



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

contro:

R.G.E. 169/2023

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore

ELABORATO PERITALE

Del: 08/04/2024

Tecnico incaricato: Davide Bello

CF: BLLDVD66T21E506W

con studio in LECCE (Lecce) Via Domenico Cimarosa n° 5

telefono: 0832343686

email: bello.davide.db@gmail.com

email (pec): davide.bello@geopec.it

INDICE GENERALE

DISATTIVAZIONE DEL SERVIZIO	1
.....	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	1
ISCRIZIONE DI IPOTECA	1
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI... ..	2
Attuali proprietari:	2
Proprietari precedenti:	2
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	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>	7

Lotto 1: Beni in Via Guglielmo Marconi n° 126 a Surbo (73010) LE, Italia

Abitazione al piano primo con accesso da cortile esterno e vano scala esclusivo

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____, classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Guglielmo Marconi n° 126 a Surbo (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e primo e sviluppa una superficie reale lorda di 239,48 mq

Identificazione catastale

_____, foglio 19, particella 820, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A2, classe 2, consistenza 5, superficie catastale Totale: 160 mq Totale escluse aree scoperte : 143 mq, piano T-1, rendita Euro 348,61,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Commerciali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *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 da _____ In qualità di proprietario dell'immobile

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 02/03/2024, a favore di **Bancapulia S.P.A con sede in San Severo (FG)** contro _____ derivante da _____

Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: €. 130.000,00
Importo capitale: €. 325.000,00
A firma di Notaio Fiorentino Maria il 29/01/2010 ai nn 4471/2661
Trascritto a Lecce il 03/02/2010 ai nn reg. gen. 4024 reg part. 798
A margine ci sono i seguenti annotamenti:
in data 5 gennaio 2011 al n° 17 di erogazione parziale;
in data 20 gennaio 2011 al n° 345 di erogazione a saldo.

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di _____ contro _____
è derivante da Verbale di pignoramento immobili
A firma di Ufficiale Corte D'Appello di Lecce il 13/01/2017 ai nn 110
Trascritto a Lecce il 13/02/2017 ai nn reg. gen. 5180 reg part. 4046
La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

Tipologia Pignoramento, a favore di Amco-Asset Management Company S-p-a., contro _____
è derivante da Verbale di pignoramento immobili
A firma di Ufficiale Corte D'Appello di Lecce il 29/04/2022 ai nn 1615
Trascritto a Lecce il 31/03/2023 ai nn reg. gen. 20566 reg part. 16640
La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
E' presente nella parte retrostante una tettoia in legno con copertura in tegole, chiusa con infissi in alluminio e vetro semplice. Il vano scaturito dalla chiusura è stato adibito a cucina e preclude l'illuminazione e l'aerazione al vano soggiorno retrostante.
Dai calcoli eseguiti il soggiorno con l'unica apertura sul balcone anteriore non soddisfa al requisito dell'aereoilluminazione.
Quindi tale chiusura realizzata senza autorizzazioni e non conforme alle norme igienico-sanitarie deve essere smontata.
Nel vano scala vi è l'apertura di una porta di accesso al piano terra di altra proprietà, non autorizzata e non legittimata da titolo in quanto aperta su una proprietà esclusiva del piano primo.
Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: smontaggio tettoia ed infissi e chiusura porta al piano terra

- Chiusura porta al piano terra: € 500,00
- Smontaggi e trasporto a rifiuto dei materiali tettoia e infissi: € 4.000,00

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

Attuali proprietari:

- _____ in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fiorentino Maria Elena il 29/01/2010 ai nn. 4470/2660, trascritto a il 03/02/2010 ai nn. reg. gen 4023 reg part. 2675

Proprietari precedenti:

- _____ in forza di atto di _____

compravendita a firma di Notaio Domenico Mancuso il 26/03/1976, trascritto a Lecce il 24/04/1976 ai nn. reg. gen. 1911 reg. part. 10565 in comproprietario con _____ del terreno su cui sorge il fabbricato al piano terra che successivamente viene sopraelevato al piano primo.

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di costruire N° 74 e successive varianti, intestato a _____ per la pratica di Permesso di costruire per lavori di divisione di unità abitativa a piano terra e sopraelevazione a piano primo per realizzazione di civile abitazione
Pratica presentata il 08/04/2009 al numero di protocollo 6405
Rilasciata il 15/09/2009 al numero di protocollo 6405
Non è stata presentata segnalazione certificata per l'agibilità Il Permesso di costruire è stato volturato a _____ in data 31-03-2010. È stata presentata pratica DIA prot. 3360 del 12-11-2010 per variante in corso d'opera.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perché era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato. Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi. Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile

Il sottoscritto ha valutato, in piena coscienza ed ha concluso attribuendo un valore oggettivo ed unitario di €. 1.100,00 (Euromillecento,00) per superficie esterna lorda (sel).

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Surbo
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 165.712,25
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 140.855,41
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 4.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 136.355,41

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a coniugato in regime di separazione beni, residente in Via Guglielmo Marconi 126 , 73010 - Surbo (LE)

Identificazione catastale

- , foglio 19, particella 820, (Catasto Fabbricati), subalterno 4, categoria A2, classe 2, consistenza 5, superficie catastale Totale: 160 mq Totale escluse aree scoperte : 143 mq, piano T-1, rendita Euro 348,61,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra e primo L'altezza utile interna è di ml 2,70.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2010

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

Trattasi di una abitazione al piano primo con accesso autonomo dal cortile antistante esclusivo e dal vano scala-garage.

Composto nella zona giorno da ampio ingresso-soggiorno, bagno con antibagno, nella zona notte da due camere da letto , disimpegno e bagno oltre ad un pozzo luce.

Completano due ampie verande una antistante ed una retrostante.

L'area solare è esclusiva.

Descrizione dettagliata

Strutture

Fondazioni

- tipologia: travi continue rovesce
- condizioni: buone
- materiale:

Strutture verticali

- materiale: muratura
- condizioni: buone

Solai

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

Scale

- condizioni: buone
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione:
- servoscala:
- materiale: c.a.

Componenti Edilizie

Cancello

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

Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: alluminio

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno tamburato

Pareti esterne

- materiale: muratura di mattoni forati
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione:

Pavim. Esterna

- materiale: piastrelle in gres
- condizioni: buone

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Rivestimento

- condizioni: buone
- ubicazione: bagno
- materiale: piastrelle in ceramica

Portone di ingresso

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno massello
- accessori:

Scale

- posizione:
- condizioni: buone
- rivestimento: marmo

Impianti

Citofonico

- tipologia: audio
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- condizioni: buone

Gas

- tipologia: sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: buone

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

Fognatura

- ispezionabilità: buona
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia:
- condizioni: buone

Idrico

- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Termico

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in alluminio
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di fabbricazione) come zona **B**, in forza di delibera del consiglio comunale n° 79 del 06-07-1972 e Delibera della Giunta Regionale n° 1023/1973.

Norme tecniche ed indici:

I.F.F. 5 mc/mq

R.C. 70%

Distanza dai confini in nessuna caso inferiore a ml 5,00

Distacco fabbricati non inferiore a ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti qualora non si costruisca in aderenza.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione Piano terra e piano primo			
- Superficie reale lorda	124.15 mq	1.00	124.15 mq
Balcone antistante			
- Superficie reale lorda	34.92 mq	0.25	8.73 mq
Balcone retrostante			
- Superficie reale lorda	52.43 mq	0.25	13.11 mq

08-04-2024

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore
Tecnico incaricato: Geometra Davide Bello

6

Pozzo luce-cavedio

- *Superficie reale lorda* 4.63 mq 0.25 1.16 mq

Cortile antistante edi accesso

- *Superficie reale lorda* 23.35 mq 0.15 3.50 mq

Totale

Superficie reale lorda 239.48 mq 150.65 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero: € 165.712,25
Valore complessivo a corpo degli accessori: € 0,00
Valore complessivo intero: € 165.712,25
Valore complessivo quote e diritto: € 165.712,25