TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare
****** - ********************************

Contro
******

N. Gen. Rep. **0087/23**

Giudice Dr.ssa Anna Rita PASCA
Custode Giudiziario
data di assunzione dell'incarico: 30/10/2023
data del giuramento: 06/11/2023

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Ing. Alfredo MAGGIO
iscritto all'albo della provincia di Lecce N. 1696
C.F. MGGLRD63B27L049F - P.Iva 03216720759

indirizzo: Lecce Via Zanardelli, 72 Lecce
telefono: 0832340168
cellulare: 3807128462
fax: 0832340168
email: ing.alfredomaggio@libero.it

Firmato Da: MAGGIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23bcf0

Beni in Nardò -Le- Via Falloppio n. 25
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito nel comune di Nardò -Le- Via Falloppio n. 25.
Composto da: Ingresso/soggiorno/pranzo, disimpegno, 2 bagni, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, ripostiglio e balcone, posto al piano quarto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118,18**[1]
Identificato in catasto: intestato a ***** nato a ****il*****, C.F. *****, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 108 mappale 698 subalterno 66, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5,5, della superficie catastale di mq 111, posto al piano 4, - rendita: Euro 454,48.
Coerenze:
- a Nord vano scala comune (Scala "A");
- a Est strada pubblica (via Bernini);
- a Sud strada pubblica (via Falloppio);
- a Ovest ragioni al subalterno 74.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (2,5), strada statale 101 Lecce - Gallipoli (3,5).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), ex ospedale (ambulatori) (sufficiente), municipio (uffici demografici) (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e famiglia

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: ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di**********
. - a firma notaio **********in data 11/10/2016 ai nn. 24943/17485
di repertorio, registrato a Lecce in data 12/10/2016 al n. 31745 - Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 per sorte capitale - grava sull'unità immobiliare di cui al punto A.

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento a favore di **********
S.P.A. - C.F. **********- a firma Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Lecce in data 06/03/2023 al n. 634 di repertorio, trascritto a Lecce in data 05/04/2023 ai nn. 12889/10387 - grava sull'unità immobiliare di cui al punto A.

4.2.3. Altri oneri: ***Nessuno***

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Nessuna difformità***

4.3.2. Conformità catastale:

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Firmato Da: MAGGIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23bcf0

Difformità riscontrate:
la sagoma del fabbricato riportato sulla mappa catastale relativa al foglio 108 è identificata erroneamente con la particella 699 in luogo della effettiva particella 698.
Tale difformità è regolarizzabile mediante presentazione al competente Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, di apposita istanza di rettifica del numero di particella riportato sulla mappa.
Costi stimati: tecnico incaricato (€ 250,00) comprensivo di spese per servizi catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (cfr. situazione quote condominiali a firma Amministratore dott.********, in allegato)	**€ 2.897,57**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

**********nato**********, C.F.**********, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, proprietario dal 07/01/2008 ad oggi con atto a firma notaio **********in data 07/01/2008 al n. 6638 di repertorio, registrato a Casarano in data 09/01/2008 al n. 334 Serie 1T, trascritto a Lecce in data 10/01/2008 ai nn. 1241/836.

Precedenti proprietari:

**********nato a **********il**********, C.F. **********e **********
nato a **********il**********, C.F. **********

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 7369/67 per lavori di costruzione di un fabbricato in Via Galatone destinato ad esposizione mobili intestata a *********nato a*********.
Licenza Edilizia rilasciata in data 30/11/1967- n. prot. 7369.
P.E. n. 3691/86 per lavori di ampliamento di un immobile adibito ad attività commerciale intestata a **********nato a**********, C.F.**********.
Concessione Edilizia in Sanatoria (ex L. 28/2/85 n°47) N. 2099 presentata in data 27/03/1986 - n. prot. 9843 e rilasciata in data 11/04/2000.
P.E. n. 203/01 per lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato esistente da destinare a civili abitazioni sito in via XXV luglio ang. via Bernini ang. via Falloppio" intestata a **********
C.F. *********e *********C.F.**********.
Concessione Edilizia N. 197/01 presentata in data 27/03/2001- n. prot. 13687 e rilasciata in data 05/09/2001.
L'agibilità è stata rilasciata in data 15/06/2009 - n. prot. 66/2009
P.E. n. 1731/2021 per lavori di "Manutenzione e Risanamento conservativo delle facciate esterne da pubblica via del fabbricato condominiale denominato ********" intestata a **********C.F. *******, in qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio.
CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) presentata in data 15/09/2021- n. prot. 48177
Comunicazione fine lavori del 23/11/2022.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di Nardò -Le- Via Falloppio n. 25.

Firmato Da: MAGGIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23bcf0

Composto da: Ingresso/soggiorno/pranzo, disimpegno, 2 bagni, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, ripostiglio e balcone, posto al piano quarto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **118,18**[2]
Identificato in catasto: intestato a *********nato a**********, C.F. ********, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 108 mappale 698 subalterno 66, categoria A/3, classe 4, composto da vani 5,5, della superficie catastale di mq 111, posto al piano 4, - rendita: Euro 454,48.
Coerenze:
- a Nord vano scala comune (Scala "A");
- a Est strada pubblica (via Bernini);
- a Sud strada pubblica (via Falloppio);
- a Ovest ragioni al subalterno 74.

L'edificio è stato costruito nel 1967, ristrutturato nel 2001 e successivamente nel 2021 ("bonus facciate" e "bonus balconi)"
Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno - scala "A", ha un'altezza interna di circa 3,15 ml.
Dotazioni condominiali: Come da regolamento condominiale e tabelle millesimali in allegato.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Ingresso/soggiorno/pranzo	**47,19**	1	**47,19**	Sud - Ovest	Buone
Disimpegno	**7,59**	1	**7,59**	Interno	Buone
Bagno	**6,25**	1	**6,25**	Sud - Est	Buone
Bagno 2	**3,98**	1	**3,98**	Sud - Ovest	Buone
Camera letto matrimoniale	**16,88**	1	**16,88**	Sud - Ovest, Sud - Est	Buone
Camera letto doppia	**12,58**	1	**12,58**	Sud - Est	Buone
Ripostiglio	**3,15**	1	**3,15**	Interno	buone
Balcone	**5,1**	0,3	**1,53**	Sud - Ovest	Buone
	102,72		**99,15**		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti e travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone. Note: dato rilevato dall'allegato certificato di collaudo di cui alla pratica di agibilità N.66/2009.
Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. gettato in opera, condizioni: buone.
Travi (struttura): materiale: c.a. gettato in opera, condizioni: buone.
Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura (struttura): tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale (struttura): tipologia: a tre rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno-alluminio e vetrocamera, protezione: persiane, materiale protezione: PVC, condizioni: buone.
Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: conci di tufo, rivestimento: intonaco, condizioni: ottime.
Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: piastrelle, condizioni: ristrutturato.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di grès, parquet nelle camere da letto, condizioni: buone.

[2] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Firmato Da: MAGGIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23bcf0

Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
Scale (componente edilizia):	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: presente, condizioni: buone.
Ascensore (componente edilizia):	tipologia: presente, condizioni: buone, conformità:rispettoso delle vigenti normative.
Antincendio (componente edilizia):	tipologia: estintori. Si riferisce limitatamente a: autorimessa a piano interrato.
Citofonico (impianto):	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Condizionamento (impianto):	tipologia: autonomo del tipo split, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura (impianto):	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari nei bagni e apparecchi nella cucina.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto utilizzando il metodo sintetico comparativo. Attraverso un'attenta indagine di mercato relativa alla compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima per tipologia, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e manutenzione, vetustà e ubicazione nella medesima zona o equivalenti, si è determinato il valore unitario espresso in Euro/mq. Tale valore unitario moltiplicato per la superficie complessiva consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento. Tenuto conto delle caratteristiche sopra elencate e delle condizioni attuali del mercato immobiliare, si è riscontrato che il più probabile valore unitario attribuibile a tutte le varie superfici dell'immobile oggetto di stima (Valore omogeneo espresso in €/mq) è pari a 1.150 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Nardò, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - "Pubblicazioni OMI".

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	118,18	€ 131.801,50	**€ 131.801,50**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Firmato Da: MAGGIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23bcf0

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:	**€ 19.770,23**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	**€ 250,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	**€ 112.031,28**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:	**€ 111.781,28**

giovedì, 11 gen. 2024

il perito
dott. ing. Alfredo MAGGIO

Firmato Da: MAGGIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 23bcf0