



# TRIBUNALE CIVILE - LECCE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE FORZATA

N° 74/2023 R.G.E.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

Dott.ssa Anna Rita PASCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI LECCE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA N° 74/2023 R.G.E.

**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:**

**CIVILE ABITAZIONE** in Nardò alla via San Bernardino da Siena n. 32 e 34, piano terra e ammezzato, della superficie commerciale di mq 95,50 per la quota di 1/1 di proprietà di [REDACTED]

Trattasi di edificio per civile abitazione singolo, ad un piano fuori terra ed uno superiore ammezzato. L'abitazione al piano terra è composta da: due ampi vani con copertura a volta, un angolo cottura, un servizio igienico e accessori. Nella parte posteriore è presente uno scoperto di pertinenza. L'unità immobiliare versa in cattivo stato d'uso e manutentivo e necessita di importanti lavori di ristrutturazione. A mezzo di vano scala si arriva al piano ammezzato dove sono presenti dei vani accessori, accatastati in corso di costruzione, in precario stato d'uso e manutentivo con i solai di copertura sfondellati.

Il vano scala che conduce fino alle terrazze di copertura è chiuso superiormente con lastre in lamiera grecata sorrette da puntelli in legno.

In seguito ad accesso agli atti del Comune di Nardò non è stata rinvenuta alcuna Pratica Edilizia autorizzativa per la costruzione dell'edificio oggetto di perizia; pertanto è stata reperita la planimetria catastale originaria dell'immobile datata 17/07/1962 che riporta il vano fronte strada, il vano scala ed il disimpegno posteriore con un ripostiglio sul piano ammezzato.

L'ampliamento realizzato rispetto alla planimetria catastale del 1962 di cui non si dispone di data certa (ante 01/09/1967) o titolo edilizio autorizzativo è in parte regolarizzabile ed in parte dovrà essere demolito.

**Identificazione catastale:**

- Comune di Nardò, foglio 109, [REDACTED], categoria A/4, classe 3, consistenza 4,0 vani, sup. catastale totale 84 mq, escluse aree scoperte 80 mq; rendita € 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via San Bernardino da Siena n. 34, piano terra.
- Comune di Nardò, foglio 109, [REDACTED], categoria F/3, indirizzo catastale: Via San Bernardino da Siena n. 32, piano primo.
- Comune di Nardò, foglio 109, [REDACTED], categoria F/5, cons. 96 mq, indirizzo catastale: Via San Bernardino da Siena n. 32, piano primo.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.720,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Lecce del 01/03/23 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 109, [REDACTED], Subalterni [REDACTED] (BCNC).

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio [REDACTED] del 13/11/09 repertorio [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 17/11/09 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per capitale di € 76.574,37 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 187.500,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 109 [REDACTED] Subalterni [REDACTED] (BCNC)

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **non rilevate**  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non rilevate**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1, in forza di:

- "Atto di compravendita" per Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lecce il 17/11/2009 al n. [REDACTED] reg. gen. e n. [REDACTED] reg. part. (per il [REDACTED]);
- "Atto di compravendita" per Notaio Di [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Lecce il 17/11/2009 al n. [REDACTED] reg. gen. e n. [REDACTED] reg. part. (per i sub [REDACTED]);

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:****Per i subalterni**

o nato a , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Dr. repertorio e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data al numero di e numero di registro particolare - fino al 13/11/09.

**Per il subalterno 1**

, C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in forza di atto pubblico notarile di divisione a stralcio de repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce al numero di registro generale e numero di registro particolare - fino al 13/11/09.

nata a , C.F. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in forza di atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio del repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in al numero di registro generale e numero di registro particolare - fino al 13/11/09.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

In seguito ad accesso agli atti del Comune di Nardò non è stata rinvenuta alcuna Pratica Edilizia autorizzativa per la costruzione dell'edificio oggetto di perizia, pertanto è stata reperita la planimetria catastale originaria dell'immobile datata 17/07/1962.

In data 04/11/04 al n. 472 è stato rilasciato PdiC dal Comune di Nardò per la sostituzione dei solai di copertura del (piano ammezzato), tale titolo non legittima l'edificio.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **non conforme ed in parte regolarizzabile:**

Della porzione di fabbricato in ampliamento, rispetto alla planimetria catastale del 1962, è regolarizzabile solo il vano n. 2 riportato in planimetria di rilievo, in quanto posto ad una distanza di mt 10 dal fabbricato posteriore (distanza minima tra pareti finestrate); il vano 3, il bagno e l'angolo cottura hanno pareti finestrate a meno di mt 10 dal predetto fabbricato.

Il corpo di fabbrica posto ad una distanza non regolare dovrà essere demolito.

**Costi di regolarizzazione:**

Redazione di pratica edilizia per demolizione di superfetazioni € 3.500,00;

spese di demolizione piano terra €/mq 150,00 x mq 30 = € 4.500,00

spese di demolizione piano ammezzato €/mq 150,00 x mq 30 = € 4.500,00

trasporto e conferimento a discarica € 5.000,00

**Totale costi di regolarizzazione € 17.500,00**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

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

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata dopo la demolizione mediante procedura PREGEÓ e DOCFA conformemente allo stato dei luoghi.

**Costi di regolarizzazione:****Diritti catastali e spese tecniche: € 2.000,00**

BENI IN NARDÒ ALLA VIA SAN BERNARDINO DA SIENA N. 32-34

**CIVILE ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**CIVILE ABITAZIONE** in Nardò alla via San Bernardino da Siena n. 32 e 34, piano terra e ammezzato, della superficie commerciale di mq 95,50 per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED]

Trattasi di edificio per civile abitazione singolo, ad un piano fuori terra ed uno superiore ammezzato. L'abitazione al piano terra è composta da: due ampi vani con copertura a volta, un angolo cottura, un servizio igienico e accessori. Nella parte posteriore è presente uno scoperto di pertinenza. L'unità immobiliare versa in cattivo stato d'uso e manutentivo e necessita di importanti lavori di ristrutturazione. A mezzo di vano scala si arriva al piano ammezzato dove sono presenti dei vani accessori, accatastati in corso di costruzione, in precario stato d'uso e manutentivo con i solai di copertura sfondellati.

Il vano scala che conduce fino alle terrazze di copertura è chiuso superiormente con lastre in lamiera grecata sorrette da puntelli in legno.

In seguito ad accesso agli atti del Comune di Nardò non è stata rinvenuta alcuna Pratica Edilizia autorizzativa per la costruzione dell'edificio oggetto di perizia; pertanto è stata reperita la planimetria catastale originaria dell'immobile datata 17/07/1962 che riporta il vano fronte strada, il vano scala ed il disimpegno posteriore con un ripostiglio sul piano ammezzato.

L'ampliamento realizzato rispetto alla planimetria catastale del 1962 di cui non si dispone di data certa (ante 01/09/1967) o titolo edilizio autorizzativo è in parte regolarizzabile ed in parte dovrà essere demolito.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Nardò.

**COLLEGAMENTI**

Strada provinciale distante 1 km

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare risulta in pessimo stato d'uso e conservativo con ampi segni di umidità di risalita dal terreno ed infiltrazioni dalle terrazze di copertura, l'impianto elettrico non è a norma e l'impianto termico è inesistente.

**Delle Componenti Edilizie:**

<i>infissi esterni</i> : alluminio a giunto aperto con vetro singolo	al disotto della media
<i>pavimentazione interna</i> : mermette	al disotto della media
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al disotto della media
<i>rivestimento servizi e cucina</i> : realizzato in piastrelle di ceramica	al disotto della media
<b>Degli Impianti:</b>	
<i>elettrico</i> : esterno ed in parte incassato	al disotto della media
<i>idrico/fognante</i> :	al disotto della media
<b>Delle Strutture:</b>	
<i>Solai</i> : copertura a volta e solaio misto in cemento armato/laterizio	al disotto della media
<i>Strutture portanti</i> : muratura	al disotto della media

**CONSISTENZA:**

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al piano terra	66,00	x	100 %	=	66,00
Ripostiglio piano ammezzato	10,00	x	50%	=	5,00
Scoperto posteriore post demolizione	70,00	x	15%	=	10,50
Terrazze di copertura post demolizione	56,00	x	25%	=	14,00
<b>Totale</b>					<b>95,50</b>

**Volumetria residua utilizzabile:**

- Volumetria esistente mq 66 x h 5,00 = mc 330,00
- Volumetria realizzabile 136 mq x mc/mq 5,00 = mc 680,00
- Volumetria residua = mc 680,00 – mc 330,00 = mc 350,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione e conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: mq 95,50 x €/mq 400,00 =	<b>€ 38.200,00</b>
Valore volumetria residua: mc 350,00 x €/mc 70,00 =	<b>€ 24.500,00</b>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (piena proprietà):	<b>€ 62.700,00</b>
--------------------------------------	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, siti internet di pubblicità immobiliare; osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed operatori economici del posto.

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	95,50	0,00	62.700,00 €	62.700,00 €
				<b>62.700,00 €</b>	<b>62.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **19.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **43.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

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: €. **6.480,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in valore tondo: €. **36.720,00**

Lecce 16/10/2023

Il Tecnico incaricato  
Geom. [REDACTED]