

Bene in Alezio (Lecce) via verdi

Lotto 003

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Alezio (Lecce) via verdi.

Composto da Si tratta di un laboratorio artigianale con ingresso, ambiente da lavoro e piccolo wc. Oltre a questo esiste uno spazio deposito con accesso da via dei Mille e da una veranda su via Verdi. Nel locale deposito esiste un posticcio impianto elettrico condotto su canaline esterne e collegato al contatore enel del primo piano. Questo necessita di distacco. Secondo dichiarazioni del proprietario l'impianto idrico di questo lotto è collegato al contatore AQP che serve l'intero immobile e per quanto riguarda l'acqua calda alla caldaia posta nel vano tecnico del giardino del lotto n.4. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **104,39**

Identificato al catasto fabbricati: intestata [redacted]  
 [redacted] proprietà per 10/20; [redacted]  
 [redacted] proprietà per 10/20; [redacted] via: foglio 2  
 mappale 188 subalterno 10, categoria C/3, classe 2, superficie catastale Totale 104 mq,  
 composto da vani 70 mq, posto al piano T, - rendita: 112,07 €.  
 Coerenze: via Verdi, via Dei Mille, stessa ditta  
 Note: Si è verificato il consolidamento di usufrutto a seguito [redacted]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con  
 parcheggi sufficienti.  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e  
 secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] in forza di un contratto di affitto  
 del tipo 4+4 per l'importo di 1.200,00 € stipulato in data 05/01/2010 con scadenza in  
 04/01/2014. registrato a Gallipoli in data 31/01/2010 ai nn.. Il contratto è stato stipulato in  
 data antecedente il pignoramento.  
 Il contratto di affitto risulta scaduto in data 04/01/2018.

**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:

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*  
 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da sentenza in data 28/06/2013 - Tribunale di Gallipoli a  
 favore di [redacted]  
 firma di Tribunale di Lecce - Sez. Dist. di Gallipoli in data 09/10/2013 ai nn. 1199  
 trascritto a Lecce in data 28/10/2013 ai nn. 24682.

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:

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si tratta di un immobile costruito ante 1967, regolarizzabili mediante

4.3.2. **Conformità catastale: Nessuna difformità**

**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 insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietà per 10/20;  
 [redacted] proprietà per 10/20;  
 [redacted] usufruttuario proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma [redacted] 05/03/1992 ai nn. 32784 registrato a Gallipoli in data 23/03/1992 ai nn. 692 trascritto a Lecce in data 07/03/1992 ai nn. 10417 In data 24/01/2004 a seguito della morte di [redacted] avveniva il ricongiungimento di usufrutto a favore [redacted] i quali divenivano pieni proprietari.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione laboratorio artigianale di via dei Verdi, A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Alezio (Lecce) via verdi. Composto da Si tratta di un laboratorio artigianale con ingresso, ambiente da lavoro e piccolo wc. Oltre a questo esiste uno spazio deposito con accesso da via dei Mille e da una veranda su via Verdi. Nel locale deposito esiste un posticcio impianto elettrico condotto su canaline esterne e collegato al contatore enel del primo piano. Questo necessita di distacco. Secondo dichiarazioni del proprietario l'impianto idrico di questo lotto è collegato al contatore AQP che serve l'intero immobile e per quanto riguarda l'acqua calda alla caldaia posta nel vano tecnico del giardino del lotto n.4. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 104,39

Identificato al catasto fabbricati: intestata [redacted] proprietà per 10/20; [redacted] proprietà per 10/20; [redacted] maria. foglio 2 mappale 188 subalterno 10, categoria C/3, classe 2, superficie catastale Totale 104 mq, composto da vani 70 mq, posto al piano T, - rendita: 112,07 €.

Coerenze: via Verdi, via Dei Mille, stessa ditta

Note: Si è verificato il consolidamento di usufrutto a seguito de [redacted]  
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
veranda coperta	Sup. reale lorda	37,44	0,25	9,36
deposito	Sup. reale lorda	33,90	0,60	20,34
locale artigianale	Sup. reale lorda	33,05	1,00	33,05
	Sup. reale lorda	104,39		62,75

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali:

Travi:

Solai:

Copertura:

materiale: muratura, condizioni: buone.

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

tipologia: a terrazzo, materiale: pietra, condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, ispezionabilità: scarsa.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: videosorveglianza, conformità: da collaudare.
<b>Accessori:</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alezio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. laboratorio artigianale

*Stima sintetico 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
veranda coperta	9,36	€ 800,00	€ 7.488,00
deposito	20,34	€ 800,00	€ 16.272,00
locale artigianale	33,05	€ 800,00	€ 26.440,00
	62,75		€ 50.200,00

- Valore corpo:	€ 50.200,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 50.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 50.200,00

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale	104,39	€ 50.200,00	€ 50.200,00

**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:

€ 7.530,00

- Riduzione percentuale: riduzione per adeguamenti impiantistici o mantenimento di servitù

€ 5.020,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 37.650,00

Relazione lotto 003 creata in data 13/04/2018  
Codice documento: E067-13-000871-003