



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE

GIUDICE

Dr. G. Maggiore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2023

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANFRANCO ELIA

CF:LEIGFR57M30F970J

con studio in NOVOLI (LE) VIA S. GIOVANNI, 21

telefono: 0832711960

fax: 0832711960

email: giacelia@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Civile abitazione a Scorrano (Le) via comunale esterna per Botrugno snc della superficie commerciale di 144,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via comunale esterna per Botrugno snc. E' costituita da n. 5 vani principali ed accessori, con balcone antistante, scoperto retrostante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 4, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via comunale esterna per Botrugno snc, piano: T, intestato a _____ per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.

Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2008.



Ingresso principale da via comunale esterna per Botrugno



Soggiorno





Cucina



Scoperto retrostante



Ripostiglio su scoperto retrostante da demolire



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,78 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:	€ 99.346,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.444,10
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

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:

Ipoteca volontaria n. 343 del 01/02/2017 a favore:

(Le), domicilio ipotecario eletto

e contro:

per la quota di 1/1 di proprietà; Atto Notaio del 26-01-2017. Somma garantita euro 70.000,000, sorte capitale euro 37.014,54, durata 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. 3355 del 07/02/2022, a favore:

, notificato in data 12-01-2022, per il credito di euro 31.842,31 oltre interessi e spese, per la quota di 1/1 di proprietà.

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:

/ per la quota di

1/1 di proprietà.

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- In virtù di compravendita, atto notaic del 19-01-2006, trascritto il 03-02-2006 al n. 3409 del registro particolare, l'intera proprietà del terreno in Scorrano, distinto nel N.C.T. al foglio 9 particella 787 di are 704, da , viene trasferita a favore di
- Con costituzione n. 596.1/2008 del 29-01-2008, viene censita nel N.C.E.U. di Scorrano la seguente unità immobiliare: foglio 9 particella 787 sub 4, strada comunale Maglie Botrugno snc piano terra categ. A/3, classe 3, vani 6,5, R.C. euro 258,49, in ditta per l'intera proprietà.
- In virtù di compravendita atto notaio del 30-06-2008, trascritto il 11-07-2008 al n. 19188 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da viene trasferita a favore di in separazione dei beni.
- In virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 26-01-2017, trascritto il 01-02-2017 al n. 2767 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da viene trasferita a favore di in separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 79 per variante al P.d.C. n. 7 del 17-02-2006, rilasciata dal Sindaco di Scorrano, intestata a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta conforme . Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative a tramezzature. Inoltre nello scoperto retrostante è stato realizzato un locale deposito del quale si prevede la rimozione. Infine è stata realizzata una scala di collegamento con il piano seminterrato. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile non risulta conforme . Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative a tramezzature. Inoltre nello scoperto retrostante è stato realizzato un locale deposito del quale si prevede la rimozione. Infine è stata realizzata una scala di collegamento con il piano seminterrato. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione a Scorrano (Le) via comunale esterna per Botrugno snc della superficie commerciale di 144,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di civile abitazione a piano terra, con accesso dalla via comunale esterna per Botrugno snc. E' costituita da n. 5 vani principali ed accessori, con balcone antistante, scoperto retrostante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m. 2,70.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 4, (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 6,5, rendita 258,49 Euro, indirizzo catastale: via comunale esterna per Botrugno snc, piano: T, intestato a _____ per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.

Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. 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 residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Civile abitazione	131,00	x	100 %	=	131,00
Scoperto retrostante	40,00	x	30 %	=	12,00
Balcone antistante	5,92	x	30 %	=	1,78
Totale:	176,92				144,78

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: mediocri.
<i>Scale:</i>	tipologia: in cls armato

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: scadenti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: maioliche, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: maioliche, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
-------------------	---



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,78 x 700,00 = 101.346,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 101.346,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 101.346,00

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 Ugento, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Civile abitazione	144,78	0,00	101.346,00	101.346,00
				101.346,00 €	101.346,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 99.346,00

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: € 14.901,90

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: € 84.444,10

data 10/02/2023

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

Locale garage a Scorrano (Le) via comunale per Botrugno snc, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locale destinato a garage a piano terra, con accesso dalla via comunale per Botrugno. E' costituito da n. 2 vani principali, con spazio di manovra condominiale antistante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m.

2,50.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, mq 63,00, sup. catastale mq. 78,00, rendita 97,61

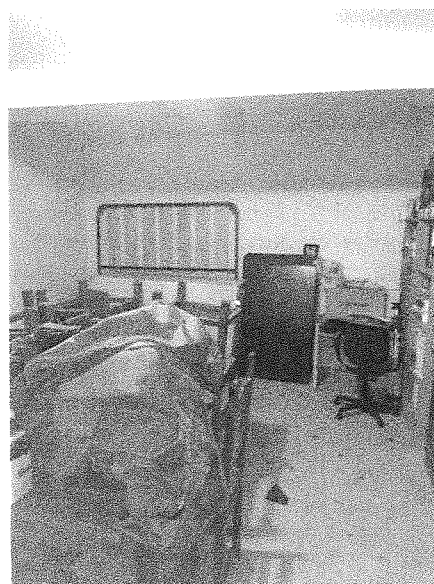
Euro, indirizzo catastale: via comunale per Botrugno, piano: T, intestato a per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.

Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2008.



Locale garage



Locale garage



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 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:	€ 30.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.670,00
Data della valutazione:	10/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

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:

Ipoteca volontaria n. 343 del 01/02/2017 a favore:

(Le), domicilio ipotecario eletto: \

l e contro:

per la quota di 1/1 di proprietà; Atto Notaio

del 26-01-

2017. Somma garantita euro 70.000,000, sorte capitale euro 37.014,54, durata 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare n. 3355 del 07/02/2022, a favore:

3, contro:

notificato in data 12-01-2022, per il credito di euro 31.842,31 oltre interessi e spese, per la quota di 1/1 di proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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:

1/1 di proprietà.

Nessuna informazione aggiuntiva.

per la quota di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- In virtù di compravendita, atto notaio del 19-01-2006, trascritto il 03-02-2006 al n. 3409 del registro particolare, l'intera proprietà del terreno in Scorrano, distinto nel N.C.T. al foglio 9 particella 787 di are 704, da , viene trasferita a favore di

- Con costituzione n. 596.1/2008 del 29-01-2008, viene censita nel N.C.E.U. di Scorrano la seguente unità immobiliare: foglio 9 particella 787 sub 4, strada comunale Maglie Botrugno snc piano terra categ. A/3, classe 3, vani 6,5, R.C. euro 258,49, in ditta per l'intera proprietà.

- In virtù di compravendita atto notaio del 30-06-2008, trascritto il 11-07-2008 al n. 19188 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da , viene trasferita a favore di

in separazione dei beni.

- In virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lecce in data 26-01-2017, trascritto il 01-02-2017 al n. 2767 del registro particolare, l'intera piena proprietà dell'abitazione in Scorrano, censita nel N.C.E.U. al foglio 9 particella 787 sub 4, da , viene trasferita a favore di , in separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 79 per variante al P.d.C. n. 7 del 17-02-2006, rilasciata dal Sindaco di Scorrano, intestata a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta conforme. Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative ad aperture e chiusure porte. Inoltre è stata realizzata una scala di collegamento con il piano terra. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile non risulta conforme. Rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne, relative ad aperture e chiusure porte. Inoltre è stata realizzata una scala di collegamento con il piano terra. Suddette difformità possono essere sanate con una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 380/2001.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.



LOCALE GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

Locale garage a Scorrano (Le) via comunale per Botrugno snc, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locale destinato a garage a piano terra, con accesso dalla via comunale per Botrugno. E' costituito da n. 2 vani principali, con spazio di manovra condominiale antistante. Di forma pressoché rettangolare, prospetta su via principale. E' dotato di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m.

2,50.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 787 sub 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, mq 63,00, sup. catastale mq. 78,00, rendita 97,61

Euro, indirizzo catastale: via comunale per Botrugno, piano: T, intestato per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da decreto di trasferimento immobili del 26-01-2017 Tribunale di Lecce Rep. N. 5.

Coerenze: Confina a nord con via pubblica, a sud con particella 791, a ovest con particella 47.

L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. 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 residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale garage	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: mediocri.
<i>Scale:</i>	tipologia:
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: scadenti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: lamiera grecata, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: maioliche, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: maioliche, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 400,00 = 31.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 31.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 31.200,00

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 Ugento, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale garage	78,00	0,00	31.200,00	31.200,00
				31.200,00 €	31.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.200,00

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: € . 4.530,40

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: € 25.670,00

data 10/02/2023

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA

