



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

376/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE PUGLIESE

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Antonucci

CF: NTNGRG86A14E506R

con studio in LECCE (LE) Viale Giacomo Leopardi 78

telefono: 0832851515

email: giorgioantonucci86@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 376/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLIPOLI Via Guido Gozzano 10, della superficie commerciale di **82,79** mq per la quota di:

- 1000/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1000/1000 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Composto da unità immobiliare posta al piano primo. Si accede alla suddetta unità immobiliare da vano scala di accesso al condominio.

L'unità immobiliare al piano primo è composta da 5 vani più accessori, rispettivamente da ingresso, soggiorno/pranzo, camera singola, bagno, solone, camera matrimoniale. Dal salone e camera matrimoniale si accede sul balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1165 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 mq, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da Variazione toponomastica del [REDACTED]. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B box singolo a GALLIPOLI Via Guido Gozzano 10, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1000/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1000/1000 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Box auto singolo posto al piano interrato. si accede sia da rampa carrabile che da vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3.28. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1165 sub. 95 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Via Guido Gozzano, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Obbligo Edilizio, a favore di Comune di Gallipoli, [REDACTED].
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vincolo Edilizio, a favore di Comune di Gallipoli, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
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] per la quota di 1000, in forza di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia
[REDACTED]
[REDACTED].
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso si Costruire [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Variante in corso d'opera al P.d.C [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera decreto 1257/1977, l'immobile ricade in zona P.E.E.P. - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piani di Edilizia Popolare Classificate C1a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Amministrativi: €.50,00
- Spese Tecniche (Stimate): €.950,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione progetto in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Sanatoria (stimati): €.1.000,00
- Spese Tecniche (Stimate): €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a distribuzione ambienti interni

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

BENI IN GALLIPOLI VIA GUIDO GOZZANO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLIPOLI Via Guido Gozzano 10, della superficie commerciale di **82,79** mq per la quota di:

- 1000/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1000/1000 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Composto da unità immobiliare posta al piano primo. Si accede alla suddetta unità immobiliare da vano scala di accesso al condominio.

L'unità immobiliare al piano primo è composta da 5 vani più accessori, rispettivamente da ingresso, soggiorno/pranzo, camera singola, bagno, solone, camera matrimoniale. Dal salone e camera matrimoniale si accede sul balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1165 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 mq, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da Variazione toponomastica del 02/07/2020. Pratica n. LE0076813 in atti dal 02/07/2020. Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 35243.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

buono



luminosità:

ottimo



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

buono



stato di manutenzione generale:

ottimo



servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[43.716 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 029/2013 registrata in data 18/10/2013

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale	80,00	x	100 %	=	80,00
Balcone	9,30	x	30 %	=	2,79
Totale:	89,30				82,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,79 x 1.000,00 = **82.790,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.790,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.790,00**

BENI IN GALLIPOLI VIA GUIDO GOZZANO 10

BOX SINGOLO**DI CUI AL PUNTO B**

box singolo a GALLIPOLI Via Guido Gozzano 10, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1000/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1000/1000 di usufrutto [REDACTED] favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Box auto singolo posto al piano interrato. si accede sia da rampa carrabile che da vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3.28. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1165 sub. 95 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Via Guido Gozzano, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 700,00 = **11.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

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

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 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	82,79	0,00	82.790,00	82.790,00
B	box singolo	16,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				93.990,00 €	93.990,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.990,00**

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: **€. 13.498,50**

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 **€. 76.491,50**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 14/02/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Antonucci