Firmato digitalmente da
GIANFRANCO ELIA
LEIGFR57M30F970J
12-02-2023 18:50 UTC



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 39/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. G. Maggiore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**GIANFRANCO ELIA**
CF:LEIGFR57M30F970J
con studio in NOVOLI (LE) VIA S. GIOVANNI, 21
telefono: 0832711960
fax: 0832711960
email: giaelia@libero.it



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2022

# LOTTO 1

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

A

**Civile abitazione** a Scorrano (Le) via comunale esterna per Botrugno snc della superficie commerciale di 144,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via comunale esterna per Botrugno snc. E' costituita da n. 5 vani principali ed accessori, con balcone antistante, scoperto retrostante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 2,70.
Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 4, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via comunale esterna per Botrugno snc, piano: T, intestato a per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.
Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.
L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2008.

Ingresso principale da via comunale esterna per Botrugno

Soggiorno



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Cucina

Scoperto retrostante

Ripostiglio su scoperto retrostante da demolire



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **144,78 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€ 99.346,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€ 84.444,10** |
| Data della valutazione: | **10/02/2023** |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

*4.2.1 Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria n. 343 del 01/02/2017 a favore:
(Le), domicilio ipotecario eletto e contro per la quota di 1/1 di proprietà; Atto Notaio del 26-01-2017 . Somma garantita euro 70.000,000, sorte capitale euro 37.014,54, durata 15 anni.

*.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare n. 3355 del 07/02/2022, a favore: contro: . notificato in data 12-01-2022, per il credito di euro 31.842,31 oltre interessi e spese, per la quota di 1/1 di proprietà.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

## 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 di proprietà.
Nessuna informazione aggiuntiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- In virtù di compravendita, atto notaio del 19-01-2006, trascritto il 03-02-2006 al n. 3409 del registro particolare, l'intera proprietà del terreno in Scorrano, distinto nel N.C.T. al foglio 9 particella 787 di are 704, da , viene trasferita a favore di
- Con costituzione n. 596.1/2008 del 29-01-2008, viene censita nel N.C.E.U. di Scorrano la seguente unità immobiliare: foglio 9 particella 787 sub 4, strada comunale Maglie Botrugno snc piano terra categ, A/3, classe 3, vani 6,5, R.C. euro 258,49, in ditta per l'intera proprietà.
- In virtù di compravendita atto notaio del 30-06-2008, trascritto il 11-07-2008 al n. 19188 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da viene trasferita a favore di in separazione dei beni.
- In virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 26-01-2017, trascritto il 01-02-2017 al n. 2767 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da viene trasferita a favore di in separazione dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire n. 79 per variante al P.d.C. n. 7 del 17-02-2006, rilasciata dal Sindaco di Scorrano, intestata a

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile non risulta conforme . Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative a tramezzature. Inoltre nello scoperto retrostante è sto realizzato un locale deposito del quale si prevede la rimozione. Infine è stata realizzata una scala di collegamento con il piano seminterrato. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta conforme.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile non risulta conforme . Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative a tramezzature. Inoltre nello scoperto retrostante è sto realizzato un locale deposito del quale si prevede la rimozione. Infine è stata realizzata una scala di collegamento con il piano seminterrato. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta conforme.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

BENI IN SCORRANO VIA COMUNALE ESTERNA PER BOTRUGNO

## CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**Civile abitazione** a Scorrano (Le) via comunale esterna per Botrugno snc della superficie commerciale di 144,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via comunale esterna per Botrugno snc. E' costituita da n. 5 vani principali ed accessori, con balcone antistante, scoperto retrostante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 2,70.
Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 4, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via comunale esterna per Botrugno snc, piano: T, intestato a , per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.
Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.
L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Civile abitazione | 131,00 | x | 100 % | = | 131,00 |
| Scoperto retrostante | 40.00 | x | 30 % | = | *12.00* |
| Balcone antistante | 5,92 | x | 30 % | = | *1.78* |
| **Totale:** | **176,92** | | | | **144,78** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni*: tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
*Strutture verticali*: materiale: muratura, condizioni: buone.
*Solai*: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: mediocri.
*Scale*: tipologia: in cls armato

Componenti edilizie e costruttive:

*Porta ingresso*: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: scadenti.
*Infissi esterni*: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
*Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
*Pareti esterne*: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
*Pavim. Esterna*: materiale: maioliche, condizioni: buone.
*Pavim. Interna*: materiale: maioliche, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1687b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 144,78 | x | 700,00 | = | 101.**346,00** |

RIEPILOGO VALORE CORPO

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 101.346,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 101.346,00**

## 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 Ugento, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Civile abitazione | 144,78 | 0,00 | 101.346,00 | 101.346,00 |
| | | | | **101.346,00 €** | **101.346,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 99.346,00**

**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: **€ 14.901,90**

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: € 84.444,10

data 10/02/2023

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2022

# LOTTO 2

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

B

**Locale garage a Scorrano** (Le) via comunale per Botrugno snc, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locale destinato a garage a piano terra, con accesso dalla via comunale per Botrugno. E' costituito da n. 2 vani principali, con spazio di manovra condominiale antistante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m.
2,50.
Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, mq 63,00, sup. catastale mq. 78,00, rendita 97,61
Euro, indirizzo catastale: via comunale per Botrugno, piano: T, intestato [illegible] per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.
Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.
L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2008.

Locale garage

Locale garage



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **78,00 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€ 30.200,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€ 25.670,00** |
| Data della valutazione: | **10/02/2023** |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria n. 343 del 01/02/2017 a favore: [illegible]
(Le), domicilio ipotecario eletto: [illegible] e contro:
per la quota di 1/1 di proprietà; Atto Notaio [illegible] del 26-01-2017 . Somma garantita euro 70.000,000, sorte capitale euro 37.014,54, durata 15 anni.

*.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare n. 3355 del 07/02/2022, a favore: [illegible], contro: [illegible] notificato in data 12-01-2022, per il credito di euro 31.842,31 oltre interessi e spese, per la quota di 1/1 di proprietà.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*
*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** |



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:** . per la quota di 1/1 di proprietà.
Nessuna informazione aggiuntiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- In virtù di compravendita, atto notaio del 19-01-2006, trascritto il 03-02-2006 al n. 3409 del registro particolare, l'intera proprietà del terreno in Scorrano, distinto nel N.C.T. al foglio 9 particella 787 di are 704, da . , viene trasferita a favore di
- Con costituzione n. 596.1/2008 del 29-01-2008, viene censita nel N.C.E.U. di Scorrano la seguente unità immobiliare: foglio 9 particella 787 sub 4, strada comunale Maglie Botrugno snc piano terra categ, A/3, classe 3, vani 6,5, R.C. euro 258,49, in ditta per l'intera proprietà.
- In virtù di compravendita atto notaio del 30-06-2008, trascritto il 11-07-2008 al n. 19188 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da . viene trasferita a favore di in separazione dei beni.
- In virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 26-01-2017, trascritto il 01-02-2017 al n. 2767 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da . , viene trasferita a favore di , in separazione dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire n. 79 per variante al P.d.C. n. 7 del 17-02-2006, rilasciata dal Sindaco di Scorrano, intestata a

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile non risulta conforme . Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative ad aperture e chiusure porte. Inoltre è stata realizzata una scala di collegamento con il piano terra. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta conforme.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**
L'immobile non risulta conforme . Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative ad aperture e chiusure porte. Inoltre è stata realizzata una scala di collegamento con il piano terra. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**
Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta conforme.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

BENI IN SCORRANO VIA COMUNALE ESTERNA PER BOTRUGNO

## LOCALE GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

**Locale garage a Scorrano** (Le) via comunale per Botrugno snc, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locale destinato a garage a piano terra, con accesso dalla via comunale per Botrugno. E' costituito da n. 2 vani principali, con spazio di manovra condominiale antistante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m.
2,50.
Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, mq 63,00, sup. catastale mq. 78,00, rendita 97,61
Euro, indirizzo catastale: via comunale per Botrugno, piano: T, intestato per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.
Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.
L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Locale garage | 78,00 | x | 100 % | = | 78,00 |
| **Totale:** | **78,00** | | | | **78,00** |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| *Fondazioni*: | tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone. |
| *Strutture verticali*: | materiale: muratura, condizioni: buone. |
| *Solai*: | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: mediocri. |
| *Scale*: | tipologia: |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---|---|
| *Porta ingresso*: | tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: scadenti. |
| *Infissi esterni*: | tipologia: a battente, materiale: lamiera grecata, condizioni: buone. |
| *Infissi interni*: | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. |
| *Pareti esterne*: | materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone. |
| *Pavim. Esterna*: | materiale: maioliche, condizioni: buone. |
| *Pavim. Interna*: | materiale: maioliche, condizioni: buone. |

Impianti:

| | |
|---|---|
| *Elettrico*: | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone. |



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONE

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 78,00 | x | 400,00 | = | **31.200,00** |

---

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 31.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 31.200,00**

## 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 Ugento, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Locale garage | 78,00 | 0,00 | 31.200,00 | 31.200,00 |
| | | | | **31.200,00 €** | **31.200,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.200,00**

**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: **€ . 4.530,40**

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: **€ 25.670,00**

data 10/02/2023

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA



Firmato Da: GIANFRANCO ELIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16871b2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009