
TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000295/21

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Barbara
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3373
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. BRUMRC65D25.1184U - P.Iva 04610010752

con studio in Lecce (Le)
Via Lupiae, 12
cellulare: 338 8447264

email: marco.barbara@yahoo.it

Hestudio Studio - www.hestudio.it



**Beni in Nardo' (Lecce) Viale della Libertà 52
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Nardo' (Lecce) Viale della Libertà 52.

Composto da appartamento posto al secondo piano, senza ascensore, di un fabbricato di tre piani fuori terra (ex I.A.C.P.), costituito da ingresso lungo il corridoio di disimpegno della casa, soggiorno, con balcone di pertinenza, in parte coperto e affaccio sul prospetto retrostante del fabbricato; adiacente al soggiorno e comunicante con quest'ultimo è posta la cucina, con accesso anche dal corridoio e con vano di servizio comunicante.

Lungo il lato opposto del corridoio sono presenti due camere da letto, con balcone comune e affaccio su prospetto principale, un bagno e un ripostiglio.

L'appartamento è dotato di cantinola indipendente, ubicata al piano interrato del fabbricato. Posto al piano 2°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 108 mappale 340 subalterno 29, categoria A3, classe 3, superficie catastale 103 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 2, - rendita: euro 418,33.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

Fino alla completa alienazione degli appartamenti compresi nel fabbricato da parte dell' IACP della Provincia di Lecce, la società acquirente resta obbligata, per sé e per i suoi aventi causa, a non effettuare, senza il preventivo benestare dell' IACP, modifiche esterne all'appartamento ed al fabbricato, tali da alienare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonchè a mantenere inalterata la destinazione dell'area di pertinenza del fabbricato, fatti salvi, comunque, i diritti dei terzi. Atto a firma di dott. Massimo Anglana in data 07/05/1998 ai nn. Rep. 9399 - Racc.1582 trascritto a Lecce in data 15/05/1998 ai nn. 13974/11258.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA SANTO STEFANO-CREDITO COOPERATIVO-MARTELLAGO-VENEZIA-SOCIETÀ COOPERATIVA, contro
a firma di notaio Ausilio Angelo in data 20/05/2015 ai nn. 35956/11711
iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 22/05/2015 ai nn. 14922/1504

importo ipoteca: euro 140.000,00

importo capitale: euro 70.000,00

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Marco Barbara



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **VENETO BANCA HOLDING SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI**, contro **VENETO BANCA S.p.A.** a firma di notaio Ausilio Angelo in data 15/12/2010 ai nn. 31143/8499 iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 29/12/2010 ai nn. 50223/9437

importo ipoteca: euro 99.000,00

importo capitale: euro 55.000,00

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

in data 29 novembre 2013 al n.4708 di surrogazione: a favore di Veneto Banca S.c.p.A. in surrogazione di Veneto Banca Holding Società Cooperativa per Azioni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**, contro **VENETO BANCA S.p.A.** a firma di Tribunale di Treviso in data 09/06/2016 ai nn. 2344/2016 iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 20/06/2016 ai nn. 18506/2377

importo ipoteca: euro 18.000,00

importo capitale: euro 17.095,80

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**, contro **VENETO BANCA S.p.A.**, a firma di Tribunale di Treviso in data 09/06/2016 ai nn. 2344/2016 iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 20/06/2016 ai nn. 18507/2378

importo ipoteca: euro 47.000,00

importo capitale: euro 46.690,79

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**, contro **VENETO BANCA S.p.A.**, a firma di Tribunale di Venezia in data 27/07/2016 ai nn. 2112/2016 iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 04/08/2016 ai nn. 24160/3055

importo ipoteca: euro 16.000,00

importo capitale: euro 15.651,39

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SCPA**, contro **VENETO BANCA S.p.A.**, a firma di Tribunale di Venezia in data 11/06/2016 ai nn. 1502 iscritte a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 05/09/2016 ai nn. 27257/3272.

importo ipoteca: euro 102.000,00

importo capitale: euro 90.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale Pignoramento immobili a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. contro **VENETO BANCA S.p.A.** a firma di Uff. Giud. Unep Corte Appello di Lecce in data 25/08/2021 ai nn. 3245 trascritto a Uffici Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 14/09/2021 ai nn. 32203/25621.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Edificio ante '67

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò nella pratica approvata dalla C.E.C. nella tornata del 08.10.1965 ed intestata all'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) non è stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica relativa al fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura.



4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale la posizione dei balconi, su entrambi i prospetti, non corrisponde alla loro corretta ubicazione.

Il vano lavanderia non è dotato di finestra, come riportata in planimetria catastale. regolarizzabili mediante Pratica Catastale

Pratica catastale Docfa e spese tecniche: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

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

Proprietario dal 09/11/2009 ad oggi in forza di Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Brindisi in data 09/11/2009 ai nn. 1716 trascritto a Lecce in data 18/02/2010 ai nn. 3824.1/2010.

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 07/05/1998 al 09/11/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Pubblico Ufficiale Massimo Anglana in data 07/05/1998 ai nn. 9399.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Licenza di Costruzione n. 12593.**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò nella pratica approvata dalla C.E.C. nella tornata del 08.10.1965 ed intestata all'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) non è stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica relativa al fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Nardo' (Lecce) Viale della Libertà 52.

Composto da appartamento posto al secondo piano, senza ascensore, di un fabbricato di tre piani fuori terra (ex I.A.C.P.), costituito da ingresso lungo il corridoio di disimpegno della casa, soggiorno, con balcone di pertinenza, in parte coperto e affaccio sul prospetto retrostante del fabbricato; adiacente al soggiorno e comunicante con quest'ultimo è posta la cucina, con accesso anche dal corridoio e con vano di servizio comunicante.

Lungo il lato opposto del corridoio sono presenti due camere da letto, con balcone comune e affaccio su prospetto principale, un bagno e un ripostiglio.

L'appartamento è dotato di cantinola indipendente, ubicata al piano interrato del fabbricato. Posto al piano 2°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 116.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 108 mappale 340 subalterno 29, categoria A3, classe 3, superficie catastale 103 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 2, - rendita: euro 418,33.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B11-Residenziali Urbane di completamento.



Norme tecniche ed indici: art. 49
 I.f.f. = 3,50 mc/mq
 Rc=0,60 mq/mq
 H max= 14,00 m
 N. piani fuori terra= 3+ piano terra

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
cantinola	Sup. reale lorda	8,50	0,30	2,55
balcone coperto prospetto retrostante	Sup. reale lorda	3,20	0,40	1,28
balcone scoperto prospetto retrostante	Sup. reale lorda	1,00	0,25	0,25
balcone coperto prospetto principale	Sup. reale lorda	4,62	0,40	1,85
balcone scoperto prospetto principale	Sup. reale lorda	1,00	0,25	0,25
	Sup. reale lorda	116,32		104,18

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: mattonelle in graniglia, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Note: Utenza non attiva

Elettrico: tipologia: sottotraccia.
 Note: Utenza non attiva

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e posizione urbana, con i dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq. Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della prov. di Lecce, hanno evidenziato per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana i valori medi di mercato utilizzati.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	98,00	€ 700,00	€ 68.600,00
cantinola	2,55	€ 700,00	€ 1.785,00

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
 Perito: Ing. Marco Barbara



balcone coperto prospetto retrostante	1,28	€ 700,00	€ 896,00
balcone scoperto prospetto retrostante	0,25	€ 700,00	€ 175,00
balcone coperto prospetto principale	1,85	€ 700,00	€ 1.293,60
balcone scoperto prospetto principale	0,25	€ 700,00	€ 175,00
	104,18		€ 72.924,60

- Valore corpo:	€ 72.924,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 72.924,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 72.924,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	116	€ 72.924,60	€ 72.924,60

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.938,69

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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:

€ 61.985,91

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 dell'acquirente:

€ 60.485,91

Relazione lotto 001 creata in data 02/08/2022
Codice documento: E067-21-000295-001

il perito
Ing. Marco Barbara

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore
Perito: Ing. Marco Barbara

