

## TRIBUNALE DI LECCE

Sez. COMMERCIALE



### Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E. 254/2022

Creditore

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

Giudice Dr. **ANTONIO BARBETTA**

**PERIZIA DI STIMA**

LOTTO UNICO

**APPARTAMENTO + CANTINETTA**

(fascicolo 1 di 2)

*Tecnico incaricato: Arch. Elena Petrucci*

*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1901*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*

[REDACTED]



## **Lotto 1: Beni in Via Isonzo 5 a Lecce (73100) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Isonzo 5 a Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano 3° + piano seminterrato e sviluppa una superficie reale lorda di 143.20 mq

#### **Identificazione catastale**

[REDACTED], foglio 196, particella 526, (Catasto Fabbricati), subalterno 23, categoria A.3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 136 mq, piano 3, rendita Euro 581,01, derivante da Variazione Toponomastica del 26/05/2020 Pratica n. LE0056836 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24841.1/2020).

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* semicentrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

Adiacente alla zona del fabbricato, si trova un importante centro sportivo del CONI ad ingresso libero.

Sono presenti inoltre numerose attività commerciali di quartiere ed un mercato rionale.

### **STATO DI POSSESSO**

Libero

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **ISCRIZIONE DI IPOTECA**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

s.p.a. contro [REDACTED] e derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Importo ipoteca: Euro 206.000,00  
Importo capitale: Euro 103.000,00  
A firma di Notaio Stellacci Maria il 26/11/2010 ai nn Repertorio 21502/10983  
Trascritto a Conservatoria dei RR.H. Lecce il 30/11/2010 ai nn Reg. Particolare 8611; Reg. Generale 46144

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.  
A firma di Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Lecce il 15/06/2022 ai nn Rep. 2795  
Trascritto a Conservatoria dei RR.H. Lecce il 23/08/2022 ai nn Reg. Particolare 25576; Reg. Generale 32212.

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

### CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'abitazione non è agibile a causa delle cattive condizioni del solaio di copertura.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Lavori di ristrutturazione.

- Esecuzione di Lavori di risanamento e consolidamento dell'intradosso del solaio. : € 5.140,00
- Pratica Edilizia S.C.I.A.: Spese tecniche per Progettazione e Direzione Lavori + Diritti di segreteria. : € 600,00

### ALTRE INFORMAZIONI UTILI

#### Spese di gestione condominiale

- Spese medie annue: 494,00
- Spese scadute: 740,52

**NOTE:** Il totale delle spese condominiali scadute (al 30/06/2023) qui riportato, è stato calcolato ai sensi dell'Art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*"

### PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

#### Attuali proprietari:

- [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a firma di [REDACTED] il 26/11/2010 ai nn. Repertorio 21501/10982, trascritto a Conservatoria dei RR.H. Lecce il 30/11/2010 ai nn. Reg. Particolare 31057; Reg. Generale 46143.

#### Proprietari precedenti:

- [REDACTED], proprietario ante vendita, in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio [REDACTED] il 06/09/2000 ai nn. Repertorio 11378; trascritto a Conservatoria dei RR.H. Lecce il 23/08/2000 ai nn. Reg. Particolare 22161; Reg. Generale 28529. Per il suo atto per la Quota di 1/2
- [REDACTED], proprietario ante vendita, al 26/11/2010, in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio [REDACTED] il 06/09/2000 ai nn. Repertorio 11378; trascritto a Conservatoria dei RR.H. Lecce il 23/08/2000 ai nn. Reg. Particolare 22161; Reg. Generale 28529. Per il suo atto per la Quota di 1/2

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: (non individuato) intestato a GESCAL (I.N.A. Casa - fabbricato n. 9) per la pratica di LICENZA EDILIZIA per lavori di Costruzione di un fabbricato per Alloggi Case per Lavoratori. Agibilità/Abitabilità del 06/09/1966 al numero di protocollo 23393. La pratica edilizia si trova presso l'Archivio Storico del Comune di Lecce, ma non è stata trovata.
- Codice identificativo: Condono - N.12540/85 intestato a ██████████ per la pratica di Concessione in Sanatoria (Legge 47/85) per lavori di Chiusura di una veranda e di un balcone con infissi in alluminio. Pratica presentata il 30/09/1986 al numero di protocollo 44264. Rilasciata il 22/02/1993 al numero di protocollo 12540/A01. Silenzio Assenso.

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo Sintetico-Comparativo, basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI
- Atti di compravendita recenti nella medesima zona

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 98.404,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 83.643,40
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.740,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	<b>€ 77.903,40</b>

## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Abitazione posta al piano 3° con Cantina di pertinenza posta al piano seminterrato.

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/1, del corpo appartenente a [REDACTED]

#### Identificazione catastale

- [REDACTED] foglio 196, particella 526, (Catasto Fabbricati), subalterno 23, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 136 mq, piano 3, rendita Euro 581,01, derivante da Variazione Toponomastica del 26/05/2020 Pratica n. LE0056836 in atti dal 26/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24841.1/2020).

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano 3° + piano seminterrato L'altezza utile interna è di 3,05.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1960

Il numero di piani complessivi è 5 di cui 4 fuori terra e 1 semi interrati.

L'appartamento è composto da un totale di 7 Vani + 1 ampio Disimpegno e 2 Ripostigli: Ingresso, Soggiorno (ora adibito uso Letto), 3 camere da Letto, Cucina abitabile, Bagno, Lavanderia, 2 Verande finestrate e 1 Balcone. Attualmente l'immobile si trova in cattive condizioni a causa dello stato di abbandono, il soffitto e il solaio sono diffusamente ammalorati da evidenti vecchie infiltrazioni, ora asciutte (la guaina impermeabilizzante sul lastrico solare risulta attualmente integra e in ottimo stato)

Al piano seminterrato insiste la Cantina di pertinenza dell'appartamento che consiste in un singolo Vano di altezza utile mt. 2,26 dotato di finestra: vi si accede dall'atrio condominiale e poi attraverso un corridoio che dà accesso anche alle altre cantine del palazzo. Questo corridoio che disimpegna le cantine è raggiungibile anche da un ingresso secondario, con rampa inclinata, che insiste sul prospetto principale del fabbricato.

#### Descrizione dettagliata

##### Strutture

###### Strutture verticali

- materiale: muratura
- condizioni: buone

###### Copertura

- tipologia: a terrazzo
- condizioni: da normalizzare
- materiale: c.a.

##### Componenti Edilizie



## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 98.404,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 98.404,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 98.404,00

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 98.404,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 83.643,40
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.740,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 77.903,40