

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**

**Esecuzione Immobiliare**

Contro

N. Gen. Rep. **0126/2024**

Giudice Dott.ssa **Anna Francesca Capone**

data di assunzione dell'incarico: 07/05/24

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Bavone  
Iscritto all'albo degli ingegneri di Lecce al nr. 1881  
C.F.: BVNSVT69M15F623R

Indirizzo: Via G.Marcianò, 48 – Lecce  
Telefono: 3297116357  
e-mail: salvatore.bavone@ingpec.eu

Firmato Da: SALVATORE BAVONE Emesso Da: MINISTERO DELLA DIFESA - CA DI FIRMA DIGITALE Serial#: 5a95941ef1cc7d6d



**Beni in Nardò (LE)- via Araldo di Crollalanza nr. 13  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un fabbricato adibito a civile abitazione sito nel comune di Nardò (LE) - alla via Araldo di Crollalanza nr. 13.  
Composto da un primo piano adibito ad abitazione (scala esterna, veranda, soggiorno, tinello, angolo cottura, due camere da letto, bagno, un corridoio di disimpegno, ripostiglio e scoperto retrostante) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125  
Identificato in catasto dei fabbricati foglio 122 mappale 158 subalterno 4, categoria A/3, composto da vani 5, della superficie catastale di mq 123 (106 mq escluse aree scoperte), rendita 296,96euro

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato.  
Caratteristiche zone limitrofe: area urbana e terreni agricoli/oliveti.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (5), treno (5), aeroporto (80) e superstrada (7).  
Servizi offerti dalla zona: NN

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il fabbricato di cui al punto A è di proprietà esclusiva (1000/1000) del Sig.

**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: Nessuna*  
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:**

Inoteca volontaria di primo grado (Attiva) sull'intero fabbricato di cui al punto A, derivante da mutuo a - a firma Del Notaio  
osi in data 31/08/2016, somma garantita di 110.000 euro e sorte capitale di 55.000.000  
euro

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento di cui al punto A nr.12057 del 16.04.2024, c  
una somma di 28.701,19 euro

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone  
Perito: Ing. Salvatore Bavone



5.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari**

Proprietario per 1000/1000 - con atto a firma d  
il nr.2912 del registro particolare.

**6.2 Precedenti proprietari**

Proprietario del fabbricato precedente per 500/  
ecces in data 11/07/1995 al nr.17607 del registro particolare.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione in esame è stata autorizzata con: concessione edilizia in sanatoria n. 1224 rilasciata in data

**Descrizione fabbricato di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un fabbricato sito nel comune di Nardò (LE) - alla via Araldo di Crollalanza nr. 13.

Composto da un primo piano adibito ad abitazione (scala esterna, veranda, soggiorno, tinello, angolo cottura, due camere da letto, bagno, un corridoio di disimpegno, ripostiglio e scoperto retrostante) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125

Identificato in catasto dei fabbricati foglio 122 mappale 158 subalterno 4, categoria A/3, composto da vani 5, della superficie catastale di mq 123 (106 mq escluse aree scoperte), rendita 296,96euro

L'edificio è stato costruito nel 1995.

Il complesso residenziale è costituito da 2 piani complessivi, piano terra (altra proprietà) e primo piano, è identificato al numero civico 13 di Via Araldo di Crollalanza a Nardò (LE), ha un'altezza totale di circa 6 metri (2.90 metri per il primo piano) e l'accesso all'appartamento del primo piano avviene attraverso una scala ed un passaggio in un giardino di esclusiva proprietà dell'appartamento al piano terra.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Scala di accesso	08 mq	0.10	0,8 mq.	//	buone
Piano primo	96 mq	1.10	105,6 mq.	//	buone
Terrazzo a livello frontale	27 mq	0.5	13,5 mq.	//	buone
Terrazzo a livello posteriore	18 mq	0.25	4,5 mq.	//	buone
<b>Totale</b>			<b>124,4 mq.</b>	<b>//</b>	

**Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura, condizioni: ottime.

Solai (struttura):

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: ottime.

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone

Perito: Ing. Salvatore Bavone



<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe unica ricurva, materiale: c.a. e rivestimento in cotto, ubicazione: esterna, condizioni discrete.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: pluri anta a battente, materiale: anticorodal; protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: pluri/mono anta a battente, materiale: legno ciliegio, condizioni: ottime.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	per i balconi: materiale: mattonelle in ceramica monocottura, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: ottime.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio e video, condizioni: buone.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, condizioni: buona. condizionamento estivo garantito da due condizionatori posti nel tinello e nel soggiorno – condizioni discrete. Condizionamento invernale con radiatori tradizionali e caldaia a gas metano- condizioni buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (non è stata fornita certificazione).
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da acquedotto e scarico in fogna, condizioni: buone (non è stata fornita certificazione).
<i>Telefonico (impianto):</i>	Assente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

prezzi di mercato degli immobili e dei terreni nel comune di Nardò località Cenate, confrontati con quelli rilevati sul sito dell'agenzia del territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio (OMI), Catasto di Lecce, Ufficio Tecnico di Nardò, tecnici del luogo e paesi limitrofi.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A fabbricato</b>	<b>124,4</b>	<b>€ 136.840(*)</b>	<b>€ 136.840</b>
<b>Totali:</b>		<b>€ 136.840</b>	<b>€ 136.840</b>

(\*) i prezzi rilevati sul sito dell'agenzia del territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari, per il comune di Nardò, zona Cenate, per abitazioni civili, vanno da un minimo di 640 euro ad un massimo di 870 euro mentre i prezzi di mercato della zona variano da 1000 euro a 1.200 euro al mq. In considerazione del fatto che l'appartamento è ottimamente tenuto, sia nelle rifiniture interne che in quelle esterne, ho preso come riferimento un valore di stima di medio dei prezzi di mercato, vale a dire 1.100 euro al mq.

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	<b>€ 20.526</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>Nessuna</b>

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone  
Perito: Ing. Salvatore Bavone



**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 116.314

Lecce, 30 luglio, 2024

Allegati:

- a) fotografie
- b) concessione edilizia in sanatoria
- c) visure catastali
- d) planimetrie catastali e reali
- e) certificato di destinazione edilizia
- f) atto di provenienza immobile
- g) estratto dell'atto di matrimonio
- h) certificato di stato civile
- i) certificato di residenza e stato di famiglia
- j) estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Nardò
- k) verbale di sopralluogo

Ing. Salvatore Bavone



Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone  
Perito: Ing. Salvatore Bavone

