Tale abuso edilizio non è sanabile in quanto la volumetria esprimibile è stata completamente utilizzata pertanto si dovrà procedere alla demolizione dell'ampliamento abusivo con il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati, nonché delle necessarie opere edili per riportare l'altezza interna utile alla quota prevista in progetto.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione delle consistenze non autorizzate e ripristino dello stato dei luoghi, compreso dell'onorario per la redazione della pratica edilizia, versamenti ecc (importo forfettario omnia): €.9.000,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità. Nel fascicolo della pratica edilizia non è stato inoltre rinvenuto nulla in merito al progetto dell'isolamento termico, alla relazione di calcolo delle strutture, le date di inizio e fine lavori, le dichiarazioni di conformità degli impianti ecc. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere ad incaricare un tecnico abilitato per la redazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, a propria cura e spese, anche per la produzione di tutta l'integrazione documentale che si renderà necessaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCAGI - Segnalazione Certificata di Agibilità, a firma di un tecnico abilitato, nonché della produzione di tutta la documentazione integrativa necessaria all'agibilità (importo stimato forfettario omnia): €.5.000,00

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto idrico e fognante sono in comune con l'abitazione al piano terra di altra proprietà; L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere al distacco delle utenze a propria cura e spese. Non si rileva la presenza del generatore di calore nè dei corpi radianti. Sul terrazzo retrostante vi è il passaggio di una canna fumaria in acciaio a servizio di camino dal piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Distacco utenze acquedotto e fognatura in comune: €.2.500,00

BENI IN NARDO' VIA SCAPIGLIARI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NARDO' Via Scapigliari 21, della superficie commerciale di **167,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Nardò (Le), in via Scapigliari, in posizione semicentrale e ad ovest del centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di tipo bifamiliare, con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via a mezzo di uno scoperto ed un vano scala di pertinenza esclusiva. L'appartamento si sviluppa al primo piano, composto da un ampio soggiorno cucina, un disimpegno, un wc e due camere da letto, oltre a due balconi posti in posizione antistante e retrostante al fabbricato; dal vano scala è possibile raggiungere il secondo piano, in cui è stato realizzato un ulteriore vano, oltre al terrazzo di copertura anch'esso di pertinenza esclusiva. Nel



momento del sopralluogo l'appartamento era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di buon livello; nel solaio del soggiorno è presente la predisposizione per il passaggio di una scala interna di collegamento con il vano a secondo piano, scala poi non realizzata, per cui si è proceduto alla chiusura con un tamponamento posticcio. Il fabbricato, relativamente all'ampliamento al primo piano, è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n° 17 rilasciato il 18/01/2011. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione, in parte sanabili ed in parte non sanabili e per le quali si dovrà procedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi autorizzati. Sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 121,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 110,00 oltre ai balconi antistante e retrostante al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 40,00; al secondo sviluppa piano una superficie coperta lorda autorizzata dall'ultimo progetto pari a circa mq. 36,00 oltre al terrazzo di copertura con superficie totale pari a circa mq. 108,00. Completano la proprietà il vano scala esclusivo con superficie coperta lorda pari a circa mq. 18,00 e lo scoperto di accesso al piano terra, antistante il vano scala, con superficie lorda di circa mq. 11,00. L'altezza interna utile netta al primo piano è di mt. 2,70. Confina con l'anzidetta Via Scapigliari e con proprietà di terzi. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 452 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Scapigliari n. 21, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/08/2023 Pratica n. LE0140803 in atti dal 11/08/2023 (n. 140803.1/2023)



Prospetto esterno su via Scapigliari



Wc



Soggiorno



Soggiorno





Soggiorno



Ripostiglio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Galatone, Galatina, Copertino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica dell'Assunta, Museo della preistoria, Parco naturale di Porto Selvaggio.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km
aeroporto distante 80 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:



panoramicità:
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Nardò (Le), in via Scapigliari, in posizione semicentrale e ad ovest del centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di tipo bifamiliare, con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via a mezzo di uno scoperto ed un vano scala di pertinenza esclusiva. L'appartamento si sviluppa al primo piano, composto da un ampio soggiorno cucina, un disimpegno, un wc e due camere da letto, oltre a due balconi posti in posizione antistante e retrostante al fabbricato; dal vano scala è possibile raggiungere il secondo piano, in cui è stato realizzato un ulteriore vano, oltre al terrazzo di copertura anch'esso di pertinenza esclusiva. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di buon livello; nel solaio del soggiorno è presente la predisposizione per il passaggio di una scala interna di collegamento con il vano a secondo piano, scala poi non realizzata, per cui si è proceduto alla chiusura con un tamponamento posticcio. Il fabbricato, relativamente all'ampliamento al primo piano, è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n° 17 rilasciato il 18/01/2011. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione, in parte sanabili ed in parte non sanabili e per le quali si dovrà procedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi autorizzati. Sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 121,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 110,00 oltre ai balconi antistante e retrostante al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 40,00; al secondo piano sviluppa una superficie coperta lorda autorizzata dall'ultimo progetto pari a circa mq. 36,00 oltre al terrazzo di copertura con superficie totale pari a circa mq. 108,00. Completano la proprietà il vano scala esclusivo con superficie coperta lorda pari a circa mq. 18,00 e lo scoperto di accesso al piano terra, antistante il vano scala, con superficie lorda di circa mq. 11,00. L'altezza interna utile netta al primo piano è di mt. 2,70. Confina con l'anzidetta Via Scapigliari e con proprietà di terzi. Il fabbricato è



sprovvisto del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc

nella media ★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle

nella media ★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane, persiane a protezione degli infissi esterni della sola zona notte

nella media ★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media ★★★★★★

scale: interna con rivestimento in marmo e ceramica. la rampa scala, limitatamente alla seconda tesa, non è rivestita (ancora al rustico)

nella media ★★★★★★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non verificabile - da verificare e collaudare

nella media ★★★★★★

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non conforme. colonna di scarico in comune con l'abitazione al piano terra di proprietà di terzi

nella media ★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non conforme. impianto in derivazione dall'unità immobiliare al piano terra - impianto da separare a cura e spese dell'aggiudicatario

nella media ★★★★★★

gas: l'unità immobiliare non è servita dall'impianto di adduzione gas

★★★★★★



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato; il servoscala è assente

nella media ★★★★★★

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

nella media ★★★★★★



Terrazzo retrostante con passaggio della canna fumaria del piano terra



Terrazzo retrostante





Chiusura al secondo piano della predisposizione scala interna



Terrazzo al secondo piano



Terrazzo al secondo piano



Terrazzo al secondo piano



CONSISTENZA:

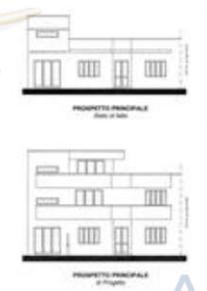
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al primo piano	121,00	x	100 %	=	121,00
Vano scala	18,00	x	20 %	=	3,60
Scoperto al piano terra	11,00	x	15 %	=	1,65
Balconi al primo piano	40,00	x	30 %	=	12,00
Vani autorizzati al secondo piano	36,00	x	50 %	=	18,00
Terrazzo di copertura	108,00	x	10 %	=	10,80
Totale:	334,00				167,05



Planimetria di progetto



Prospetti e sezioni di progetto



ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale



Stralcio su GMaps

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 126/2020

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di civile abitazione con box auto sito in Nardò (Le) alla Via Teresa Confalonieri n. 17/A. L'abitazione posta al piano primo sviluppa una superficie reale lorda di 125.50 mq. Il box auto posto al piano seminterrato sviluppa una superficie catastale di 39 mq. L'abitazione è composta da ingresso - soggiorno - tinello, cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Inoltre vi sono tre balconi. Un balcone è posto sul prospetto principale a servizio della zona giorno, un secondo balcone è accessibile dalla camera da letto matrimoniale. Mentre il terzo balcone è stato di fatto inglobato abusivamente nella seconda camera da letto. , 1

Indirizzo: Nardò (LE) VIA TERESA CONFALONIERI 17/A - Puglia Nardò, Lecce

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 39

Prezzo: 81.000,00 pari a 493,90 Euro/mq

Valore Ctu: 108.881,25 pari a: 663,91 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.256,00 pari a: 373,51 Euro/mq

Distanza: 825.00 m

Numero Tentativi: 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/11/2022
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 320/2021
Descrizione: Piena proprietà per la quota di 80/480 di abitazione al piano terra in Nardò (Le) alla Via Pilanuova 115, superficie reale lorda di mq. 128.00. Nel N.C.E.U. al foglio 102, particella 845, partita 7101, categoria A/4, classe 2, vani 5, Rendita €. 216,91., 1
Indirizzo: Via Pilanuova n. 115 Nardò, LE
Superfici accessorie:
Prezzo: 5.048,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 6.730,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 6.730,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,372.00 m
Numero Tentativi: 1



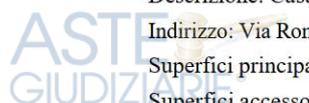
COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/06/2023
Fonte di informazione: Esecuzione Immobiliare Tribunale di Lecce 62/2020
Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Nardò (LE)
Indirizzo: via Cecchi n. 2
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie: 25
Prezzo: 60.500,00 pari a 403,33 Euro/mq
Valore Ctu: 103.657,00 pari a: 691,05 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 77.743,31 pari a: 518,29 Euro/mq
Distanza: 1,000.00 m
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/08/2023
Fonte di informazione: Idealista
Descrizione: Casa indipendente in vendita
Indirizzo: via Scapigliari (appartamento al piano terra sottostante l'immobile oggetto di perizia)
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 920,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 131.100,00 pari a 874,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista
Descrizione: Casa indipendente in vendita
Indirizzo: Via Roma - Via Volta - Via Napoli
Superfici principali e secondarie: 217
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 229.000,00 pari a 1.055,30 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %





Prezzo: 217.550,00 pari a 1.002,53 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Quadrilocale in Vendita

Indirizzo: Via Cattaneo n. 60

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 886,67 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo *Mca - Market Comparison Approach*.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per abitazioni con caratteristiche similari.

È stata inoltre 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).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	131.100,00	217.550,00	133.000,00	81.000,00	60.500,00
Consistenza	167,05	150,00	217,00	150,00	164,00	150,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	1,00	9,00	2,00
Prezzo unitario	-	920,00	1.055,30	933,33	493,90	403,33

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio	403,33	403,33	403,33	403,33	403,33
	minimo					

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	131.100,00	217.550,00	133.000,00	81.000,00	60.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	6.876,83	-20.146,50	6.876,83	1.230,17	6.876,83
Prezzo corretto	137.976,83	197.403,50	139.876,83	82.230,17	67.376,83



Valore corpo (media dei prezzi corretti):
Divergenza:

124.972,83
65,87% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,05 x 748,12 = 124.972,83

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 124.972,83
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 124.972,83

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	appartamento	167,05	0,00	124.972,83	124.972,83
				124.972,83 €	124.972,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 20.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 104.972,83

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: € 15.745,93

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: € 26,91

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 89.200,00

data 28/08/2023



il tecnico incaricato
ING. FRANCESCO CARMINE PALUMBO

