
TRIBUNALE DI LECCE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000396/22**

Giudice Dr. **GIANCARLO MAGGIORE**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: _____)
iscritto all'Albo della provincia di Lecce a
iscritto _____ di Lecce al _____ 01

cellular _____

emai _____

**Beni in Parabita (Lecce) via Provinciale per Martino, 9
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Parabita (Lecce) via Provinciale per Martino, 9, scala B.

Composto da appartamento a piano terzo, di un immobile costituito da numero quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, di vani cinque più accessori così suddivisi: un ingresso-soggiorno, una cucina, numero tre letto, numero due bagni di cui uno allo stato rustico, un ripostiglio, un'ampia veranda con balcone sul che affaccia sul prospetto principale ed un balcone posto sul retro dell'immobile.

Si accede al suddetto appartamento da via Provinciale per Martino o da via Nazario Sauro da spazio scoperto che conduce ad un vano scala condominiale identificato con la lettera "B" in comunione con immobili del piano primo e secondo.

Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170,10**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 22
mappale 1252 subalterno 23 categoria A/2, classe 2, superficie catastale 145 mq totale escluse aree scoperte: 137 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano Terzo, rendita: Euro 524,20.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto notarile a favore di _____ A
_____, con ro

iscritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 19/12/2012 al n. generale 41682 e al n. particolare 3438
importo ipoteca: € 150.000,00
importo capitale: € 75.000,00

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notarile _____
18 dicembre 2012 repertorio 52/39 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 19 dicembre 2012 al numero generale 41682 al numero particolare 3438 a favore di _____ età

dominico, potestario
eletto in _____ capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e
spese per una somma complessiva di € 150.000,00 durata 30 anni, a carico di _____
S

Gravante sugli immobili:

- Parabita fg. 22 part. 1252 subalterno 23 per 1/1 della piena proprietà

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4722 a favore di

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Lecce del 8 novembre 2022 repertorio n.4722 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 15 dicembre 2022 al numero generale 48037 e al numero particolare 37477 a favore di

per i diritti pari 1/1 di piena proprietà

Gravante sugli immobili:

- Parabita fg. 22 part. 1252 subalterno 23 per 1/1 della piena proprietà

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:

- altezza stato di fatto 2,90 m, altezza autorizzata con Concessione Edilizia 3,20
- le tramezzature che dividono l'ingresso con il disimpegno e il soggiorno sono state eliminate e dovranno essere ripristinate.

Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria

Spese tecniche: € 2.500,00

Oneri e lavori: € 7.000,00

Oneri totali: € 9.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- È riportata un'altezza interna pari a 3,00 m mentre quella reale è pari a 2,90 m.

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica si dovrà procedere con la regolarizzazione catastale per

regolarizzabili mediante DOCFA

Spese tecniche ed oneri: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00

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: € 7.837,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 18/12/2012 ad oggi in forza di compravendita a firma di [] in data 18/12/2012 trascritto in data 19/12/2012 ai nn. 41681

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato nel NCEU a Foglio 22 particella 122 subalterno 23 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [] il 18 dicembre 2012 repertorio n.51/38 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 9 dicembre 2012 al numero di registro generale 41681 e numero di registro particolare

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE
Perito

31579 da

6.2 Precedenti proprietari:

Il diritto di proprietà per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà immobiliare riportato nel NCEU al Foglio 22 particella 1252 subalterno 23 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del 28 aprile 1999 repertorio n.6729 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 29 aprile 1999 al numero di registro generale 14157 e numero di registro particolare 10618 da

Il diritto di proprietà per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà immobiliare riportato nel NCEU al Foglio 22 particella 1252 subalterno 23 identificato con scheda ute n.18928 del 1983 e scheda ute n.18932 del 1983 è pervenuto con atto di compravendita del Notaio del 20 dicembre 1983 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 4 gennaio 1984 al numero di registro generale 280 e numero di registro particolare 260 da Il Costruttore Edile srl con sede in Lecce per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione n.914 del 01/08/1981 per la costruzione di un fabbricato intestato a

Concessione n.915 del 03/08/1981 per la costruzione di un fabbricato composto da un piano primo, secondo e terzo box al piano interrato intestato Il Costruttore

Concessione n.1127 del 30/07/1983 per variante interna intestato a

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Parabita (Lecce) via Provinciale per Martino, n. 9 scala B.

Composto da appartamento a piano terzo, di un immobile costituito da numero quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, di vani cinque più accessori così suddivisi: un ingresso-soggiorno, una cucina, numero tre letto, numero due bagni di cui uno allo stato rustico, un ripostiglio, un'ampia veranda con balcone sul che affaccia sul prospetto principale ed un balcone posto sul retro dell'immobile.

Si accede al suddetto appartamento da via Provinciale per Martino o da via Nazario Sauro da spazio scoperto che conduce ad un vano scala condominiale identificato con la lettera "B" in comunione con immobili del piano primo e secondo.

Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170,10**

Identificato al catasto fabbricati: intestato al foglio 22 mappale 1252 subalterno 23 categoria A/2, classe 2, superficie catastale 143 mq totali escluse aree scoperte: 37 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano Terzo, rendita: Euro 524,20.

L'edificio è stato costruito nel 1981.

L'unità immobiliare è identificata con il numero B di interno.

Destinazione urbanistica:

Nel Programma di Fabbricazione vigente: approvato con Decreto n.5186-46 del 01-09-1971 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici:

In zona con destinazione B1 di completamento ed è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Indice di copertura 60%;
- Fino a due piani compreso il piano terra indice di fabb. fond. non superiore a 8,50 mc/mq altezza max non superiore a 9,50, distanza degli edifici mt.3 e dai confini mt.1,50;
- Fino a 4 piani compreso P.T. indice di fabbr. fond. 5 mc/mq altezza max 15,50 mt. distacco dagli edifici mt. 10,00 distacco dai confini 5,00 mt.

Altre notizie e dati

-) esistono le seguenti opere di trasformazione urbanistica o edilizia: nessuna
-) ex-art.33 Lex 47/85 : (inclusione in aree destinate a vincolo di inedificabilità a tutela interesse artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, a difesa delle coste marine e da difesa militare) nessuna
-) strumenti urbanistici:
 - a) Programma di fabbricazione approvato il 1.9.1971
 - b) Studio particolareggiato approvato il 27.3.1974
- il terreno non ricade in area soggette a piano urbanistico particolareggiato, comunemente denominato
- da assoggettare a verifica PPTR approvato con D.G.R. n.176 del 16 febbraio 2015

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	138,20	1,00	138,20
Veranda	Sup. reale lorda	11,70	0,60	7,02
Balconi	Sup. reale lorda	20,20	0,25	5,05
	Sup. reale lorda	170,10		150,27

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 Parabita, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderato: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Residenziale	138,20	€ 790,00	€ 109.170,00
Veranda	7,02	€ 790,00	€ 5.548,80
Balconi	5,05	€ 790,00	€ 3.985,50
	150,27		€ 118.713,30

- Valore corpo:	€ 118.713,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 118.713,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 118.713,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	150,27	€ 118.713,30	€ 118.713,30

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.807,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.700,00

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:

€ 100.906,00

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:

€ 90.206,00

Relazione lotto 001 creata in data 02/03/2024
Codice documento: E067-22-000396-010

Pignoramento derivante da pignoramento n. 4722 a favore di

nico.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Unep Presso Corte
D'appello Di Lecce del 8 novembre 2022 repertorio n.4722 e trascritto presso gli
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 15 dicembre 2022 al numero
generale 48037 e numero particolare 37477 a favore di

Gravante sugli immobili:

- Parabita fg. 22 part. 1252 subalterno 48 per 1/1 della piena proprietà

4.2.3. *Aure 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:

- altezza stato di fatto 3,60 m ed una porzione 3,80 m, altezza autorizzata con
Concessione Edilizia 4,50;
Regolarizzabili mediante P.d.C. in sanatoria
Spese tecniche: € 1.500,00
Oneri e lavori: € 0,00
Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Altezza stato di fatto 3,60 m ed una porzione 3,80 m, altezza catastale 4,60 m.
Successivamente alla regolarizzazione urbanistica 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:

proprietario dal 18/12/2012 ad oggi in forza di
compravendita a firma di Notaio data 18/12/2012 trascritto in cata
19/12/2012 al nn 41681
A

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato nel
NCEU a Foglio 22 particela 122 subalterno 48 è pervenuto per atto pubblico notarile di
compravendita del Notaio del 18 dicembre 2012 repertorio n.51/3 e
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 19
dicembre 2012 al numero di registro generale 41681 e numero di registro particolare
31579 da

6.2 Precedenti proprietari:

A 5
 1 per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà l'immobile riportato nel NCEU al foglio 22 particella 1252 subalterno 48 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio del 28 aprile 1999 repertorio n.6729 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 29 aprile 1999 al numero di registro generale 14157 e numero di registro particolare 10618 da

diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

A

I 1 per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà l'immobile riportato nel NCEU al Foglio 22 particella 1252 subalterno 48 identificato con scheda ute n.18928 del 1983 e scheda ute n.18932 del 1983 è pervenuto con atto di compravendita del Notaio del 20 dicembre 1983 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 4 gennaio 1984 al numero di registro generale 280 e numero di registro particolare 260 di II Costruttore con sede in Lecce per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione n.914 del 01/08/1981 per la costruzione di un fabbricato intestato

Concessione n.1125 del 03/08/1981 per la costruzione di un fabbricato composto da un piano primo, secondo e terzo, box al piano interrato intestato II Costruttore

Concessione n.1127 del 30/07/1983 per variante interna intestato a

Descrizione **box auto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in Parabita (Lecce) via Provinciale per Martino, n. 9.

Composto da box auto a piano interrato, di un immobile costituito da numero quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato, di vani uno.

Si accede al suddetto box-auto da via Provinciale per Martino da una rampa comune che conduce al piano interrato.

Posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22,70**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Piscazzi Gianluca Domenico foglio 22 mappale 1252 subalterno 48 categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 18 mq, posto al piano interrato, rendita: Euro 37,18.

L'edificio è stato costruito nel 1981.

Destinazione urbanistica:

Nel Programma di Fabbricazione vigente: approvato con Decreto n.5186-46 del 01-09-1971 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici:

In zona con destinazione B1 di completamento ed è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Indice di copertura 60%;
- Fino a due piani compreso il piano terra indice di fabb. fond. non superiore a 8,50 mc/mq altezza max non superiore a 9,50, distanza degli edifici mt.3 e dai confini mt.1,50;
- Fino a quattro piani compreso P.T. indice di fabbr. Fond. 5 mc/mq altezza max 15,50 mt

distacco dagli edifici mt. 10,00 distacco dai confini 5,00 mt.

Atre notizie e dati

-) esistono le seguenti opere di trasformazione urbanistica o edilizia: nessuna
-) ex-art.33 Lex 47/85 : (inclusione in aree destinate a vincolo di inedificabilità a tutela interesse artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, a difesa delle coste marine e da difesa militare) nessuna
-) strumenti urbanistici:
 - a) Programma di fabbricazione approvato il 1.9.1971
 - b) Studio particolareggiato approvato il 27.3.1974
- il terreno non ricade in area soggette a piano urbanistico particolareggiato, comunue denominato
- da assoggettare a verifica PPTR approvato con D.G.R. n.176 del 16 febbraio 2015

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box-auto	Sup. reale lorda	22,70	1,00	22,70
	Sup. reale lorda	22,70		22,70

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 Parabita, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Box-auto

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
Box auto	22,70	€ 430,00	€ 9.761,00
	22,70		€ 9.761,00

- Valore corpo:	€ 9.761,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 9.761,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 9.761,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box auto	22,70	€ 9.761,00	€ 9.761,00

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE

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:

€ 1.464,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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:

€ 8.290,85

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:

€ 6.290,85

Relazione lotto 002 creata in data 02/03/2024
Codice documento: E067-22-000396-010

il merito