

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzioni

Procedura promossa da

Contro

R.G.E. N. 150/2023

GIUDICE DOTT. FRANCESCO OTTAVIANO

ELABORATO PERITALE

del 25/09/2024

C.T.U.: Geom. DANTE PERRONE

Albo dei Geometri della Provincia di Lecce n. 1927

Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecce

C.F.: PRRDNT59E12L011Q - P.IVA 01153900756

Studio: Via Dell'Aquilone n. 3 - 73010 SURBO (LE)

tel. 330/414342

email: danteperrone@gmail.com

PEC: dante.perrone@geopec.it

Lotto1: Beni in Lecce alla località San Cataldo, Piazzetta San Francesco d'Assisi

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 del corpo pignorato, appartenente a [redacted], distinto in Catasto al Foglio 149 particella 133 sub 3 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita € 348,61, Via Flavio Gioia snc, Piano 1 ;

Piena proprietà la quota di 1/4 del corpo pignorato, appartenente [redacted] distinto in Catasto al Foglio 149 particella 133 sub 5 (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 1, mq. 95, Rendita € 304,19, Via Flavio Gioia snc, Piano T

Il corpo è posto al piano primo con ingresso da vano scala a cui si accede da scoperto comune al piano terra.

DECRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- Tipologia: periferica
- Area urbanistica: residenziale
- Parcheggi: buoni
- Traffico: limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- Zone limitrofe: residenziali estive
- Importanti centri limitrofi:
- Attrazioni paesaggistiche
- Attrazioni storiche:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è sostanzialmente priva di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero

ISCRIZIONI DI IPOTECA

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Lecce il [redacted] ai nn. [redacted], atto Notaio [redacted] el [redacted], rep. n. [redacted] per € [redacted] a ga-

ranzia di € 80.000,00, contro _____ nato a _____ a favore della _____ Gravante sul bene distinto al Fg. 149 p.lla 133 sub 3.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobile trascritto a _____ il _____ ai nn. _____ emesso dal Tribunale _____ notificato il _____ contro _____ nato a _____ il _____, a favore della _____ Gravante sul bene distinto al Fg. 149 p.lla 133 sub 3.

Verbale di pignoramento immobile trascritto a Lecce il _____ ai nn. _____ emesso dal Tribunale di _____ notificato il _____ contro _____ nato a _____, a favore della _____ Gravante per la quota di un quarto sul bene distinto al Fg. 149 p.l- la 133 sub 5.

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistica/edilizia

Risulta realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento di porte, creazione di una finestra abusiva e di un bagnetto abusivo.

Le verande del piano primo sono state tutte chiuse abusivamente con strutture in alluminio e vetri, nonché coperte integralmente con l'ampliamento abusivo della copertura delle verande stesse.

Al piano attico è stato realizzato abusivamente un piccolissimo vano destinato a deposito.

Le irregolarità non sono sanabili, fatta eccezione per le modifiche interne e lo spostamento delle aperture esterne. Per il resto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi originario con la demolizione di tutte le coperture abusive e del bagno esterno

- costo per la demolizione delle opere abusive a corpo € 3.000,00
- redazione di SCIA, compresi oneri comunali € 1.500,00

Conformità catastale

La planimetria catastale deve essere adeguata allo stato dei luoghi

- Presentazione di Docfa, compresi diritti di segreteria € 600,00

PASSAGGI DI PROPRIETA'

Attuale proprietario:

proprietario dal
in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio reperto-
rio n. trascritto a n data ai nn.

nata a il proprietaria dal al
i' n forza del verbale di separazione consensuale emesso dal Tribuna-
le di Lecce in data rep. n. , trascritto a in data
ai nn.

nata a e nato a
, proprietari dal l , in forza dell'atto di divisione No-
taio rep. n. , trascritto a in data ai nn.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n. del intestata a

Concessione edilizia n. del intestata a

L'agibilità non risulta rilasciata

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

E' stato adottato il metodo di stima sintetica comparativa, sulla base di informa-
zioni assunte nel libero mercato immobiliare, in riferimento a beni assimilabili a
questo periziato, per ubicazione, tipologia costruttiva, stato di conservazione e
manutenzione. Il prezzo al metro quadrato adottato, peraltro, appare sostanzial-
mente in linea con i valori riportati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari"
dell'Agenzia delle Entrate.

Dettaglio delle fonti

Libero mercato immobiliare

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 64.687,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 54.984,37
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 5.100,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni aggiustamento	€ 49.884,37

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a _____

. Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ del corpo appartenente a _____ c.f.:

Identificazione Catastale

_____, proprietà per 1000/1000, Foglio 149 particella 133 sub 3 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita € 348,61, Via Flavio Gioia snc, Piano 1
Coerenze e confini: scala condominiale, appartenente sub 4.

_____, proprietà per $\frac{1}{4}$, Foglio 149 particella 133 sub 5 (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 1, mq. 95, Rendita € 304,19, Via Flavio Gioia snc, Piano T
Coerenze e confini: Piazzetta San Francesco D'Assisi, sub 1, sub 2.

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano primo. L'altezza utile interna è di mt. 3.00.
L'intero fabbricato è stato realizzato nel 1980.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, con area solare di proprietà esclusiva. L'unità si raggiunge da un vano scala comune ad altre unità, posto al piano terra, confinante con area di cui l'esecutato è proprietario per la quota indivisa di un quarto. L'appartamento si compone di quattro vani ed accessori e si estende per una superficie coperta di mq. 57 circa con annesse verande coperte da pensiline per mq. 33 circa, nonché verande scoperte per mq. 25 circa. Allo stato attuale le verande scoperte risultano chiuse abusivamente con strutture in legno e vetri che dovranno essere demolite, in quanto realizzate abusivamente. Sulla terrazza risulta realizzato un piccolissimo vano abusivo da demolire. La superficie scoperta al piano terra ammonta a mq. 105 circa.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Fondazioni

Tipologia: continue

Condizioni: buone

Materiale: muratura

Strutture verticali

Materiale: muratura
Condizioni: buone

Solai

Concessioni: buone (alcuni fenomeni di ossidazione del ferro di armatura)
Tipologia: latero-cementizio

Copertura

Tipologia: piana
Condizioni: buone
Materiale: solaio latero-cementizio

Componenti edilizie

Infissi esterni
Condizioni: discrete
Tipologia: doppia anta a battente
Protezione: portelloni in legno
Materiale: legno e vetri

Infissi interni

Condizioni: discrete
Tipologia: a battente
Materiale: non rilevabile

Fognatura

Ispezionabilità: buona
Conformità: non riscontrata
Recapito: rete fognante pubblica
Rete di smaltimento: non rilevata
Condizioni: non rilevabili
Impianto Idrico
Conformità: non rilevata
Alimentazione: rete AQP
Rete di distribuzione: non rilevabile
Tipologia: sottotraccia
Condizioni: non rilevabili

Termico

Non presente

Rifinitore

Pavimenti: monocottura
Intonaco: civile

Rivestimento bagno: monocottura

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente
Piano Regolatore Generale della Città di Lecce, approvato in via definitiva con
delibere della Giunta Regionale n. _____ del _____ e n. _____ del _____
All'epoca della costruzione era vigente il vecchio Programma di Fabbricazione,
superato dal PRG. Attualmente il lotto su cui insiste il fabbricato ricade nella
Zona B20.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione			
Superficie reale lorda	mq. 57,00	1	mq. 57,00
Verande coperte	mq. 33,00	0,50	mq. 16,50
Verande scoperte	mq. 25,00	0,30	mq. 7,50
Scoperto a p. t. (mq. 105:4)			
(quota indivisa di ¼)	mq. 26,25	0,20	mq. 5,25
		TOTALE	mq. 86,25

Valorizzazione

Riepilogo valorizzazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero	€ 64.687,50
Valore complessivo a corpo degli accessori	€ ==
Valore complessivo intero	€ 64.687,50
Valore complessivo quota e diritto	€ 64.687,50