



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca Capone

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Leggio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Valentina Galluccio



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **148,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità abitativa sito al piano sesto di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posta ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, l'abitazione (sub.41) è dotata di triplo affaccio, con il solo lato a sud-est confinante con il vano scala ed ascensore e con l'unità adiacente (sub.42, Lotto 2) ed è composta da una zona giorno ed una notte, con tre vani letto e due bagni, per una superficie utile complessiva di circa 111,30 mq. L'altezza utile interna è di circa 2.93 m.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balconi su tutti e tre i lati.

Si fa presente fin d'ora che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che, come descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, risultano regolarizzabili

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 11, ha un'altezza interna di m.2,93. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3, piano: 6, proprietà 1000/1000.

Coerenze: l'abitazione (sub.41) si affaccia a sud-ovest su via Pescara, a nord-ovest e nord-est su aree condominiali e confina a sud-est con vano scala comune e con altra unità (sub.42) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2.

Superficie Catastale Totale: 144 mq. Totale escluse aree scoperte: 135 mq. Variazione nel classamento del 20/02/2019 Pratica n.LE0023983 in atti dal 20/02/2019 Variazione nel classamento (n.7136.1/2019). Variazione del 16/03/2018 Pratica n. LE0052948 in atti dal 19/03/2018 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.21572.1/2018), con cui si originava l'attuale sub.41 e soppresso il sub.12. Planimetria catastale presentata in data 11/07/2023. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.IIa 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

B **box singolo** a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano primo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, e composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina,



rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato. Al box (sub.16, interno 3) si accede tramite area comune di manovra raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa carrabile su via Pescara s.n.c.

Confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con altra unità (sub.15, interno 2) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, a sud-est con box di altra proprietà. Ha altezza utile interna di circa m.3,10 e superficie utile complessiva di circa 21,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 3, ha un'altezza interna di m.3,10. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 3, piano: S1, .

Coerenze: il box (sub.16, interno 3) confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con altra unità (sub.15, interno 2) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, a sud-est con box di altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 24 mq. Variazione toponomastica del 24/03/2022 Pratica n.LE0056731 in atti dal 24/03/2022 Variazione di toponomastica (n.56731.1/2022). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460289 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88012.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data 25/11/1983, i. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.lla 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

C **cantina** a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **2,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano secondo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, il deposito - cantina (sub.28, interno 3) ha accesso tramite area comune condominiale raggiungibile da vano scala comune.

Con altezza utile interna di circa m.3,30 e superficie utile complessiva di circa mq.12,00, la cantina confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con cantina di altra proprietà, a sud-est con altra unità (sub.29, interno 4) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2, interno 3, ha un'altezza interna di m.3,30. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 3, piano: S2,.

Coerenze: il deposito - cantina (sub.28, interno 3) confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con cantina di altra proprietà, a sud-est con altra unità (sub.29,

interno 4) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2.

Superficie Catastale Totale: 13 mq. Variazione toponomastica del 25/03/2022 Pratica n.LE0057094 in atti dal 25/03/2022 Variazione di toponomastica (n.57094.1/2022).



Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460283 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88006.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data 25/11/1983, . L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.Ila 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.868,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.107,13
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data dei sopralluoghi, e come riportato negli allegati verbali (All.6), le unità immobiliari del presente Lotto 1 - abitazione a piano sesto (sub.41, interno 11), box a piano primo interrato (sub.16, intermo 3) e locale cantina a piano secondo piano interrato (sub.28, interno 3) - risultano libere.

Si segnala che a seguito dell'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce, riguardante l'esistenza di eventuali contratti di locazione o similari a favore di terzi redatti dall'esecutata, la stessa Agenzia, in data 07/09/2023 prot. n.186670, ha comunicato che da relativa interrogazione effettuata in anagrafe tributaria e con riferimento all'appartamento (sub. 41) risulta un contratto di comodato registrato a Lecce il 14/05/2021 al numero 1363 serie 3, della durata di due mesi, di cui si allega copia (All.4).

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:

uso, stipulata il 29/03/2016 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce ai nn. 11717/2016 di repertorio, trascritta il 25/11/2016 a Lecce ai nn. 36821 rep. gen. e n.28337 rep. par., a favore di ,



contro, derivante da Domanda giudiziale accertamento diritti reali.

Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di trascrizione (All.5), con tale nota veniva trascritta domanda giudiziale sui beni oggetto del presente Lotto 1 ed in particolare le unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658 sub.12 (successivamente soppresso e da cui si è originato l'attuale sub.41), sub.16 e sub.28.

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 **giudiziale**, stipulata il 06/05/2022 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce (LE) ai nn. 3515/2022 di repertorio, iscritta il 24/05/2022 a Lecce ai nn. 19049 rep. gen. e n.2451 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 36.401,80.

Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di iscrizione (All.5), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale sui beni oggetto del presente Lotto 1 ed in particolare le unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658, sub.41, sub.16 e sub.28, nonché su unità - sub.42 - facente parte del Lotto 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 5657/5089 di repertorio, trascritta il 15/12/2022 a Lecce ai nn. 48044 rep. gen. e n.37483 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di trascrizione (All.5), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto del presente Lotto 1 ed in particolare le unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658, sub.41, sub.16 e sub.28.

pignoramento, stipulata il 13/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 6098/5483 di repertorio, trascritta il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 4059 rep. gen. e n.3316 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di trascrizione (All.5), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto del presente Lotto 1 ed in particolare le unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658, sub.41, sub.16 e sub.28, nonché sui beni facenti parte del Lotto 2 (Foglio 215, part.IIa 658, sub.42, sub.15 e sub.29) e del Lotto 3 (Foglio 215, part.IIa 658,



sub.1 e sub.38).

pignoramento, stipulata il 30/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 1242/1108 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Lecce ai nn. 17693 rep. gen. e n.14353 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro , per il diritto di proprietà per la quota 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di trascrizione (All.5), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto del presente Lotto 1 ed in particolare le unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658, sub.41, sub.16 e sub.28, nonché sui beni facenti parte del Lotto 2 (Foglio 215, part.IIa 658, sub.42, sub.15 e sub.29) e del Lotto 3 (Foglio 215, part.IIa 658, sub.1 e sub.38).

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:	€. 1.131,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.880,67

Ulteriori avvertenze:

A seguito dell'accesso agli atti presso l'amministratore del Condominio in Lecce alla via Pescara n.3, con comunicazioni del 14/09/2023 e del 13/02/2024 risulta che:

le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a € 94,27 x 12 mesi = € 1131,24;

le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono pari a € 3.880,67;

non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;

i millesimi condominiali delle unità sono evincibili dall'allegato "Bilancio consuntivo individuale" esercizio ordinario "2022".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione (dal 08/06/1978), con atto stipulato il 08/06/1978 a firma di Notar B. Di Pietro ai nn. 62652/10527 di repertorio, registrato il 14/06/1978 a Lecce ai nn. 6397, trascritto il 03/07/1978 a Lecce ai nn. 16884 reg. gen. e n.14905 reg. par.

Come da certificato notarile agli atti della procedura e come riportato nell'atto di assegnazione alloggi e accollo quote mutui a firma per Notar Bruno Franco rep. n.202997 del 13/11/1986 (All.5) e nella relativa nota di trascrizione del 13/12/1986 nn.39336/33512 anch'essa depositata in atti, con atto di cessione per Notar Biagio Di Pietro rep. n.62652 e n.10527 di raccolta del 08/06/1978, di cui la Regione Puglia ha preso atto nella seduta del 13/06/1978 con provvedimento n.29027/M, registrato a Lecce il 14/06/1978 al n.6397, trascritto presso la CC.RR.II. di Lecce il 03/07/1978 ai



nn.16884/14905 (All.5), il Comune di Lecce trasferiva in favore di , la proprietà di una zona di suolo edificatorio sita in Lecce, Zona "A - 167", lotto n.6, estesa mq.1.462, riportata nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 215, part.IIIa 658 (ex 621/h proveniente dalla part.IIIa 430) per are 14,62. Come riportato nel suddetto atto di assegnazione alloggi per Notar B. Franco, su detto suolo la ha realizzato un fabbricato ad uso civili abitazioni, box e locali cantina, con all'interno, tra le altre, le unità oggetto del presente Lotto 1. In precedenza, il suddetto suolo è pervenuto al Comune di Lecce in virtù di atto di compravendita per atto amministrativo n.1194 del 08/05/1978 rogato dal Segretario Comunale del Comune di Lecce, registrato a Lecce il 29/05/1978 al n.5820.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito degli accessi agli atti effettuati presso l'U.T.C. di Lecce non è stata rinvenuta dall'Ente alcuna documentazione urbanistico-edilizia (titoli autorizzativi ed elaborati grafici) relativa al fabbricato alla via Pescara di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si precisa ad ogni modo che nell'atto di assegnazione alloggi e accollo quote mutui a firma per Notar Bruno Franco rep. n.202997 del 13/11/1986 (All.5) è riportato che "l'intero fabbricato è stato realizzato in perfetta conformità ed osservanza di concessione edilizia n.99/78 rilasciata dal Sindaco di Lecce in data 09/06/1978 sulla base di progetto esaminato favorevolmente dalla C.E.C. nella seduta del 02/02/1978, seguita da autorizzazione n.20803/79 rilasciata dal Sindaco di Lecce in data 11/09/1979 per varianti in corso d'opera sulla base di progetto esaminato favorevolmente dalla C.E.C. nella seduta del 31/09/1979, nonché da altra autorizzazione n.32800/83 rilasciata dal Sindaco di Lecce in data 26/10/1983, non annullate, né decadute, né divenute inefficaci e non revocate". Nello stesso atto è riportato inoltre che successivamente alle date di rilascio delle suddette concessioni ed autorizzazioni il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione, ad eccezione della chiusura con vetrate di balconi effettuata da parte di sei assegnatari" di unità non oggetto del presente Lotto. Inoltre, come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, a seguito dell'accesso agli atti presso l'amministratore del Condominio, e della ditta che ha effettuato i lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le parti comuni dell'edificio di via Pescara, è stata rinvenuta pratica S.C.I.A. (All.4), oltre all'elaborato grafico della variante in corso d'opera del progetto esecutivo, seppur privo di timbro e protocollo comunale, di cui si allega altresì estratto per le sole porzioni pignorate (All.4).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera G.R. n.3919 del 01/08/1989 e n.6646 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona B11. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona omogenea B11 - Residenziali urbane dense, tipizzata all'art.53 delle Norme Tecniche d'Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.4).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto rinvenuto tramite l'amministratore del Condominio e l'impresa esecutrice dei lavori di manutenzione, lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1) presenta alcune difformità urbanistico-edilizie, come meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti riguardante l'abitazione (sub.41) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.1), sono risultate le seguenti difformità: rimozione di tramezzatura verso il vano ascensore, con ampliamento della superficie del vano ingresso; spostamento di varco tra il soggiorno-pranzo e l'ingresso e differente posizione dell'infilso esterno (finestra e porta-finestra) verso il prospetto su via Pescara nel soggiorno-pranzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento della planimetria catastale, previa regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €50,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto rinvenuto tramite l'amministratore del Condominio Zenith e l'impresa esecutrice dei lavori di manutenzione, lo stato di fatto dell'abitazione di cui al sub.41 riscontrato in sede di sopralluogo (All.1) presenta le seguenti difformità: rimozione di tramezzatura verso il vano ascensore, con ampliamento della superficie del vano ingresso; spostamento del muro divisorio con l'adiacente unità (sub.42 oggetto del Lotto 2) con conseguente riduzione della superficie del vano tinello; spostamento di varco tra il soggiorno-pranzo e l'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione "tardiva" di pratica CILA per modifiche interne, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, con pagamento di relativa sanzione per mancata comunicazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione "tardiva" di pratica CILA per modifiche interne: €1.000,00
- diritti di segreteria: €75,00
- spese tecniche per la redazione della pratica : €1.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LECCE VIA PESCARA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **148,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità abitativa sito al piano sesto di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posta ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, l'abitazione (sub.41) è dotata di triplo affaccio, con il solo lato a sud-est confinante con il vano scala ed ascensore e con l'unità adiacente (sub.42, Lotto 2) ed è composta da una zona giorno ed una notte, con tre vani letto e due bagni, per una superficie utile complessiva di circa 111,30 mq. L'altezza utile interna è di circa 2.93 m.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balconi su tutti e tre i lati.

Si fa presente fin d'ora che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che, come descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, risultano regolarizzabili

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 11, ha un'altezza interna di m.2,93. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3, piano: 6., proprietà 1000/1000.

Coerenze: l'abitazione (sub.41) si affaccia a sud-ovest su via Pescara, a nord-ovest e nord-est su aree condominiali e confina a sud-est con vano scala comune e con altra unità (sub.42) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2.

Superficie Catastale Totale: 144 mq. Totale escluse aree scoperte: 135 mq. Variazione nel classamento del 20/02/2019 Pratica n.LE0023983 in atti dal 20/02/2019 Variazione nel classamento (n.7136.1/2019). Variazione del 16/03/2018 Pratica n. LE0052948 in atti dal 19/03/2018 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.21572.1/2018), con cui si originava l'attuale sub.41 e soppresso il sub.12. Planimetria catastale presentata in data 11/07/2023, a firma arch. Giampaolo Scorrano. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.lla 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al sesto piano di un fabbricato per civili abitazioni a sette piani fuori terra, con box auto e cantinole (alcuni dei quali anch'essi oggetto di pignoramento) rispettivamente a piano primo interrato e piano secondo interrato, accessibile tramite vano scala e cortile comune dal civico 3 di via Pescara. Disposta con orientamento nord-est/sud-ovest, l'unità è dotata di triplo affaccio, nonché di generosi balconi per tutti i vani di abitazione, ad eccezione dei bagni, confinando solo a sud-est con il vano scala ed ascensore e con l'unità adiacente.

L'abitazione ha una superficie utile complessiva di circa mq.111,30 ed è internamente composta da una zona giorno con ingresso di circa mq.7,30, da cui si accede al soggiorno-pranzo di circa mq.22,30, ad un primo disimpegno di circa mq.4,00 ed al tinello di circa mq.11,10 con cucina di circa 5,70 mq. Il disimpegno conduce ad un bagno di circa mq.5,60 e alla zona notte, distribuita da un secondo disimpegno di circa mq.4,00 in tre camere da letto, rispettivamente di circa mq.13,50, mq.19,00 e mq.11,30, ed un bagno di circa mq.7,50.

L'altezza utile interna è di circa m.2,93, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

Come sopra accennato, tutti i vani principali, ad eccezione dei due bagni, sono dotati di affaccio su balcone.

Si fa presente fin d'ora che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che, come descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, risultano regolarizzabili.

Si segnala inoltre che l'abitazione si presenta in discrete condizioni manutentive e che il fabbricato di cui è parte è stato di recente oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, con sostituzione di tutti gli infissi esterni e dei sistemi oscuranti, applicazione di cappotto isolante sulle murature esterne ed installazione di impianto fotovoltaico sul lastrico solare di copertura, verosimilmente a servizio delle sole utenze condominiali comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato ad anta a battente.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad una o due ante a battente, realizzati in PVC effetto legno con vetro camera.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle in plastica con lamelle orientabili.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad una o due ante a battente, realizzati in legno tamburato mordenzato, con pannellature opache o con inserti in vetro.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in piastrelle di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.2,80 (bagni).

rivestimento esterno: realizzato in piastrelle di gres porcellanato, dimensioni cm.60 x 60 (balconi).

nella media 

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
abitazione	140,00	x	100 %	=	140,00
balconi (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25
balconi (superficie eccedente mq.25)	19,00	x	10 %	=	1,90
Totale:	184,00				148,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO, Codice di zona: D10, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 620 €/mq. ad un massimo di 900 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 800 €/mq. ad un massimo di 1150 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 900 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio calcolato tra quello minimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico, e quello massimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione (sub.41) comprensivo delle aree pertinenziali esterne (superficie commerciale di mq.148,15) risulta pari a € 133.335,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **133.335,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.335,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.335,00**



BENI IN LECCE VIA PESCARA 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano primo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, e composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato. Al box (sub.16, interno 3) si accede tramite area comune di manovra raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa carrabile su via Pescara s.n.c.

Confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con altra unità (sub.15, interno 2) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, a sud-est con box di altra proprietà. Ha altezza utile interna di circa m.3,10 e superficie utile complessiva di circa 21,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 3, ha un'altezza interna di m.3,10. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 3, piano: S1., proprietà 1000/1000.

Coerenze: il box (sub.16, interno 3) confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con altra unità (sub.15, interno 2) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, a sud-est con box di altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 24 mq. Variazione toponomastica del 24/03/2022 Pratica n.LE0056731 in atti dal 24/03/2022 Variazione di toponomastica (n.56731.1/2022). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460289 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88012.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data 25/11/1983. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.lla 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 



impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box sito al piano primo interrato di un fabbricato per civili abitazioni a sette piani fuori terra, con box auto e cantinole (alcuni dei quali anch'essi oggetto di pignoramento) rispettivamente a piano primo interrato e piano secondo interrato.

In prossimità dalla stadio comunale (circa 800 metri) e della tangenziale est, distante circa km.2,5 dal centro commerciale di Lecce, l'unità (sub.16, interno 3) è ubicata nella zona di espansione est della cittadina in direzione mare e risulta accessibile tramite area comune di manovra raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa carrabile su via Pescara s.n.c.

Il box confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con altra unità (sub.15, interno 2), anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, e a sud-est con box di altra proprietà. Ha una superficie utile complessiva di circa mq.21,00, solaio piano, con altezza utile interna di circa m.3,10, murature intonacate e tinteggiate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante in ferro verniciato con sopra-luce con grata grigliata.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO, Codice di zona: D10, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Box va da un minimo di 470 €/mq. ad un massimo di 570 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 550 €/mq. di poco superiore al valore intermedio calcolato tra quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del box - sub.16 (superficie commerciale di mq.24,00) risulta



pari a € 13.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.200,00**

BENI IN LECCE VIA PESCARA 3

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **2,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano secondo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, il deposito - cantina (sub.28, interno 3) ha accesso tramite area comune condominiale raggiungibile da vano scala comune.

Con altezza utile interna di circa m.3,30 e superficie utile complessiva di circa mq.12,00, la cantina confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con cantina di altra proprietà, a sud-est con altra unità (sub.29, interno 4) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2, interno 3, ha un'altezza interna di m.3,30. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 3, piano: S2, proprietà 1000/1000.

Coerenze: il deposito - cantina (sub.28, interno 3) confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con cantina di altra proprietà, a sud-est con altra unità (sub.29, interno 4) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2.

Superficie Catastale Totale: 13 mq. Variazione toponomastica del 25/03/2022 Pratica n.LE0057094 in atti dal 25/03/2022 Variazione di toponomastica (n.57094.1/2022). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460283 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88006.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data 25/11/1983,

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.lla 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983



ristrutturato nel 2021.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito - cantina sito al piano secondo interrato di un fabbricato per civili abitazioni a sette piani fuori terra, con box auto e cantinole (alcuni dei quali anch'essi oggetto di pignoramento) rispettivamente a piano primo interrato e piano secondo interrato.

In prossimità dalla stadio comunale (circa 800 metri) e della tangenziale est, distante circa km.2,5 dal centro commerciale di Lecce, l'unità (sub.28, interno 3) è ubicata nella zona di espansione est della cittadina in direzione mare e risulta accessibile tramite area comune raggiungibile da vano scala comune.

La cantina confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con cantina di altra proprietà e a sud-est con altra unità (sub.29, interno 4) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2. Ha altezza utile interna di circa m.3,30, solaio piano e murature intonacate e tinteggiate, per una superficie utile complessiva di circa 12,00 mq.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : porta ad anta a battente, realizzata in ferro verniciato con sopra luce con grata areata.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di graniglia di cemento, dimensioni cm.40 x 40.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito - cantina	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	13,00				2,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO, Codice di zona: D10, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 620 €/mq. ad un massimo di 900 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 800 €/mq. ad un massimo di 1150 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 830 €/mq. corrispondente al valore intermedio calcolato tra quello medio e massimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico, e comunque di poco superiore a quello minimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo del deposito - sub.28 (superficie commerciale di mq.13,00, opportunamente omogeneizzata quale vano accessorio) risulta pari a € 2.158,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.158,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.158,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.158,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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	148,15	0,00	133.335,00	133.335,00
B	box singolo	24,00	0,00	13.200,00	13.200,00
C	cantina	2,60	0,00	2.158,00	2.158,00
				148.693,00 €	148.693,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.825,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.868,00**

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: **€. 21.880,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.880,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.107,13**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **154,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità abitativa sito al piano sesto di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posta ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, l'abitazione (sub.42) è dotata di triplo affaccio, con il solo lato a nord-ovest confinante con il vano scala ed ascensore e con l'unità adiacente (sub.41, Lotto 1) ed è composta da una zona giorno ed una notte, con tre vani letto e due bagni, per una superficie utile complessiva di circa 117,00 mq. L'altezza utile interna è di circa 2.93 m.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balconi su tutti e tre i lati.

Si fa presente fin d'ora che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che, come descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, risultano regolarizzabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 12, ha un'altezza interna di m.2,93. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3, piano: 6, proprietà 1000/1000.

Coerenze: l'abitazione (sub.42) si affaccia a sud-ovest su via Pescara, a nord-est e sud-est su aree condominiali e confina a nord-ovest con vano scala comune e con altra unità (sub.41) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1.

Superficie Catastale Totale: 149 mq. Totale escluse aree scoperte: 140 mq. Variazione nel classamento del 20/02/2019 Pratica n.LE0023983 in atti dal 20/02/2019 Variazione nel classamento (n.7136.1/2019). Variazione del 16/03/2018 Pratica n. LE0052948 in atti dal 19/03/2018 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.21572.1/2018), con cui si originava l'attuale sub.42 e soppresso il sub.13. Planimetria catastale presentata in data 11/07/2023. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 2, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.IIa 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

B **box singolo** a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano primo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, e composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina,



rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato. Al box (sub.15, interno 2) si accede tramite area comune di manovra raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa carrabile su via Pescara s.n.c.

Confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con box di altra proprietà, a sud-est con altra unità (sub.16, interno 3) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1, a sud-est con box di altra proprietà. Ha altezza utile interna di circa m.3,10 e superficie utile complessiva di circa 21,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 2, ha un'altezza interna di m.3,07. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 2, piano: S1, proprietà 1000/1000.

Coerenze: il box (sub.16, interno 3) confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con altra unità (sub.15, interno 2) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, a sud-est con box di altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 24 mq. Variazione toponomastica del 24/03/2022 Pratica n.LE0056731 in atti dal 24/03/2022 Variazione di toponomastica (n.56731.1/2022). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460289 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88012.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data 25/11/1983. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.lla 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

C **cantina** a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **2,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano secondo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, il deposito - cantina (sub.29, interno 4) ha accesso tramite area comune condominiale raggiungibile da vano scala comune.

Con altezza utile interna di circa m.3,30 e superficie utile complessiva di circa mq.12,00, la cantina confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con altra unità (sub.28, interno 3) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1, a sud-est con cantina di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2, interno 4, ha un'altezza interna di m.3,30. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 4, piano: S2, proprietà 1000/1000.

Coerenze: il deposito - cantina (sub.29, interno 4) confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con altra unità (sub.28, interno 3) anch'essa oggetto di

pignoramento e facente parte del Lotto 1, a sud-est con cantina di altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 14 mq. Variazione toponomastica del 25/03/2022 Pratica n.LE0057096 in atti dal 25/03/2022 Variazione di toponomastica (n.57096.1/2022).



Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460282 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88005.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data 25/11/1983. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 2, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.Ila 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.434,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.718,90
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data dei sopralluoghi, e come riportato negli allegati verbali (All.6), le unità immobiliari del presente Lotto 1 - abitazione a piano sesto (sub.42, interno 12), box a piano primo interrato (sub.15, interno 2) e locale cantina a piano secondo interrato (sub.29, interno 4) - risultano occupate.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lecce, la stessa Agenzia, in data 07/09/2023 prot. n.186670 (All.4), ha comunicato che da relativa interrogazione effettuata in anagrafe tributaria e con riferimento ai suddetti beni non risultano contratti di locazione o similari a favore di terzi redatti 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/05/2022 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce (LE) ai nn. 3515/2022 di repertorio, iscritta il 24/05/2022 a Lecce ai nn. 19049 rep. gen. e n.2451 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 36.401,80.

Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di iscrizione (All.5), con tale nota veniva iscritta ipoteca giudiziale su uno dei beni oggetto del presente Lotto 2 (unità censita nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658, sub.42) e sui beni facenti parte del Lotto 1 (N.C.E.U. Lecce, Foglio 215, part.IIa 658, sub.41, sub.16 e sub.28).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 1242/1108 di repertorio, trascritta il 09/05/2023 a Lecce ai nn. 17693 rep. gen. e n.14353 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di trascrizione (All.5), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto del presente Lotto 2 ed in particolare le unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658, sub.42, sub.15 e sub.29, nonché sui beni facenti parte del Lotto 1 (Foglio 215, part.IIa 658, sub.41, sub.16 e sub.28) e del Lotto 3 (Foglio 215, part.IIa 658, sub.1 e sub.38).

pignoramento, stipulata il 13/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce (LE) ai nn. 6098/5483 di repertorio, trascritta il 02/02/2023 a Lecce ai nn. 4059 rep. gen. e n.3316 rep. par., per il diritto di proprietà per la quota 1/1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Come da certificazione notarile in atti e da relativa nota di trascrizione (All.5), con tale nota veniva trascritto pignoramento sui beni oggetto del presente Lotto 2 ed in particolare le unità censite nel N.C.E.U. Lecce al Foglio 215, part.IIa 658, sub.42, sub.15 e sub.29, nonché sui beni facenti parte del Lotto 1 (Foglio 215, part.IIa 658, sub.41, sub.16 e sub.28) e del Lotto 3 (Foglio 215, part.IIa 658, sub.1 e sub.38).

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:	€. 1.131,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

A seguito dell'accesso agli atti presso l'amministratore del Condominio con comunicazioni del 14/09/2023 e del 13/02/2024 risulta che:
le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a € 94,27 x 12 mesi = € 1131,24;
non vi sono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;
non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
i millesimi condominiali delle unità sono evincibili dall'allegato "Bilancio consuntivo individuale" esercizio ordinario "2022".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione (dal 08/06/1978), con atto stipulato il 08/06/1978 a firma di Notar B. Di Pietro ai nn. 62652/10527 di repertorio, registrato il 14/06/1978 a Lecce ai nn. 6397, trascritto il 03/07/1978 a Lecce ai nn. 16884 reg. gen. e n.14905 reg. par.

Come da certificato notarile agli atti della procedura e come riportato nell'atto di assegnazione alloggi e accollo quote mutui a firma per Notar Bruno Franco rep. n.202997 del 13/11/1986 (All.5) e nella relativa nota di trascrizione del 13/12/1986 nn.39336/33512 anch'essa depositata in atti, con atto di cessione per Notar Biagio Di Pietro rep. n.62652 e n.10527 di raccolta del 08/06/1978, di cui la Regione Puglia ha preso atto nella seduta del 13/06/1978 con provvedimento n.29027/M, registrato a Lecce il 14/06/1978 al n.6397, trascritto presso la CC.RR.II. di Lecce il 03/07/1978 ai nn.16884/14905 (All.5), il Comune di Lecce trasferiva la proprietà di una zona di suolo edificatorio sita in Lecce, Zona "A - 167", lotto n.6, estesa mq.1.462, riportata nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 215, part.IIIa 658 (ex 621/h proveniente dalla part.IIIa 430) per are 14,62. Come riportato nel suddetto atto di assegnazione alloggi per Notar B. Franco, su detto suolo la ha realizzato un fabbricato ad uso civili abitazioni, box e locali cantina, con all'interno, tra le altre, le unità oggetto del presente Lotto 2. In precedenza, il suddetto suolo è pervenuto al Comune di Lecce in virtù di atto di compravendita per atto amministrativo n.1194 del 08/05/1978 rogato dal Segretario Comunale del Comune di Lecce, registrato a Lecce il 29/05/1978 al n.5820.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito degli accessi agli atti effettuati presso l'U.T.C. di Lecce non è stata rinvenuta dall'Ente alcuna documentazione urbanistico-edilizia (titoli autorizzativi ed elaborati grafici) relativa al fabbricato alla via Pescara di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si precisa ad ogni modo che nell'atto di assegnazione alloggi e accollo quote mutui a firma per Notar Bruno Franco rep. n.202997 del 13/11/1986 (All.5) è riportato che "l'intero fabbricato è stato realizzato in perfetta conformità ed osservanza di concessione edilizia n.99/78 rilasciata dal Sindaco di Lecce in data 09/06/1978 sulla base di progetto esaminato favorevolmente dalla C.E.C. nella seduta del 02/02/1978, seguita da autorizzazione n.20803/79 rilasciata dal Sindaco di Lecce in data 11/09/1979 per varianti in corso d'opera sulla base di progetto esaminato favorevolmente dalla C.E.C. nella seduta del 31/09/1979, nonché da altra autorizzazione n.32800/83 rilasciata dal Sindaco di Lecce in data 26/10/1983, non annullate, né decadute, né divenute inefficaci e non revocate". Nello stesso atto è riportato inoltre che successivamente alle date di rilascio delle suddette concessioni ed autorizzazioni il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione, ad eccezione della chiusura con vetrate di balconi effettuata da parte di sei assegnatari" di unità non oggetto del presente Lotto. Inoltre, come riportato nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, a seguito dell'accesso agli atti presso l'amministratore del Condominio, e della ditta che ha effettuato i lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le parti comuni dell'edificio di via Pescara, è stata rinvenuta pratica S.C.I.A. (All.4), oltre all'elaborato grafico della variante in corso d'opera del progetto esecutivo, seppur privo di timbro e protocollo comunale, di cui si allega altresì estratto per le sole porzioni pignorate (All.4).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera G.R. n.3919 del 01/08/1989 e n.6646 del 22/11/1989, l'immobile ricade in zona B11. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona omogenea B11 - Residenziali urbane dense, tipizzata all'art.53 delle Norme Tecniche d'Attuazione, così come riportato in allegato alla Relazione tecnica (All.4).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto rinvenuto tramite l'amministratore del Condominio Zenith e l'impresa esecutrice dei lavori di manutenzione, lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.2) presenta alcune difformità urbanistico-edilizie, come meglio descritte nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adempimenti/oneri come meglio evidenziato nel par. 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la planimetria catastale presente in atti riguardante l'abitazione (sub.42) e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (All.2), sono risultate le seguenti difformità: rimozione di tramezzatura verso il vano ascensore, con ampliamento della superficie del vano ingresso; rimozione di tramezzatura interna a separazione tra ingresso, soggiorno-pranzo e primo disimpegno, chiusura del varco del bagno verso quest'ultimo e rimozione



di parte della tramezzatura del bagno verso la cucina; apertura di varco tra soggiorno-pranzo e adiacente vano letto e differente posizione dell'infixo esterno (finestra e porta-finestra) verso il prospetto su via Pescara nel soggiorno-pranzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica D.O.C.F.A. per aggiornamento della planimetria catastale, previa regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica D.O.C.F.A. (oneri soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria): €50,00
- spese tecniche per la redazione della pratica: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo, rispetto al progetto rinvenuto tramite l'amministratore del Condominio e l'impresa esecutrice dei lavori di manutenzione, lo stato di fatto dell'abitazione di cui al sub.42 riscontrato in sede di sopralluogo (All.2) presenta le seguenti difformità: rimozione di tramezzatura verso il vano ascensore, con ampliamento della superficie del vano ingresso; spostamento del muro divisorio con l'adiacente unità (sub.41 oggetto del Lotto 1) con conseguente ampliamento della superficie del vano tinello; rimozione di tramezzatura interna a separazione tra ingresso, soggiorno-pranzo e primo disimpegno, chiusura del varco del bagno verso quest'ultimo e rimozione di parte della tramezzatura del bagno verso la cucina; apertura di varco tra soggiorno-pranzo e adiacente vano letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione "tardiva" di pratica CILA per modifiche interne, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, con pagamento di relativa sanzione per mancata comunicazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di regolarizzazione minima, soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria, per presentazione "tardiva" di pratica CILA per modifiche interne: €1.000,00
- diritti di segreteria: €75,00
- spese tecniche per la redazione della pratica : €1.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LECCE VIA PESCARA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **154,15** mq per la quota di



1/1 di piena proprietà

Unità abitativa sito al piano sesto di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posta ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, l'abitazione (sub.42) è dotata di triplo affaccio, con il solo lato a nord-ovest confinante con il vano scala ed ascensore e con l'unità adiacente (sub.41, Lotto 1) ed è composta da una zona giorno ed una notte, con tre vani letto e due bagni, per una superficie utile complessiva di circa 117,00 mq. L'altezza utile interna è di circa 2.93 m.

L'abitazione risulta inoltre dotata di balconi su tutti e tre i lati.

Si fa presente fin d'ora che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che, come descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, risultano regolarizzabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, interno 12, ha un'altezza interna di m.2,93. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3, piano: 6, proprietà 1000/1000.

Coerenze: l'abitazione (sub.42) si affaccia a sud-ovest su via Pescara, a nord-est e sud-est su aree condominiali e confina a nord-ovest con vano scala comune e con altra unità (sub.41) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1.

Superficie Catastale Totale: 149 mq. Totale escluse aree scoperte: 140 mq. Variazione nel classamento del 20/02/2019 Pratica n.LE0023983 in atti dal 20/02/2019 Variazione nel classamento (n.7136.1/2019). Variazione del 16/03/2018 Pratica n. LE0052948 in atti dal 19/03/2018 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n.21572.1/2018), con cui si originava l'attuale sub.42 e soppresso il sub.13. Planimetria catastale presentata in data 11/07/2023. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 2, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.IIa 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Appartamento sito al sesto piano di un fabbricato per civili abitazioni a sette piani fuori terra, con box auto e cantinole (alcuni dei quali anch'essi oggetto di pignoramento) rispettivamente a piano primo interrato e piano secondo interrato, accessibile tramite vano scala e cortile comune dal civico 3 di via Pescara. Disposta con orientamento nord-est/sud-ovest, l'unità è dotata di triplo affaccio, nonché di generosi balconi per tutti i vani di abitazione, ad eccezione dei bagni, confinando solo a nord-ovest con il vano scala ed ascensore e con l'unità adiacente.

L'abitazione ha una superficie utile complessiva di circa mq.117,00 ed è internamente composta da una zona giorno con ingresso-soggiorno-pranzo di circa mq.34,60, da cui si accede al tinello di circa mq.15,70 con cucina di circa 7,70 mq. e bagno di circa mq.3,70, e ad un disimpegno di distribuzione di circa 4,00 mq. che conduce alla zona notte. Questa è composta da tre camere da letto, rispettivamente di circa mq.13,50, mq.19,00 e mq.11.30, ed un bagno di circa mq.7,50.

L'altezza utile interna è di circa m.2,93, i solai sono piani, le murature intonacate e tinteggiate.

Come sopra accennato, tutti i vani principali, ad eccezione dei due bagni, sono dotati di affaccio su balcone.

Si fa presente fin d'ora che in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità che, come descritto nel cap.8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ, risultano regolarizzabili.

Si segnala inoltre che l'abitazione si presenta in discrete condizioni manutentive e che il fabbricato di cui è parte è stato di recente oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, con sostituzione di tutti gli infissi esterni e dei sistemi oscuranti, applicazione di cappotto isolante sulle murature esterne ed installazione di impianto fotovoltaico sul lastrico solare di copertura, verosimilmente a servizio delle sole utenze condominiali comuni.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: portoncino blindato ad anta a battente. al di sopra della media 

infissi esterni: ad una o due ante a battente, realizzati in PVC effetto legno con vetro camera. al di sopra della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle in plastica con lamelle orientabili. nella media 

infissi interni: ad una o due ante a battente, realizzati in legno tamburato mordenzato, con pannellature opache o con inserti in vetro. nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20. nella media 

rivestimento interno: realizzato in piastrelle di ceramica, dimensioni cm.20 x 20, fino ad altezza di circa m.2,80 (bagni). nella media 

rivestimento esterno: realizzato in piastrelle di gres porcellanato, dimensioni cm.60 x 60 (balconi). nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	146,00	x	100 %	=	146,00
balconi (superficie di mq.25)	25,00	x	25 %	=	6,25



balconi (superficie eccedente mq.25)	19,00	x	10 %	=	1,90
Totale:	190,00				154,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO, Codice di zona: D10, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 620 €/mq. ad un massimo di 900 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 800 €/mq. ad un massimo di 1150 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 900 €/mq. corrispondente al valore di poco superiore a quello intermedio calcolato tra quello minimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico, e quello massimo della Tipologia Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo dell'abitazione (sub.42) comprensivo delle aree pertinenziali esterne (superficie commerciale di mq.154,15) risulta pari a € 138.735,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **138.735,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.735,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.735,00**

BENI IN LECCE VIA PESCARA 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano primo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, e composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato. Al box (sub.15, interno 2) si accede tramite area comune di manovra raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa carrabile su via Pescara s.n.c.



Confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con box di altra proprietà, a sud-est con altra unità (sub.16, interno 3) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1, a sud-est con box di altra proprietà. Ha altezza utile interna di circa m.3,10 e superficie utile complessiva di circa 21,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno 2, ha un'altezza interna di m.3,07. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 2, piano: S1, proprietà 1000/1000.

Coerenze: il box (sub.16, interno 3) confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con altra unità (sub.15, interno 2) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 2, a sud-est con box di altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 24 mq. Variazione toponomastica del 24/03/2022 Pratica n.LE0056731 in atti dal 24/03/2022 Variazione di toponomastica (n.56731.1/2022). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460289 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88012.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data 25/11/1983. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 1, veniva realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.lla 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box sito al piano primo interrato di un fabbricato per civili abitazioni a sette piani fuori terra, con box auto e cantinole (alcuni dei quali anch'essi oggetto di pignoramento) rispettivamente a piano primo interrato e piano secondo interrato.

In prossimità dalla stadio comunale (circa 800 metri) e della tangenziale est, distante circa km.2,5 dal centro commerciale di Lecce, l'unità (sub.15, interno 2) è ubicata nella zona di espansione est della cittadina in direzione mare e risulta accessibile tramite area comune di manovra raggiungibile dal vano scala comune e dalla rampa carrabile su via Pescara s.n.c.

Il box confina a sud-ovest con area comune di manovra, a nord-ovest con box di altra proprietà, a



sud-est con altra unità (sub.16, interno 3) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1. Ha una superficie utile complessiva di circa mq.21,00, solaio piano, con altezza utile interna di circa m.3,10, murature intonacate e tinteggiate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante in ferro verniciato con sopraluce con grata grigliata.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO, Codice di zona: D10, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Box va da un minimo di 470 €/mq. ad un massimo di 570 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 550 €/mq. di poco superiore al valore intermedio calcolato tra quello medio e quello massimo della suddetta tipologia.

Pertanto il valore di mercato a corpo del box - sub.15 (superficie commerciale di mq.24,00) risulta pari a € 13.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.200,00**



BENI IN LECCE VIA PESCARA 3

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a LECCE via Pescara 3, della superficie commerciale di **2,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità sita al piano secondo interrato di un fabbricato ad uso residenziale, composto da dodici appartamenti (due per piano) ed altrettanti box e locali cantina, rispettivamente alle quote primo e secondo piano interrato.

Posto ad est del centro cittadino, in prossimità dalla SP 364 verso la marina di San Cataldo e nelle vicinanze dello stadio comunale, il deposito - cantina (sub.29, interno 4) ha accesso tramite area comune condominiale raggiungibile da vano scala comune.

Con altezza utile interna di circa m.3,30 e superficie utile complessiva di circa mq.12,00, la cantina confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con altra unità (sub.28, interno 3) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1, a sud-est con cantina di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2, interno 4, ha un'altezza interna di m.3,30. Identificazione catastale:

- foglio 215 particella 658 sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via Pescara n.3 Interno 4, piano: S2, proprietà 1000/1000.

Coerenze: il deposito - cantina (sub.29, interno 4) confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con altra unità (sub.28, interno 3) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1, a sud-est con cantina di altra proprietà.

Superficie Catastale Totale: 14 mq. Variazione toponomastica del 25/03/2022 Pratica n.LE0057096 in atti dal 25/03/2022 Variazione di toponomastica (n.57096.1/2022).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 26/11/2012 Pratica n.LE0460282 in atti dal 26/11/2012 Variazione nel classamento (n.88005.1/2012). Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987. Planimetria catastale presentata in data

25/11/1983,. L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari del presente Lotto 2, veniva

realizzato su area identificata nel N.C.T. al Foglio 215 part.IIIa 658 di are 14 ca 62, area di enti urbani e promiscui dal 02/08/2002.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2021.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito - cantina sito al piano secondo interrato di un fabbricato per civili abitazioni a sette piani fuori terra, con box auto e cantinole (alcuni dei quali anch'essi oggetto di pignoramento) rispettivamente a piano primo interrato e piano secondo interrato.

In prossimità dalla stadio comunale (circa 800 metri) e della tangenziale est, distante circa km.2,5 dal centro commerciale di Lecce, l'unità (sub.29, interno 4) è ubicata nella zona di espansione est della cittadina in direzione mare e risulta accessibile tramite area comune raggiungibile da vano scala comune.

La cantina confina a sud-ovest con area comune condominiale, a nord-ovest con altra unità (sub.28, interno 3) anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del Lotto 1, a sud-est con cantina di altra proprietà. Ha altezza utile interna di circa m.3,30, solaio piano e murature intonacate e tinteggiate, per una superficie utile complessiva di circa 12,00 mq.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porta ad anta a battente, realizzata in ferro verniciato con sopraluce con grata areata.	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia di cemento, dimensioni cm.40 x 40.	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito - cantina	14,00	x	20 %	=	2,80
Totale:	14,00				2,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento all'individuazione del valore immobiliare al metro quadrato, l'ultima valutazione disponibile presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce al primo semestre 2023.

Per gli immobili posti nella Provincia di Lecce, Comune: LECCE, Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO, Codice di zona: D10, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con uno Stato conservativo: Normale, la quotazione, riferita alla Superficie Lorda (L), per la Tipologia Abitazioni di tipo economico va da un minimo di 620 €/mq. ad un massimo di 900 €/mq., mentre per la Tipologia Abitazioni civili va da un minimo di 800 €/mq. ad un massimo di 1150 €/mq.

Confrontando questi dati con quelli acquisiti presso gli operatori del settore in virtù dello stato conservativo, delle finiture e del tipo edilizio dell'immobile, si ritiene valida una valutazione di 830 €/mq. corrispondente al valore intermedio calcolato tra quello medio e massimo della Tipologia Abitazioni di tipo economico, e comunque di poco superiore a quello minimo della Tipologia



Abitazioni civili.

Pertanto il valore di mercato a corpo del deposito - sub.29 (superficie commerciale di mq.14,00, opportunamente omogeneizzata quale vano accessorio) risulta pari a € 2.324,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.324,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.324,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.324,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, a seguito delle indagini condotte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce (LE), ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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	154,15	0,00	138.735,00	138.735,00
B	box singolo	24,00	0,00	13.200,00	13.200,00
C	cantina	2,80	0,00	2.324,00	2.324,00
				154.259,00 €	154.259,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.825,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 151.434,00

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: €. 22.715,10

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 128.718,90

