

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 389/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVALLINO via Francesco Compagna 5b, della superficie commerciale di 96,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene di cui trattasi è sito al piano primo e secondo di un complesso edilizio, denominato "a stecca", costituito da tre corpi di fabbrica "a stecca" ognuno dei quali si compone di abitazioni al piano terra, abitazioni a primo piano con superfici accessorie (vani lavanderia e stenditoio) al piano secondo, box auto al piano interrato.

Tramite vialetto condominiale, accessibile da via Compagna, e successivamente da portone contraddistinto con il civico 5b, è possibile accedere al vano scala da cui si raggiunge l'appartamento oggetto di stima, confinante su due lati, con appartamenti di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, interno 9, scala b, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1019 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 96 mq, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Compagna 5/B, piano: 1° e 2°, intestato a _____, derivante da Costituzione del 08/08/2008 Pratica n. _____

Coerenze: Vano scala condominiale, appartamenti di altra proprietà censiti al sub 21 e sub 22.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B box singolo a CAVALLINO via Francesco Compagna 5b, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene in oggetto è box sito al piano interrato di un edificio "a stecca" appartenente al complesso residenziale denominato _____

Il box, collegato tramite porta tagliafuoco al vano scala del civico 5b, è raggiungibile con auto tramite rampa da via On. Francesco Compagna. Lo spazio immediatamente antistante all'accesso carrabile del box è coperto da porticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala b, ha un'altezza interna di 2,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1019 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 14,72 Euro, indirizzo catastale: via Niccolò Machiavelli SNC, piano: S01, intestato a _____, derivante da Costituzione del 08/08/2008 Pratica n. _____

Confini: spazio di manovra, vano scala, e box di altra proprietà identificati con i sub 42 e 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 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:	€. 67.884,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.126,69
Data della valutazione:	22/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il _____ firma di Notaio _____ nn.
 _____ repertorio, iscritta il 11/08/2011 a Lecce ai nn. _____ vore di Banca
 Nazionale del Lavoro Spa, contro
 Lecce il 31/08/1981, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: 244.000 €.
 Importo capitale: 122.000 €.
 Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 04/01/2023 ai nn. 351/300, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA ,
 contro
 Il verbale di pignoramento, emesso dal Tribunale di Lecce, è stato notificato in data 24/11/2022

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: €. 131,53

Millesimi condominiali:	32,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 574,71

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... a quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 07/07/2014), con atto stipulato il 07/07/2014 a firma di
 repertorio, trascritto il 10/07/2014 a Lecce ai nn.
 Con il suddetto atto. la quota di 1/2 di Piena Proprietà (

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2005 fino al 10/08/2011), con atto stipulato il 28/07/2005 a firma di Notaio
 di repertorio, trascritto il 03/08/2005 a LECCE ai nn.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al Catasto Terreni al Fg. 6 p.lla 1017 e p.lla 1019.

La società acquista i suindicati immobili dalla sig.ra quale
 i terreni precedentemente censiti al Fl.6 P.lla 93 erano pervenuti in virtù di successione testamentaria
 nuncia trascritta presso la Conservatoria di Lecce il 21/05/1951 ai nn.

..... di Piena Proprietà ciascuno, in forza di atto di
 compravendita (dal 10/08/2011 fino al 07/07/2014), con atto stipulato il 10/08/2011 a firma d
 f rtorio, trascritto il 11/08/2011 a LECCE ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 65/2008, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera e di assestamento al progetto di un complesso edilizio di 28 unità abitative in Cavallino alla via Machiavelli angolo via Compagna, presentata il 14/05/2008 con il n. 9070/08 di protocollo, rilasciata il 07/08/2008, agibilità del 12/01/2010 con il n. 257/2010 di protocollo.

Il citato titolo edilizio rappresenta variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 31/2006 del 30/06/2006 con cui il Comune di Cavallino assentiva la realizzazione di un complesso edilizio di 28 unità abitative su lotto identificato al Catasto Terreni al Foglio 6 Particelle 1019 e 1578

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera giunta della regione Puglia n. 563 del 31 marzo 2005, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziali urbane di completamento urbanisticamente definite. Norme tecniche di attuazione ed indici: come da art. 43 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente al box non è stata rilevata alcuna difformità urbanistico-edilizia e/o catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA (appartamento):

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi giudizio sulla conformità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE (appartamento):

L'immobile risulta **conforme**.
La conformità catastale con lo stato di fatto è impossibile da realizzare, non risultando regolarizzabile l'attuale assetto dell'appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA (appartamento):

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione tramezzature interne al piano primo, spostamento del soggiorno/cucina al piano secondo più ove, da progetto, è previsto stenditoio, (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Tipo - Puglia delibera n. 2250-2017)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

E' stata rilevata una distribuzione planimetrica dell'appartamento diversa da quella assentita. Al piano primo sono state realizzate tramezzature in cartongesso al fine di suddividere lo spazio destinato, da progetto, a soggiorno/cucina per ricavare un ingresso/disimpegno, ripostiglio ed una terza camera da letto. La zona giorno è stata realizzata al piano secondo, lì dove era previsto lo stenditoio. Nel vano lavanderia al secondo piano è stato ricavato un secondo bagno. Sebbene una nuova suddivisione degli spazi interni possa risultare sanabile con pratica C.I.L.A. tardiva, risulta al contempo, non sanabile il cambio di destinazione da stenditoio a cucina/soggiorno, spazio quest'ultimo da ripristinare al piano primo, come da progetto.

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Tipo Regione Puglia (rif. All. A par.15 punto c))
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La tettoia occupa l'intera lunghezza del prospetto a nord-ovest per una larghezza di circa 3,40 m. Per quanto prescritto da Regolamento Edilizio Tipo Regione Puglia, una tettoia aggettante oltre 1,50 m, sviluppa cubatura.

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

BENI IN CAVALLINO VIA FRANCESCO COMPAGNA 5B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CAVALLINO via Francesco Compagna 5b, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene di cui trattasi è sito al piano primo e secondo di un complesso edilizio, denominato _____, costituito da tre corpi di fabbrica "a stecca", ognuno dei quali si compone di abitazioni al piano terra, abitazioni a primo piano con superfici accessorie (vani lavanderia e stenditoio) al piano secondo, box auto al piano seminterrato.

Tramite vialetto condominiale, accessibile da via Compagna, e successivamente da portone contraddistinto con il civico 5b, è possibile accedere al vano scala da cui si raggiunge l'appartamento oggetto di stima, confinante su due lati, con appartamenti di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, interno 9, scala b, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1019 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 96 mq, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Compagna 5/B, piano: 1° e 2°, intestato a _____ la Costituzione del 08/08/2008 Pratica n LE02277143

Coerenze: Vano scala condominiale, appartamenti di altra proprietà censiti al sub 21 e sub 22.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (5 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,8 km

tangenziale distante 1,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

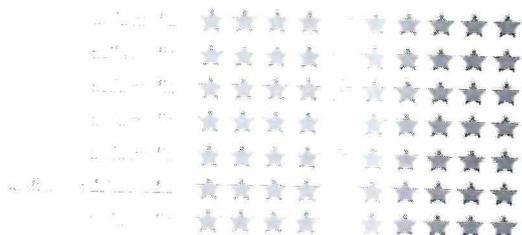
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, con esposizione in direzione NO e SE si articola nel seguente modo: al piano primo ingresso/disimpegno, tre camere da letto, corridoio, un bagno, un ripostiglio, al secondo piano soggiorno cucina e bagno.

I due livelli sono collegati da scala a chiocciola in legno, interna all'appartamento. Al piano primo e rispettivamente a sud est (prospetto principale) e a nord ovest sono presenti due balconi, mentre dal soggiorno/cucina (da progetto assentito, stenditoio di superficie paria a circa 21,00 mq) si accede ad un balcone posizionato sul prospetto principale mentre, dal lato opposto del vano, ad una terrazza su cui è stata realizzata, senza l'acquisizione di alcun titolo edilizio, una tettoia in legno posizionata in aderenza alla costruzione.

Il piano secondo, la cui altezza netta è pari a 2,20 m, non è idoneo ad ospitare locali di abitazione.

La tettoia, di dimensioni in pianta pari a circa 6,00m x 3,40 m, esprime cubatura.

Si rende necessario il ripristino "dello stato legittimo" (Piano primo: soggiorno/cottura, due

camere da letto, corridoio e bagno. Piano secondo: lavatoio e stenditoio.)

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale:</i> scala condominiale con rivestimento in marmo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno.	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
portone di ingresso all'appartamento	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro. portone di accesso al vano scala	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna all'appartamento con rivestimento in scala a chiocciola in legno. la scala collega zona notte e zona giorno	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio. infissi esterni al piano primo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> un infisso scorrevole e un infisso ad anta singola a battente realizzati in alluminio. infissi al piano secondo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno tamburato	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in struttura intelaiata in cemento armato con muratura di tamponamento	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>antifurto:</i>	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a rete cittadina	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in rete cittadina	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in rete cittadina	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> con alimentazione in caldaia i diffusori sono in termosifoni in alluminio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

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
superficie catastale	96,00	x	100 %		96,00

Totale:	96,00	96,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie considerata è quella catastale (comprendente anche le superfici accessorie moltiplicate per gli opportuni coefficienti correttivi), **conforme allo "stato legittimo"**.

Tenuto conto delle caratteristiche, dello stato di conservazione del bene, visti i valori di vendita degli immobili siti nella zona di interesse e consultate le tabelle OMI, si è ritenuto congruo un valore unitario pari a 650,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 650,00 = **62.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ripristino dello stato legittimo	-2.496,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.904,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.904,00

BENI IN CAVALLINO VIA FRANCESCO COMPAGNA 5B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a CAVALLINO via Francesco Compagna 5b, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene in oggetto è box sito al piano interrato di un edificio "a stecca" appartenente al complesso residenziale denominato '.....'

Il box, collegato tramite porta tagliafuoco al vano scala del civico 5b, è raggiungibile con auto tramite rampa da via On. Francesco Compagna. Lo spazio immediatamente antistante all'accesso carrabile del box è coperto da porticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala b, ha un'altezza interna di 2,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1019 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 14,72 Euro indirizzo catastale: via Niccolò Machiavelli SNC, piano: S01, intestato a erivante da Costituzione del 08/08/2008 Pratica n LE02277143

Coerenze: spazio di manovra, vano scala, e box di altra proprietà identificati con i sub 42 e 43
 L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce (5 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,8 km
 tangenziale distante 1,8 km

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DEL TAGLIATO:

Il bene in esame è un box a pianta rettangolare con porzione di porticato assistente, accessibile da porta basculante su spazio condominiale delimitato da cancello carrabile posizionato su via On. Francesco Compagna. Il box confina con il vano scala identificato con il civico 5b (a cui è collegato con porta tagliafuoco) e lateralmente con 2 box di altra proprietà.

Delle Componenti Edificio:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro zincato con apertura automatica. il cancello, di proprietà condominiale, è posizionato su via On. Francesco Compagna

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera zincata

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
autorimessa	21,00	x	100 %	=	21,00

- 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	96,00	0,00	59.904,00	59.904,00
B	box singolo	21,00	0,00	7.980,00	7.980,00
				67.884,00 €	67.884,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.884,00**

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: **€. 10.182,60**
 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: **€. 574,71**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.126,69**

data 22/04/2024

il tecnico incaricato
Carmen Benedetti

ALLEGATI:

- All 1: Verbale di sopralluogo
 All 2: Documentazione fotografica
 All 3: Documentazione ipo-catastale
 All 4: Titoli edilizi
 All 5: Estratto atto di matrimonio
 All 6: Bolletta Enel gas del 08/02/202