

Espropriazioni immobiliari N. 22/2016
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

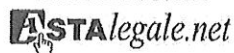
DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
Dott. [REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE CRUSI

CF:CRSGPP63P16E506X

con studio in LECCE (LE) VIA DI LEUCA, 58

telefono: 0832492544

fax: 0832306208

email: iatracrusi@hotmail.it

PEC: giuseppe.crusi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CAMPI SALENTINA VIA ALESSANDRO MANZONI 15, della superficie commerciale di 242,84 mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà [redacted]

L'immobile è una villetta a schiera a tre piani collegata verticalmente con scala interna. Il seminterrato è diviso in due ambienti e vi si accede dall'esterno a mezzo rampa carrabile e porta basculante in lamiera zincata. Al piano Rialzato si accede da cortile anteriore che affaccia su spazio comune ed è composto da un unico ambiente con ingresso soggiorno e cucina con angolo cottura e bagno. Sul retro mediante balconcino e scala si accede ad un cortiletto pavimentato. Al piano primo, al quale si arriva mediante la scala interna rivestita in legno, si trova un vano disimpegno, le tre camere da letto, con balconi su entrambi i prospetti, e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato e primo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 4361 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, piano: T-1, intestato a [redacted]
- foglio 50 particella 4361 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 147,20 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, piano: S1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242,84 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:	€. 92.921,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.983,53
Data della valutazione:	14/11/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di comproprietario, dall' [redacted] comproprietaria, [redacted]

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 attiva, stipulata il 01/08/2005 a firma di Notaio Scaravelli, a favore di  contro  derivante da Mutuo.


Importo ipoteca: Euro 1900000,00.

Importo capitale: Euro 950000,00.

Durata ipoteca: ANNI 15.

La formalità è riferita solamente ai fabbricati in Campi Salentina fl 50 pc 2253 sub 1 . 2 .

ipoteca giudiziale stipulata il 27/07/2015 registrata il 03/11/2015 a LECCE ai nn. 3477, a favore di  contro 


 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce.

Importo ipoteca: Euro 30000,00.

Importo capitale: Euro 15056,55.

La formalità è riferita solamente a quota pari a 1/2 di abitazione in Campi Salentina fl.50 part.4361 sub.1 e box part.4361 sub.11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 23/12/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCE, trascritto il 20/01/2016 a LECCE ai nn.1309, a favore 

contro , derivante da precetto.

La formalità è riferita solamente a quota pari a 1/2 di abitazione in Campi Salentina fl.50 part. 4361 sub.1 e box part.4361 sub.11

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:

Finanziamenti Immobiliari N. 22/2016 - INFORMAZIONI FINANZIARIE A CARICO DELL'ACQUIRENTE



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] comproprietari in comunione dei beni
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2007), con atto stipulato il
[REDACTED] a firma di [REDACTED] ai nn.18421/7796 di repertorio, registrato il 29/06/2007 a
LECCE ai nn.3410, trascritto il 03/07/2007 a LECCE ai nn.28392/18696, in forza di atto di
compravendita.
Il titolo è riferito solamente a abitazione in Campi Salentina fl.50 part. 4361 sub.1 e box part.4361
sub.11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 89-2005 e successive varianti, intestata a [REDACTED] nella
persona del [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale di n.10
villette a schiera previa demolizione dei fabbricati esistenti, presentata il 17/05/2005, rilasciata il
08/11/2016 con il n. 8689-17728 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 30/11/2010,,
l'immobile ricade in zona CU7 - CONTESTO URBANO INSEDIAMENTO DI ARCHEOLOGIA
INDUSTRIALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il muro di separazione della centrale idrica dal resto del
piano seminterrato è posizionato diversamente ed il muro all'ingresso a piano rialzato non c'è

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- SPESE: €.100,00
- TECNICO: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il muro che separa la centrale idrica dal resto del piano
seminterrato è posizionato diversamente rispetto a quanto autorizzato, il muro all'ingresso del piano
rialzato non è stato mai realizzato, il bagno a piano rialzato è posizionato come sulla planimetria
catastale e non come è stato autorizzato ed il muro di separazione tra le due camere da letto a piano

primo non è dritto come autorizzato ma come risulta dalla planimetria catastale
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per nuova distribuzione interna
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- oblazione e spese : €.1.500,00
- tecnico: €.1.000,00

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

BENI IN CAMPI SALENTINA VIA ALESSANDRO MANZONI 15

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CAMPI SALENTINA VIA ALESSANDRO MANZONI 15, della superficie commerciale di **242,84** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà

L'immobile è una villetta a schiera a tre piani collegata verticalmente con scala interna. Il seminterrato è diviso in due ambienti e vi si accede dall'esterno a mezzo rampa carrabile e porta basculante in lamiera zincata. Al piano Rialzato si accede da cortile anteriore che affaccia su spazio comune ed è composto da un unico ambiente con ingresso soggiorno e cucina con angolo cottura e bagno. Sul retro mediante balconcino e scala si accede ad un cortiletto pavimentato. Al piano primo, al quale si arriva mediante la scala interna rivestita in legno, si trova un vano disimpegno, le tre camere da letto, con balconi su entrambi i prospetti, e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato e primo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 4361 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, piano: T-1, intestato a
- foglio 50 particella 4361 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 147,20 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI SNC, piano: S1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (km.18); Squinzano (km.8); Novoli (km.6)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, che insiste su un lotto di mq.148, è costituito da una villetta a schiera distribuita su tre livelli abitativi con garage a piano seminterrato, zona giorno a piano rialzato, zona notte al piano primo oltre a giardinetto posteriore e veranda d'ingresso anteriore. Una scala interna collega tutti i piani. Al seminterrato, pavimentato con piastrelle in ceramica tipo cotto, si accede, oltre che dalla scala interna, attraverso la rampa carrabile e la porta basculante in lamiera zincata verniciata. Al piano Rialzato si accede dalla veranda anteriore attraverso il portoncino d'ingresso blindato in acciaio e legno che affaccia su un ampio spazio comune, pavimentato con tavelloni 20x60 in gres porcellanato chiaro, composto da un'area ingresso-soggiorno ed un'area cucina con angolo cottura e bagno con box doccia. Sul retro mediante balconcino e scala si accede ad un cortiletto pavimentato con piastrelle in ceramica. Al piano primo si trova il disimpegno che permette di accedere, attraverso bussole interne in legno tamburato, alle tre camere da letto, dotate di balconi su entrambi i prospetti, ed al bagno padronale. Gli infissi esterni sono tutti del tipo ad anta doppia o singola, finestra o porta finestra, in alluminio elettroverniciato e vetro camera.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio zincato con apertura manuale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a doppia e singola anta a battente realizzati in alluminio elettroverniciato e vetro camera	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in lastre in pietra di Cursi con coibentazione in guaina bituminosa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura in tufo e/o blocchi di argilla precompressi, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres porcellanato e/o mattoni di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco civile a tre strati per interni	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in blindato in acciaio e legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane del tipo alla romana con anta singola e doppia a battente realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in pittura al quarzo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni ed angolo cottura realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in parquet incollato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterne con rivestimento in piastrelle di	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ceramica

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato

buono ★★★★★★★★

scale esterne: a rampa unica costruite in calcestruzzo armato, il servoscala è assente

buono ★★★★★★★★

scale interne: a rampe parallele realizzate in calcestruzzo armato; il servoscala è assente. rivestite in legno

buono ★★★★★★★★

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

buono ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in pilastri in calcestruzzo armato

buono ★★★★★★★★

travi: costruite in calcestruzzo armato

buono ★★★★★★★★

balconi: costruiti in calcestruzzo armato e pavimentati con piastrelle in ceramica

buono ★★★★★★★★

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea conformità: a norma

buono ★★★★★★★★

citofonico: audio conformità: a norma

buono ★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: a norma

buono ★★★★★★★★

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni in pead con recapito in rete cittadina conformità: a norma

buono ★★★★★★★★

gas: sottotraccia e a vista con alimentazione a gruppo termico murale e fuochi cucina conformità: a norma

buono ★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: a norma

buono ★★★★★★★★

termico: autonomo a circolazione d'acqua con tubazione in rame opportunamente coibentata con alimentazione in gruppo termico murale a gas con produzione di acqua calda sanitaria i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: a norma

buono ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminterrato	77,00	x	70 %	=	53,90
piano rialzato	86,20	x	100 %	=	86,20
piano primo	78,40	x	100 %	=	78,40
balcone posteriore piano	7,00	x	50 %	=	3,50

rialzato					
cortile anteriore e posteriore + rampa garage	62,70	x	20 %	=	12,54
balconi piano primo	16,60	x	50 %	=	8,30
Totale:	327,90				242,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'O.M.I. - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica per le ville e villini un valore compreso tra €/mq 610,00 ed €/mq 830,00 ; l'immobile in esame, pur essendo realizzato in una zona periferica, presenta caratteristiche di finitura particolari; considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si può adottare il prezzo di riferimento massimo, minimamente ridotto per compensare la relativa vetustà della costruzione, pertanto, si è determinato pari a €/mq 790,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,84 x 790,00 = **191.843,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 191.843,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.921,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è adoperato il metodo comparativo diretto, con cui si è confrontato l'immobile in oggetto con altri simili nella stessa zona, e si è considerato il valore di mercato dettato dall'O.M.I. per gli immobili dell'area in oggetto destinati a villette per civile abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CAMPI SALENTINA, agenzie: CAMPI SALENTINA, osservatori del mercato immobiliare CAMPI SALENTINA

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
	villetta a				
A	schiera laterale	242,84	0,00	191.843,60	95.921,80
				191.843,60 €	95.921,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 92.921,80

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: **€. 13.938,27**

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: €. 78.983,53

data 14/11/2016

il tecnico incaricato
GIUSEPPE CRUSI

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. Francesco OTTAVIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

INTEGRAZIONE

TECNICO INCARICATO:

Ing. GIUSEPPE CRUSI

C.F. CRSGPP63P16E506X- P.Iva 02624380750

con studio in LECCE (LE) VIA DI LEUCA, 58
telefono: 0832492544
cellulare: 3209437740
email: jatracrusi@hotmail.it
PEC: giuseppe.crusi@ingpec.eu



**Bene in Campi Salentina (Lecce) via Alessandro Manzoni 15
Lotto 001**

8. PARAGRAFI DA 1. A 8. RIPIPORTATI NELLA CONSULENZA GIÀ DEPOSITATA:

Si confermano integralmente le considerazioni di carattere tecnico ed economico già riportate nei paragrafi da 1. A 8. con l'unica correzione da apportare riferita alla determinazione del prezzo unitario attualizzato in relazione all'evoluzione del mercato immobiliare nel periodo intercorso tra l'epoca di deposito della prima consulenza ed la presente integrazione.

Per l'immobile in esame, pur considerando l'incremento di vetustà della costruzione, si può determinare come più probabile valore unitario di mercato al momento attuale pari a: € 930,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,84 x 930,00 = **225.841,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 225.841,20
Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti): € 222.841,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è adoperato il metodo comparativo diretto, con cui si è confrontato l'immobile in oggetto con altri simili nella stessa zona e si è considerato il valore di mercato dettato dall'O.M.I. per gli immobili dell'area in oggetto destinati a villette per civile abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CAMPI SALENTINA, agenzie: CAMPI SALENTINA, osservatori del mercato immobiliare: CAMPI SALENTINA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	242,84	€ 225.841,20	€ 225.841,20
			€ 225.841,20	€ 225.841,20

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 222.841,20

VALORE DIVENDITA 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 di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 33.426,18**

Oneri notarili e provvigioni a 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: € 189.415,07

data 26/09/2023

il tecnico incaricato
Ing. GIUSEPPE CRUSI

Giudice Dr. Francesco Ottaviano
Perito: Dott. Ing. Giuseppe Crusi



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORI:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Francesco OTTAVIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

INTEGRAZIONE

TECNICO INCARICATO:

Ing. GIUSEPPE CRUSI

C.F. CRSGPP63P16E506X- P.Iva 02624380750

con studio in LECCE (LE) VIA DI LEUCA, 58

telefono: 0832492544

cellulare: 3209437740

email: iatracrusi@hotmail.it

PEC: giuseppe.crusi@ingpec.eu

#



Bene in Campi Salentina (Lecce) via Alessandro Manzoni 15
Lotto 001

#

1.- 3. PARAGRAFI DA 1. A 3. RIPORTATI NELLA CONSULENZA GIA' DEPOSITATA:

Si confermano integralmente le considerazioni di carattere tecnico ed economico già riportate nella consulenza precedentemente depositata ai paragrafi da 1. a 3. con la precisazione che la **villetta a schiera laterale** a CAMPI SALENTINA VIA ALESSANDRO MANZONI 15, della superficie commerciale di **242,84** mq è per la quota di 500/1000 di piena proprietà di [redacted] per la quota di 500/1000 di piena proprietà di [redacted]

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: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 01/08/2005 a firma di [redacted], a favore di [redacted], contro [redacted] - Campi Salentina, derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 1900000,00.

Importo capitale: Euro 950000,00.

Durata ipoteca: ANNI 15.

La formalità è riferita solamente ai fabbricati in Campi Salentina fl 50 pc 2253 sub 1 .2 .

ipoteca giudiziale stipulata il 27/07/2015 registrata il 03/11/2015 a LECCE ai nn. 3477 a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce.

Importo ipoteca: Euro 30000,00.

Importo capitale: Euro 15056,55.

La formalità è riferita a quota pari a 1/2 di abitazione in Campi Salentina fl.50 part.4361 sub.1 e box part.4361 sub.11

ipoteca giudiziale stipulata il 27/07/2015 registrata il 03/11/2015 a LECCE ai nn. 3477 a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Lecce.

Importo ipoteca: Euro 30000,00.

Importo capitale: Euro 15056,55.

La formalità è riferita alla restante quota pari a 1/2 di abitazione in Campi Salentina fl.50 part.4361 sub.1 e box part.4361 sub.11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Giudice Dr. Francesco Ottaviano
Perito: Dott. Ing. Giuseppe Crusi



promossa da:

pignoramento, notificato il 23/12/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCE, trascritto il 20/01/2016 a LECCE ai nn.1309, a favore di

contro

, derivante da precetto.

La formalità è riferita a quota pari a 1/2 di abitazione in Campi Salentina fl.50 part. 4361 sub.1 e box part.4361 sub.11

pignoramento, notificato il 04/08/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCE, trascritto il 05/10/2016 a LECCE ai nn.23503, a favore di

contro

(LE), derivante da atto di precetto notificato in data 05.05.2016 per il credito complessivo di Euro 11.222,73.

La formalità è riferita alla restante quota pari a 1/2 di abitazione in Campi Salentina fl.50 part.4361 sub.1 e box part.4361 sub.11

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5.- 8. PARAGRAFI DA 5. A 8. RIPORTATI NELLA CONSULENZA GIA' DEPOSITATA:

Si confermano integralmente le considerazioni di carattere tecnico ed economico già riportate nei paragrafi da 5. A 8. con l'unica correzione da apportare riferita alla determinazione del prezzo unitario attualizzato in relazione all'evoluzione del mercato immobiliare nel periodo intercorso tra l'epoca di deposito della prima consulenza ed la presente integrazione.

Per l'immobile in esame, pur considerando l'incremento di vetustà della costruzione, si può determinare come più probabile valore unitario di mercato al momento attuale pari a: € 930,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,84 x 930,00 = 225.841,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 225.841,20

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti): € 222.841,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è adoperato il metodo comparativo diretto, con cui si è confrontato l'immobile in oggetto con altri simili nella stessa zona e si è considerato il valore di mercato dettato dall'O.M.I. per gli immobili dell'area in oggetto destinati a villette per civile abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCE, ufficio del registro di LECCE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di CAMPI SALENTINA, agenzie: CAMPI SALENTINA, osservatori del mercato immobiliare: CAMPI SALENTINA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	242,84	€ 225.841,20	€ 225.841,20
			€ 225.841,20	€ 225.841,20

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 3.000,00

Giudice Dr. Francesco Ottaviano
Perito: Dott. Ing. Giuseppe Crusi



Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 222.841,20

VALORE DIVENDITA 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 di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 33.426,18**

Oneri notarili e provvigioni a 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: € 189.415,07

data 15/01/2024

il tecnico incaricato

Ing. Giuseppe Crusi

