
TRIBUNALE DI LECCE

COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 00298/18

Giudice Dr. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giuseppina Iorio

iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N.

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

con studio in Lecce (Lecce) via

cellula:

email:

Beni in Lequile (Lecce) Via Refise 35
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lequile (Lecce) Via Refise 35.

La civile abitazione è stata realizzata dopo il 1983 a seguito di una mutata destinazione d'uso, di parte di un fabbricato destinato a ristorante e pizzeria (prog variante 111/80 bis 1983). Si sviluppa interamente al piano primo e confina su di un lato con la discoteca adiacente. L'accesso principale al lotto è su via Refise, ed avviene tramite un cancello pedonale che da accesso ad un area scoperta non censita di proprietà comune ad altri immobili. All'interno di quest'area, e parallelamente al muro di cinta ed a via Refise è stata realizzata una scala scoperta senza autorizzazione, che porta al terrazzo del primo piano e quindi all'ingresso dell'abitazione. Il progetto autorizzato prevedeva l'accesso all'abitazione tramite una scala interna, anch' essa con ingresso dall' area comune, ma successivamente è stato realizzato un vano consistente nella chiusura di una veranda scoperta a diretto contatto con l'accesso della scala, questo determina l'impossibilità d'uso della scala stessa. Tale ampliamento oggetto di una pratica di condono edilizio (n°2/2004), non rientra all'interno dei beni oggetto di perizia. Attualmente la scala è utilizzata dal ristorante e la porta di accesso dal piano primo è stata murata. L'abitazione è composta da un ingresso posto sulla veranda scoperta che affaccia su via Refise e sull'area comune, un soggiorno/pranzo, un angolo cucina, 2 camere da letto un ambiente multiuso, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio (con accesso attualmente dalla discoteca), e 2 ampi corridoi sui quali si attestano tutti gli ambienti. Il prospetto posteriore affaccia su di un ampio terrazzo, pavimentato e ben tenuto. All'interno dell'abitazione in svariati punti del soffitto sono presenti evidenti tracce di condensa e di infiltrazioni d'acqua. Per rendere indipendente l'abitazione dalle proprietà confinanti (Ristorante e Pizzeria) è necessario realizzare delle opere murarie, vale a dire chiusura della porta di accesso alla scala al piano terra e riapertura del vano porta al piano primo, mentre per ciò che concerne il ripostiglio/dispensa, chiusura porta verso la discoteca e apertura porta all'interno dell'abitazione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva comprese le scale di circa mq 287,90

Identificato al catasto fabbricati: partita 1000067 intestata a

foglio 12 mappale 143

subalterno 5, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5 vani, posto al piano 1°, - rendita: € 588,76.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: diritto di abitazione- atto di assegnazione casa coniugale 687/2015

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:**

atto giudiziario - assegnazione casa coniugale a favore di _____ contro _____,
a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecce in data _____ ai nn. _____ in dat _____ ai
nn. reg. part _____ reg. gen. _____

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: assegnazione casa coniugale a favore
di _____ contro _____, a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecce in data
ai nn. _____ in data _____ ai nn. reg. pa _____ reg. gen _____

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:**

Giudice Dr. Sergio MEMMO

Perito Arch: Giuseppina IORIO

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di _____ , contro _____ , a firma di Notaio _____ ; in data _____
 29/09/2011 ai nn. 14613/9296
 importo ipoteca: 220.000,00
 importo capitale: 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____ , contro _____ , a firma di Ufficiale giudiziario corte d'Appello di Lecce in data _____ ai nn. Repert. _____ trascritto a Ufficio provinciale di _____ in data _____ ai nn. reg. part. _____ reg. gen. _____

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Attualmente il vano riportato come dispensa/ripostiglio ha un'apertura rivolta verso un'altra proprietà, quindi è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto. La scala di accesso interna attualmente è in uso da un'altra proprietà è quindi necessario chiudere l'accesso e riaprire la porta al piano primo. La scala esterna realizzata senza autorizzazione deve essere regolarizzata. Le seguenti difformità sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria è l'ex art. 37 del DPR 380/01 che riguarda, appunto, gli "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità".

pratica edilizia : € 1.500,00

oneri e diritti di segreteria : € 2.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità di suddivisione ambienti e realizzazione di scala esterna non denunciata catastalmente, le seguenti difformità sono regolarizzabili mediante pratica docfa
 pratica: € 800,00

spese catastali: € 200,00

Oneri totali: € 1.000,00

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
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ nato a Lecce il _____ proprietario da _____ ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. notaio _____ in data _____ ai nn. _____ trascritto a Agenzia del territorio di Lecce in data _____ ai nn. _____ registrato a casarano _____ ai nn. reg. gen. _____ reg. part _____

6.2 Precedenti proprietari:

_____ nato a _____ il _____ proprietario da data antecedente il ventennio al _____ in forza di Ampliamento _____)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Progetto di variante 111/80 bis per lavori di Progetto per la realizzazione di un ristorante con pizzeria e rosticceria al piano terra e per la realizzazione di n.1 alloggio per civile abitazione al piano primo intestata a _____ Concessione per esecuzione di lavori edili presentata in data _____ rilasciata in data _____ - n. prot. _____

Certificato Agibilità del 9 giugno 1989

Giudice Dr. Sergio MEMMO

Perito Arch. Giuseppina IORIO

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lequile (Lecce) Via Refise 35.

La civile abitazione è stata realizzata dopo il 1983 a seguito di una mutata destinazione d'uso, di parte di un fabbricato destinato a ristorante e pizzeria (prog variante 111/80 bis 1983).

Si sviluppa interamente al piano primo e confina su di un lato con la discoteca adiacente. L'accesso principale al lotto è su via Refise, ed avviene tramite un cancello pedonale che da accesso ad un'area scoperta non censita di proprietà comune ad altri immobili. All'interno di quest'area, e parallelamente al muro di cinta ed a via Refise è stata realizzata una scala scoperta senza autorizzazione, che porta al terrazzo del primo piano e quindi all'ingresso dell'abitazione. Il progetto autorizzato prevedeva l'accesso all'abitazione tramite una scala interna, anch'essa con ingresso dall'area comune, ma successivamente è stato realizzato un vano consistente nella chiusura di una veranda scoperta a diretto contatto con l'accesso della scala, questo determina l'impossibilità d'uso della scala stessa. Tale ampliamento oggetto di una pratica di condono edilizio (n°2/2004), non rientra all'interno dei beni oggetto di perizia. Attualmente la scala è utilizzata dal ristorante e la porta di accesso dal piano primo è stata murata. L'abitazione è composta da un ingresso posto sulla veranda scoperta che affaccia su via Refise e sull'area comune, un soggiorno/pranzo, un angolo cucina, 2 camere da letto un ambiente multiuso, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio (con accesso attualmente dalla discoteca), e 2 ampi corridoi sui quali si attestano tutti gli ambienti. Il prospetto posteriore affaccia su di un ampio terrazzo, pavimentato e ben tenuto. All'interno dell'abitazione in svariati punti del soffitto sono presenti evidenti tracce di condensa ed infiltrazioni d'acqua. Per rendere indipendente l'abitazione dalle proprietà confinanti (Ristorante e Pizzeria) è necessario realizzare delle opere murarie, vale a dire chiusura della porta di accesso alla scala al piano terra e riapertura del vano porta al piano primo, mentre per ciò che concerne il ripostiglio/dispensa, chiusura porta verso la discoteca e apertura porta all'interno dell'abitazione. All'interno dell'abitazione in svariati punti del soffitto sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua.

Sviluppa una superficie lorda complessiva comprese le scale di circa mq 287,90

Identificato al catasto fabbricati: partita 1000067 intestata a foglio 12 mappale 143 subalterno 5, categoria A/2, classe 2, composto da vani 9,5 vani, posto al piano 1°, - rendita: € 588,76.

L'edificio è stato costruito nel 1983 e successive piccole varianti.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 35 di interno, ha un'altezza interna di circa 3 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terrazzo d'ingresso	Sup. reale lorda	21,00	0,60	12,60
Scala di accesso esterna	Sup. reale lorda	9,50	0,60	5,70
Scala interna	Sup. reale lorda	14,50	0,60	8,70
Terrazzo posteriore	Sup. reale lorda	29,50	0,60	17,70
Ingresso	Sup. reale lorda	4,90	1,00	4,90
Soggiorno/pranzo	Sup. reale lorda	58,70	1,00	58,70
Angolo cucina	Sup. reale lorda	15,50	1,00	15,50
Ripostiglio/dispensa	Sup. reale lorda	16,80	1,00	16,80
Corridoio	Sup. reale lorda	29,70	1,00	29,70
Corridoio	Sup. reale lorda	17,50	1,00	17,50
Lavanderia	Sup. reale lorda	2,50	1,00	2,50
Letto 1	Sup. reale lorda	29,00	1,00	29,00
Letto 2	Sup. reale lorda	16,80	1,00	16,80
Bagno	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50
Office	Sup. reale lorda	9,50	1,00	9,50
	Sup. reale lorda	287,90		258,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro zincato, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, legno e vetro, condizioni: buone.

Giudice Dr. Sergio MEMMO

Perito Arch. Giuseppina IORIO

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: Latre di pietra di Corsi, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: esterna, rivestimento: cotto, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco e pittura, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione del compendio è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri immobili aventi similari caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc) e con l'andamento del mercato locale. Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti dovuti ai gravami esistenti e per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lequile, Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	287,90	€ 180.670,00	€ 180.670,00

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:

€ 27.100,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 153.569,50

Giudice Dr. Sergio MEMMO

Perito Arch. Giuseppina IORIO

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:

€ 149.069,50

Relazione lotto 001 creata in data 08/03/2019
Codice documento: E067-18-000298-001

Il perito
Arch. Giuseppina IORIO

Giudice Dr. Sergio MEMMO

Perito Arch. Giuseppina IORIO