



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 452/2019

Giudice: DOTT. MAGGIORE - CONSULENZA DEFINITIVA -

ELABORATO PERITALE

Del: 05/01/2024

[REDACTED]

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in VIA VITTORIO ALFIERI N. 20 a Parabita (73052) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
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	4
VALORE DEL LOTTO	4
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	5
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	5
<i>Identificazione catastale</i>	5
<i>Descrizione sommaria</i>	5
<i>Descrizione dettagliata</i>	5
<i>Consistenza</i>	7
<i>Valorizzazione</i>	7

Lotto 1: Beni in VIA VITTORIO ALFIERI N. 20 a Parabita (73052) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in VIA VITTORIO ALFIERI N. 20 a Parabita (73052) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra e primo, è identificato al numero 20 e sviluppa una superficie reale lorda di 244.90 mq

Identificazione catastale

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 15, particella 693, (Catasto Fabbricati), subalterno 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 137 mq, piano T-1, rendita € 278,89, coerenze e confini confina con strada pubblica, con stessa proprietà e con proprietà [REDACTED]

Sono stati inseriti i dati catastali presenti al momento del pignoramento e non quelli modificati dal debitore successivamente al pignoramento.

[REDACTED] proprietario per 1/1, foglio 15, particella 693, (Catasto Fabbricati), subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 96,00, piano T-1°, rendita € 247,90, coerenze e confini confina con strada pubblica, con stessa proprietà, salvo altri,

Sono stati riportati i dati catastali oggetto di pignoramento, senza considerare le modifiche planimetriche eseguite senza alcun titolo dal debitore successivamente al pignoramento.

[REDACTED], proprietà per 1/1, foglio 15, particella 693, (Catasto Fabbricati), subalterno 12, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale 228 mq; superficie catastale mq 207, piano Via Vittorio Alfieri n. 20, piano T-1-2, rendita € 557,77, coerenze e confini confina con Via pubblica, con proprietà [REDACTED] salvo altri. ,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: semicentrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *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

Libero

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile risulta completamente arredato anche se non abitato dal sig. [REDACTED]
L'accesso all'immobile è stato consentito [REDACTED], possessore delle chiavi della porta d'ingresso dell'immobile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 21/07/2009, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca e derivante da mutuo ipotecario
Importo ipoteca: € 165.000,00 durata 30 anni
Importo capitale: € 110.000,00
A firma di notaio [REDACTED] il 21/07/2009 ai nn 9796
Trascritto a Lecce il 24/07/2009 ai nn 30504/4549
grava sull'immobile distinto nel NCEU al foglio 15, p.lla 693 sub 2

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED]
derivante da pignoramento immobiliare
A firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Lecce il 21/10/2019
Trascritto a Lecce il 18/11/2019 ai nn 38487/29945

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
al fine di rendere abitabile tale abitazione è necessario l'allaccio autonomo alla rete idrica, fognante e metano
Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: opere connesse per rendere autonomi gli impianti e allaccio alla reti pubbliche

- allaccio alle pubbliche utenze e opere complementari: € 10.000,00

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

Attuali proprietari:

• [REDACTED] in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di notaio [REDACTED] trascritto a Lecce il 24/07/2009 ai nn. 30503/22035

Proprietari precedenti:

[REDACTED] proprietario dal 16/01/1976 al 24/07/2009, in forza di Atto di

compravendita a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 1656/1547
[REDACTED] proprietario dal 16/01/1976 al 24/07/2009, in forza di atto
di compravendita a firma di notaio [REDACTED] trascritto a Lecce il 16/01/1975 ai nn.
1656/1547

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: pratica edilizia n. 78/2015 intestato a [REDACTED] per la pratica di Permesso di Costruire n. 4149 del 29/06/2015 per lavori di frazionamento di unità immobiliare, modifica di prospetto e realizzazione di scala esterna
Pratica presentata il 02/06/2015 al numero di protocollo 11461
Rilasciata il 29/06/2015 al numero di protocollo protocollo n. 78/2015
Agibilità/Abitabilità del 08/07/2016 al numero di protocollo **Con comunicazione del 21/03/2022 - protocollo n. 5904 - il Responsabile del Settore del Comune di Parabita ha revocato il Permesso di Costruire n. 4149 del 29/06/2015 avente per oggetto: regolarizzazione urbanistica dell'immobile con accorpamento delle due unità immobiliari, modifica di prospetto e realizzazione di scala esterna in Via Alfieri.**
- Codice identificativo: Concessione Edilizia n. 168 del 2.8.1977 - pratica n. 17/77 -, e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di costruzione civile abitazione a piano primo
Agibilità/Abitabilità del 03/04/1990 al numero di protocollo SUCCESSIVAMENTE A TALE CONCESSIONE E' STATA RILASCIATA LA CONCESSIONE EDILIZIA N. 3709 DEL 22/12/2009
- Codice identificativo: SCIA IN SANATORIA - Prot. n. 28675/2023 del 28/12/2023 intestato a [REDACTED] per la pratica di sanatoria modifica interne, modifiche di prospetto e accorpamento di due unità abitative
Pratica presentata il 28/12/2023 al numero di protocollo 28675/2023

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di una civile abitazione, non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati ad uso residenziale è rappresentato dal metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso specifico bisogna considerare che i materiali utilizzati sono tradizionali e che si trovano in buono stato di conservazione.

Un fattore rilevante è costituito dal fatto che la scala esterna, ora completamente abusiva, ricade in proprietà di terzi [REDACTED] e dovrà essere demolita a cura e spese dello stesso e/o in comune con il debitore.

Il probabile acquirente provvederà solo a rendere invalicabile il balcone di collegamento con la suddetta scala esterna, mediante il proseguimento del parapetto in muratura o con ringhiera.

Non è possibile provvedere a cura dell'acquirente del piano primo la demolizione di detta scala per evitare eventuali dinieghi dal proprietario del terreno ad eseguire l'accesso e le relative opere.

Pertanto, si ribadisce che l'immobile a piano primo si venderà nello stato di fatto in cui si trova alla data odierna.

A

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliari che operano sul mercato locale
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 132.535,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 112.654,75
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 10.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 102.654,75

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 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- [REDACTED], proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 15, particella 693, (Catasto Fabbricati), subalterno 8, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 137 mq, piano T-1, rendita € 278,89, coerenze e confini confina con strada pubblica, con stessa proprietà e con proprietà [REDACTED]
- [REDACTED], proprietario per 1/1, foglio 15, particella 693, (Catasto Fabbricati), subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 96,00, piano T-1°, rendita € 247,90, coerenze e confini confina con strada pubblica, con stessa proprietà, salvo altri,
- [REDACTED], proprietà per 1/1, foglio 15, particella 693, (Catasto Fabbricati), subalterno 12, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale 228 mq; superficie catastale mq 207, piano Via Vittorio Alfieri n. 20, piano T-1-2, rendita € 557,77, coerenze e confini confina con Via pubblica, con proprietà [REDACTED] salvo altri. ,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra e primo, è identificato al numero 20. L'altezza utile interna è di 2,92.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1977 e ristrutturato nel 2015.

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

L'appartamento in questione, identificato con il civico n. 20, si compone di un piano terra e primo.

La proprietà a piano terra comprende un villino antistante che conduce al vano scala suddetto nonché ad uno spazio retrostante che è dotato di una porta e finestra.

Tali due aperture, pertanto possono essere utilizzate solo come areazione visto che prospettano, come già detto, a confine con altra proprietà.

Al piano primo esiste un ingresso che conduce rispettivamente al soggiorno/pranzo e una camera, nonché a un disimpegno che porta a due servizi igienici, un ripostiglio, tre camere e un secondo soggiorno.

Di pertinenza esclusiva esiste sia un balcone posto sul prospetto principale e accessibile dalle due camere da letto e soggiorno, che uno retrostante a servizio del soggiorno/pranzo e altre due camere.

Si precisa che la copertura terminale è di proprietà esclusiva dell'appartamento sottostante anche se è stata posizionata l'antenna TV a servizio del proprietario del piano terra che dovrà essere rimossa.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali, riferito a intera struttura

- materiale: muratura

- condizioni: sufficienti

Solai, riferito a intera struttura

- condizioni: sufficienti
- tipologia: latero cementizio

Componenti Edilizie

Infissi esterni, riferito a abitazione

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a singola o doppia anta
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: alluminio anodizzato

Infissi interni, riferito a abitazione

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

Pavim. Interna, riferito a abitazione

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica

Rivestimento, riferito a abitazione

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: bagno
- materiale: ceramica

Scale, riferito a abitazione

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: lastre di marmo

Impianti

Elettrico, riferito a abitazione

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a abitazione

- ispezionabilità: impossibile
- conformità: da rendere autonomo mediante nuovo allaccio alla rete pubblica cittadina
- recapito: pozzo nero
- rete di smaltimento:
- tipologia: mista
- condizioni:

Idrico, riferito a abitazione

- conformità: da rendere autonomo mediante nuovo allaccio alla rete pubblica
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in polipropilene
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Termico, riferito a abitazione

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: da rendere autonomo mediante nuovo allaccio alla rete pubblica
- conformità:

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta primo piano appartamento			
- <i>Superficie reale lorda</i>	176.50 mq	1.00	176.50 mq
superficie balconi pertinenziali			
- <i>Superficie reale lorda</i>	40.00 mq	0.33	13.20 mq
vano scala coperto e spazio retrostante			
- <i>Superficie reale lorda</i>	28.40 mq	0.50	14.20 mq
Totali			
Superficie reale lorda	244.90 mq		203.90 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 132.535,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 132.535,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 132.535,00