TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

367/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Annafrancesca CAPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA NICOLARDI

CF:NCLGLC81H23I549A
con studio in SCORRANO (LE) VIA BARACCA 131
telefono: 0836460309
email: GLUCANICOLARDI@GMAIL.COM

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NEVIANO via Tripoli 18, della superficie commerciale di **178,01** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su più livelli e comprensivo di due unità abitative, è accessibile direttamente da via Tripoli sulla quale prospetta. E' costituito nel suo complesso da ingresso, soggiorno, cucina, un vano letto e due servizi igienici. Dal soggiorno, a mezzo di una scala si accede al piano ammezzato costituito da quattro vani attualmente utilizzati per uso abitativo, ripostiglio e w.c. Dalla cucina si accede ad uno scoperto retrostante nel quale sono ubicati un ripostiglio ed un altro vano anch'esso destinato a ripostiglio e nel quale è ubicata la caldaia ed un camino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Ammezzato, ha un'altezza interna di 3.25.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 284 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: via Tripoli 18, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**178,01 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 76.455,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 64.985,00**
Data della valutazione:	**24/01/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo avvenuto in data 17.12.2024 l'immobile oggetto della presente procedura, risultava ammobiliato ed occupato dai coniugi ******* e *********, genitori degli esecutati, nonché da ********* e *********. L'immobile, come da campione delle bollette fornito, risulta allacciato alle utenze idrica-fognante ed elettrica

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** cancellata, stipulata il 30/11/2000 a firma di notar . i al n. di repertorio, iscritta il 01/12/2000 a Lecce ai nn. R.P. a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Lire 180.000.000.
Importo capitale: Lire 90.000.000.
Durata ipoteca: 96 mesi.
La formalità è riferita all'immobile sito in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterno 1 da cui, a seguito di aggiornamento catastale del 05.11.2010 sono scaturiti gli immobili in catasto attualmente al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 .
Con annotazione del - Registro Particolare Registro Generale registrata dal TRIBUNALE DI Repertorio del si è proceduto alla restrizione dei beni di cui alla presente iscrizione n. del 2000

Ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/03/2001 a firma di Notaio . di repertorio, iscritta il 1 a Lecce ai nn. R.G. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Lire 90.000.000.
Importo capitale: Lire 50.000.000.
Durata ipoteca: 5 anni.
La formalità è riferita all'immobile sito in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterno 1 da cui, a seguito di aggiornamento catastale del 05.11.2010 sono scaturiti gli immobili in catasto attualmente al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 .
Con annotazione del - Registro Particolare Registro Generale registrata dal TRIBUNALE DI Repertorio si è proceduto alla restrizione dei beni di cui alla presente iscrizione n.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il a firma di Notaio
di repertorio, iscritta il a Lecce ai nn. R.G. a favore di *** DATO

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 196.000,00.
Importo capitale: € 98.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Trattasi di iscrizione di ipoteca identica a quella registrata a Lecce il L'ipoteca è stata trascritta prima della registrazione dell'atto di trasferimento di immobili in favore di **********, ******* e ********** avvenuta il

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il a firma di Notaio di repertorio, iscritta il a Lecce ai nn. R.G. a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 196.000,00.
Importo capitale: € 98.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento cancellato, stipulato il 07/10/2003 a firma di Ufficio Giud. Tribunale di Lecce ai nn. Rep. di repertorio, trascritta il a Lecce ai n), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita all'immobile sito in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterno 1 da cui, a seguito di aggiornamento catastale del 05.11.2010 sono scaturiti gli immobili in catasto attualmente al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 .
Con annotazione del - Registro Particolare registrata dal TRIBUNALE DI LECCE Repertorio si è proceduto alla restrizione dei beni di cui alla presente iscrizione n.

Pignoramento, stipulato il a firma di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI LECCE ai nn. Rep. di repertorio, trascritta il a Lecce ai nn. a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Conc/Amministrativa/riscossione, stipulata il 02/08/2019 a firma di Riscossione ai nn di repertorio, trascritta il a Lecce ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.
La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 degli immobili siti in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 intestata a **********.
Capitale € oltre ad interessi e spese per un importo complessivo di €

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**

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 12/12/2010), del 12/12/2010 - Tribunale di di repertorio, trascritto il 22/12/2010 a

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 12/12/2010), del 12/12/2010 - Tribunale di di repertorio, trascritto il

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento immobili
Tribunale di di repertorio, trascritto il

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/12/1987 fino al 22/12/2010), con atto stipulato il 18/12/1987 a firma di Notar ai nn. Rep. di repertorio, registrato il

Immobile acquistato in comunione legale dei beni con il coniuge **********

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 **N. 383** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere abusive realizzate presso l'immobile di via Tripoli n. 18, presentata il 27/03/1987 con il n. 1374 di protocollo, rilasciata il 14/02/1991 con il n. 383, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Immobile a piano terra in catasto al foglio 7 particella 284.
L'immobile viene realizzato antecedentemente al 1967 ed è poi stato oggetto di ampliamento sanato con la suddetta Concessione Edilizia che viene richiesta dalla signora ********** **********, precedente proprietaria del fabbricato e poi rilasciata ai coniugi ********** e ********** che nel contempo acquisiscono la proprietà per atto di compravendita notar del 18/12/1987. Nella pratica non è presente certificato di idoneità statica.

Concessione Edilizia **N. 7/1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione per civile abitazione su P.T. esistente in Neviano alla via Tripoli., presentata il 16/05/1990 con il n. 1764 di protocollo, rilasciata il 15/02/1991 con il n. 7/1991, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione di costruzione **N. 6/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione da erigersi su piano terra esistente in via Tripoli, in variante alla concessione edilizia n. 7 rilasciata in data 15.02.1991 , presentata il 16/04/1993 con il n. 1467 di protocollo, rilasciata il 17/01/1994 con il n. 6/1994, agibilità **non ancora rilasciata**.
A seguito di richiesta 10.01.2025 al Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture, Sezione Opere Pubbliche ed infrastrutture – Struttura Provinciale di Lecce ed alla nota del 17.01.2025 prot. 26258-2025 ricevuta in risposta, non risulta depositata alcuna pratica strutturale, né tanto meno il

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

collaudo statico

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale di completamento edilizio.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Nella zona di completamento B2 per le demolizioni/ricostruzionie sopraelevazioni, per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni valgono i seguenti parametri:

- Iff= 4,5 mc/MQ

- Rc= 60% -Hmax= 9m e comunque non superiore H/L= 3/2 rispetto alla larghezza stradale e agli spazi interni prospicienti

-Ds= secondo gli allineamenti prevalenti

-Dc= non inferiore a m 5, minore di H/2

-Df= non inferiore a m 10, minimo semisomma H edifici prospicienti

E' ammessa la costruzione in aderenza con edifici preesistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla Concessione Edilizia n. 6/1994 del 17.01.1994 si rileva quanto segue:

1. Mancata realizzazione nello scoperto retrostante di una scala di accesso al balcone del piano ammezzato;

2. La copertura del soggiorno, indicata nel progetto con sistema a volta, realizzata piana con solaio latero-cementizio;

3. Realizzazione di solaio intermedio nel vano soggiorno ottenendo un ulteriore vano a piano ammezzato;

4. Realizzazione di una scala interna posta nel soggiorno per accedere al piano ammezzato;

5. Maggiore profondità del balcone del piano ammezzato parti a m. 2.50 rispetto a m. 1.70 previsti in progetto

6. Realizzazione di tramezzature al piano ammezzato suddividendo lo stesso in diversi ambienti attualmente utilizzati per uso residenziale (camere da letto) compresa la realizzazione di un w.c.;

7. Altezza interna del piano terra pari a m. 3.25 maggiore di cm 25 rispetto al progetto approvato;

8. Altezza interna del piano ammezzato pari a m. 1,95 maggiore di cm 10 rispetto al progetto approvato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per la redazione della pratica edilizia: €.2.500,00
- Oblazione ed oneri comunali vari: €.2.000,00

Le difformità di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 che risulterebbero regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia all'ufficio tecnico del Comune di Neviano finalizzata all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R 380/01, a condizione che i vani posti a piano ammezzati

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

non abbiano uso residenziale. Le maggiori altezze interne di cui ai punti 7 e 8, considerando l'edificio nella sua globalità, rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla Concessione Edilizia n. 6/1994 del 17.01.1994 si rileva quanto segue: 9. Realizzazione di un w.c. nello spazio destinato a pozzo luce; 10. Realizzazione di due vani nello scoperto retrostante destinati a centrale termica e ripostiglio;
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per redazione pratica edilizia, direzione dei lavori, CSE e CSP ed aggiornamento catastale: €.3.500,00
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi: €.8.000,00

.
Non possono essere oggetto di accertamento le difformità di cui ai punti 9 e 10 in quanto andrebbero ad incrementare la volumetria e la superficie coperta del fabbricato, non consentito dalle N.T.A. della zona urbanistica B2 e dagli indici urbanistici che la stessa esprime

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NEVIANO VIA TRIPOLI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NEVIANO via Tripoli 18, della superficie commerciale di **178,01** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su più livelli e comprensivo di due unità abitative, è accessibile direttamente da via Tripoli sulla quale prospetta. E' costituito nel suo complesso da ingresso, soggiorno, cucina, un vano letto e due servizi igienici. Dal soggiorno, a mezzo di una scala si accede al piano ammezzato costituito da quattro vani attualmente utilizzati per uso abitativo, ripostiglio e w.c. Dalla cucina si accede ad uno scoperto retrostante nel quale sono ubicati un ripostiglio ed un altro vano anch'esso destinato a ripostiglio e nel quale è ubicata la caldaia ed un camino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Ammezzato, ha un'altezza

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

interna di 3.25.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 284 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: via Tripoli 18, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semi-periferica in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aradeo (Km 1,5), Seclì (Km 1,5), Galatone (Km 4), Sannicola (Km 3,5), Collepasso (Km 5)).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media
municipio	al di sopra della media
farmacie	al di sopra della media
scuola elementare	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km	al di sotto della media
aeroporto distante 70 km	al di sopra della media
autobus distante 0,3 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su più livelli costituito da due unità abitative, risulta accessibile direttamente da via Tripoli sulla quale prospetta.

L'appartamento si sviluppa a sua volta su due livelli:

- piano terra adibito ad abitazione ed accessibile direttamente da via Tripoli;

- piano ammezzato, accessibile da una scala interna al piano terra ubicata nel soggiorno, attualmente utilizzato ad uso abitativo nonostante l'altezza degli ambienti non sia idonea.

Il piano terra è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, un vano letto e due servizi igienici, uno dei quali è ubicato nello spazio dedicato a pozzo luce ed avente un'altezza pari a m. 9.20 circa; in tale vano si affacciano vari ambienti del piano ammezzato e del piano primo mediante delle finestre.

Il piano ammezzato costituito da tre vani attualmente utilizzati come camere da letto, un ulteriore vano destinato a guardaroba, un ripostiglio ed un w.c..L'altezza netta interna pari a m. 1.95 non ne

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

consente l'uso abitativo.

Nello scoperto retrostante, accessibile dalla cucina, sono ubicati un piccolo ripostiglio ed un altro vano anch'esso destinato a ripostiglio e nel quale è ubicata la caldaia ed un camino.

Nell'ingresso è presente una porta di accesso al vano scala di pertinenza dell'abitazione ubicata a piano primo di stessa proprietà.

E' presente impianto elettrico ed idrico-fognario allacciati alle reti di pubblica distribuzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in ghisa alimentati da una caldaia a biomassa ubicata nel ripostiglio posto nello scoperto retrostante.

Nella camera da letto del piano terra è presente un condizionatore.

La produzione di acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico.

Tutti i muri degli ambienti a piano terra sono stati rivestiti con sistema a cappotto per la presenza di umidità.

Tutti gli impianti sono comuni con l'abitazione ubicata a piano primo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: piano terra in legno con vetro semplice — nella media

infissi esterni: piano ammezzato in alluminio a taglio termico con doppio vetro — al di sopra della media

infissi interni: porte interne in legno tamburate — buono

pareti esterne: costruite in Tufo con coibentazione solo a P.T. interna con cappotto in EPS. Il rivestimento con cappotto è stato realizzato per ovviare a problemi di umidità di risalita — al di sopra della media

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica — buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — al di sopra della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC non coibentato — al di sopra della media

rivestimento interno: posto in servizi igienici e cucina realizzato in piastrelle in ceramica — al di sopra della media

rivestimento esterno: prospetto retrostante piastrelle in ceramica — al di sopra della media

rivestimento esterno: muri del cortile esterno ed i vani accessori in esso ubicati - pietra locale — buono

scale: interne con rivestimento in piastrelle di ceramica — al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — al di sopra della media

fognatura: sottotraccia con recapito in fogna pubblica conformità: non rilevabile — al di sopra della media

idrico: sottotraccia con alimentazione in Acquedotto Pugliese conformità: non rilevabile — al di sopra della media

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in — al di sopra della media

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

opera con nervature parallele

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento a piano terra	111,23	x	100 %	=	111,23
Piano ammezzato	101,31	x	50 %	=	50,66
Vani accessori ubicati nello scoperto retrostante	14,83	x	25 %	=	3,71
Balcone piano ammezzato	19,43	x	30 %	=	5,83
Scoperto retrostante	65,89	x	10 %	=	6,59
Totale:	**312,69**				**178,01**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/03/2024

Fonte di informazione: Notaio Andreina De Nunzio rep. 20766

Descrizione: civile abitazione fgl 7 ptc 336 sub 7

Indirizzo: via Rodolfo Graziani 223

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 601,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: notaio Alessandra De Blasi rep. 16900

Descrizione: cicile abitazione fgl 7 ptc 737 sub 8

Indirizzo: via Rodolfo Graziani 203

Superfici principali e secondarie: 166

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 542,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/10/2021

Fonte di informazione: notaio Antonio Cito rep. 13547

Descrizione: civile abitazione fgl 7 ptc 364 sub 1

Indirizzo: via XI Febbraio 9

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 508,77 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	178,01	x	525,00	=	**93.455,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.455,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.455,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno adottare per l'immobile in esame la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale. Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite - annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene. Una volta stabilito tale parametro, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somme delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione. Il prodotto tra il prezzo al mq e la superfici commerciale darà il valore di mercato dell'immobile. Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono stati reperite tre compravendite di immobili simili siti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima. La media aritmetica di tali vendite da un valore di circa 550,00 €/mq. Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024 (ultimo dato utile) variano invece tra 510,00 e 610,00 €/mq e quelli del Borsino Immobiliare tra 468,00 e 571,00 €/mq. Pertanto, in base ai dati raccolti e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene più appropriato il prezzo unitario di €/mq 525,00, in linea con la media dei valori di compravendita reperiti negli atti notarili e all'interno dei valori del Borsino Immobiliare e delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, osservatori del mercato immobiliare quotazioni OMI - Borsino immobiliare

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

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

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	178,01	0,00	93.455,25	93.455,25
				93.455,25 €	**93.455,25 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Spese da sostenere per la separazione degli impianti dall'unità immobiliare sita a piano primo		-1.000,00
		1.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.455,25**

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: **€. 11.468,29**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1,96**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.985,00**

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NEVIANO Via Tripoli 20, della superficie commerciale di **160,30** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli e costituito complessivamente da due unità abitative, risulta accessibile da un vano scala di esclusiva proprietà che prospetta su via Tripoli. Risulta costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due vani letto, servizio igienico, guardaroba e lavanderia. Soggiorno e cucina sono asserviti da balcone aggettante su via Tripoli; i vani letto sono asserviti da balcone aggettante sul prospetto retrostante. Dal vano scala si accede al piano ammezzato dove è ubicato un ripostiglio ed al piano secondo dove sono ubicati due vani adibiti a ripostiglio e da questi al lastricato solare di esclusiva pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 284 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 271,91 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIPOLI n. 20 NEVIANO, piano: T-2 - 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**160,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.422,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.655,00**
Data della valutazione:	**24/01/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 17.12.2024 l'immobile oggetto della presente procedura, risultava ammobiliato ed occupato dai coniugi **********, genitori degli esecutati, nonché da ********** e **********. L'immobile, come da campione delle bollette fornito, risulta allacciato alle utenze idrica-fognante ed elettrica.

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** cancellata, stipulata il 30/11/2000 a firma di notar di repertorio, iscritta il , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Lire
Importo capitale: Lire
Durata ipoteca: 96 mesi.
La formalità è riferita all'immobile sito in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterno 1 da cui, a seguito di aggiornamento catastale del 05.11.2010 sono scaturiti gli immobili in catasto attualmente al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 .
Con annotazione del 31/01/2011 - Registro Particolare registrata dal TRIBUNALE DI si è proceduto alla restrizione dei beni di cui alla presente iscrizione

Ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/03/2001 a firma di Notaio ai nn. Rep. di repertorio, iscritta il a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: Lire
Importo capitale: Lire
Durata ipoteca: 5 anni.
La formalità è riferita all'immobile sito in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterno 1 da cui, a seguito di aggiornamento catastale del 05.11.2010 sono scaturiti gli immobili in catasto attualmente al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 .
Con annotazione del - Registro Particolare registrata dal TRIBUNALE DI si è proceduto alla restrizione dei beni di cui alla presente iscrizione n.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2010 a firma di Notaio di repertorio, iscritta a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €
Importo capitale: €
Durata ipoteca: 30 anni.
Trattasi di iscrizione di ipoteca identica a quella registrata a Lecce il L'ipoteca è stata trascritta prima della registrazione dell'atto di trasferimento di immobili in favore di **********, ********** e ********** avvenuta il 22/12/2010

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il a firma di Notaio di repertorio, iscritta il , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € .
Importo capitale: €
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento cancellato, stipulato il a firma di Ufficio Giud. Tribunale di di repertorio, trascritta il , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita all'immobile sito in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterno 1 da cui, a seguito di aggiornamento catastale del 05.11.2010 sono scaturiti gli immobili in catasto attualmente al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 .
Con annotazione del 31/01/2011 - Registro Particolare registrata dal TRIBUNALE DI si è proceduto alla restrizione dei beni di cui alla presente iscrizione n.

Pignoramento, stipulato il a firma di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI Rep. di repertorio, trascritta il a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca Conc/Amministrativa/riscossione, stipulata il a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 2
a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.
La formalità è riferita solamente a Quota di 1/3 degli immobili siti in Neviano (LE) in catasto al foglio 7 particella 284 subalterni 2 e 3 intestata a **********.
Capitale € oltre ad interessi e spese per un importo complessivo di €

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**

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 12/12/2010), con atto stipulato il 12/12/2010 a firma di Tribunale di di repertorio, trascritto il
ai nn

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal), con atto stipulato il 12/12/2010 a firma di Tribunale di di repertorio, trascritto il
ai nn.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento immobili ( ), con atto stipulato il 12/12/2010 a firma di Tribunale di di repertorio, trascritto
ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 ( ), con atto stipulato il 1 a firma di Notar ai nn. Rep. di repertorio, registrato il a Lecce ai nı
Immobile acquistato in comunione legale dei beni con il coniuge **********

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 **N. 383** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere abusive realizzate presso l'immobile di via Tripoli n. 18, presentata il 27/03/1987 con il n. 1374 di protocollo, rilasciata il 14/02/1991 con il n. 383, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Immobile a piano terra in catasto al foglio 7 particella 284.
L'immobile viene realizzato antecedentemente al 1967 ed è poi stato oggetto di ampliamento sanato con la suddetta Concessione Edilizia che viene richiesta dalla signora ********** **********, precedente proprietaria del fabbricato e poi rilasciata ai coniugi ********** e ********** che nel contempo acquisiscono la proprietà per atto di compravendita notar Miglietta del 18/12/1987. Nella pratica non è presente certificato di idoneità statica.

Concessione Edilizia **N. 7/1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione per civile abitazione su P.T. esistente in Neviano alla via Tripoli., presentata il 16/05/1990 con il n. 1764 di protocollo, rilasciata il 15/02/1991 con il n. 7/1991, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione di costruzione **N. 6/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione da erigersi su piano terra esistente in via Tripoli, in variante alla concessione edilizia n. 7 rilasciata in data 15.02.1991 , presentata il 16/04/1993 con il n. 1467 di protocollo, rilasciata il 17/01/1994 con il n. 6/1994, agibilità **non ancora rilasciata**.
A seguito di richiesta 10.01.2025 al Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture, Sezione Opere Pubbliche ed infrastrutture – Struttura Provinciale di Lecce ed alla nota del 17.01.2025 prot. 26258-2025 ricevuta in risposta, non risulta depositata alcuna pratica strutturale, né tanto meno il

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

collaudo statico

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - Piano Urbanistico Generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale di completamento edilizio.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Nella zona di completamento B2 per le demolizioni/ricostruzionie sopraelevazioni, per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni valgono i seguenti parametri:

- Iff= 4,5 mc/MQ

- Rc= 60% -Hmax= 9m e comunque non superiore H/L= 3/2 rispetto alla larghezza stradale e agli spazi interni prospicienti

-Ds= secondo gli allineamenti prevalenti

-Dc= non inferiore a m 5, minore di H/2

-Df= non inferiore a m 10, minimo semisomma H edifici prospicienti

E' ammessa la costruzione in aderenza con edifici preesistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla Concessione Edilizia n. 6/1994 del 17.01.1994 si rileva quanto segue: 1. Altezza interna della zona giorno pari a m. 2.70 inferiore di cm 5 rispetto al progetto approvato (2,75); 2. Altezza interna della zona notte (vani letto, disimpegno e guardaroba) pari a m. 2.68 inferiore di cm 7 rispetto al progetto approvato (2,75); 3. Altezza interna del piano ammezzato pari a m. 1.75 maggiore di cm 60 rispetto al progetto approvato (1,15); 4. L'attuale guardaroba in progetto viene riportato come bagno; 5. L'attuale bagno in progetto viene riportato come ripostiglio; 6. Altezza interna dell'attuale bagno pari a m. 3,70 maggiore di 0,95 rispetto al progetto approvato (2,75); 3. altezza interna
L'immobile risulta **conforme**..
Le variazioni elencate sono ricadenti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla Concessione Edilizia n. 6/1994 del 17.01.1994 si rileva quanto segue: 1. L'attuale vano lavanderia avente copertura latero-cementizia ed altezza interna pari a m. 3.75 in progetto viene indicato come balcone scoperto; 2. Il pozzo luce in progetto risulta libero, mentre nello stato di fatto è stato coperto con solaio latero-cementizio posto ad livello superiore di m.1,00 rispetto al solaio della zona notte per consentire, mediante aperture laterali, l'aerazione dello stesso.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001: €.18.140,00
- Onorario tecnico per redazione pratica edilizia: €.1.500,00

La demolizione delle opere difformi potrebbe compromettere la staticità della parte regolarmente autorizzata e pertanto si ritiene opportuno procedere alla presentazione di una pratica edilizia ai sensi

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

dell'art.34 del D.P.R. 380/2001 in quanto le opere eccederebbero i parametri urbanistico-edilizi della zona B2. Il decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 che va a modificare il comma 1-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 stabilisce che "alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NEVIANO VIA TRIPOLI 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NEVIANO Via Tripoli 20, della superficie commerciale di **160,30** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli e costituito complessivamente da due unità abitative, risulta accessibile da un vano scala di esclusiva proprietà che prospetta su via Tripoli. Risulta costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due vani letto, servizio igienico, guardaroba e lavanderia. Soggiorno e cucina sono asserviti da balcone aggettante su via Tripoli; i vani letto sono asserviti da balcone aggettante sul prospetto retrostante. Dal vano scala si accede al piano ammezzato dove è ubicato un ripostiglio ed al piano secondo dove sono ubicati due vani adibiti a ripostiglio e da questi al lastricato solare di esclusiva pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 284 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 271,91 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIPOLI n. 20 NEVIANO, piano: T-2 - 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aradeo (Km 1,5), Seclì (Km 1,5), Galatone (Km 4), Sannicola (Km 3,5), Collepasso (Km 5)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

asilo nido	al di sopra della media
municipio	
farmacie	al di sopra della media
scuola elementare	al di sopra della media
COLLEGAMENTI	al di sopra della media
autobus distante 0,3 Km	nella media
ferrovia distante 3 Km	al di sotto della media
aeroporto distante 70 km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli costituito da due unità abitative, risulta accessibile da un vano scala prospiciente via Tripoli .

L'appartamento è ben distribuito ed è suddiviso in zona giorno e zona notte, poste su due livelli differenti collegati da 4 scalini.

La zona giorno è costituita da ingresso, soggiorno e cucina; questi due vani sono asserviti da un balcone aggettante su via Tripoli. Nel soggiorno è presente camino e condizionatore.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno sul quale si affacciano due vani letto, bagno, lavanderia e guardaroba. I vani letto che si affacciano sul prospetto retrostante, sono asserviti da balcone.

Il bagno è intercluso, ma la sua aerazione è garantita dalla presenza di una finestra posta fra la maggiore altezza del solaio di copertura dello stesso e quello degli ambienti confinanti.

Lavanderia, guardaroba e disimpegno si affacciano su un pozzo luce intercluso che si sviluppa per tutta l'altezza dell'edificio. Come già descritto nel lotto 1, a livello del piano terra del pozzo luce è allocato un servizio igienico a servizio dell'abitazione ivi posta.

A mezzo del vano scala si accede al piano ammezzato dove si trova un ripostiglio con altezza ridotta e sempre dal vano scala si accede al piano secondo dove sono ubicati due vani adibiti a ripostiglio e da questi al lastricato solare.

Il solaio latero-cementizio dei vani posti al piano secondo presenta fenomeni di sfondellamento, così come l'intradosso del balcone aggettante via Tripoli posto a piano secondo.

Nell'ingresso posto a livello di via Tripoli è presente una porta di accesso dell'abitazione ubicata a piano terra di stessa proprietà.

E' presente impianto elettrico ed idrico-fognario allacciati alle reti di pubblica distribuzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in ghisa alimentati da una caldaia a biomassa che alimenta le due unità abitative facenti parte del fabbricato.

Nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale sono presenti condizionatori.

La produzione di acqua calda sanitaria viene garantita da boiler elettrico.

Tutti gli impianti sono comuni con l'abitazione ubicata a piano terra.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in — buono

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

alluminio a taglio termico e doppio vetro

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato — buono

manto di copertura: realizzato in lastre di pietra di cursi — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato , il rivestimento è realizzato in intonaco — buono

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — buono

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in Alluminio anodizzato e vetro singolo — nella media

rivestimento interno: posto in servizio igienico, cucina e lavanderia realizzato in piastrelle in ceramica — buono

scale: interna con rivestimento in marmo — buono

Degli Impianti:

condizionamento: condizionatori con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile. condizionatori presenti nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale — buono

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — al di sopra della media

fognatura: sottotraccia con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile — al di sopra della media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile — al di sopra della media

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. I solai del piano secondo presentano fenomeni di sfondellamento. Nella lavanderia e nel bagno sono presenti fenomeni di condensa superficiale. — al di sopra della media

strutture verticali: costruite in blocchi in cls vibrato — buono

balconi: costruiti in cemento armato e laterizi. Il balcone aggettante su via Tripoli posto a piano secondo presenta fenomeni di sfondellamento — nella media

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
Ingresso a piano terra	14,51	x	50 %	=	7,26

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

Ripostiglio posto a piano ammezzato	14,44	x	50 %	=	7,22
Abitazione posta a piano pimo	114,53	x	100 %	=	114,53
Balconi a servizio dell'abitazione posta a piano primo	18,80	x	30 %	=	5,64
Ripostigli posti a piano secondo	30,47	x	50 %	=	15,24
Lastricato solare	104,23	x	10 %	=	10,42
Totale:	**296,98**				**160,30**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/03/2024
Fonte di informazione: Notaio
Descrizione: civile abitazione fgl 7 ptc 336 sub 7
Indirizzo: via Rodolfo Graziani 223
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 601,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/06/2023
Fonte di informazione: notaio
Descrizione: cicile abitazione fgl 7 ptc 737 sub 8
Indirizzo: via Rodolfo Graziani 203
Superfici principali e secondarie: 166
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 542,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/10/2021
Fonte di informazione: notaio
Descrizione: civile abitazione fgl 7 ptc 364 sub 1
Indirizzo: via XI Febbraio 9
Superfici principali e secondarie: 114

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 508,77 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,30	x	540,00	=	**86.562,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Spese da sostenere per rendere indipendenti l'impianto elettrico ed idrico dall'abitazione a piano terra comprensivo dei costi per nuovi allacci		-4.500,00
Spese da sostenere per rendere indipendente l'impianto termico dall'abitazione del piano terra comprensivo di acquisto nuova caldaia		-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.062,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.062,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene opportuno adottare per l'immobile in esame la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale. Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite - annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene. Una volta stabilito tale parametro, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somme delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione. Il prodotto tra il prezzo al mq e la superfici commerciale darà il valore di mercato dell'immobile. Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono stati reperite tre compravendite di immobili simili siti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima. La media aritmetica di tali vendite da un valore di circa 550,00 €/mq. Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024 (ultimo dato utile) variano invece tra 510,00 e 610,00 €/mq e quelli del Borsino Immobiliare tra 468,00 e 571,00 €/mq. Pertanto, in base ai dati raccolti e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si ritiene più appropriato il prezzo unitario di €/mq 540,00, in linea con la media dei valori di compravendita reperiti negli atti notarili e all'interno dei valori del Borsino Immobiliare e delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Lecce, osservatori del mercato immobiliare quotazioni OMI - Borsino immobiliare

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;

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04

- 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	160,30	0,00	78.062,00	78.062,00
				78.062,00 €	**78.062,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.640,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.422,00**

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: **€. 8.763,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.655,00**

data 24/01/2025

il tecnico incaricato
GIANLUCA NICOLARDI

Firmato Da: GIANLUCA NICOLARDI Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 3d35b7839f48be04