

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MAGLIE Piazza Achille Pellizzari 5, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Nardò (Le), in piazza Achille Pellizzari, in posizione periferica e ad est del centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al primo piano, composto da un ampio soggiorno, una cucina, due disimpegni, due ripostigli, un wc, una camera da letto e due vani pluriuso, oltre a due balconi posti in posizione antistante e retrostante al fabbricato, di cui una porzione, nella parte retrostante, è stata chiusa con la posa in opera di un infisso in alluminio. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di livello discreto. L'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte è stato realizzato in base alla Concessione di Costruzione N. 103/79 rilasciata il 30/04/1979 e successiva variante autorizzata con Concessione di Costruzione N. 199/80 rilasciata il 20/01/1981 con agibilità del 21/07/1982. Ulteriore ed ultima Concessione Edilizia N. 8/92 relativa all'unità immobiliare in oggetto è per lavori di installazione di un infisso in alluminio e vetri ad ante scorrevoli sul balcone retrostante la casa di abitazione, presentata il 14/11/1990 e rilasciata il 31/03/1992. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 110,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 93,00 oltre ai balconi antistante e retrostante al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 35,00 di cui circa mq. 8,00 corrispondono alla parte chiusa dall'infisso in alluminio. L'altezza interna utile netta al primo piano è di mt. 2,70. Confina con il vano scala comune condominiale e con proprietà di terzi. L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 750 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: piazza achille pellizzari n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/01/2025 Pratica n. LE0006376 in atti dal 13/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6376.1/2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00
Data di conclusione della relazione:	17/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del CTU l'unità immobiliare era occupata dai debitori *** DATO OSCURATO *** con il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni desunte dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Vincenzo Calderini in Maddaloni (CE) aggiornata al 24/02/2025.

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 concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Corrado Gianandrea del 19 marzo 2010 repertorio n. 4290/3495 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 23 marzo 2010 al numero generale 10685 e al numero particolare 1993 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in *** DATO OSCURATO *** , per capitale di *** DATO OSCURATO *** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € *** DATO OSCURATO *** , durata *** DATO OSCURATO *** anni, a carico di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 20 Particella 750 Subalterno 6, NCEU Foglio 74 Particella 750 Subalterno 22 sito nel comune di Maglie (LE) ed altro immobile.

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 25 gennaio 2018 repertorio n. 1873/5918 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 26 gennaio 2018 al numero generale 2917 e al numero particolare 298 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Dalmazia Birago 60/a Lecce, per capitale di *** DATO OSCURATO *** oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di *** DATO OSCURATO *** , a carico di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale su *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 20 Particella 750 Subalterno



6, NCEU Foglio 20 Particella 750 Subalterno 22 sito nel comune di Maglie (LE) ed altro immobile.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud Unep Corte D'appello Di Lecce del 4 febbraio 2025 repertorio n. 640 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 24 febbraio 2025 al numero generale 6407 e al numero particolare 5293 a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , a carico di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 20 Particella 750 Subalterno 6 sito nel comune di Maglie (LE).

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:	€. 420,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 2.893,81
Millesimi condominiali:	79,35

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione pervenuta da parte del procuratore dell'amministrazione del condominio, si prevedono spese ordinarie di gestione nella misura annua di € 420,00 (pari a € 35,00 mensili), oltre a consumi AQP e ulteriori oneri correlati. Risulta una morosità di € 2.893,81 derivante da quote condominiali non versate negli esercizi successivi all'anno 2017 oltre ad ulteriori somme non versate in precedenza. Tale importo è ricompreso nel ribasso d'asta del 15%, come per legge. L'aggiudicatario dovrà contattare l'amministratore del condominio per l'aggiornamento e l'esatta quantificazione degli oneri da versare relativi al biennio precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni desunte dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Vincenzo Calderini in Maddaloni (CE) aggiornata al 24/02/2025.

A *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile (originariamente identificato con Scheda UTE n. 5123 del 08/04/1982) di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Mario Erroi del 5 febbraio 1983 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 25 febbraio 1983 al numero di registro generale 7929 e numero di registro particolare 7195 da *** DATO OSCURATO *** con sede in Maglie (LE) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Maglie (LE).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **8/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un infisso in alluminio e vetri ad ante scorrevoli sul balcone retrostante la casa di abitazione, presentata il 14/11/1990 con il n. 16036 di protocollo, rilasciata il 31/03/1992

Concessione di Costruzione N. **103/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla traversa di via lanoce, presentata il 27/01/1979 con il n. 1392 di protocollo, rilasciata il 30/04/1979

Concessione di Costruzione N. **199/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al progetto di costruzione del 30/04/1979 (pratica 103/79), presentata il 11/09/1980 con il n. 11212 di protocollo, rilasciata il 20/01/1981, agibilità del 21/07/1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B/2.1 Zona di completamento edilizio. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storiche - ambientali della zona precedente totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e per i quali ai sensi della Circolare n.° 344 dell'Assessorato all'Urbanistica è urgente P.P. in deroga a quanto disposto dal D.M. n.° 1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici. I lotti individuati con la lettera "A" sono caratterizzati dagli indici e parametri urbanistico-edilizi rivenienti dalla volumetria esistente.

TIPI DI INTERVENTO

Si sono classificate tre differenti possibilità di intervento edilizio: 1) Sopraelevazioni 2) Edilizia di sostituzione 3) Nuove costruzioni

5.2.1 Sopraelevazione

E' consentita la sopraelevazione di un solo piano sul piano terra delle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. DESTINAZIONE D'USO:- Abitazioni.- studi professionali ed uffici pubblici- attività commerciali ed artigianali

INDICE DI FABBRICABILITÀ' FONDIARIA L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo sarà pari a 5 mc/mq. Il volume così ricavato dovrà comprendere, ovviamente, anche la volumetria del piano terra.

NUMERO DEI PIANI E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

ALTEZZA MASSIMA L'altezza max prescritta è di m. 8,00 e dovrà, in ogni caso, essere contenuta nel rapporto di 3/2 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima calcolato per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m. 12,00. **RAPPORTO DI COPERTURA**

Il rapporto di copertura max ammesso è pari al 100% del piano terreno.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qual volta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine. Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante preesistente dell'edificio e, comunque, non inferiore a m. 1,50 rispetto alla linea di confine, a m. 3,00 in assoluto dall'edificio, a m. 5,00 dal confine interno di proprietà.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI

 Sugli allineamenti esistenti.

PARCHEGGI mc. 1,00 per ogni 10 mc di costruzione. In via eccezionale sarà ammessa la monetizzazione di tale onere ai sensi dell'art. n.° 5 della L. n.° 10 del 28.1.1977. 5.2.2 Edilizia di sostituzione

DESTINAZIONE D'USO- Uffici pubblici statali, parastatali o locali. Sedi di istituti di diritto



pubblico, dienti previdenziali, assistenziali, ecc.- Abitazioni- Studi professionali- Attività commerciali- Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra con esclusione di attività rumorose o moleste per le abitazioni.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà in nessun caso essere superiore ai m. 15,00 e dovrà, comunque, essere contenuta nel rapporto di 3/2 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

NUMERO DEI PIANI Sarà compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 66, 67, 67/bis e 68 del R.E. comunale.

RAPPORTO DI COPERTURA Il rapporto di copertura max ammissibile è pari al 70%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza o sul confine il distacco dal confine stesso (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto H/3 in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non dovrà mai essere inferiore a m. 1,50. Il distacco dagli edifici (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto H/1,5 in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non potrà mai essere inferiore a m. 3,00.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI Sugli allineamenti esistenti, il Sindaco sentito la C.E.C. potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di un'opera pubblica.

PARCHEGGI 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. 5.2.3 Interventi di nuova costruzione

DESTINAZIONE D'USO- Uffici pubblici e privati- Abitazioni- Studi professionali- Attività commerciali- Attività artigianali con esclusione delle attività rumorose o moleste per le abitazioni

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA L'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 5 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA L'altezza massima degli edifici non potrà in nessun caso essere superiore ai m. 15,00 e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 3/2 della larghezza stradale e degli spazi interposti.

NUMERO DEI PIANI Sarà compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite negli artt. 66, 67, 67/bis e 68 del R.E. comunale.

RAPPORTO DI COPERTURA Il rapporto di copertura max ammissibile è pari al 70%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine. Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto H/3 in cui H è l'altezza max dell'edificio; comunque non sarà in nessun caso ammesso un distacco inferiore a m. 1,50. Il distacco dagli edifici (D) dovrà essere maggiore o uguale al rapporto H/1,5 in cui H è l'altezza max dell'edificio stesso; in ogni caso tale limite non potrà mai essere inferiore a m. 3,00.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI Sugli allineamenti esistenti, il Sindaco sentito la C.E.C. potrà in ogni caso, imporre distacchi diversi da quelli preesistenti ogni qual volta impediscano il realizzarsi di un'opera pubblica.

PARCHEGGI 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri



tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Si è provveduto ad un rilievo metrico di massima, utile al solo fine della valutazione, non essendo stata rilevata l'esatta volumetria esistente del fabbricato, nonché dei relativi distacchi ed allineamenti, valori che pertanto potrebbe differire nello stato di fatto in cui si trova l'immobile. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del consulente. Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ultima concessione approvata autorizzava la chiusura di parte del balcone retrostante con un infisso in alluminio, ma non la sua destinazione d'uso a cucinotto, come nello stato di fatto. Lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto a balcone con le opportune sistemazioni edili ed impiantistiche di ripristino, che prevederanno anche la formazione di un angolo cottura nel vano cucina originariamente previsto. Nella planimetria allegata all'ultima concessione inoltre si riporta la disposizione degli spazi interni così come rilevata in sede di sopralluogo che è difforme dalla planimetria autorizzata la concessione di costruzione in variante del 20/1/1981. Tale difformità, unitamente alla variazione di prospetto costituita dalla variazione di una porta finestra in finestra, potrebbe essere regolarizzabile a mezzo di un titolo edilizio in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria a firma di un tecnico abilitato completo di oneri, accessori, versamenti, ecc (importo forfettario OMNIA) : € 3.000,00



- Opere edili ed impiantistiche di ripristino del balcone e del vano cucina : € 2.000,00

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

BENI IN MAGLIE PIAZZA ACHILLE PELLIZZARI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGLIE Piazza Achille Pellizzari 5, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Nardò (Le), in piazza Achille Pellizzari, in posizione periferica e ad est del centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al primo piano, composto da un ampio soggiorno, una cucina, due disimpegni, due ripostigli, un wc, una camera da letto e due vani pluriuso, oltre a due balconi posti in posizione antistante e retrostante al fabbricato, di cui una porzione, nella parte retrostante, è stata chiusa con la posa in opera di un infisso in alluminio. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di livello discreto. L'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte è stato realizzato in base alla Concessione di Costruzione N. 103/79 rilasciata il 30/04/1979 e successiva variante autorizzata con Concessione di Costruzione N. 199/80 rilasciata il 20/01/1981 con agibilità del 21/07/1982. Ulteriore ed ultima Concessione Edilizia N. 8/92 relativa all'unità immobiliare in oggetto è per lavori di installazione di un infisso in alluminio e vetri ad ante scorrevoli sul balcone retrostante la casa di abitazione, presentata il 14/11/1990 e rilasciata il 31/03/1992. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa una superficie coperta lorda al primo piano di circa mq. 110,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 93,00 oltre ai balconi antistante e retrostante al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 35,00 di cui circa mq. 8,00 corrispondono alla parte chiusa dall'infisso in alluminio. L'altezza interna utile netta al primo piano è di mt. 2,70. Confina con il vano scala comune condominiale e con proprietà di terzi. L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 750 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: piazza achille pellizzari n. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/01/2025 Pratica n. LE0006376 in atti dal 13/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6376.1/2025)





Prospetto condominiale su piazza pellizzari



Interni



Interni

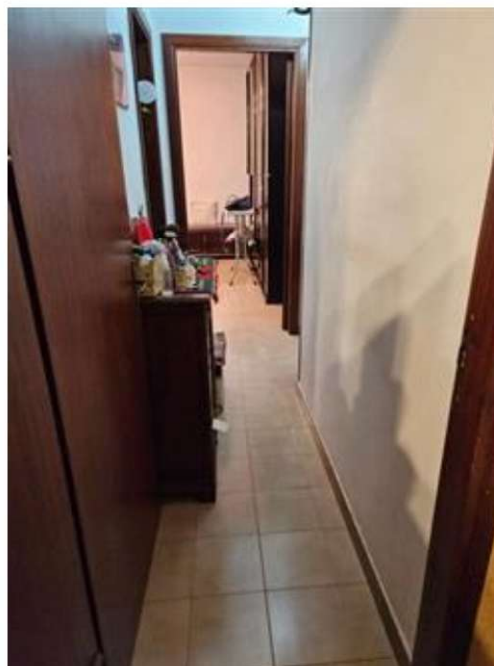


Interni





Balcone chiuso



Interni

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Nardò (Le), in piazza Achille Pellizzari, in posizione periferica e ad est del centro urbano. L'appartamento è parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso diretto ed indipendente dalla pubblica via a mezzo di un vano scala comune. L'appartamento si sviluppa al primo piano, composto da un ampio soggiorno, una cucina, due disimpegni, due ripostigli, un wc, una camera da letto e due vani pluriuso, oltre a due balconi posti in posizione antistante e retrostante al fabbricato, di cui una porzione, nella parte retrostante, è stata chiusa con la posa in opera di un infisso in alluminio. Nel momento del sopralluogo l'appartamento era in buone condizioni di conservazione e manutenzione e con finiture di livello discreto. L'intero fabbricato di cui l'appartamento è parte è stato realizzato in base alla Concessione di Costruzione N. 103/79 rilasciata il 30/04/1979 e successiva variante autorizzata con Concessione di Costruzione N. 199/80 rilasciata il 20/01/1981 con agibilità del 21/07/1982. Ulteriore ed ultima Concessione Edilizia N. 8/92 relativa all'unità immobiliare in oggetto è per lavori di installazione di un infisso in alluminio e vetri ad ante scorrevoli sul balcone retrostante la casa di abitazione, presentata il 14/11/1990 e rilasciata il 31/03/1992. Sono state rilevate alcune non conformità meglio specificate al paragrafo 8 della presente relazione. Sviluppa una superficie coperta lorda al primo



piano di circa mq. 110,00 ed una superficie utile netta pari a circa mq. 93,00 oltre ai balconi antistante e retrostante al fabbricato con superficie lorda complessiva pari a circa mq. 35,00 di cui circa mq. 8,00 corrispondono alla parte chiusa dall'infisso in alluminio. L'altezza interna utile netta al primo piano è di mt. 2,70. Confina con il vano scala comune condominiale e con proprietà di terzi. L'unità immobiliare è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente

nella media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi

nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile.
impianto condominiale

★★☆☆☆☆

fognatura: separata conformità: non rilevabile.
impianto condominiale

★★☆☆☆☆



Interni



balcone chiuso





Interni



balcone chiuso



balcone



interni

CONSISTENZA:

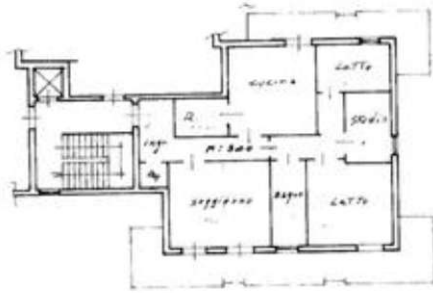
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
Balconi	35,00	x	30 %	=	10,50
Totale:	145,00				120,50



Planimetria catastale attuale



PIANTA PIANO PRIMO
planimetria di rilievo



Vista da GMaps

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 350/2018

Descrizione: Appartamento sito in Maglie

Indirizzo: Via G. Matteotti

Superfici principali e secondarie: 254

Superfici accessorie: 26

Prezzo richiesto: 116.000,00 pari a 414,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 116.000,00 pari a 414,29 Euro/mq



Valore Ctu: 171.198,97 pari a: 611,42 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 108.675,00 pari a: 388,13 Euro/mq
Distanza: 505.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 05/11/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 231/2022
Descrizione: abitazione al primo piano
Indirizzo: Via Tahon de Revel
Superfici principali e secondarie: 190
Superfici accessorie: 6
Prezzo richiesto: 79.930,00 pari a 407,81 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 79.930,00 pari a 407,81 Euro/mq
Valore Ctu: 189.450,00 pari a: 966,58 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 106.565,63 pari a: 543,70 Euro/mq
Distanza: 864.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/03/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 125/2020
Descrizione: CASA DI ABITAZIONE POSTA AL PRIMO PIANO
Indirizzo: VIA NICOLA FERRAMOSCA
Superfici principali e secondarie: 124
Superfici accessorie: 10
Prezzo richiesto: 42.800,00 pari a 319,40 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 42.800,00 pari a 319,40 Euro/mq
Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 746,27 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 335,82 Euro/mq
Distanza: 1,328.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/10/2024
Fonte di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate
Superfici principali e secondarie: 120



Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 1.183,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2024

Fonte di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 75.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo Comparativo. È stata effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio – classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea che riporta per le abitazioni civili un valore per metro quadrato di superficie commerciale compreso nell'intervallo di € 660,00 - € 850,00 e per le abitazioni di tipo economico un valore per metro quadrato di superficie commerciale compreso nell'intervallo di € 570,00 - € 720,00. Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq. di superficie dell'immobile in esame pari a €/mq 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,50 x 700,00 = **84.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Maglie

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,50	0,00	84.350,00	84.350,00
				84.350,00 €	84.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.350,00**



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:	€. 11.902,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -52,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00

data 17/07/2025

il tecnico incaricato
ING. FRANCESCO CARMINE PALUMBO

