

60502

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Promossa da

contro

N. Gen. Rep. 292/2020

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi

Abitazione sita nel comune di Tuglie in via Aldo Moro n. 156
Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di un'abitazione sita nel comune di Tuglie alla via Aldo Moro n. 156.
L'immobile risulta ubicato al piano primo ed è composto da ampio soggiorno, tinello, cucina abitabile, tre vai letto, wc e corridoio. E' presente un piccolo balcone con affaccio su via Aldo Moro.
L'immobile posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **214,00**.
Esso è identificato in catasto fabbricati come segue:
- Intestato a:
6 **7** (proprietario per 1000/1000);
foglio 4, particella 610, sub 2, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, superficie catastale 190 mq, piano 1, - rendita: € 426,08. (Visura aggiornata al 27.01.2021)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in centro; residenziale e commerciale con traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), banche (buono), ufficio postale (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
Collegamenti pubblici (km): autobus: extraurbani (100 mt).

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'abitazione risulta di proprietà del sig. _____

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:*
Ipoteca giudiziale n. 11444 del reg. gen. e n. 2175 del reg. part. a favore di _____
ipoteca giudiziale n. 14900 del reg. gen. e n. 1641 del reg. part. a favore di _____
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento n. 4490 del reg. gen. e n. 3318 del reg. part. Del 03.02.2006 a favore di _____, in forza di atto giudiziario.
Pignoramento n. 8862 del reg. gen. e n. 5679 del reg. part. Del 29.02.2009 a favore di _____, in forza di atto giudiziario.
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.* All'atto del sopralluogo si è rilevata la presenza di un piccolo terrazzo con affaccio su scoperto di pertinenza del locale deposito sottostante, (identificato con particella 610, subalterno 1) e della chiusa con struttura un ferro del balcone. Tali interventi, non erano pretesi nella licenza di costruzione edilizia rilasciata in data 10.11.1961, ed inoltre in atti non risulta che sia mai stato richiesto atto autorizzativo per le suddette, pertanto si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

4.3.2. *Conformità catastale.* La demolizione del manufatto (terrazzo) non autorizzato comporta il ripristino dello stato dei luoghi e quindi la corrispondenza con la planimetria catastale.

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:

per la quota di 100/1000, in virtù di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lecce del 04.12.2019, n. 1518. Trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Lecce in data 23.01.2020 ai nn. 2527/2099.

6.2 Precedenti proprietari:

nato a Tuglie il 01/01/1947.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Tuglie risulta che l'immobile è stato realizzato con licenza di costruzione edilizia in data 10.11.1961.

Descrizione dell'abitazione di cui al punto A

Piena proprietà di un'abitazione sita nel comune di Tuglie alla via Aldo Moro n. 156. L'immobile risulta ubicato al piano primo ed è composto da ampio soggiorno, tinello, cucina abitabile, tre vai letto, wc e corridoio. E' presente un piccolo balcone con affaccio su via Aldo Moro.

L'immobile posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **214,00**.

Identificato in catasto come segue:

- Intestato a:

(proprietario per 1000/1000);

foglio 4, particella 010, sub 2, cat. 1/12, cl. 2, vani 7,5, superficie catastale 190 mq, piano 1, - rendita: € 426,08. (Visura aggiornata al 27.01.2021)

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione, l'immobile ricade in zona "B1 - Residenziale Saturata" come riportato nell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Norme tecniche ed indici:

Indici e parametri

L.F.F. = 5.00 mc/mq

RC = 80%

Piani fuori terra = 2 (PT+1)

Distanza minima tra edifici: mt 3,00

Distanza minima tra confini: mt 1,50.

Per le destinazioni d'uso e gli interventi previsti nello specifico si rimanda alle NTA in allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	210,00 mq	1,00	210,00
Balcone	"	4,00 mq	0,25	1,00
	Sup. reale lorda	214,00 mq		211,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: piana; materiale: laterocemento: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (finestre):

tipologia: battente con due ante, materiale: legno laccato, condizioni: sufficienti.

Infissi interni (porte): tipologia: battente anta singola, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: marmette graniglia e cemento; condizioni: sufficienti; piastrelle in ceramica (bagni). Condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubazioni in pvc, recapito: rete comunale, condizioni: sufficienti.
termico: tipologia: autonomo; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: termosifoni in alluminio; condizioni generali: sufficienti.

Accessori: *nessuno*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tuglie. Ufficio tecnico di Tuglie. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Tuglie

8.3. Valutazione corpi

A. Locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione:	211,00	€ 550,00	€ 116.050,00

Dimostrazione:

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superfici nette per i loro coefficienti riduttori valutando le diverse destinazioni d'uso, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 550,00 avendo così:

$Mq. 211,00 \times €/mq. 550,00 = € 116.050,00$ arrotondato a Euro 116.000,00.

- Valore corpo:	€ 116.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 116.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 116.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Quota	Valore di quota	Valore diritto
A	Abitazione	1000/1000	€ 116.000,00	€ 116.000,00

Di conseguenza essendo la proprietà del contribuente debitore a 1000/1000 il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

relativa

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:

€ 17.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Spese di demolizione terrazzo e balcone chiuso

€ 3.000,00

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

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 93.100,00

Arch. Sandro Lisi
Documento firmato digitalmente