



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

**Banca Intesa San Paolo**

contro:



**R.G.E. 804/2016**

**Giudice: Dott. Sergio Memmo**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 10/11/2017**

*Tecnico incaricato: Alessandra Bramato*  
*CF: BRMLSN75P56G751O*  
*con studio in Miggiano (Lecce) Via Padre Pio n.2*  
*telefono: 3395873198*  
*email: bramale@hotmail.com*  
*email (pec): alessandra.bramato@archiworldpec.it*



## INDICE GENERALE

<b>Lotto 1: Beni in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia</b> .....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	1
Corpo 1 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	1
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	1
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	2
<b>ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI</b> .....	2
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	2
<b>ALTRE INFORMAZIONI UTILI</b> .....	2
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.</b> .....	2
Attuali proprietari: .....	2
Proprietari precedenti: .....	2
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	3
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	3
Dettaglio delle fonti .....	3
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	3
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	4
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</b> .....	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>Destinazione urbanistica</i> .....	6
Strumento urbanistico vigente .....	6
<i>Consistenza</i> .....	6
<i>Valorizzazione</i> .....	6



## Lotto 1: Beni in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia

Il lotto su cui sorge l'edificio si sviluppa tra via Vanini e via Lecce. Possiede due ingressi ed è posto in continuità ad altri fabbricati. Un cortile interno divide l'edificio in due blocchi, di cui quello verso via Vanini risulta composto da due livelli, il blocco verso via Lecce è composto da un solo piano con stanze dotate di volte a stella.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra e Primo per una porzione, è identificato al numero 10 e sviluppa una superficie reale lorda di 203.47 mquna superficie reale netta di 176.43 mquna superficie potenziale di pavimento di 168.63 mq

#### Identificazione catastale

[REDACTED] foglio 34, particella 185, 323, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 328,98, derivante da Atto di compravendita

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Ottimi
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Commerciali
- *Importanti centri limitrofi:* Lecce
- *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 [REDACTED] In qualità di proprietario dell'immobile

L'edificio al momento del sopralluogo è occupato dal sig. [REDACTED]

10-11-2017

Giudice: Dott. Sergio Memmo  
Tecnico incaricato: Architetto Alessandra Bramato

1



## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

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

A firma di Uff. Giudiziario il 05/12/2016 ai nn 10328/2016

Trascritto a Lecce il 04/01/2017 ai nn 332/250

### CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'edificio risulta conforme alla pianta depositata presso il Catasto fabbricati ad esclusione del muro divisorio tra zona cottura e zona pranzo che risulta aperto da un grande varco e di un modesto setto posto in corrispondenza dell'ingresso da via Lecce.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Docfa per aggiornamento planimetrico interno

- Docfa per aggiornamento planimetrico interno: 500,00

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

L'edificio risulta conforme alla pianta approvata con Concessione edilizia n.3607 del 05/03/2001 intestata al [REDACTED] (precedente proprietario) ad esclusione di modifiche di lieve entità che non incidono sulla volumetria nè sui prospetti. In particolare riguardano: il bagno posto al piano terreno in cui nella pianta approvata risulta un muro di suddivisione interno che in realtà non c'è; la muratura divisoria tra ingresso e vano cottura al posto della quale è stato creato un varco aperto ed in ultimo la presenza di un piccolo setto murario di modesta altezza posto in corrispondenza dell'ingresso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: CILA

- Cila - Diritti di segreteria e spese tecniche: 300,00

---

## ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Non sono state riscontrate spese particolari nella gestione dell'immobile.

---

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

### Attuali proprietari:

- [REDACTED], in forza di Atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Paolo Dell'Anna il 08/11/2005 ai nn. N. di Rep. 97057/16624
- [REDACTED] dal 06/11/2005, in forza di Atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Paolo Dell'Anna il 08/11/2005 ai nn. n.97057/166624

### Proprietari precedenti:

- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di atto di compravendita a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 06/11/2000 ai nn. 130715/197881/2 del diritto di usufrutto



- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 08/11/2000 ai nn. 130715/19788, registrato a nome di il 24/11/2000 ai nn ai nn. 64331/2 del diritto di usufrutto
- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di atto di compravendita a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 08/11/2000 ai nn. 130715/19788, registrato a nome di il 24/11/2000 ai nn ai nn. 6433 proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di Atto di compravendita a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 08/11/2000 ai nn. 130715/19788, registrato a nome di il 24/11/2000 ai nn ai nn. 6433 proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- [REDACTED], proprietario dal 18/11/1999 al 06/11/2000, in forza di Atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Giorgio Buonerba il 18/11/1999 ai nn. 41.546, registrato a nome di il 03/12/1999 ai nn ai nn. 7018

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: n.3607 intestato a [REDACTED] per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di Modifica fabbricato per civile abitazione  
Rilasciata il 05/03/2001 al numero di protocollo 3607

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, delle finiture di recente realizzazione e della posizione, collocato in una zona piuttosto centrale del paese. Si adatterà il criterio della stima comparativa parametrica. Dopo accurate indagini nel mercato immobiliare e presso operatori del settore del luogo, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta attribuisce al bene un costo base al mq che è pari alla media dei valori ottenuti dalle innanzi dette indagini. Dal controllo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio il costo base attribuito risulta rispondente alle quotazioni innanzi accennate.

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Squinzano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Squinzano
- Agenzie online, quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 145.755,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 123.892,18
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 800,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 123.092,18



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni, residente in via Vanini 10, 73018 - Squinzano (LE)
- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni, residente in via Vanini 10, 73018 - Squinzano (LE)

#### Identificazione catastale

- [REDACTED], foglio 34, particella 185, 323, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 328,98, derivante da Atto di compravendita ,

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra e Primo per una porzione, è identificato al numero 10. L'altezza utile interna è di dimensioni varie.

L'intero fabbricato è stato edificato nel ante 1967 e ristrutturato nel 2001.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

L'edificio si sviluppa secondo una forma ad L che va da via Vanini a via Lecce. Internamente un cortile scoperto suddivide il corpo in due porzioni, di cui quella verso via Vanini è a due piani quella verso via lecce è ad un solo piano. Il blocco verso via lecce è utilizzato come spazio diurno, mentre il secondo è costituito da un garages al piano terra e due camere con bagno al primo piano a cui si accede attraverso un corpo scala posto nel cortile scoperto.

#### Descrizione dettagliata

##### Strutture

###### *Strutture verticali*

- materiale: muratura
- condizioni: buone

###### *Solai*

- condizioni: ottime
- tipologia: volte a stella e solai piani

##### Componenti Edilizie

###### *Cancello, riferito a ingresso lungo via Vanini*

- materiale: ferro con doghe
- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: buone
- apertura:



*Infissi esterni, riferito a infissi*

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: legno/alluminio

*Pareti esterne, riferito a mura nel cortile, nel garages e porzioni delle facciate esterne*

- materiale: muratura di mattoni pieni
- condizioni: buone
- rivestimento: in carparo
- coibentazione:

*Pavim. Esterna, riferito a cortile*

- materiale: piastrelle tipo cotto
- condizioni: buone

*Pavim. Interna, riferito a abitazione*

- condizioni: ottime
- materiale: piastrelle di gres

*Scale, riferito a corpo scala situato nel cortile*

- posizione: a rampa unica
- condizioni: buone
- rivestimento: matonelle

*Scale, riferito a corpo scala situato nel cortile*

- posizione: a rampa unica
- condizioni: buone
- rivestimento: matonelle

## **Impianti**

---

*Antifurto*

- condizioni: da riattivare
- tipologia: a contatti perimetrali
- combinatore tel.:
- conformità:

*Elettrico*

- condizioni: buone
- tensione:
- conformità:
- tipologia:

*Fognatura*

- ispezionabilità:
- conformità:
- recapito: rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni:

*Idrico*

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni:



### Termico

- condizioni:
- diffusori: non presenti
- rete di distribuzione:
- alimentazione: metano
- tipologia:
- conformità:

### Ventilazione

- tipologia: ventilconvettori
- condizioni:
- conformità:

## Destinazione urbanistica

### Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **B 10- Residenziali urbane sature**.

Norme tecniche ed indici:

Indici del PUG:

I.F. 5mc/mq

R.C. 70% mq/mq

N.P. 3

Altezza massima Minore o uguale ai 5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti

.

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
- Superficie reale lorda	203.47 mq	1.00	203.47 mq
- Superficie reale netta	176.43 mq	1.00	176.43 mq
- Superficie potenziale di pavimento	168.63 mq	1.00	168.63 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	203.47 mq		379.90 mq
Superficie reale netta	176.43 mq		379.90 mq
Superficie potenziale di pavimento	168.63 mq		

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 132.255,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 13.500,00
Valore complessivo intero:	€ 145.755,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ 145.755,50

