



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dr. P. Moroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2022

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANFRANCO ELIA

CF: LEIGFR57M30F970J

con studio in NOVOLI (LE) VIA S. GIOVANNI, 15

telefono: 0832711960

fax: 0832711960

email: giaelia@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

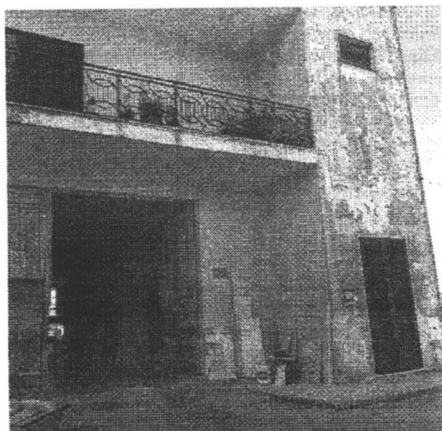
Locale artigianale con deposito e wc scoperto retrostante a CAPRARICA DI LECCE via delle Margherite 9, della superficie commerciale di **196,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Trattasi di locale artigianale adibito a marmoreria a piano terra, con accesso carrabile, dalla via delle Margherite. E' costituito da unico locale, con deposito e wc ortale 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. 4,00.

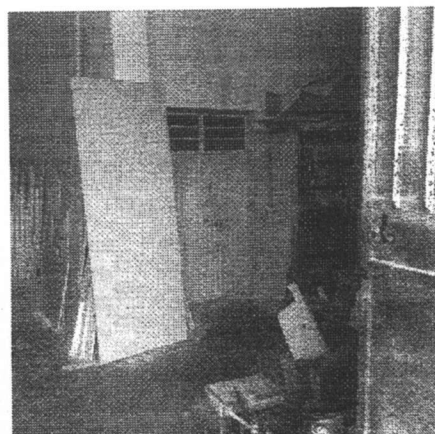
Identificazione catastale:

foglio 12 particella 243 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 158 mq, rendita 204,00 Euro, indirizzo catastale: via delle Margherite n. 9, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Edificazione

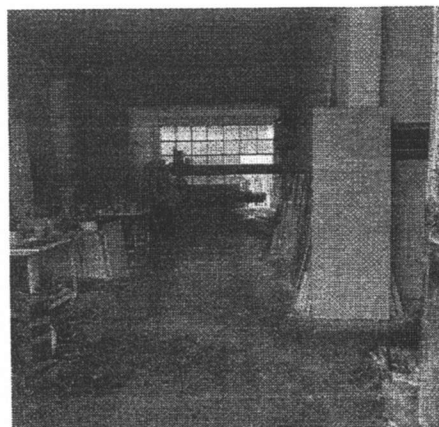
Coerenze: Confina a nord con via delle Margherite, a est con particella 310, a ovest con particella 214. L'intero edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.



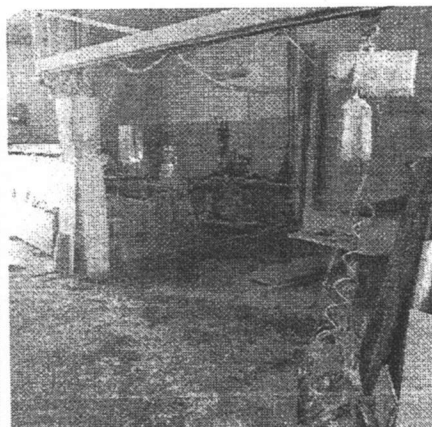
Ingresso principale da via delle Margherite



Interno locale artigianale



Interno locale artigianale



Interno locale artigianale

tecnico incaricato: GIANFRANCO ELIA
Pagina 2 di 12

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,00 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:	€ . 88.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 88.200,00
Data della valutazione:	20/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

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** attiva, stipulata il 04/07/2008 a firma di notar [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: euro 240.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2021 a firma di [REDACTED] di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento immobili

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: [REDACTED]

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di Licenza edilizia prot.. n. 2136 del 14-08-1974.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia prot.. n. 2136 del 14-08-1974, intestata a [REDACTED]

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 196,00 x 450,00 = 88.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 88.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 88.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Agenzie immobiliari, Ufficio tecnico di Caprarica di Lecce, tecnici locali, OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Caprarica di Lecce, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale artigianale	196,00	0,00	88.200,00	88.200,00
				88.200,00 €	88.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 88.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: € . 0,00

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: € . 88.200,00

data 20/04/2022

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B
appartamento a CAPRARICA DI LECCE via delle Margherite 11, della superficie commerciale di 191,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Civile abitazione a primo piano composta da soggiorno, ingresso, disimpegno, corridoio wc letto. il solaio di copertura versa in condizioni precarie. Ha subito uno sfondellamento delle pignatte in laterizio e compromessa la sezione delle armature principali a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Necessita di urgente intervento di consolidamento statico con sostituzione dell'intero solaio di copertura.

. E' dotata di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 3,19. Identificazione catastale:

foglio 12 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 236,28 Euro, indirizzo catastale: via delle Margherite 11, piano: primo, intestato a [REDACTED] derivante da licenza edilizia del 10-08-1974

Coerenze: Confina a nord con via delle Margherite, a est con particella 310, a ovest con particella 214

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	191,00 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:	€ . 95.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 95.500,00
Data della valutazione:	20/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero in quanto inagibile.

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** attiva, stipulata il 04/07/2008 a firma di notar [redacted] di repertorio, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: euro 240.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2021 a firma di Corte D'Appello di Lecce ai nn. 25 di repertorio, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Verbale di Pignoramento immobili

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]
per la quota di 1000/1000, in forza di licenza edilizia prot. n. 2136 del 0-08-1974.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto approvato consistente in ampliamento nella parte retrostante per circa mq. 27,66

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del <piano Casa (legge Reg. n. 14/08

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia: € 3.000,00;
- Spese tecniche: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione tramezzo cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura

Docfa L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione:

- : € 350,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **difforme.**

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CAPRARICA DI LECCE via delle Margherite 11, della superficie commerciale di **191,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Civile abitazione a primo piano composta da soggiorno, ingresso, disimpegno, corridoio wc letto. il solaio di copertura versa in condizioni precarie. Ha subito uno sfondellamento delle pignatte in laterizio e compromessa la sezione delle armature principali a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Necessita di urgente intervento di consolidamento statico con sostituzione dell'intero solaio di copertura. E' dotata di tutti i servizi primari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m. 3,19. Identificazione catastale:

foglio 12 particella 243 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7.5 vani, rendita 236,28 Euro, indirizzo catastale: via delle Margherite 11. piano: primo, intestato a [REDACTED] derivante da licenza edilizia del 10-08-1974

Coerenze: Confina a nord con via delle Margherite, a est con particella 310, a ovest con particella 214

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.

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
Appartamento	191,00	x	100 %	=	191,00
Totale:	191,00				191,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:** materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai:** tipologia: il solaio di copertura versa in condizioni precarie. Ha subito uno sfondellamento delle pignatte in laterizio e compromessa la sezione delle armature principali a causa di infiltrazioni di acque meteoriche. Necessita di urgente intervento di consolidamento statico con sostituzione dell'intero solaio di copertura, condizioni: pessime.
- Scale:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
 - Cancello:** tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.
 - Infissi esterni:** tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
 - Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
 - Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
 - Pavim. Esterna:** materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.
 - Pavim. Interna:** materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
 - Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

CATASTRO - CAPRARICA DI LECCE - VIA DELLE MARGHERITE 11 - 16871b2

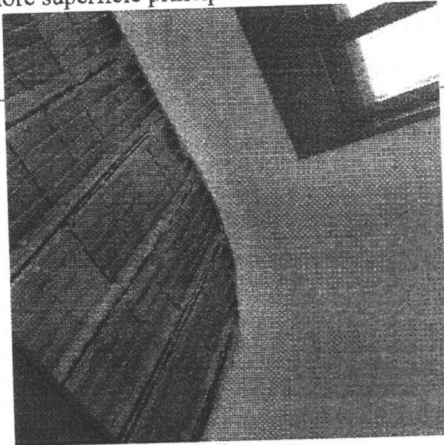
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

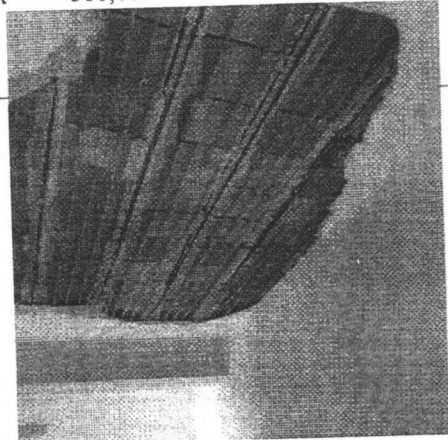
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,00 x 500,00 = 95.500,00



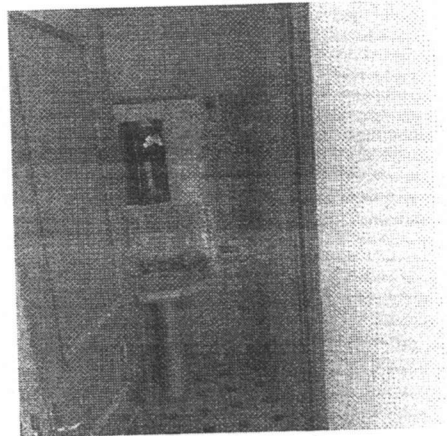
Sfondellamento solaio di copertura



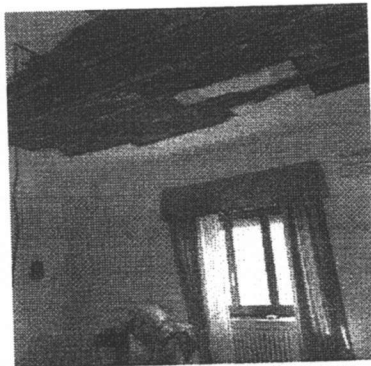
Sfondellamento solaio di copertura



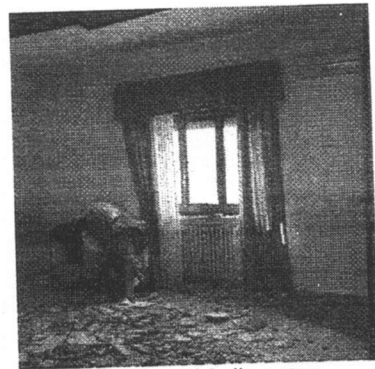
Sfondellamento solaio di copertura



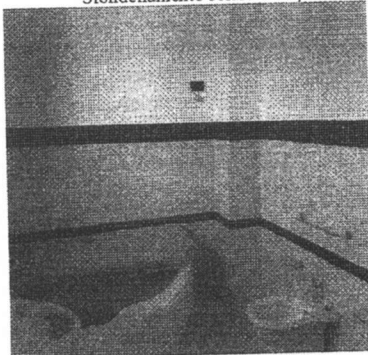
wc



Sfondellamento solaio di copertura



Sfondellamento solaio di copertura



Vano wc



Corridoio

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ . 95.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ . 95.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Agenzie immobiliari, Ufficio tecnico di Tiggiano, tecnici locali, OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Tiggiano, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	191,00	0,00	95.500,00	95.500,00
				95.500,00 €	95.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ . 4.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 90.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: € . 0,00

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: € . 90.650,00

data 20/04/2022

il tecnico incaricato
GIANFRANCO ELIA