

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 78/2024

Giudice: **DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE**

ELABORATO PERITALE

Del 27/06/2024

Tecnico incaricato: Geom. Giampiero Lenti

[REDACTED]

con studio in Vernole (LE) Vico Mundine n. 1

telefono: 3384441368

pec: giampiero.lenti@geopec.it



INDICE GENERALE:

LOTTO 1: Beni in Via Como n. 9 a Racale (73055) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo 1

DESCRIZIONE SOMMARIA

STATO DI POSSESSO

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE DI IPOTECA

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

CONFORMITÀ IMMOBILE

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

Attuali proprietari

Proprietari precedenti

PRATICHE EDILIZIE

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: FABBRICATO COMPOSTO DA SEMINTERRATO E DUE PIANI FUORI TERRA

Definizione quote e tipologia del diritto

Identificazione catastale

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Dettaglio delle fonti

Consistenza

Valorizzazione

VALORE DEL LOTTO



LOTTO 1: Beni in Via Como n. 9 - Racale – (73055) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - CORPO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile, appartenente a [REDACTED]
[REDACTED], classificato catastalmente come deposito a Piano Scantinato, negozio a Pieno Terra e Abitazione a Piano Primo, sito in Via Como n. 9 nel comune di Racale - (73055) LE, Italia.

Il corpo è posto a piano scantinato, terra e primo.

Identificazione catastale

[REDACTED]
proprietario per 1000/1000:

- **foglio 22 particella 961, sub 1** (Catasto Fabbricati), Via Como, P.S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 203,00, superficie totale mq 238,00, rendita € 220,17;
coerenze e confini: strada pubblica, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] altri;
- **foglio 22 particella 961, sub 2** (Catasto Fabbricati), Via Como, P.T., categoria C/1, classe 1, consistenza mq 150,00, superficie totale mq 159,00, rendita € 1.378,94;
coerenze e confini: strada pubblica, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri;
- **foglio 22 particella 961, sub 3** (Catasto Fabbricati), Via Como, P.1°, categoria A/7, classe 1, vani 7,0, totale mq 180,00, totale escluse aree scoperte mq 157,00, rendita € 415,75;
coerenze e confini: strada pubblica, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: espansione
- *Area urbanistica*: urbanizzata



- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: località marine

La zona è dotata di tutti servizi di urbanizzazione primaria;

La zona è dotata di tutti servizi di urbanizzazione secondaria;

STATO DI POSSESSO

Occupato il piano terra dal [REDACTED] mentre il piano scantinato è inagibile, mentre il piano primo è allo stato rustico.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA:

- *Iscrizione di ipoteca volontaria* – concessione a garanzia di mutuo – atto [REDACTED] [REDACTED] repertorio [REDACTED] ed iscritta a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] di piena proprietà sugli immobili riportati nel NCEU al foglio 22, p.lla 961 sub 1,2,e 3 di Racale.
Importo ipoteca: € 240.000,00
Importo capitale: € 120.000,00
- *Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo* – Atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma [REDACTED] ed iscritta a Lecce [REDACTED] a favore dell'Agenzia delle Entrate-riscossione e contro [REDACTED] di piena proprietà sugli immobili riportati nel NCEU al foglio 22, p.lla 961 sub 1,2,e 3 di Racale.
Importo ipoteca: € 91.005,26
Importo capitale: € 45.502,63



TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

- *Pignoramento Immobili* a favore di [REDACTED] SPA contro [REDACTED] di piena proprietà sugli immobili riportati nel NCEU al foglio 22, p.lla 961 sub 1,2,e 3 di Racale. Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecce del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto a Lecce [REDACTED]

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Difformità catastali per variazioni interne, di prospetto e destinazione d'uso, da sanare con mappale e docfa. Spese di regolarizzazione € 1.500,00
- Difformità urbanistiche in parte sanabili e in parte oggetto di demolizione. Le parti sanabili consistono nel cambio di destinazione d'uso a piano terra (da locale commerciale a civile abitazione) e piano interrato da destinare a deposito, modifiche di prospetto ai vari piani e modifiche interne a piano seminterrato e primo; il tutto con l'ottenimento di Permesso di Costruire in sanatoria. Difformità urbanistiche non sanabili e oggetto di demolizione consistenti nella realizzazione del vano forno a piano terra, del vano a piano interrato da destinare probabilmente a ripostiglio, nonché del vano a piano primo ottenuto mediante la chiusura di una parte del balcone. E' necessaria anche la demolizione parziale dei servizi igienici a piano terra per ridurli in larghezza a ml. 2,50 netti, anziché ml. 2,90 come da rilievo. Spese di regolarizzazione urbanistiche totali (Permesso di Costruire e demolizioni) € 8.000,00 (desunte da un calcolo approssimativo)

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

Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] nel NCEU al foglio 22, p.lla 961 sub 1,2,e 3 di Racale, in virtù di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Lecce [REDACTED] ai nn.



L'immobile in questione, sito in Racale alla Via Como n. 9, si compone nell'insieme di un piano seminterrato, terra e primo collegati tra di loro da una scala interna.

Di pertinenza esclusiva a piano terra risulta essere lo spazio antistante, parzialmente scoperto e il giardino retrostante.

Il piano seminterrato, accessibile anche da una scala interna semicircolare in legno di collegamento con il piano rialzato, si compone di un unico ambiente al momento inutilizzabile perché ancora in fase di completamento, come si evince dalla documentazione fotografica.

Non esiste la rampa di discesa esterna in quanto tale spazio è stata creata una piazzuola cementizia a filo stradale oltre a dei gradini che consentono l'accesso pedonale al suddetto scantinato.

Internamente è stata creato un piccolo ingresso con divisorio in legno mentre nella parte retrostante esiste un antibagno e due servizi igienici da un lato e l'accesso ad un spazio retrostante in parte coperto che permette l'accesso ad un vano di forma pressoché quadrato e allo stato rustico.

Come già detto attualmente non è utilizzabile perché deve essere completato l'impianto elettrico, gran parte delle opere di finitura e i servizi igienici.

Risulta completo della pavimentazione, dell'intonaco e successiva pittura di colore azzurro, in mediocri condizioni, e il pavimento e rivestimento dei servizi igienici.

Rispetto alla planimetria regolarizzata con Concessione Edilizia in sanatoria vi sono delle difformità esterne consistenti nell'eliminazione della rampa di accesso, ed interne per la presenza di opere quali la scala in legno e divisorio, oltre al vano abusivo realizzato nello scoperto retrostante.

Al piano rialzato sono state eseguiti, senza autorizzazione, i divisori interni per trasformare il locale commerciale autorizzato in civile abitazione, anche collegata al piano seminterrato tramite la suddetta scala in legno semicircolare,

Per maggiori dettagli ci si riporta al paragrafo "conformità immobile".

Nell'insieme si compone di un direttamente collegato con il soggiorno pranzo completo anche di una zona cucina a vista e di un locale forno retrostante.

Sempre dal soggiorno pranzo si accede ad un disimpegno che conduce a due camere da letto a un servizio igienico e a due ulteriori vani accessori retrostanti.



Inoltre dal soggiorno pranzo si accede alla parte retrostante costituita da un balcone e dalla scala di accesso al giardino retrostante.

La parte scoperta antistante è stata rifinita con una scala centrale delimitata sui due lati estremi da rispettive rampe pedonali di larghezza differente, come si evince anche dal rilievo grafico e fotografico.

Esiste altresì nella parte centrale anche una struttura in legno in pessimo stato di conservazione.

L'immobile risulta abitabile e costituisce la residenza principale



Risulta rifinito con pavimentazione in ceramica e in parte con parquet listellato, mentre le pareti dei bagni con ceramica e i pezzi sanitari in porcellana nazionale.

Le pareti divisorie sono in cartongesso rifinite con pittura lavabile o in parte spatolato, mentre l'intradosso del solaio è in alcuni vani rifinito anche da alcune travi in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito solo da una stufa a legno.

L'impianto elettrico del tipo sotto traccia e collegato alla rete ENEL, mentre quello idrico è alimentato da un pozzo non dichiarato e quello fognante fa capo ad un pozzo nero.

In ultimo il piano primo accessibile solo dal vano scala comune risulta allo stato rustico e si compone di un ingresso collegato con un ampio soggiorno e con il tinello, nonché con un disimpegno su cui prospettano due camere da letto, bagno e ripostiglio.

Di pertinenza esclusiva risulta essere un balcone retrostante chiuso in parte abusivamente con dei setti in muratura per ricavare probabilmente un ripostiglio.

Si trova in completo stato di abbandono e il solaio di copertura necessita anche di un importante risanamento statico perchè in alcuni tratti risulta in condizioni pessime, sicuramente a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura terminale.

Il vano scala comune prosegue anche al piano superiore per consentire l'accesso sul lastricato solare.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime



il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) indica, per gli immobili analoghi a quello in questione e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i €/mq 510,00 ed €/mq 660,00 per le civili abitazioni mentre si riduce tra i 320,00 €/mq e 440,00 €/mq per i magazzini e depositi.

Mentre per le agenzie immobiliari operanti in zona il prezzo di abitazioni analoghe oscillava tra €/mq 650,00 ed €/mq 900,00 per le civili abitazioni ed €/mq 450,00 ed €/mq 600,00 per i magazzini e deposito.

Va comunque considerato che il valore unitario aumenta in modo inversamente proporzionale rispetto alla superficie coperta dell'immobile.

Ed ancora, nel caso specifico, bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono sulla determinazione del valore unitario, quale la mancanza degli allacciamenti alle pubbliche utenze per quanto riguarda la fognatura e l'alimentazione idrica, nonché la presenza di uno scantinato non ultimato e di un piano primo in pessimo stato di conservazione e ancora allo stato rustico.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662*".

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;

c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce *pertinenza esclusiva* della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, *"i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25"*.

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

DETTAGLIO DELLE FONTI

Catasto di Lecce; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce; Ufficio tecnico di Racale; Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce; Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Salice Salentino.

CONSISTENZA

Valore Coefficiente Commerciale

Vano scala comune

- *Superficie reale lorda* 15.84 mq; coefficiente 0.50 = 7.92 mq

Piano seminterrato

- *Superficie reale lorda* 204.00 mq; coefficiente 0.50 = 102.00 mq

Abitazione piano terra

- *Superficie reale lorda* 148.00 mq; coefficiente 1.00 = 148.00 mq



- *Balcone retrostante* 25.00 mq; coefficiente 0.30 = 7.50 mq
- *Balcone retrostante (porzione in eccedenza)* mq 2.00; coefficiente 0.10 = 0.20

Abitazione piano primo

- *Superficie reale lorda* 152.00 mq; coefficiente 1.00 = 152.00 mq
- *Balcone retrostante* 25.00 mq; coefficiente 0.30= 7.50 mq
- *Balcone retrostante (porzione in eccedenza)* mq 2.00; coefficiente 0.10 = 0.20

CALCOLO VALORE PROBABILE DI MERCATO

Valore del Lotto

Valore medio ponderale intero € 235.420,00

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 200.107,00

Valore complessivo a corpo degli oneri € 9.500,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: **€ 190.670,00**

Vernole, li 01/07/2024

Geom. Giampiero Lenti



