
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 95/2023

Giudice Dr. ANTONIO BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Carata
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1550
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. II semestre 2008
C.F. CRTGAN48C94E5961 P.Iva 01166740751

con studio in Lecce (Lecce) viale Aldo Moro, 47

telefono: 0832 316055

cellulare: 339 4850872

fax: 0832 316055

email: giovanni.carata@libero.it

**Bene in Copertino Via Venezia n° 9
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al primo piano con annesso interrato adibito a Box auto e deposito sito in Copertino alla via Venezia n°9, con accesso tramite un piccolo scoperto di pertinenza, composto da ingresso-soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, corridoio, ripostiglio e due balconi, uno posto nel soggiorno e l'altro nella camera da letto matrimoniale.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **143,60**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 43 Particella 3694 sub.39 Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5 rendita Euro 328,98

A1 Accessorio di pertinenza: Box auto e deposito posto nel piano interrato dell'edificio con accesso da rampa carraia su via Venezia o da scala interna che conduce anche all'abitazione, sviluppa una superficie lorda di mq.55,00.

Identificato al catasto fabbricati foglio 43 particella 3694 sub.31, cat. C/6, classe 3, mq 38 rendita Euro 94,20

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta data in locazione (solo l'appartamento) [redacted] giusto contratto di locazione del 06/09/2012 registrato a Lecce il 01/10/2012 al n° 8372 per il prezzo di [redacted] da pagarsi in canoni mensili anticipati di [redacted] cadauno. Detto canone dovrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'I.S.T.A.T. Si precisa inoltre che dopo il 2012 non è stata mai pagata la tassa di registro per le annualità successive.

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. Annotazione ad iscrizione in quota:

Atto notarile pubblico del 03/09/2010 notaio Anglana Massimo trascritto il 21/09/2010 Registro generale n. 36596 Particolare n. 4937, a favore di [redacted]

[redacted] Catasto Fabbricati al Foglio 43 Part. 3694 Sub. 39 -31 per annotazione ad iscrizione frazionamento in quota.

Trascrizione: Atto notarile Pubblico del 22/05/2012 a firma notaio Vinci Roberto trascritto il 25/05/2012 Registro Generale n° 17740 Particolare 14294 derivante da atto di compravendita a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] Venditore per gli immobili riportati in

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Geom. Giovanni Carata

Catasto Fabbricati al Foglio 43 Part. 3694 Sub. 39 -31

Iscrizione:

Decreto ingiuntivo a firma Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 28/06/2020 iscritto in data 30/07/2020 Registro Generale 21290 Particolare 2220 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 43 Part. 3694 Sub. 39 per la somma di Euro [REDACTED] per spese ed interessi di mora dal 10/04/2020.

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. della Corte D'Appello di Lecce del 16/03/2023, trascritto a Lecce in data 13/04/2023 al nn. 14117 Registro Generale e 11377 Registro Particolare.

4.2.2. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non sono state riscontrate difformità edilizie eccetto la realizzazione di un vano ripostiglio nell'ingresso e l'eliminazione di detto ripostiglio nel vano cucina. Nel vano interrato adibito a Box auto e deposito, è stato realizzato un muro di divisione tra il box e il resto dell'interrato

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al progetto assentito sia al piano primo che nell'interrato. Regularizzabile mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, Servizi Catastali: € 800,00
Oneri Totali € 800,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario per la quota 1/1,

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.47 del 01.04.2008 e successiva variante in corso d'opera n.95 del 2009 per la costruzione di n.2 civili abitazioni al piano terra e n. 2 civili abitazioni al piano primo con relativo garage a piano seminterrato, e n.2 civili abitazioni del tipo duplex con area di parcheggio in via Toscana.

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Geom. Giovanni Carata

Descrizione civile abitazione di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al primo piano con annesso interrato adibito a Box auto e deposito sito in Copertino alla via Venezia n°9, con accesso tramite un piccolo scoperto di pertinenza, composto da ingresso-soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, corridoio, ripostiglio e due balconi, uno posto nel soggiorno e l'altro nella camera da letto matrimoniale.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 143,60

Identificato al catasto fabbricati: foglio 43 Particella 3694 sub.39 Cat. A/3, Classe 3, vani 6,5 rendita Euro 328,98

Al Accessorio di pertinenza: Box auto e deposito posto nel piano interrato dell'edificio con accesso da rampa carraia su via Venezia o da scala interna che conduce anche all'abitazione, sviluppa una superficie lorda di mq.55,00.

Identificato al catasto fabbricati foglio 43 particella 3694 sub.31, cat. C/6, classe 3, mq 38 rendita Euro 94,20

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: adeguato alla D.G.R. n. 6 del 14/01/2000. l'immobile è identificato nella zona B1 - Zona di completamento edilizio.

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storiche-ambientali della zona precedente totalmente definiti nei loro allineamenti stradali e per le quali ai sensi della circolare n.344 dell'Assessorato all'Urbanistica è ammessa la deroga a quanto disposto dal D.M. n.1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici.

Tipi d'intervento:

Si sono classificate tre differenti possibilità di intervento edilizio:

Sopraelevazioni

E' consentita la sopraelevazione di un solo piano sul piano terra delle costruzioni esistenti.

Destinazione d'uso: abitazione

- Indice di fabbricabilità fondiaria : $If = 4,5 mc/mq$
- Numero dei Piani : $NP = 1 + PT$
- Altezza Massima : $Hmax = 8 mt.$ e dovrà essere contenuta nel rapp.5/4 della larg.sede stradale
- Rapporto di copertura: $Rc = 80\%$ del piano terreno o 60% del lotto
- Parcheggi: 1mq per ogni 10mc. di costruzione.

Edilizia di sostituzione

- Destinazione d'uso: Uffici pubblici statali, para-statali o locali. Sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali ecc.
- Abitazioni
- Studi professionali
- Attività commerciali
- Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni.
- Indice di fabbricabilità fondiaria : $If = 3,5 mc/mq$
- Altezza Massima : $Hmax = 10,00 mt.$ e dovrà essere contenuta nel rapp.5/4 della larg.sede stradale
- Numero dei Piani : Compatibile con l'altezza massima dell'edificio
- Rapporto di copertura: $Rc = 70\%$

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Geom. Giovanni Carata

- Parcheggio: 1mq per ogni 10mc. di costruzione
- Interventi di nuova costruzione e ampliamenti**
- Destinazione d'uso: Uffici Pubblici e privati, abitazioni, studi professionali, attività commerciali.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 3,5$ mc/mq
- Altezza Massima: $H_{max} = 7,50$ mt. e dovrà essere contenuta nel rapp. 5/4 della larg. sede stradale
- Numero dei Piani: Piano terra + un piano superiore
- Rapporto di copertura: $R_c = 70\%$
- Parcheggio: 1mq per ogni 10mc. di costruzione

Consistenza:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-Soggiorno	Sup. reale lorda	41,50	1,00	41,50
Rip.	Sup. reale lorda	2,25	1,00	2,25
Cucina	Sup. reale lorda	17,50	1,00	17,50
Letto	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
Letto	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
Letto	Sup. reale lorda	13,50	1,00	13,50
Corridoio	Sup. reale lorda	8,80	1,00	8,80
Bagno	Sup. reale lorda	8,95	1,00	8,95
Bagno	Sup. reale lorda	5,10	1,00	5,10
Balcone adiacente Soggiorno	Sup. reale lorda	4,10	0,30	1,23
Balcone adiacente Letto	Sup. reale lorda	4,90	0,30	1,47
	Sup. reale lorda	143,60		137,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

- Fondazioni:** tipologia: continue.
- Strutture verticali:** materiale: muratura e c.a.
- Travi:** materiale: c.a.
- Solai:** tipologia: latero cementizio.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:** tipologia: /, materiale: /; condizioni: /
- Infissi esterni:** tipologia: Doppia e singola anta a battente con vetrocamera; materiale legno, + Persiana in alluminio; condizioni: buone.
- Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale legno; condizioni: buone.
- Pareti esterne:** materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco; condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:** materiale: pavimentazione; condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:** materiale: pavimentazione in gres; condizioni: buone.
- Rivestimento:** ubicazione: bagni, materiale: ceramica; condizioni: sufficienti
- Portone di ingresso:** tipologia: Singola anta a battente, materiale: legno; condizioni: buone
- Impianti:**
- Clofonico:** tipologia: audio.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia
- Fognatura:** recapito: vasca imhoff
- Idrico:** recapito: rete cittadina.
- Termico:** autonomo a gas (non funzionante)

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Perito: Geom. Giovanni Carata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico-comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Copertino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Copertino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. civile abitazione

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
Ingresso-Soggiorno	41,50	€ 850,00	€ 35.275,00
Rip.	2,25	€ 850,00	€ 1.912,50
Cucina	17,50	€ 850,00	€ 14.875,00
Letto	22,00	€ 850,00	€ 18.700,00
Letto	15,00	€ 850,00	€ 12.750,00
Letto	13,50	€ 850,00	€ 11.475,00
Corridoio	8,80	€ 850,00	€ 7.480,00
Bagno	8,95	€ 850,00	€ 7.607,50
Bagno	5,10	€ 850,00	€ 4.335,00
Balcone adiacente Soggiorno	1,23	€ 850,00	€ 1.045,50
Balcone adiacente Letto	1,47	€ 850,00	€ 1.249,50
	Mq 137,30		€ 116.705,50

.249

Valore corpo :	€ 116.705,50
Valore accessori:	€ 25.000,00
Valore complessivo intero:	€ 141.705,50
Valore complessivo diritto e quota:	€ 141.705,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quot
A	Civile abitazione con annesso box	mq 143,60	€ 141.705,50	€ 141.705,50
	mq 55,00			

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Perito: Geom. Giovanni Carata

8.1. 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:	€	21.256,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€	800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€	120.449,50
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:	€	119.649,50

Il Perito

Geometra Giovanni Carata

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Perito: Geom. Giovanni Carata

