
TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. **000060/23**

Giudice Dr. **GIANCARLO MAGGIORE**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco LUPERTO
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3281
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 3281
C.F. LPRMRC84M28D8620- P.Iva 04387220751

con studio in Lequile (Lecce) via Michelangelo, 45

cellulare: 3805165013

email: marco.luperto@ingpec.eu

Beni in Sternatia (Lecce) via Neviera, 10
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Sternatia (Lecce) via Neviera, 10.

Composto da appartamento a piano terra e primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra, di vani dieci più accessori così suddivisi: al piano terra un soggiorno-pranzo, un wc, un ripostiglio un portico sul prospetto principale, una piccola veranda coperta sul retro del fabbricato oltre ad un ampio giardino prospiciente su via Neviera; il piano primo collegato al piano terra attraverso una scala interna è così composto, cucina, tinello, soggiorno, numero tre camere da letto, numero due bagni, un ripostiglio, uno studio ed un ingresso oltre ad un balcone posto sul retro del fabbricato e due ampi balconi posti sul prospetto principale che affaccia su via Neviera. Il suddetto piano primo è collegato al piano terra oltre che da una scala interna da una scala esterna che collega lo stesso piano primo con il giardino di ingresso all'immobile.

Si accede al suddetto appartamento da via Neviera n.10 da spazio scoperto che conduce al vano soggiorno-pranzo posto al piano terra.

Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **680,00** Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 13 mappale 500 subalterno 4 categoria A/2, classe 2, superficie catastale 468 mq totale escluse aree scoperte: 438 mq, composto da vani 20, posto al piano Terra e Primo, rendita: Euro 1.239,50.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

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:*

[REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sugli immobili:

- Sternatia fg. 13 part. 500 subalterno 1

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Sternatia fg. 13 part. 500 subalterno 4

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano primo sono autorizzati dei travetti frangisole nello scoperto che affaccia su via Neviera e dovranno essere realizzati;

Regolarizzabili mediante SCIA

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri e lavori: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Successivamente alla realizzazione dei travetti frangisole si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale

regolarizzabili mediante DOCFA

Spese tecniche ed oneri: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

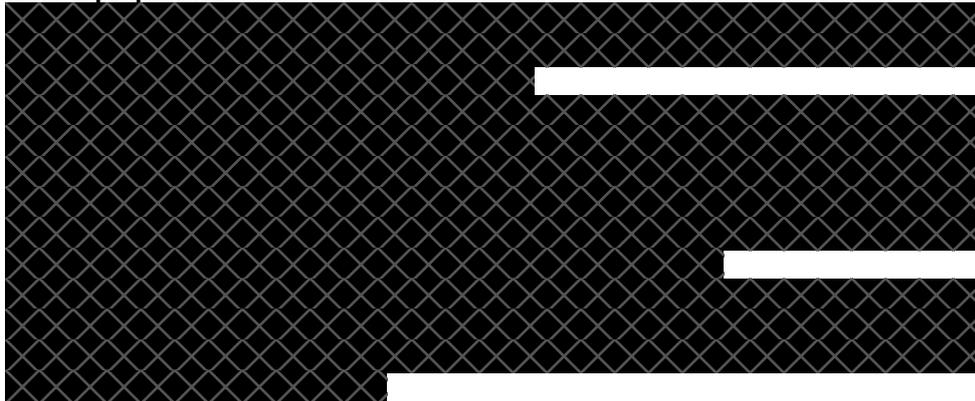
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:**6.2 Precedenti proprietari:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria n.46/2008 del 13/02/2008 per “rilievo di edificio per civile abitazione alla via Neviera” intestato a [REDACTED]

Permesso di Costruire n.6 del 21/04/2017 per “ristrutturazione di civile abitazione e divisione in n.2 unità” intestato a [REDACTED]

Permesso di Costruire n.4 del 17/05/2019 per “variante al P.d.C. n.6 del 21/04/2017” intestato a [REDACTED]

SCIA prot. n.0035 del 07/04/2021 per “SCIA di variante al P.d.C. n.4 del 17/05/2019 Progetto di ristrutturazione edilizia di una civile abitazione (alloggio “B”) con frazionamento dell’Alloggio “A” e accorpamento di un ambiente all’alloggio “B” ” intestato a [REDACTED] e SCA (segnalazione certificata di agibilità) del 07/05/2021

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Sternatia (Lecce) via Neviera, n.10.

Composto da appartamento a piano terra e primo, di un immobile costituito da numero due piani fuori terra, di vani dieci più accessori così suddivisi: al piano terra un soggiorno-pranzo, un wc, un ripostiglio un portico sul prospetto principale, una piccola veranda coperta sul retro del fabbricato oltre ad un ampio giardino prospiciente su via Neviera; il piano primo collegato al piano terra attraverso una scala interna è così composto, cucina, tinello, soggiorno, numero tre camere da letto, numero due bagni, un ripostiglio, uno studio ed un ingresso oltre ad un balcone posto sul retro del fabbricato e due ampi balconi posti sul prospetto principale che affaccia su via Neviera.

Il suddetto piano primo è collegato al piano terra oltre che da una scala interna da una scala esterna che collega lo stesso piano primo con il giardino di ingresso all’immobile.

Si accede al suddetto appartamento da via Neviera n.10 da spazio scoperto che conduce al vano soggiorno-pranzo posto al piano terra.

Posto al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **680,00**

Identificato al catasto fabbricati: [REDACTED] foglio 13 mappale 500 subalterno 4 categoria A/2, classe 2, superficie catastale 468 mq totale escluse aree scoperte: 438 mq, composto da vani 20, posto al piano Terra e Primo, rendita: Euro 1.239,50

L’edificio è stato costruito dal 1985 al 1993

L’unità immobiliare è identificata con il numero 10.



Destinazione urbanistica:

Art. 55 – Zone B1 – Residenziali prevalentemente sature

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o quasi completamente edificate, con caratteristiche di tipo denso, che non presentano valori storico – ambientali da salvaguardare.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali;
- c. istituzioni pubbliche e rappresentative;
- d. associazioni politiche, sindacali e culturali;
- e. pensioni, ristoranti, bar ed attività ricreative;
- f. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni che abbiano carattere dinocività, rumorosità e di inquinante, e comunque compatibili con la residenza;
- g. attrezzature di carattere religioso;
- h. commercio al dettaglio;
- i. cinematografi;
- j. uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k. garage.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuove costruzioni, ampliamento e sopraelevazione.

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione, gli ampliamenti di fabbricati esistenti e le nuove costruzioni su lotti ineditati sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: I.f.f. = 3.20 mc/mq
- Rapporto di copertura: R.c. = 0.70 mq/mq
- Altezza massima: H.max = 9.00 mt
- Numero massimo dei piani fuori terra N.p. = 2 + seminterrato

Per gli edifici edificati anteriormente a 50 anni, gli interventi saranno subordinati al rispetto dei caratteri stilistici ed architettonici dei fabbricati, dei materiali esterni ed alla eliminazione delle superfetazioni.

Si precisa che:

- le dichiarazioni suddette sono riferite a letture grafiche effettuate su copie di elaborati riportate, pertanto i valori espressi sono da intendersi come valori di massima;
- il titolo di proprietà è riportato esclusivamente dalla consultazione delle visure catastali.

REGIME VINCOLISTICO:

1. Nell'ambito del PPTR approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 15.02.2015 relativamente al "Sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti paesaggistici" risulta il seguente regime vincolistico: UCP – Città consolidata;
2. detti terreni NON RIENTRANO nella perimetrazione delle aree a rischio del Piano di Bacino della Puglia – Stralcio "Assetto Idrogeologico" e relative misure di salvaguardia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	437,30	1,00	437,30
Veranda	Sup. reale lorda	5,30	0,60	7,02
Portico	Sup. reale lorda	25,00	0,35	8,75
	Sup. reale lorda	20,40	0,10	2,04
Giardino	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
	Sup. reale lorda	124,70	0,05	6,23
Balconi	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	17,30	0,10	1,73
	Sup. reale lorda	680,00		473,07

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

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
Residenziale	437,30	€ 730,00	€ 319.229,00
Veranda	7,02	€ 730,00	€ 5.124,60
Portico	10,79	€ 730,00	€ 7.876,70
Giardino	9,98	€ 730,00	€ 7.285,40
Balconi	7,98	€ 730,00	€ 5.825,40
	473,07		€ 345.341,10

- Valore corpo:	€ 345.341,10
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 345.341,10
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 345.341,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	680,00	€ 345.341,10	€ 345.341,10

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:

€ 51.801,17

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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:

€ 293.539,93

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:

€ 290.539,93

Relazione lotto 001 creata in data 09/04/2024
Codice documento: E067-23-000063-010

il perito
Ing. Marco LUPERTO