



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 337/2020

Giudice: DOTT. GIANCARLO MAGGIORE

ELABORATO PERITALE

Del: 31/03/2022

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	2
Attuali proprietari:	3
Proprietari precedenti:	3
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: DEPOSITO	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	4
<i>Identificazione catastale</i>	4
<i>Descrizione sommaria</i>	4
<i>Descrizione dettagliata</i>	4
<i>Consistenza</i>	5
<i>Valorizzazione</i>	6
Lotto 2: Beni in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo 1	6
DESCRIZIONE SOMMARIA	6
STATO DI POSSESSO	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
ISCRIZIONE DI IPOTECA	7
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	7
CONFORMITA' IMMOBILE	7
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	8
Attuali proprietari:	8
Proprietari precedenti:	8
PRATICHE EDILIZIE	8
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	8
Dettaglio delle fonti	8
VALORE DEL LOTTO	9
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2	10
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	10
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	10
<i>Identificazione catastale</i>	10
<i>Descrizione sommaria</i>	10

<i>Descrizione dettagliata</i>	10
<i>Consistenza</i>	11
<i>Valorizzazione</i>	11

Lotto 1: Beni in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente , classificato come Deposito, sito in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a , classificato come Deposito, sito in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a , classificato come Deposito, sito in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 190.00 mq

Identificazione catastale

, foglio 12, particella 158, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 101, superficie catastale 131, piano t, rendita 187,78, coerenze e confini Via Gallipoli, Via Diaz, Via Makallè, p.lla 260,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Scarsi
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Sostenuto

Caratteristiche zone limitrofe:

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

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (cancellata il 20/11/2017)Iscrizione , a favore di

Importo ipoteca: 140000

Importo capitale: 70000

Trascritto a LECCE il 20/03/2006 ai nn 1039/1577

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 13/10/2017, a favore di contro e derivante da CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Importo ipoteca: 52792.14

Importo capitale: 26396.07

Trascritto a LECCE il 13/10/2017 ai nn 32386/3905

Gravante sulla quota di 1/3

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 25/10/2017, a favore di e derivante da ATTO F.

FILONI DEL 19/10/2017

Importo ipoteca: 140000

Importo capitale: 70000

Trascritto a LECCE il 25/10/2017 ai nn 33738/4077

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di e derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a LECCE il 02/10/2020 ai nn 30120/23349

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

CONFORMITA' IMMOBILE

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

Modifiche interne e di prospetto, chiusura di una veranda, realizzazione di una tettoia da demolire realizzata con struttura metallica e copertura con lastre, presumibilmente in cemento-amianto.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: demolizione della tettoia e redazione di SCIA per le modifiche interne e di prospetto

- demolizione della tettoia e redazione di SCIA per le modifiche interne e di prospetto: € 3.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Situazione catastale diversa da quella reale

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Docfa

- redazione di Docfa, compresi tributi cacistali e onorario professionale: € 700,00

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

Attuali proprietari:**Proprietari precedenti:**

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: 1 intestato a O per la pratica di LICENZA EDILIZIA per lavori di COSTRUZIONE DEL FABBRICATO
Rilasciata il 30/01/1961 al numero di protocollo
-

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

E' stato adottato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica, sulla base di informazioni assunte nel libero mercato immobiliare, in riferimento a beni assimilabili a questo periziato, per ubicazione, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione. Il prezzo al metro quadrato adottato, peraltro, appare sostanzialmente in linea con i valori riportati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.

Dettaglio delle fonti

- LIBERO MERCATO IMMOBILIARE
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 83.000,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 70.550,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 3.700,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 66.850,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: DEPOSITO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a , coniugato in regime di separazione beni
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a , coniugato in regime di separazione beni
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a , coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- proprietà per 1/3, foglio 12, particella 158, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 101, superficie catastale 131, piano t, rendita 187,78, coerenze e confini Via Gallipoli, Via Diaz, Via Makallè, p.lla 260,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra L'altezza utile interna è di mt. 4.00.
L'intero fabbricato è stato edificato nel 1963

Trattasi di un locale destinato ad uso garage, deposito e uffici posto in Racale prospiciente Via Gallipoli (nn. 103-105), Via Armando Diaz (nn. 76-78-80) e Via Makallè . Si estende per una superficie coperta di mq. 160 circa, sviluppata interamente al piano terra, con scoperto di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 30 circa, in cui risulta realizzata una tettoia abusiva da demolire, eseguita in ferro con copertura in lastre presumibilmente di cemento amianto. Il locale si compone di un garage-deposito, di due vani già adibiti ad uffici e di un vano destinato a deposito con annesso servizio igienico. Vi si accede da varchi sulle pubbliche vie e dal vano scala, comune con l'abitazione al piano primo. Si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni

- tipologia: muratura
- condizioni: buone
- materiale: muratura

Strutture verticali

- materiale: muratura
- condizioni: buone

Copertura

- tipologia: piana
- condizioni: buone
- materiale: solaio latero-cementizio

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: alluminio

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno tamburato

Pavim. Esterna

- materiale:
- condizioni:

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Impianti

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: non verificata
- tipologia: sottotraccia

Fognatura

- ispezionabilità: impossibile
- conformità: non a norma
- recapito: pozzo nero
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: scarse

Idrico

- conformità: non verificata
- alimentazione: con autoclave
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
DEPOSITO			
- <i>Superficie reale lorda</i>	160.00 mq	1.00	160.00 mq
SCOPERTO			
- <i>Superficie reale lorda</i>	30.00 mq	0.20	6.00 mq

Totali

Superficie reale lorda	190.00 mq	166.00 mq
------------------------	-----------	-----------

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 83.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 83.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 83.000,00

Lotto 2: Beni in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a , classificato come Abitazione di tipo economico, sito in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a , classificato come Abitazione di tipo economico, sito in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a , classificato come Abitazione di tipo economico, sito in VIA GALLIPOLI 103-105 a RACALE (73055) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano 1 e sviluppa una superficie reale lorda di 163.00 mq

Identificazione catastale

foglio 12, particella 158, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza VANI 6, superficie catastale 146, piano 1, rendita 238,60, coerenze e confini Via Gallipoli, Via Diaz, p.lla 260,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Scarsi
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Sostenuto

Caratteristiche zone limitrofe:

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

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da In qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (cancellata il 20/11/2017)Iscrizione , a favore di e derivante da ATTO

Importo ipoteca: 140000

Importo capitale: 70000

Trascritto a LECCE il 20/03/2006 ai nn 10389/1577

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 13/10/2017, a favore di e derivante da CONC.

AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Importo ipoteca: 52792,14

Importo capitale: 26396,07

Trascritto a LECCE il 13/10/2017 ai nn 32386/3095

Gravante sulla quota di 1/3

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 25/10/2017, a favore di e derivante da ATTO

Importo ipoteca: 140000

Importo capitale: 70000

Trascritto a LECCE il 25/10/2017 ai nn 33738/4077

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di e derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a LECCE il 20/10/2020 ai nn 30120/23349

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

CONFORMITA' IMMOBILE

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

Modifiche interne e di prospetto, chiusura di una veranda

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Eliminazione della struttura in alluminio a chiusura della veranda,

Permesso di costruire in sanatoria per le altre opere

- rimozione chiusura veranda e richiesta di permesso di costruire in sanatoria, compresi oneri comunali e ononari professionali: € 5.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifiche varie

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Docfa

- redazione di Docfa, compresi tributi cacastali e onorario professionale: € 700,00
-

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

Attuali proprietari:

Proprietari precedenti:

PRACTICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: per la pratica di Autorizzazione edilizia per lavori di COSTRUZIONE DEL FABBRICATO
Rilasciata il 30/01/1961 al numero di protocollo
-

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

E' stato adottato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica, sulla base di informazioni assunte nel libero mercato immobiliare, in riferimento a beni assimilabili a questo periziato, per ubicazione, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione. Il prezzo al metro quadrato adottato, peraltro, appare sostanzialmente in linea con i valori riportati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.

Dettaglio delle fonti

- LIBERO MERCATO IMMOBILIARE
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 78.250,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 66.512,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.700,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 60.812,50

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

Identificazione catastale

- foglio 12, particella 158, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza VANI 6, superficie catastale 146, piano 1, rendita 238,60, coerenze e confini Via Gallipoli, Via Diaz, p.lla 260,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano 1 L'altezza utile interna è di mt. 3,50.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1963

Trattasi di una civile abitazione sita in Racale alla Via Gallipoli n. 103, angolo Via Armando Diaz, a cui si accede da vano scala comune con il locale al piano terra. Si compone sostanzialmente cinque vani ed accessori e si estende per una superficie coperta di mq. 150 circa con annesse due verande, la prima della superficie di mq. 6 circa situata ad angolo sulle vie, la seconda di mq. 7 circa prospiciente Via Diaz, chiusa abusivamente con una struttura in alluminio e vetri, da rimuovere. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali

- materiale: muratura
- condizioni: buone

Solai

- condizioni: buone
- tipologia: solaio latero-cementizio

Componenti Edilizie

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: alluminio

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno tamburato

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Impianti

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: non verificata
- tipologia: sottotraccia

Fognatura

- ispezionabilità: scarsa
- conformità: non a norma
- recapito: pozzo nero
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni: sufficienti

Idrico

- conformità: non rilevata
- alimentazione: con autoclave
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Termico

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in alluminio
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: non rilevata

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
SUPERFICIE COPERTA			
- <i>Superficie reale lorda</i>	150.00 mq	1.00	150.00 mq
VERANDE			
- <i>Superficie reale lorda</i>	13.00 mq	0.50	6.50 mq
Totali			
Superficie reale lorda	163.00 mq		156.50 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 78.250,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 78.250,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 78.250,00