

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

ESECUZIONE FORZATA

N. Gen. Rep. 597/2018

Promossa da:

Contro

Giudice Dr. ALESSANDRO SILVESTRINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Basile
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al N. 2093

C.F. BSLCLD74P03F842R - P.Iva 03533330753

con studio in Porto Cesareo (Lecce) via Rimini

telefono: 0833 - 569159

email: ing.basile@tiscali.it

PEC: cataldo.basile@ingpec.eu



**Beni in Lecce in località "Torre Chianca" (Lecce) alla via Levanzo, civico 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano terra, sito nel Comune di Lecce, in località "Torre Chianca" alla via Levanzo, al civico 5.

L'ingresso all'immobile oggetto della presente stima immobiliare è garantito da una veranda coperta posta in adiacenza con la via pubblica.

Nello specifico l'immobile in parola è composto da:

- spazio scoperto anteriore (foto 1 – foto 2 – foto 3)
- veranda coperta di ingresso (foto 4);
- cucina (foto 5 – foto 6);
- disimpegno (foto 7);
- bagno (foto 8);
- N. 2 camere da letto (foto 9 - foto 10);
- Corridoio latitante nella parte sinistra dell'immobile, di accesso nella parte retrostante (foto 11) ove vi è un modesto vano destinato a garage (foto 12) e una scala scoperta di accesso al piano primo (foto 13 – foto 14 - foto 15).

Durante il sopralluogo effettuato si sono constatate alcune opere difformi rispetto alle planimetrie e documentazioni reperite, di seguito comunque specificato.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta con finiture di vecchia realizzazione e con impianti tecnologici (impianto elettrico – impianto idrico fognante) funzionanti, ma di livello basso.

L'immobile in parola risulta essere identificato nel N.C.E.U. del Comune di Lecce al foglio 46 p.lla 1142 sub. 1-2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, cons. vani 4,5, posto al piano terra - rendita: 278,89.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

- posto in zona periferica del Comune di Lecce, in località "Torre Chianca"
- il traffico risulta essere locale e al momento del sopralluogo, congestionato in quanto piena stagione estiva;
- i parcheggi posti ai lati della strada di accesso (via Levanzo) risultano essere sufficienti alla mole del traffico locale.

Servizi della zona:

negozio al dettaglio (buoni).

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono Lecce (città), Frigole, San Cataldo.

Collegamenti pubblici (km):

superstrada (6 Km).

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto è risultato abitato ed utilizzato dal sig.

con contratto di comodato d'uso gratuito del 02/03/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 10.03.2016 al n.

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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



L

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile in parola è oggetto della richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria, giusta L. 47/85 presentata in data 01/04/1986 ed acclarata al protocollo generale del Comune di Lecce al n. 18032. La stessa è ancora in istruttoria presso l'Ufficio Condono del Comune di Lecce.

A tal proposito sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati tecnici e grafici allegati alla pratica di Condono Edilizio n. 7937 e di seguito descritti:

- sulla parte laterale sinistra dell'immobile è stata constatata la presenza di una copertura in pannelli coibentati tipo *sandwich*;
- a piano primo dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stata constatata la presenza di una costruzione di entità abusiva, realizzata su tutta l'area solare, costituita da muratura portante in tufo e copertura in pannelli coibentati tipo *sandwich*.

Al fine del ripristino dello stato dei luoghi bisogna effettuare quanto di seguito:

Pratica edilizia inerente la demolizione di manufatti edilizi omnicomprensiva di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e quanto altro necessario

€ 2.000,00

Lavori inerenti la demolizione e rimozione delle opere non legittimate, omnicomprensivo di tutte le opere edili necessarie, rimozione e trasporto in ditte autorizzate dei materiali di risulta, ripristino delle opere legittimate e quanto altro necessario

€ 8.000,00

TOTALE ONERI**€ 10.000,00****4.3.2. Conformità catastale:**

La rappresentazione catastale dell'immobile in parola consta di alcune lacune rispetto a quanto dichiarato nelle more della pratica di Condono Edilizio n. 7937 e nello specifico l'assenza della veranda coperta anteriore.

Per sistemare l'attuale situazione catastale bisogna effettuare quanto di seguito riportato:

Redazione di pratica Mappale omnicomprensivo di rilievo GPS, redazione di pratica ed invio telematico presso il portale dell'Agenzia delle Entrate e quanto altro necessario

€ 1.000,00

Redazione di pratica DocFa per accatastamento di porzione di immobile (veranda anteriore) omnicomprensivo di redazione di pratica ed invio telematico presso il portale dell'Agenzia delle Entrate e quanto altro necessario

€ 1.000,00

TOTALE ONERI**€ 2.000,00****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:**

Attualmente
l'immobile risulta essere locato in forma di "comodato ad uso gratuito" al si
(contratto di comodato d'uso gratuito del 02/03/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in
data 10.03.2016 al n)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in parola è oggetto della richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 18032 del 01/04/1986 (P.C.E. n. 7937). La pratica è in fase di istruttoria presso l'Ufficio Condono del Comune di Lecce e la pratica risulta essere congrua sotto l'aspetto di somme versate a titolo di oblazione.

Va precisato che l'immobile in parola ricade nella perimetrazione del vigente P.R.G. del Comune di Lecce in zona B/21 "zone residenziali negli insediamenti costieri e rurali" ai sensi dell'art. 64 delle N.T.A. che si allegano in copia.



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:

€ 6.930,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 10.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 2.000,00

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

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 27.270,00

Il Tecnico Stimatore

Ing. Cataldo BASILE

