

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova al primo piano di un piccolo condomino ed è composto da un ampio ingresso/soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, due bagni e due camere da letto e due comodi balconi una sul prospetto principale e l'altro sul prospetto interno.

Ad esso si accede tramite una scala condominiale; l'edificio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 952 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: via Merano, piano: 1, intestato a (D)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box singolo a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un box auto di forma regolare rettangolare, posto al piano seminterrato dello stabile. Si accede attraverso un cancello elettrico posto su via Merano ed una comoda corsia di manovra coperta raggiungibile da una rampa carrabile; E' pavimentato, intonacato, fornito di impianto elettrico e di cancello tipo basculante in lamiera d'acciaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 952 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, reddito 47,51 €, indirizzo catastale: via Merano, piano: s1, intestato a (D)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.200,00
Data della valutazione:	16/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2008 a firma *[redacted]* di repertorio a favore di *[redacted]* sede in Siena *[redacted]* Monteroni di Lecce - C.F. *[redacted]* ivante da garanzia di mutuo condizionato del 06.05.2008, notai *[redacted]*, 8747.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a ai sub. 2-3-4-5-9-12-13-14-15-16 della p.lla 952..

- con Annotazione nn. 41215/5742 del 21/08/2008 ascende da atto di frazionamento in quota del 21/08/2008 *[redacted]* p.lla 952 sub 3 una quota capitale di €. 62.000 per un montante di €. 124.000; - con Annotazione nn. 41216/5743 del 26/09/2008 derivante da atto di restrizione di beni del 21/08/2008 *[redacted]* p.lla 952 sub 3..

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/03/2018 a firma di Tribunale di Lecce ai nn. 1560 di repertorio, iscritta il 22/03/2018 *[redacted]* per azione di *[redacted]*

[redacted] a Decreto Ingiuntivo emesso il 22.03.2018 dal Tribunale di Lecce rep. 1560.

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 80.948,93

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento trascritto il 09/04/2019 al n. 12525/0867 a favore di BONIBI S 2018 - nel caso di *[redacted]*

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce il 20/02/2019 al n. 1124.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il titolo è trascritto al 20/10/2010 a Lecce ai nn. 39042/27469 trascritto il 14/11/2011 a Lecce ai nn. 39042/27469

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo è riferito solamente a al terreno su cui insiste l'immobile

Il titolo è riferito solamente a al terreno su cui insiste l'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **117/2005** e successive varianti, lavori di Costruzione di quattro civili abitazioni ai piani rialzato e primo, due alloggi monostanza al piano secondo con annessi garage al piano seminterrato, presentata il 07/07/2005 con il n. prot. n. 6955 di protocollo, rilasciata il 27/12/2005 con il n. 103 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 80 del 11.10.1996 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.529 del 10.05.2001, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in "Zone di completamento B2" (Art. 2.19)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTERONI DI LECCE VIA MERANO 103

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota d.)

L'immobile si trova al primo piano di un piccolo condomino ed è composto da un ampio ingresso/soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, due bagni due camere da letto e due comodi balconi una sul prospetto principale e l'altro sul prospetto interno.

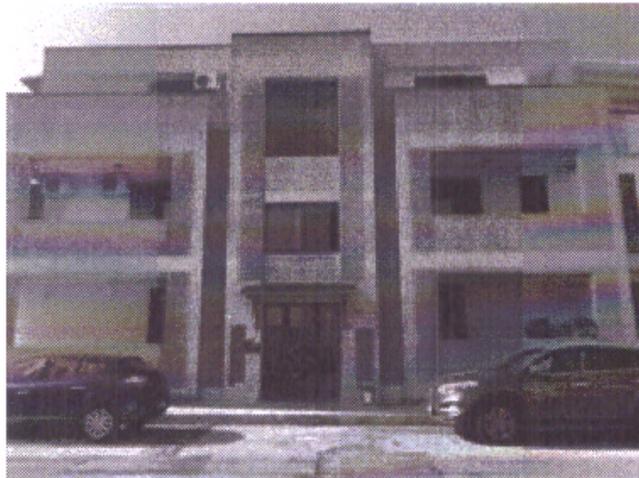
Ad esso si accede tramite una scala condominiale; l'edificio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 252 (1.260 m² fabbricati) categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, indagine

(CATASTRO DI MONTERONI DI LECCE)

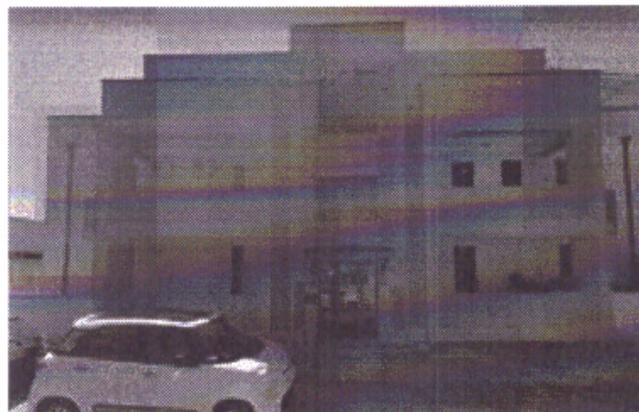
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Vista del condominio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto via Merano

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

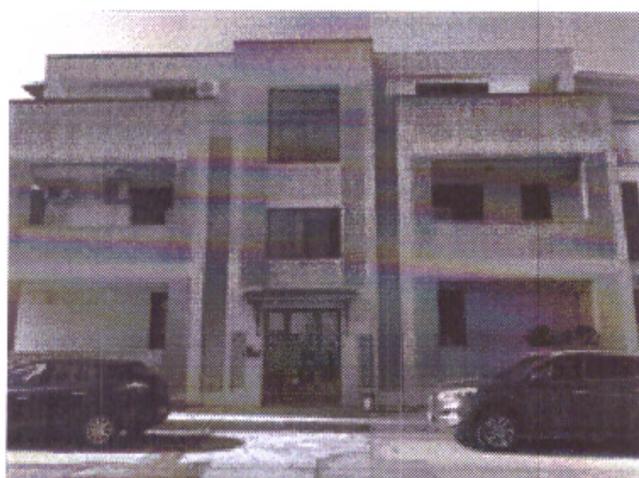
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno con vetro camera	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane a battente realizzate in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco e rasato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica chiara 10x30	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica di colore chiaro e fughe scure da 0,5 mm	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente blindato realizzato in legno e ferro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in rasato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interne al vano scala condominiale con rivestimento in granito	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> a fune	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> condominiale esterno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	buone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in pubblica		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> a split con alimentazione a elettrico con diffusori in a parete	buone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Pianerottolo e ascensore



Ingresso al condominio

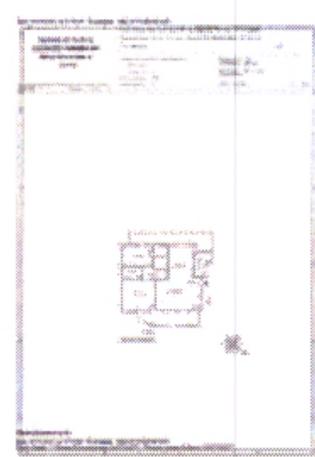
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - Superficie Esterna Lorda (SEL)	89,00	x	100 %	=	89,00
Balconi - Superficie Esterna Lorda (SEL)	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	124,00				106,50

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni duali	Normale	600	800	1	2,4	3,2	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	600	1	2	2,4	1
Autonomia	Normale	630	870	1	2,5	2,8	1
Box	Normale	370	540	1	2,7	3,2	1
Piani auto (piani)	Normale	400	580	1	2,9	3,0	1
Vile e Villini	Normale	600	940	1	2,7	3,6	1



Planimetria Appartamento Sub. 3

Valori OMI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'eccezionale momento di crisi che si sta attraversando ed in particolare quello delle compravendite immobiliari, non permette di avere a disposizione dati aggiornati di compravendita di immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima al fine di effettuare una comparazione, come previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), per determinare un valore di mercato.

Pertanto, la valutazione dell'immobile viene effettuata considerando il valore medio, ottenuto dai valori minimi e dai valori massimi indicati sul sito dall'Agenzia delle Entrate. Detto valore, successivamente, viene adeguato alle caratteristiche ed allo stato di fatto dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,50 x 800,00 = **85.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.200,00**



box singolo a MONTERONI DI LECCE via Merano 103, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1

Si tratta di un box auto di forma regolare rettangolare, posto al piano seminterrato dello stabile. Si accede attraverso un cancello elettrico posto su via Merano ed una comoda corsia di manovra coperta raggiungibile da una rampa carrabile; E' pavimentato, intonacato, fornito di impianto elettrico e di cancello tipo basculante in lamiera d'acciaio.

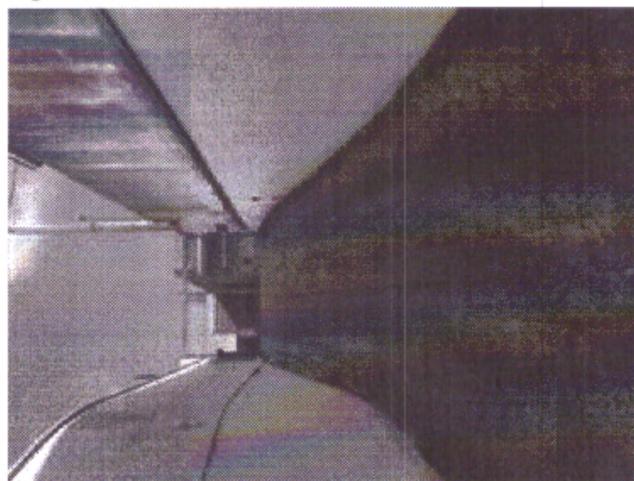
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 952 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: via Merano, piano: s1,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



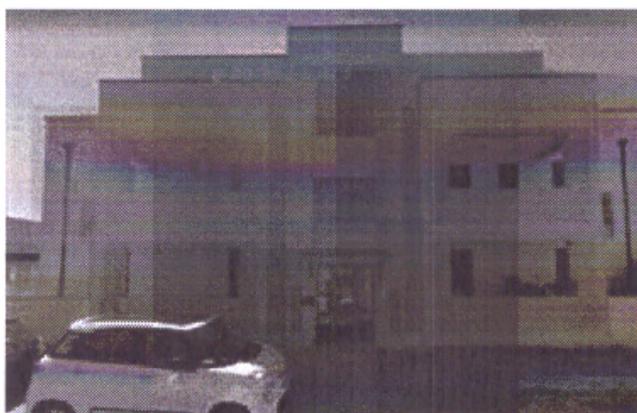
Corsia di manovra



Rampa carrabile

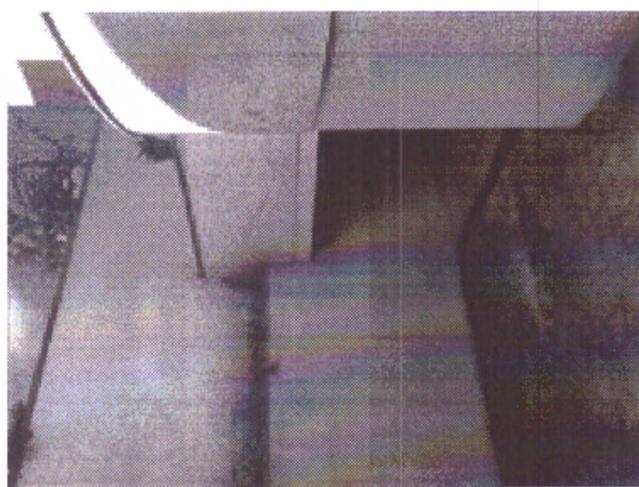
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto via Merano

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

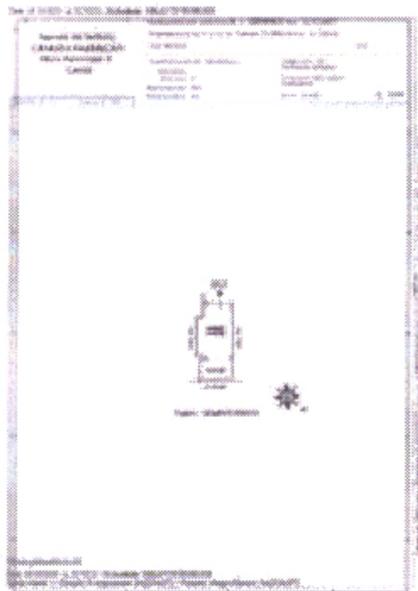


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box - Superficie Lorda Esterna (SEL)	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



Planimetria catastale Box

Superficie	Stato	Valore Medio (€/mq)		Superficie (mq)	Valori Coefficienti (mq/mq)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
30,00	Superficie	570	640	30,00	2,4	15,0	3,0
400,00	Superficie	400	400	400,00	2	2,0	5,0
430,00	Superficie	430	430	430,00	3,5	6,4	3,0
570,00	Superficie	570	640	570,00	2,1	3,0	3,0
470,00	Superficie	470	500	470,00	2,9	2,5	3,0
400,00	Superficie	400	500	400,00	2,7	3,8	3,0

Valori OMI Box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 570,00
 Valore massimo: 640,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 600,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	106,50	0,00	85.200,00	85.200,00
B	box singolo	30,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				103.200,00 €	103.200,00 €

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: €. 103.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 103.200,00