

TRIBUNALE ORDINARIO – LECCE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Ruolo Gen. 227/2023

Contro

GIUDICE Dr. Antonio BARBETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico Incaricato: Arch. LUIGI CHIRIACO'

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lecce al N. 792

C.F. CHR LGU 64°01 D862P

Con Studio in Cutrofiano via E. Filiberto n.41

Tel. 0836541153 368928572

Pec: architettoluigichiriaco@archiworldpec.it

**Beni in Ugento via Delle Orchidee n. 5
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato ad abitazione al piano terra, sito in Ugento, località "lido marini, via delle Orchidee n. 5.

Nello specifico trattasi di:

- A PIANO TERRA abitazione con accesso indipendente da via delle Orchidee su una superficie coperta di circa mq. 38,00 oltre spazio antistante scoperto a piano terra per l'accesso all'appartamento.
- Conc. Edilizia n. pratica 4089 del 09.02.1982
-

Identificazione nel Catasto Fabbricati in capo

- foglio 106 mappale 1154 **subalterno 5**, categoria A/3, classe 3, vani 3, piano terra, rendita € 162,68.

Trattasi di abitazione a piano terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico scorrevole con parcheggi adeguati.
Servizi della zona: attrezzature per la balneazione.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'appartamento era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, presentazione n. 60 del 28/09/2023 Reg. Gen. 35594 Reg. Part. 29163, nascente da pignoramento immobiliare Rep. 3238 del 13/07/2023, a favore di

4.2 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dai sopralluoghi e documentazione in possesso sono state riscontrate difformità urbanistiche relativamente ad una copertura sull'ingresso e n. 2 vani precari sul confine con altra proprietà.

4.2.2. *Conformità catastale:*

La rappresentazione planimetrica catastale è conforme rispetto alla Concessione edilizia rilasciata ma non con lo stato attuale difforme.

5. ATTUALI PROPRIETARI:

..... nato a il .././..... - c.f.

..... nata a il .././..... - c.f.

acquisto derivante da atto di acquisto per Notar Zuppelli Renzo del 02/07/1999 Rep. 77361 registrato il 29/07/1999 n. 17576.1/1999.

Descrizione abitazione

Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione a piano terra in Ugento, località "lido marini", via Delle Orchidee n.5.

- Detto immobile è stato autorizzato con Conc. Edilizia n. pratica 4089 del 09.02.1982, rilasciati dal Comune di Ugento.

È disposto a piano terra per una superficie coperta totale di mq. 38,00 circa con cortile di pertinenza antistante di accesso di mq. 50,00 circa.

Tale cortile, risulta essere in parte coperto con tettoia in legno e sul confine trovasi n. 2 vani precari in alluminio coibentato.

Tale abitazione è intonacata con intonaco del tipo tradizionale, la pavimentazione è costituita da ceramica monocottura.

È munito di tutti gli impianti tecnologici che ad oggi si ritengono in buono stato d'uso e conservazione.

È presente un servizio igienico con sanitari in vetrochina.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con persiane di protezione anch'esse in alluminio.

Le porte interne sono realizzate con telaio in alluminio e pannello in legno.

La pavimentazione è realizzata con ceramica monocottura.

La struttura portante è costituita da muratura e solai piani latero cementizi.

Detto immobile non necessita di alcun intervento di manutenzione in quanto trovasi in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Identificazione nel catasto fabbricati in capo a

- foglio 106 mappale 1154 **subalterno 5**, categoria A/3, classe 3, vani 3, piano terra, rendita € 162,68.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO PRIMO abitazione	Sup. lorda	38,00	1,00	38,00
SCOPERTO DI PERTINENZA	Sup. lorda	50,00	0,10	5,00
	Sup. totale	88,00		43,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: c.a., condizioni buone.

Travi: c.a., condizioni buone.

Solai: solaio costituito da solaio latero cementizio costituito da pignatte in laterizio e caldaia di completamento, condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: condizioni buone.

Infissi esterni: a battente e vasistas in alluminio, condizioni buone.

Infissi interni: a battente in alluminio con pannelli in legno, condizioni buone.

Pareti esterne: mattoni, rivestimento con intonaco tradizionale, condizioni buone.

Pavim. interna: ceramica monocottura, condizioni buone.

Plafoni: intonaco tradizionale, condizioni buone.

Rivestimento: nei servizi igienici, piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone, conforme normativa vigente.

Idrico Fognante: condizioni buone, conforme normativa vigente.

7. VALUTAZIONE DEL LOTTO 2:

Criterio di stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Di conseguenza, ha esperito indagini allo scopo di accertare quale fosse all'attualità la quotazione di fabbricati con caratteristiche intrinseche (consistenza, finiture, materiali utilizzati, dotazione impiantistica, caratteristiche costruttive, vetustà, ecc.) ed estrinseche (condizioni igieniche e di salubrità, accessibilità della zona, dotazione di parcheggi, ecc.) simili a quelle dell'oggetto della stima.

Sono stati, inoltre, analizzati i dati forniti dalle pubblicazioni OMI, Borsino Immobiliare e valori di mercato riferiti al I semestre 2023 nel Comune di Ugento (lido Marini):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: UGENTO

Fascia/zona: Suburbana/MARINE: TORRE SAN GIOVANNI, TORRE MOZZA, LIDO MARINI

Codice di zona: ES

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,6	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	800	L	2,7	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	360	485	L	2,1	2,4	L
Box	NORMALE	360	530	L	1,9	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1600	L	5	6,2	L

UGENTO

LIDO MARINI LE, ITALIA

Zona MARINE TORRE SAN GIOVANNI, TORRE MOZZA, LIDO MARINI

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **43 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Non dichiarato		
Piano	Piano Terra		
Attico	No		
Ascensore	-		
Mq coperti	38		
Mq balconi	0	Mq terrazzo	0
Mq giardino	50	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
35.682,00
Valore minimo

Euro
43.844,00
Valore medio

Euro
52.005,00
Valore massimo

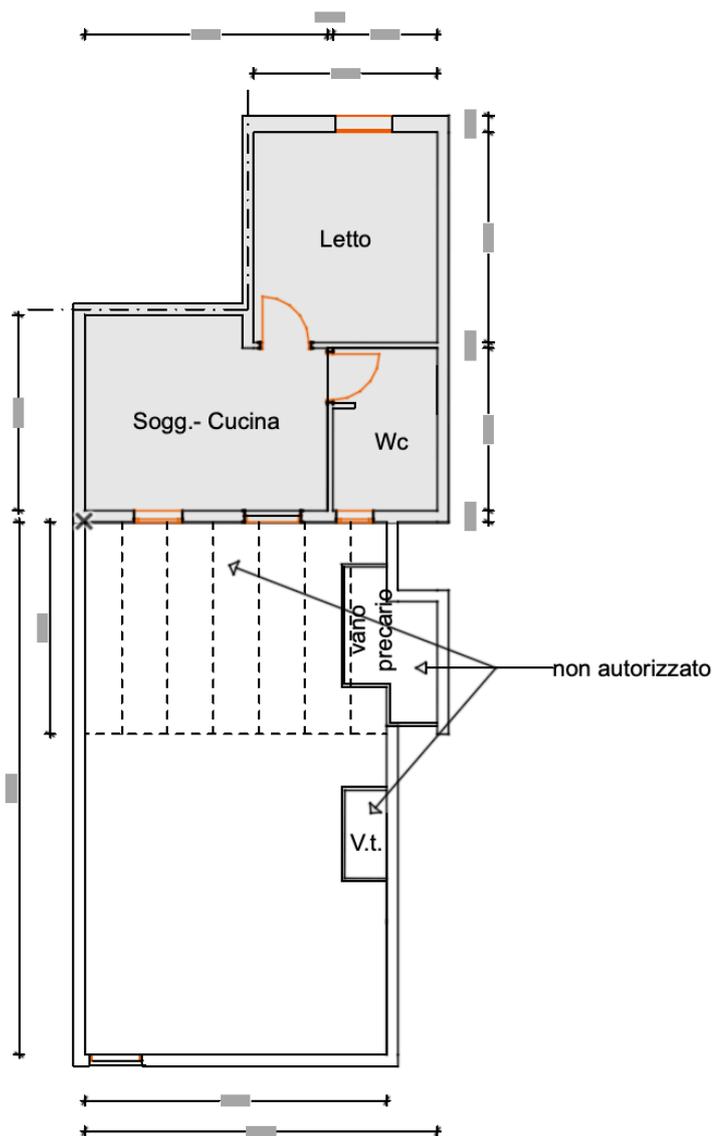
8.1

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore OMI (€/mq)</i>
ABITAZIONE	BUONO	1150,00 – 1.600,00

Tali dati forniscono un *range* attendibile perché basato su effettive compravendite in quel Comune, in quella zona e in un periodo temporale definito.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare dei valori compresi entro tale intervallo opportunamente variati in relazione alle caratteristiche delle singole aree.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.



PIANTA PIANO TERRA

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce Agenzie

immobiliari ed osservatori del mercato di Lecce, Borsino Immobiliare, Operatori del mercato immobiliare della zona.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare dei valori compresi entro tale intervallo opportunamente variati in relazione alle caratteristiche delle singole aree.

Tali valori, riferiti alla superficie lorda, tengono in considerazione e comprendono le superfici di pertinenza, il livello delle finiture, la dotazione di superficie esterna da utilizzare per i parcheggi e lo stoccaggio delle merci, gli impianti ma anche le dipendenze e le servitù, l'accessibilità, le potenzialità di utilizzazione.

8.3 Valutazione corpi

Immobilabile	Superficie totale	Valore intero ponderale	medio	Valore diritto e quota
Abitazione	43,00	€ 1.500,00		€ 64.500,00
		Valore borsino immob.re		<u>€ 52.005,00</u>
				€ 58.252,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche ed opere per demolizione abusi:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 55.252,50

8. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.Ill. ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegati: foto dell'immobile, (rilievo, visure e planimetrie catastali, Titoli edilizi e grafici allegati).

Cutrofiano (LE), li 02.02.2024

Il CTU

Arch. Luigi Chiriaco