
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000418/16**

Giudice Dr. Moroni Paolo

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

Tecnico incaricato: I



**Beni in Surbo (Lecce) via Dante
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Surbo (Lecce) via Dante. Composto da un fabbricato ad uso civile abitazione di vecchissima costruzione costituito da quattro vani ed accessori con coperture a volte due dei quali con volte in parte demolite. L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa 94 mq e insiste su un lotto avente superficie di circa 106 mq. **L'accesso al fabbricato avviene attraverso lo scoperto identificato dalla particella del foglio 20, Bene comune non censibile, comune per quanto è stato possibile rilevare anche alle particelle intestate "catastalmente" ad altra proprietà.** Su detto immobile è stato presentato al Comune di Surbo nel 2008 un progetto di ristrutturazione e adeguamento statico **che interessa anche le particelle con le quali rimane interconnesso pur non essendo oggetto di pignoramento.** Detto intervento di ristrutturazione, al momento del sopralluogo, risulta quasi del tutto inattuato (vedi documentazione fotografica). L'immobile non risulta allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna e privo di qualsiasi opera di finitura. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **94**
- Identificato al catasto fabbricati: intestata a... foglio 20 mappalecategoria A/04, classe 2, composto da vani 2,5 VANI, posto al piano T, - rendita: € 80,05.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali |

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:
 - 4.2.2. Pignoramenti:
 - 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:****4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Assenza di planimetria catastale e difformità sagoma riportata in mappa regolarizzabili mediante Pratica di accatastamento

Spese tecniche e onorario: €1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stato presentato al comune di Surbo un progetto di ristrutturazione che interessa sia la particella ..., oggetto di pignoramento, ma anche le particelle che vengono accorpate allaper formare un unico fabbricato.

Regolarizzabili: mediante delle opere murarie per la separazione delle u.i. identificate dalle particelle

Spese notarili e onorariaio: €1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

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:**

.

6.2 Precedenti proprietari:

.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Denuncia di Inizio Attività per lavori di Ristrutturazione Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 12/06/2008- n. prot. 9542 - 1572

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Surbo (Lecce) via Dante. Composto da un fabbricato ad uso civile abitazione di vecchissima costruzione costituito da quattro vani ed accessori con coperture a volte due dei quali con volte in parte demolite. L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa 94 mq e insiste su un lotto avente superficie di circa 106 mq. **L'accesso al fabbricato avviene attraverso lo scoperto identificato dalla particella . del foglio 20, Bene comune non censibile, comune per quanto è stato possibile rilevare anche alle particelle . intestate "catastalmente" ad altra proprietà.** Su detto immobile è stato presentato al Comune di Surbo nel 2008 un progetto di ristrutturazione e adeguamento statico **che interessa anche le particelle .con le quali rimane interconnesso pur non essendo oggetto di pignoramento.** Detto intervento di ristrutturazione, al momento del sopralluogo, risulta quasi del tutto inattuato (vedi documentazione fotografica). L'immobile non risulta allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna e privo di qualsiasi opera di finitura. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **94**
- Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 20 mappale . categoria A/04, classe 2, composto da vani 2,5 VANI, posto al piano T, - rendita: € 80,05.
- L'edificio è stato costruito nel 1939, progetto di ristrutturazione nel 2008 non eseguito. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,5 m.



Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona A - centro storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corpo di fabbrica	Sup. reale lorda	94,00	1,00	94,00
Cortile interno	Sup. reale lorda	12,00	0,33	4,00
	Sup. reale lorda	105,00		98,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: scarse.

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

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare è il metodo sinteticocomparativo, basato sul prezzo di mercato, rappresenta quello più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di un eventuale vendita. 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 locali applicati per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: operatori economici, professionisti e mediatori operanti sul Comune di Surbo.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	98	€ 30.000,00	€ 30.000,00

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:

€ 4.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

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:

€ 25.500,00

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:

€ 22.500,00



