

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Contro

Proc. N. 306/2022

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Antonio BARBETTA**

*Tecnico incaricato: **Architetto Massimo Ratta***

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Lecce al N. 1702

iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce

C.F. RTTMSM81C07E506V- P.Iva 04345070751

Supersano LE - via Stesi I, snc

Cavallino LE - via 2 Giugno, 8

cellulare: +39 329 31 15 796

email: archrattamassimo@gmail.com

pec: massimo.ratta@pec.it

Giudice Dr Antonio Barbetta
Perito: Architetto Massimo Ratta

**Beni in LECCE (LE) Via Vito Carluccio n. 6
Lotto 002**

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento sito in Lecce alla via Vito Carluccio n. 6.

Giudice Dr Antonio Barbetta
Perito: Architetto Massimo Ratta

3. Pignoramento a favore di Banca Commerciale Italiana SPA contro

Trascrizione a Lecce del 27/09/1998 Registro particolare 22340 Registro generale 28191

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE CORTE APPELLO Repertorio 3913 del 27/08/1998

4. Pignoramento a favore di DGService Servizi e Consulenze SRL contro

Trascrizione a Lecce del 24/10/2022 – Registro particolare 31287 Registro generale 39640

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE CORTE APPELLO Repertorio 4349 del 18/09/2022

12.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

12.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile risulta frazionato in due appartamenti senza pratica edilizia.

L'immobile è regolarizzabile tramite pratica SCIA in sanatoria per divisione immobili.

4.3.2 Conformità catastale: Nessuna

13. 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**

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

14.1 Attuali proprietari:

..... proprietario per la quota di 1/2 dal 06/12/2021 in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI trascritto al n. 32669 del 24/12/2001.

..... proprietaria per 1/2 dal 13/04/1995 in forza di atto di COMPRAVENDITA a firma del Not. Dal Verme sede Calimera repertorio n. 6990.

15. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta costruito ante 1967, quindi escluso da obblighi di concessioni.

Parziali modifiche con C.E. in sanatoria Legge n.724/94 n. 138 del 16/07/2015.

Descrizione appartamento di cui al punto B
--

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Lecce alla via Vito Carluccio n. 6.

Composto da appartamento al piano primo di un immobile condominiale.

Il locale è in stato di rustico.

Giudice Dr Antonio Barbetta
Perito: Architetto Massimo Ratta

Ha un accesso indipendente. Sono presenti una camera da letto, soggiorno, cucina oltre a bagno e vano tecnico. L'altezza interna degli ambienti è 3,0 m. E' presente un balcone sul retro dell'appartamento. E' accessibile il piano copertura.

Posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie di 72,23 mq coperti e 8,87 mq di balconi.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

proprietà per 1/2;

proprietà

per 1/2. Foglio 212 particella 794 subalterno 5, categoria A/3, classe 5 composto da 4,5 vani, posto al piano primo – rendita 499,67 €.

Coerenze: foglio 212 particelle 811, 710, 810, 53, 809.

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
appartamento	Sup. reale lorda	83,23	1,0	83,23
balconi	Sup. reale lorda	2,77	0,25	0,69
lastricato solare	Sup. reale lorda	63,23	0,15	9,48
	Sup. reale lorda			93,40

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: massetto

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Fognatura: tipologia: pozzo nero a perdere.

Accessori:--

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

16.1 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

16.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

16.3 Valutazione corpi

B. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>appartamento</i>	83,23	€ 670,00	€ 55.764,10
<i>balconi</i>	0,69	€ 670,00	€ 462,30
<i>Lastricato solare</i>	9,48	€ 670,00	€ 6.351,60
	85,56 mq		€ 62.578,00

<i>Valore corpo:</i>	€ 62.578,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 62.578,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 62.578,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>A</i>	<i>appartamento</i>	<i>85,56 mq</i>	<i>€ 62.578,00</i>	<i>€ 31.289,00</i>

16.4 Adeguaenti 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:	€ 4.693,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
16.5 Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.595,65

Il perito
Architetto Massimo Ratta