



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. G. Maggiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2024

TECNICO INCARICATO:

GIANFRANCO ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Civile abitazione a Cavallino (Le) via Gioberti n. 6 della superficie commerciale di 172,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via Gioberti n. 6. E' costituita da n. 4 vani principali ed accessori, con atrio antistante, scoperto retrostante laterale su via Gioberti. 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. 3,40.

Identificazione catastale:

foglio 8 particella 71 sub 1, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, vani 6,0, rendita 130,15 Euro,

indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni sn, piano: T, intestato a _____ nato a _____ il _____
proprietà per ½ e _____ nata a _____ il _____ proprietà per ½, derivante
da atto di compra vendita notar _____ del _____, rep. _____, reg. a Lecce il _____ al
n. _____.

Coerenze: Confina a nord con particella n. 334, a sud con via A. Manzoni, a ovest con via Gioberti.

L'intero edificio sviluppa n. 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1969.



Ingresso principale da via Gioberti n. 6

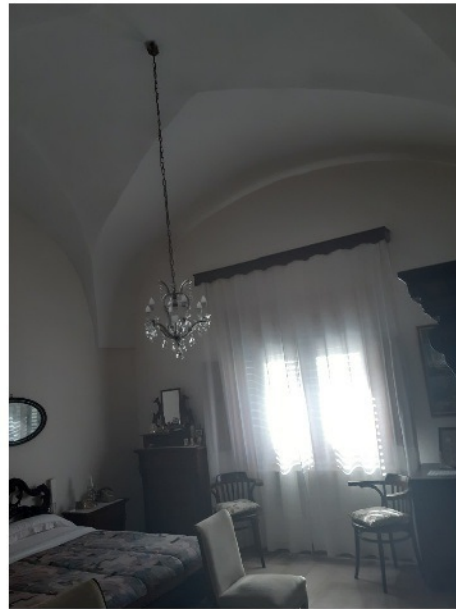


Atrio ingresso





Vano scala



Vano letto



Vano letto



Tinello



Cucina



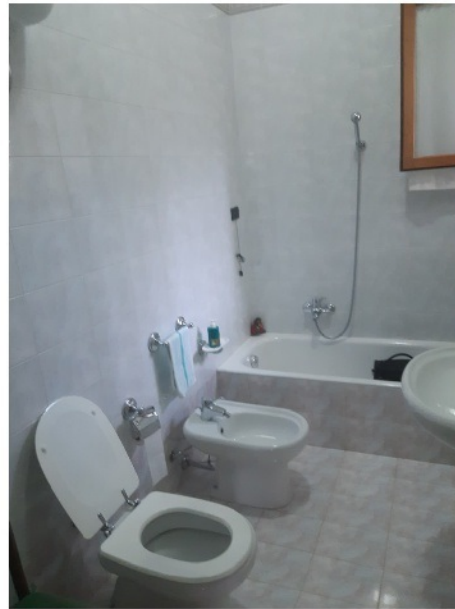
Cucina

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA





Disimpegno



Vano wc



Lavanderia



Cortile

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA





Copertura cortile da smontare



Ingresso locale da demolire via Gioberti



Interno locale da demolire



Giardino di pertinenza



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.560,00
Data della valutazione:	21/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

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. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare del concessione a garanzia di mutuo di euro 235.849,04, notaio _____ a favore: _____ con sede in _____ cf: _____, a fronte di un capitale di euro 117.924,52, durata 20 anni a carico di _____ nato a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà, _____ nata a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà. Debitore non datore _____ nato a _____ il _____ . Grava la piena proprietà del bene della presente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare trascritto il _____ al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare. Corte di Appello di Lecce UNEP di Lecce del _____, rep. N. _____, a favore di _____ sede _____ cf: _____, a carico di _____ nato a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà, _____ nata a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene della presente

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: nato a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà, nata a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà.
Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a _____ nato a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, nata a _____ il _____, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, da _____ nato a _____ il _____, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, notaio _____, del _____, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lecce il _____ al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. _____ del _____, rilasciata dal Sindaco di Cavallino, intestata a _____

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta conforme. Rispetto al progetto approvato, è stata realizzata una copertura precaria in alluminio in corrispondenza dell'ortale retrostante. Inoltre nello scoperto prospiciente la via Gioberti, è stato realizzato un locale deposito, con copertura in coibentato, della superficie coperta di circa mq. 49,00, del quale si prevede la rimozione in quanto tutti gli indici urbanistici sono stati sfruttati e, pertanto, non suscettibile di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile non risulta conforme. Rispetto al progetto approvato, è stata realizzata una copertura precaria in alluminio in corrispondenza dell'ortale retrostante. Inoltre nello scoperto prospiciente la via Gioberti, è stato realizzato un locale deposito, con copertura in coibentato, del quale si prevede la rimozione in quanto tutti gli indici urbanistici sono stati sfruttati e, pertanto, non suscettibile di sanatoria.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



BENI IN CAVALLINO VIA Gioberti n. 6

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione a Cavallino (Le) via Gioberti n. 6 della superficie commerciale di 172,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via Gioberti n. 6. E' costituita da n. 4 vani principali ed accessori, con atrio antistante, scoperto retrostante laterale. 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. 3,40.

Identificazione catastale:

foglio 8 particella 71 sub 1, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, vani 6,0, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni sn, piano: T, intestato a _____ nato a _____ il _____ proprietà per ½ e _____ nata a _____ il _____ proprietà per ½, derivante da atto di compra vendita notar _____ del _____, rep. N. _____, reg. a Lecce il _____ al n. _____.

Coerenze: Confina a nord con particella n. 334, a sud con via A. Manzoni, a ovest con via Gioberti. L'intero edificio sviluppa n. 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1969.

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	127,60	x	100 %	=	127,60
Scoperto retrostante	150,00	x	30 %	=	45,00
Totale:	148,00				172,60

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 volte in muratura, condizioni: buone
Scale: tipologia: in cls armato

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, apertura: manuale, condizioni: buone.
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 piетrame, 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.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,60 x 600,00 = 103.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 103.560,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 103.560,00

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	172,60	0,00	103.560,00	103.560,00
				103.560,00 €	103.560,00 €

Spese per demolizioni: € 8.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 95.560,00

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: € 14.334,00

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: € 81.226,00

data 21/02/2024

il tecnico incaricato
Ing. Gianfranco Elia

