

Beni in Casarano - LE – Appartamento - Via Quinto Ennio civ.72
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Comune di Casarano - LE – via Quinto Ennio civ.72.

L'immobile è composto da un appartamento a secondo piano, all'interno di una palazzina di 3 piani fuori terra avente ingresso da via Quinto Ennio, civ.72.

L'appartamento, con accesso da scala comune agli altri piani, è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone su via Quinto Ennio, cucina con balcone su area privata, bagno, ripostiglio e n.2 letto di cui una con balcone su via Quinto Ennio.

L'appartamento è uno dei tre presenti nella palazzina dove il cortile scoperto, il portico a piano terra e la scala sono di uso comune.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **121,60¹**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, mappale 872, sub.3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 117 m², Totale escluse aree scoperte**: 111 m², posto al piano 2 - rendita: Euro 340,86.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2016 Pratica n. LE0192652 in atti dal 21/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 94506.1/2016)

Il lotto Confina: a Nord con part. 448, a Sud con via Quinto Ennio, a Ovest con part.519 e a Est con part.547.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: nessuno; attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal [REDACTED] grazie a un contratto di locazione 4+4 anni in data 15.06.2018.**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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
 Ipoteca Volontaria (Attiva) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 30 anni, Importo Ipoteca Euro 184.000,00, Sorte Capitale Euro 92.000,00, a firma [REDACTED] in data 25/03/2016 ai nn. 83504/28293 e iscritta a LECCE in data 25/03/2016 ai nn. 8523/1144.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED]
[REDACTED], - a firma di Ufficiale Giudiziario
UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13/02/2023 ai nn. 413/2023 e trascritto a
LECCE in data 22/02/2023 ai nn. 6904/5598.
Riferito limitatamente: all'abitazione individuata catastalmente al foglio 9 part.
193 sub.26 e al box individuato catastalmente al foglio 9 e part.193 sub.10.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diffformità riscontrate: la distribuzione interna e le aperture sono leggermente
differenti rispetto a quanto autorizzato.

Regolarizzabile con:

Presentazione di CILA in sanatoria.

Oblazione: € 1.000,00;

Costo pratica: € 120,00

Costo tecnico: € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffformità riscontrate: la distribuzione interna e le aperture sono leggermente
differenti rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale

Regolarizzabile con: Presentazione DOCFA per variazione planimetria
catastale.

Oblazione: € 0,00;

Costo pratica: € 50,00

Costo tecnico: € 800,00.

1 4.4. **Divisibilità del bene**

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese 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

L'appartamento è indipendente in termini di utenze di fornitura di energia e
acqua e non è costituito un condominio.

6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIE E CATASTALI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 **Note sulla certificazione:**

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di
provenienza della proprietà dell'appartamento pignorato un atto di compravendita del
25.03.2016 redatto dal notaio [REDACTED]
contro [REDACTED]. Questi ultimi
avevano acquisito la proprietà dell'immobile a seguito di atto di compravendita del
14.12.2011 redatto dal [REDACTED]. A
quest'ultimo è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Lecce del
24.09.2007 da [REDACTED] che ne aveva acquisito la proprietà con atto di
compravendita del 26.11.1976 redatto dal [REDACTED]

6.2 **Attuale proprietario**

[REDACTED] con atto di
COMPRAVENDITA a firma di [REDACTED] in data 25/03/2016 ai nn.
83503/28292, trascritto a Lecce in data 25/03/2016 ai nn. 8522/6312 e registrato a
Casarano il 25.03.2016 al n.2785.

Il prezzo di vendita è stato di **Euro 115.000,00.**

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr Giancarlo MAGGIORE

Perito: [REDACTED]

P.E. n. 381/1974 per la costruzione di un fabbricato in condominio per un totale di n.otto appartamenti, intestata a [REDACTED] Domanda di Licenza di Costruzione presentata in data 09/11/1974 prot. n. 5486, rilasciata in data 31/01/1975 - **Agibilità rilasciata in data 18/02/1978.**

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Comune di Casarano - LE – via Quinto Ennio civ.72.

L'Immobile è composto da un appartamento a secondo piano, all'interno di una palazzina di 3 piani fuori terra avente ingresso da via Quinto Ennio, civ.72.

L'appartamento, con accesso da scala comune agli altri piani, è composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone su via Quinto Ennio, cucina con balcone su area privata, bagno, ripostiglio e n.2 letto di cui una con balcone su via Quinto Ennio.

L'appartamento è uno dei tre presenti nella palazzina dove il cortile scoperto, il portico a piano terra e la scala sono di uso comune.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **121,60²**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 13, mappale 872, sub.3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 117 m², Totale escluse aree scoperte^{**}: 111 m², posto al piano 2 - rendita: Euro 340,86.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2016 Pratica n. LE0192652 in atti dal 21/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 94506.1/2016)

Il lotto Confina: a Nord con part. 448, a Sud con via Quinto Ennio, a Ovest con part.519 e a Est con part.547.

L'edificio è stato costruito dopo il 1974.

Costituito da n.3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 metri

L'unità immobiliare è identificata con il civico 72 secondo piano.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Casarano è il **P.R.G.** e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B 3.2 - R 2.1 - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A - città in aggiunta ad alta densità" governate dagli Artt.4.2.1, 4.2.1.8, 4.3 e 4.3.2 delle NTA.

Capo 4.2.1 -Sistema della residenza (R)

Art. 4.2.1.1 -Disposizioni generali

Il sistema della residenza è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R). Sono altresì previste "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema.

Sono escluse "Attività agricole" (A), "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

Art. 4.2.1.2 -Prestazioni

1. Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell'abitare deve garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l'immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all'interno, la dotazione di adeguati spazi collettivi. Capo 4.3.2 -Zone B

Art. 4.3.2.1 -Disposizioni generali

Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato da tempo, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, non ancora edificate od adeguatamente attrezzate. In qualche caso la mancanza di opere di urbanizzazione è la conseguenza di un'edificazione nata come abusiva.

Art. 4.3.2.2 -Interventi consentiti e vietati

Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

2. Nel sistema della residenza il ruolo degli elementi semplici e complessi è il collegamento tra gli edifici residenziali e gli spazi collettivi, di filtro al rumore e di attrezzatura di servizio per il gioco ed il tempo libero, soprattutto dei bambini e degli anziani.

3. Nelle zone B e C appartenenti al sistema della residenza il Piano incentiva il ricorso a tecniche di bio-architettura e di bio-ingegneria. Per questo nel loro progetto si dovrà fare ricorso a tecniche ed a materiali di debole impatto ambientale (le murature, ad esempio, dovranno preferibilmente essere in materiali naturali, senza additivi chimici che ne alterino la natura, traspiranti, di spessore tale da assicurare un lento e graduale assorbimento e dispersione del calore, elettrostaticamente neutre, fonoassorbenti e prive di emanazioni radioattive e di polveri; così i materiali di finitura e gli altri elementi dell'edificio). In particolare la realizzazione di nuove aree residenziali, il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelle esistenti debbono essere accompagnati da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti adottate.

4. La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare: oltre la superficie dell'area, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, i tipi di impianto per il riscaldamento e per il raffrescamento previsti, anche una stima preventiva dell'inquinamento energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue nere, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue bianche, il fabbisogno idrico giornaliero e annuo per usi potabili e sanitari, la produzione annua di rifiuti solidi.

Art. 4.2.1.3 -Articolazione del sistema e zone omogenee

Il sistema della residenza si articola nei seguenti subsistemi e zone omogenee individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento":

- Sub-sistema R1: città antica, (R1.1 città antica 1, R1.2 città antica 2)

- Zona A,

- Zona A2, A3, A4, A5

- Sub-sistema R2: città in aggiunta, (R2.1 ad alta densità, R2.2 a bassa densità)

- Zona A

- Zona B

- Zona B0, B1, B2, B3, B4, B5

-Sub-sistema R3: città per addizione

- Zona A

- Zona B,

- Zona B1, B3

- Zona C,

- Zona C3

Art. 4.2.1.8 - Ambito R2.1 città in aggiunta ad alta densità

1.L'ambito R2.1 comprende le parti più dense a ridosso del centro antico, esito principalmente di strumenti urbanistici a partire dal secondo dopoguerra e fortemente connotato dal punto di vista tipologico.

2. Appartengono all'ambito le aree della città compatta a ridosso delle vecchie circonvallazioni (via Bari, circonvallazione nord, via Umbria, circonvallazione est e il nuovo tratto da via Poerio a via Cisternella- via Casaranello) e la via XX Settembre ad ovest e i bordi della città antica ad est.

3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione). L'alta densità che la contraddistingue rende necessario un accurato progetto di suolo ed eventualmente opere di diradamento che tendano a dotarla di spazi aperti verdi e per la sosta anche automobilistica.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati, in caso di interventi di trasformazione (ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione), dovranno essere rispettate le seguenti regole: percentuale di terreno permeabile non inferiore al 30% di Sf.

4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all'80% della Sn.

Sono altresì consentite "Attività terziarie" (Tc – esercizi di vicinato, medie strutture di vendita al dettaglio, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi -, Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie -), "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali , Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il

trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza -), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature di uso pubblico dovranno essere ubicati al piano terra; artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.

5. E' consentita la deroga all'uso esclusivo specificato al precedente comma 4 per tutti gli edifici a contatto diretto con gli assi appartenenti ai luoghi centrali L1, L2, L3, L4 e ai sub-sistemi della mobilità M3, M4, M5, limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- "Attività terziarie" Tc - esercizi di vicinato, medie strutture di vendita al dettaglio, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- "Attività terziarie" Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi;
- "Attività terziarie" Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie (con R comunque non inferiore al 60% della Sn).

Capo 4.3.2 -Zone B

Art. 4.3.2.1 -Disposizioni generali

Le zone B corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato da tempo, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, non ancora edificate od adeguatamente attrezzate. In qualche caso la mancanza di opere di urbanizzazione è la conseguenza di un'edificazione nata come abusiva.

Art. 4.3.2.2 -Interventi consentiti e vietati

Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche:

B0: interventi: ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

B0.1 n. piani 1 Rc 0,3

B1: interventi: nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

B3: interventi: ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione

B4: interventi: ristrutturazione, demolizione con ricostruzione

B5: interventi: risanamento conservativo, ampliamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento + box auto				
Ingresso-dsimpegno	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
Soggiorno	Sup. reale netta	22,70	1,00	22,70
Cucina	Sup. reale netta	12,80	1,00	12,80
Bagno	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Letto	Sup. reale netta	17,20	1,00	17,20
Letto	Sup. reale netta	16,10	1,00	16,10
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50
Balconi anteriori	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
Balcone posteriore	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
	Sup. reale netta	98,40		98,40
Appartamento	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
Balconi	Sup. reale lorda	16,60	0,30	4,98
	Sup. reale lorda	121,60		109,98

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: pilastri e muratura in c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr Giancarlo MAGGIORE

Perito: [REDACTED]

<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: area comune.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrico, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: ingresso area scoperta.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di cav o poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: aree comuni a piano terra e balconi.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone,
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente blindata, materiale: metallo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in metallo, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavello cucina, boiler.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buono, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili suggerisce un range di valori variabili tra 550,00 e 750,00 Euro al metro quadrato commerciale e le pubblicazioni di vendita sui siti immobiliari per immobili simili.

Pertanto, considerando che l'appartamento è stato ristrutturato dopo la sua realizzazione è corretto utilizzare un prezzo pari al massimo indicato dall'OMI di circa Euro 750,00 al metro quadro di superficie commerciale ottenuta attraverso l'omogeneizzazione delle superfici lorde con l'utilizzo di coefficienti correttivi che tengono conto dell'uso delle varie zone dello stesso immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Casarano, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

A. Appartamento

Giudice Dr Giancarlo MAGGIORE

Perito: 

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	105,00	€ 750,00	€ 78.750,00
Balconi	4,98	€ 750,00	€ 3.735,00
	109,98	€ 750,00	€ 82.485,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento	121,60	€ 82 485,00	€ 82 485,00

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:

€ 12 372,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 2 970,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 70 112,25

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:

€ 67 142,25

martedì, 07 maggio 2024

Il perito

Giudice Dr Giancarlo MAGGIORE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni