



TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE



Esecuzione Immobiliare



Contro



N. Gen. Rep. 0126/2024

Giudice Dott.ssa Anna Francesca Capone

data di assunzione dell'incarico: 07/05/24

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Tecnico incaricato: Ing. Salvatore Bavone
Iscritto all'albo degli ingegneri di Lecce al nr. 1881
C.F.: BVNSVT69M15F623R

Indirizzo: Via G.Marcianò, 48 – Lecce
Telefono: 3297116357
e-mail: salvatore.bavone@ingpec.eu

Firmato Da: SALVATORE BAVONE Emesso Da: MINISTERO DELLA DIFESA - CA DI FIRMA DIGITALE Serial#: 5a95941ef1cc7d6d



ASTE
GIUDIZIARIE®Beni in Nardò (LE)- via Araldo di Crollalanza nr. 13
Lotto 001ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un fabbricato adibito a civile abitazione sito nel comune di Nardò (LE) - alla via Araldo di Crollalanza nr. 13. Composto da un primo piano adibito ad abitazione (scala esterna, veranda, soggiorno, tinello, angolo cottura, due camere da letto, bagno, un corridoio di disimpegno, ripostiglio e scoperto retrostante) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125. Identificato in catasto dei fabbricati foglio 122 mappale 158 subalterno 4, categoria A/3, composto da vani 5, della superficie catastale di mq 123 (106 mq escluse aree scoperte), rendita 296,96euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato.
Caratteristiche zone limitrofe: area urbana e terreni agricoli/oliveti.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (5), treno (5), aeroporto (80) e superstrada (7).
Servizi offerti dalla zona: NN

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato di cui al punto A è di proprietà esclusiva (1000/1000) del Sig.

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: *Nessuna*
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:
Inoteca volontaria di primo grado (Attiva) sull'intero fabbricato di cui al punto A, derivante da mutuo a - a firma Del Notaio in data 31/08/2016, somma garantita di 110.000 euro e sorte capitale di 55.000.000 euro

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento di cui al punto A nr.12057 del 16.04.2024, c per una somma di 28.701,19 euro

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: *Nessuna difformità*

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone
Perito: Ing. Salvatore Bavone

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: SALVATORE BAVONE Emesso Da: MINISTERO DELLA DIFESA - CA DI FIRMA DIGITALE Serial#: 5a95941ef1cc7d6d



ASTE
GIUDIZIARIE®

5.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari**

Proprietario per 1000/1000 - con atto a firma d
il nr.2912 del registro particolare.

6.2 Precedenti proprietari

Proprietario per 500/500 - con atto a firma d
il nr.17607 del registro particolare.
ecces in data 11/07/1995 al nr.17607 del registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione in esame è stata autorizzata con: concessione edilizia in sanatoria n. 1224 rilasciata in data

Descrizione fabbricato di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a un fabbricato sito nel comune di Nardò (LE) - alla via Araldo di Crollalanza nr. 13.

Composto da un primo piano adibito ad abitazione (scala esterna, veranda, soggiorno, tinello, angolo cottura, due camere da letto, bagno, un corridoio di disimpegno, ripostiglio e scoperto retrostante) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 125

Identificato in catasto dei fabbricati foglio 122 mappale 158 subalterno 4, categoria A/3, composto da vani 5, della superficie catastale di mq 123 (106 mq escluse aree scoperte), rendita 296,96euro

L'edificio è stato costruito nel 1995.

Il complesso residenziale è costituito da 2 piani complessivi, piano terra (altra proprietà) e primo piano, è identificato al numero civico 13 di Via Araldo di Crollalanza a Nardò (LE), ha un'altezza totale di circa 6 metri (2.90 metri per il primo piano) e l'accesso all'appartamento del primo piano avviene attraverso una scala ed un passaggio in un giardino di esclusiva proprietà dell'appartamento al piano terra.

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Scala di accesso	08 mq	0.10	0,8 mq.	//	buone
Piano primo	96 mq	1.10	105,6 mq.	//	buone
Terrazzo a livello frontale	27 mq	0.5	13,5 mq.	//	buone
Terrazzo a livello posteriore	18 mq	0.25	4,5 mq.	//	buone
Totale			124,4 mq.	//	

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura, condizioni: ottime.

Solai (struttura):

tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese, condizioni: ottime.

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone

Perito: Ing. Salvatore Bavone

Firmato Da: SALVATORE BAVONE Emesso Da: MINISTERO DELLA DIFESA - CA DI FIRMA DIGITALE Serial#: 5a95941ef1cc7d6c

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Scale (struttura):
 Infissi esterni (componente edilizia):
 Infissi interni (componente edilizia):
 Pavim. esterna (componente edilizia):
 Pavim. interna (componente edilizia):
 Citofonico (impianto):
 Condizionamento (impianto):
 Elettrico (impianto):
 Idrico (impianto):
 Telefonico (impianto):

tipologia: a rampe unica ricurva, materiale: c.a. e rivestimento in cotto, ubicazione: esterna, condizioni discrete.
 tipologia: pluri anta a battente, materiale: anticorodal; protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
 tipologia: pluri/mono anta a battente, materiale: legno ciliegio, condizioni: ottime.
 per i balconi: materiale: mattonelle in ceramica monocottura, condizioni: buone.
 materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: ottime.
 tipologia: audio e video, condizioni: buone.
 tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, condizioni: buona.
 condizionamento estivo garantito da due condizionatori posti nel tinello e nel soggiorno – condizioni discrete. Condizionamento invernale con radiatori tradizionali e caldaia a gas metano- condizioni buone.
 tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (non è stata fornita certificazione).
 tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da acquedotto e scarico in fogna, condizioni: buone (non è stata fornita certificazione).
 Assente.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

prezzi di mercato degli immobili e dei terreni nel comune di Nardò località Cenate, confrontati con quelli rilevati sul sito dell'agenzia del territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio (OMI), Catasto di Lecce, Ufficio Tecnico di Nardò, tecnici del luogo e paesi limitrofi.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A fabbricato	124,4	€ 136.840(*)	€ 136.840
Totali:		€ 136.840	€ 136.840

(*) i prezzi rilevati sul sito dell'agenzia del territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari, per il comune di Nardò, zona Cenate, per abitazioni civili, vanno da un minimo di 640 euro ad un massimo di 870 euro mentre i prezzi di mercato della zona variano da 1000 euro a 1.200 euro al mq. In considerazione del fatto che l'appartamento è ottimamente tenuto, sia nelle rifiniture interne che in quelle esterne, ho preso come riferimento un valore di stima di medio dei prezzi di mercato, vale a dire 1.100 euro al mq.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:	€ 20.526
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 urbanistica e/o catastale:	Nessuna

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone
 Perito: Ing. Salvatore Bavone

Firmato Da: SALVATORE BAVONE Emesso Da: MINISTERO DELLA DIFESA - CA DI FIRMA DIGITALE Serial#: 5a85941ef1cc7d6d



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE[®]

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 116.314**

ASTE GIUDIZIARIE[®]

Lecce, 30 luglio, 2024

Allegati:

- a) fotografie
- b) concessione edilizia in sanatoria
- c) visure catastali
- d) planimetrie catastali e reali
- e) certificato di destinazione edilizia
- f) atto di provenienza immobile
- g) estratto dell'atto di matrimonio
- h) certificato di stato civile
- i) certificato di residenza e stato di famiglia
- j) estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Nardò
- k) verbale di sopralluogo

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]
Ing. Salvatore Bavone



ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

Giudice: Dott.ssa Anna Francesca Capone
Perito: Ing. Salvatore Bavone

Firmato Da: SALVATORE BAVONE Emesso Da: MINISTERO DELLA DIFESA - CA DI FIRMA DIGITALE Serial#: 5a95941ef1cc7d6d



ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]

ASTE GIUDIZIARIE[®]