

Lotto 1: Beni in VIA VITTORIO VENETO N 57 NARDO' (73048) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Il corpo è posto al piano Terra e piano Seminterrato, è identificato al numero 57 via Vittorio Veneto. L'appartamento sviluppa una superficie reale lorda di mq 85,90 una superficie reale netta di mq 74,75. La parte abusiva sviluppa una superf. reale lorda di mq 26,44 una superficie netta di mq 21,54. Per un totale di superficie reale lorda di mq 112,34 e una superficie netta di mq 96,29.
Il box interrato sviluppa una superficie reale lorda di mq 26,41 una superficie reale netta di mq 24,36.
Il volume totale dell'appartamento ed il box è di mc 394,46

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: semicentrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: COPERTINO, GALATONE, PORTO CESAREO
- *Attrazioni paesaggistiche*: CENTRO STORICO, PORTO SELVAGGIO, MARINE
- *Attrazioni storiche*: CATTEDRALE SANTA MARIA ASSUNTA, PIAZZA SALANDRA, PALAZZO DELLA PRETURA

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da in qualità di conduttore in forza del Contratto di Cessione – Contratto di Locazione del 07/03/2022 Registrato Agenzia Delle Entrate il 10-03-2022 avvenuto con , a sua volta stipulato con Contratto del 05/12/2016 registrato il 07/12/2016 n 009066 parte cedente e

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO Iscrizione nn 38138/3087 data 16/11/2012, a favore di .E

Importo totale € 35,000,00 – Importo Capitale € 23,244,32

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO Iscrizione nn 3624/213 del 26/01/2012, a favore di S.P.A. sec (CS) codice fiscale

Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (attiva) Iscrizione nn 16774/2818, Data 18/04/2008 a favore di P.A. Importo totale € 1.000.000,00- Importo Capitale 500.000,00

ALTRE INFORMAZIONI UTILI**CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Non risulta regolare al titolo Abilitativo "PERMESSO DI COSTRUIRE N. 84 DEL 28/02/2008 E PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N.379 DEL 12/09/2008 " In quanto nella parte retrostante dell'appartamento, in corrispondenza della veranda-retro e del giardino, è stato realizzato un vano letto, un bagno con antibagno, un disimpegno e un piccolo vano ripostiglio. Per una superficie reale di mq 26,44.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite:

Le irregolarità non possono essere sanate (salvo nuove norme riguardanti la modifica dei "PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI")

CONFORMITA' CATASTALE

La Planimetria Catastale dell'appartamento identificata al sub 1 non risulta regolare in quanto non sono riportati i vani realizzati in assenza di titoli, bensì riporta solo i vani autorizzati.

La Planimetria Catastale del locale garage identificata al sub 17 risulta regolare, ad eccezione della chiusura "accesso carrabile" ma trattasi di irregolarità sanabile.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**Attuali proprietari:**

- **COMPRAVENDITA** del 20/10/2009 ai nn. REP 5.259/3.724
a firma di **Avv. []** nato a [] il [] I, in forza di ATTO DI []
Iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Lecce.
- **COMPRAVENDITA** del 20/10/2009 ai nn. REP 5.259/3.724
a firma di **[]** nata a [] il [] 30, in forza di ATTO DI []
Iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Lecce.

PRECEDENTI PROPRIETARI

- **[]** sede in [] (LE) al 20/10/2009 Proprietà per 1/1
Costituzione del 05/05/2009 Pratica n. LE0184240 COSTITUZIONE (n. 3031.1/2009)

PRATICHE EDILIZIE

Codice identificativo: COMUNE DI NARDO' – PERMESSO DI COSTRUIRE N. 84 del 28/02/2008 e PERMESSO DI COSTRUIRE N. 379 del 12/09/2008 PER LAVORI IN VARIANTE

intestati a []
In qualità di Amministratore Unico della " [] :l. c.f.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La metodologia estimativa ha tenuto conto di almeno cinque criteri di stima e varie fonti d'informazione.

promossa da:

Per la valutazione economica dell'immobile oggetto della parizia sono stati interpellati soggetti operanti nel territorio, giungendo a una stima:

ABITAZIONE	1.700,00 € AL MQ
ABITAZIONE PARTE NON AUTORIZZATA	1.150,00 € AL MQ
GARAGE	800,00 € AL MQ

Dettaglio delle fonti

- Catasto di LECCE
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE
- Ufficio tecnico di: NARDO'
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di LECCE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di NARDO'
- BORSINO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI LECCE COMUNE DI NARDO'

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 197.564,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 167.929,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 9.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 158.929,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO****Definizione quote e tipologia del diritto****Identificazione catastale****Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano Terra e piano S1, è identificato al numero 57 via Vittorio Veneto. L'altezza utile interna è di 2,70 m. L'intero fabbricato è stato edificato nel 2008

Trattasi di una palazzina residenziale costituita da piano interrato adibito garage-cantina, piano Terra, Primo, Secondo, Terzo, adibiti ad appartamenti e piano Attico adibito a locali condominiali. (Come riportato da Titolo Abilitativo) Di fatto però i locali condominiali sono stati venduti per essere adibiti ad appartamento.

La struttura è stata realizzata in calcestruzzo armato, muratura di tamponamento e solaio del tipo latero cementizio. All'appartamento si accede dai gradini adiacenti a una piccola veranda prospiciente su strada.

Dalla veranda si accede nel vano ingresso-soggiorno e di fronte a sinistra sono collocate n 2 camere da letto e un bagno, mentre di fronte a destra si accede al vano cucina e da questo si accede tramite una veranda coperta al giardino e a un piccolo

Ripostiglio. Di fronte al vano cucina è collocato un vano disimpegno, un vano letto, un vano bagno con antibagno.

Dalla parte destra del vano ingresso- soggiorno si accede, mediante una scala, al vano interrato adibito a tavernetta.

Si nota che l'ingresso carrabile è stato chiuso, pertanto non viene utilizzato l'accesso dalla rampa di ingresso al piano interrato.

Non vi sono collegamenti con le scale, comuni e l'ascensore, comunque partecipano secondo le quote millesimali.

Il lastrico solare è condominiale.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, ad eccezione della pavimentazione del vano letto realizzato in assenza di autorizzazione.

Descrizione dettagliata**Componenti Edilizie**

Infissi esterni, riferito a infissi esterni

- condizioni: buoni
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: alluminio

promossa da:

Infissi interni, riferito a infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno massello

Manto di copertura, riferito al piano terrazze

- materiale: pietra di corsi
- condizioni: buone
- coibentazione:

Pareti esterne, riferito a intera costruzione

- materiale: muratura in blocchi
- condizioni: ottime
- rivestimento:
- coibentazione:

Pavim. Interna, riferito a pavimentazione appartamento

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di ceramica

Rivestimento, riferito a cucina e bagno

- condizioni: buone
- ubicazione: cucina
- materiale: ceramica

Portone di ingresso, riferito a portoncino d'ingresso

- tipologia: anta a battente
- condizioni: buone
- materiale: portoncino blindato
- accessori:

Scale, riferito a vano scala

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: buone
- rivestimento: marmo

Impianti*Gas, riferito a intero appartamento*

- tipologia: con tubazioni sottotraccia
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione: tubi in rame
- condizioni: buone

Elettrico, riferito a intero appartamento

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Fognatura, riferito a intero appartamento

- ispezionabilità: buona
- conformità: da collaudare
- recapito: rete condominiale
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: separata
- condizioni: buone

promossa da:

Idrico, riferito a intero appartamento

- conformità: da collaudare
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in rame
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Termico, riferito a intero appartamento

- condizioni: sufficienti
- diffusori: termosifoni in alluminio
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B10**

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
ABITAZIONE			
- Superficie reale lorda	138,75 mq	1.00	138,75 mq
- Superficie reale netta	120,65 mq	1.00	120,65 mq
- Volume reale	394,46 mc	1.00	394,46 mc
- Superficie potenziale di pavimento	120,65 mq	1.00	120,65 mq
- Superficie potenziale coperta	138,75 mq	1.00	138,75 mq
- Volume potenziale	394,46 mc	1.00	394,46 mc
Totali			
Superficie reale lorda	138,75 mq		
Superficie reale netta	120,65 mq		
Volume reale	394,46 mc		
Superficie potenziale di pavimento	120,65 mq		
Superficie potenziale coperta	138,75 mq		
Volume potenziale	394,46 mc		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:

€ 158.929,00

primo ssd da:

Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 7.400,00
Valore complessivo intero:	€ 166.329,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 0,00

Documentazione depositata assieme alla relazione tecnica

Il sottoscritto, nominato stimatore nel processo esecutivo indicato in epigrafe, dichiara quanto segue in relazione alla documentazione richiesta nella circolare

Tipo Documento	Allegato	Note
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata al debitore (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	
Avviso di ricevimento della lettera raccomandata inviata ai difensori (almeno 10 giorni prima dell'accesso all'immobile)	Si	
Floppy disk (o CD-ROM) contenente la relazione, le foto e le planimetrie	No	
Copia dei contratti di locazione	Si	
Estratto dell'atto di matrimonio	No	
Copia degli atti di provenienza degli immobili	Si	
Verbale di sopralluogo	Si	
Bollette utenze ENEL (a campione)	No	
Bollette Acquedotto Pugliese degli ultimi 10 anni (a campione)	No	
Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario	No	
Certificato di morte del debitore esecutato	No	
Dichiarazione di successione	No	
Certificato di esistenza in vita del coniuge del debitore	No	
Prova dell'invio della relazione al debitore (per A/R)	No	
Prova dell'invio della relazione ai difensori (per A/R, fax o e-mail)	No	
Atto costitutivo del fondo patrimoniale	No	