
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

PROCURATRICE DI
contro

Sede legale: LECCE
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. **311/2023**

Giudice Dott. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A23L049E – P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu

**Beni in Monteroni di Lecce - LE – Appartamento
via Luigi Einaudi civ.32
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento a Piano Secondo – Comune di Monteroni di Lecce - LE - via Luigi Einaudi civ.32.

L'Appartamento è situato al secondo piano di un fabbricato disabitato perché parzialmente allo stato rustico e privo di allacciamenti per la fornitura di servizi cittadini. All'appartamento, privo di porta di ingresso, si accede attraverso scale in cemento armato allo stato rustico e prive di protezione.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con balcone che affaccia nel giardino posteriore, da una cucina e da un disimpegno da cui si accede a n.2 camere da letto, una delle quali con balcone, a un bagno e ad un ripostiglio.

La cucina, il disimpegno ed il bagno prospettano e prendono luce ed aria da un pozzo luce comune al centro dello stabile dove convergono le montanti degli impianti idrico fognanti di tutti gli appartamenti.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **131,70¹**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a _____ nato a SAN CESARIO DI LECCE (LE) il
Proprietà 1/1, foglio 7, mappale 1994, sub.66, categoria F/4, posto al piano
2.

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/03/2022 Pratica n. LE0044665 in atti dal 11/03/2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ULTIMATO A IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 44665.1/2022)

Il lotto Confina: a Nord con subb. 55 e 58 (scale BCNC), a Est e a Sud con aree comuni ed a Ovest con part.2158.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: centrale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, principali centri limitrofi: nessuno; attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno

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: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA APULIA S.P.A. con sede in SAN SEVERO (FG), contro

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

ALESSANDRO, nascente da concessione a garanzia di mutuo di 4 anni E 6 MESI del 12.11.2004. Importo Ipoteca Euro 1.025.000,00 Sorte Capitale Euro 410.000,00, a firma di notaio Mancuso Rocco n.rep. 13599/6507

Iscritta il 13.11.2004 ai nn.44560/6080

IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA APULIA S.P.A. con sede in SAN SEVERO (FG), contro _____, nascente da concessione a garanzia di mutuo di 30 anni del 21.12.2007. Importo Ipoteca Euro 200.000,00 Sorte Capitale Euro 81.987,37, a firma di notaio Franco Cesare n.rep. 15630/8052

Iscritta il 31.12.2007 ai nn.54113/10608

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro _____ - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 13.10.2023 al n.4687/2023 e trascritto a LECCE in data 09.11.2023 ai nn. 41513/34159.

4.2.4. *Altri oneri: nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: nessuna.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: L'immobile risulta accatastato con la categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione) quando comunque dovrebbe essere già individuata come A2.

Regolarizzabile con: presentazione di variazione catastale (DOCFA)

Spese pratica: € **50,00**

Spese tecnico: € **600,00**

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene non è divisibile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€	0,00
Spese 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. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIE E CATASTALI PRESENTATE DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione:

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato un atto di compravendita del 21.02.2007 redatto dal notaio dott. Cesare Franco in favore del signor _____ e contro _____ srl. Quest'ultima aveva acquisito la proprietà dell'immobile a seguito di atto di conferimento in società del 02.02.2005 redatto dal notaio dott. Rocco Mancuso da potere di _____ .a.s. di _____ e successivo atto di conferma del 09.10.2007 redatto dal notaio dott. Cesare Franco da potere di _____ s.a.s. di _____. A quest'ultima la proprietà è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 19.04.2004 del tribunale di Lecce da potere di Mazzotta Giovanni. Quest'ultimo aveva acquisito la proprietà dell'immobile a seguito di atto di compravendita del 27.04.1993 redatto dal notaio dott. Vincenzo Miglietta contro _____.

6.2 Attuali proprietari

_____ nato a SAN CESARIO DI LECCE (LE) il _____ in virtù di atto di compravendita del 21.12.2007 n. rep. 15629/8051 redatto dal notaio Dott. Cesare Franco, trascritto a Lecce il 31.12.2007 ai nn.54111/35514, per un valore di acquisto di **Euro 30.000,00.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 198/05 per la ultimazione ai lavori autorizzati al fabbricato esistente composto da piano terra per locale commerciale, piano primo per due civili abitazioni, piano secondo per due civili abitazioni e piano terzo per una civile abitazione, intestata a

domanda di Permesso di Costruire presentata in data 05/12/2005 prot. 12891, rilasciata in data 07/02/2006 - n. 6. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 34/06 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n.6 del 07/02/2006 per modifiche interne ed esterne ad un fabbricato composto da piano terra per locale commerciale, piano primo, secondo e terzo per civili abitazioni, intestata a

domanda di Permesso di Costruire presentata in data 01/03/2006 prot. 4711, rilasciata in data 15/06/2006 - n. 55. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 21/10 per il rinnovo del Permesso di costruire n.55/2006 per completamento lavori fabbricato sito in via L.Einaudi nn.28-30-32 composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo..., intestata a

domanda di Permesso di Costruire presentata in data 09/02/2010 prot. 2302, rilasciata in data 18/03/2010 - n. 14. – Agibilità non rilasciata

Appartamento

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento a Piano Secondo – Comune di Monteroni di Lecce - LE - via Luigi Einaudi civ.32.

L'Appartamento è situato al secondo piano di un fabbricato disabitato perché parzialmente allo stato rustico e privo di allacciamenti per la fornitura di servizi cittadini.

All'appartamento, privo di porta di ingresso, si accede attraverso scale in cemento armato allo stato rustico e prive di protezione.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno con balcone che affaccia nel giardino posteriore, da una cucina e da un disimpegno da cui si accede a n.2 camere da letto, una delle quali con balcone, a un bagno e ad un ripostiglio.

La cucina, il disimpegno ed il bagno prospettano e prendono luce ed aria da un pozzo luce comune al centro dello stabile dove convergono le montanti degli impianti idrico fognanti di tutti gli appartamenti.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **131,70²**

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a _____ nato a SAN CESARIO DI LECCE (LE) il _____, Proprietà 1/1, foglio 7, mappale 1994, sub.66, categoria F/4, posto al piano 2.

Derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/03/2022 Pratica n. LE0044665 in atti dal 11/03/2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ULTIMATO A IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 44665.1/2022)

Costituito da n.3 piani di cui n.3 fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90 metri.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 32- P.2.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Monteroni di Lecce è il P.R.G. adeguato alle prescrizioni di Delibera di Giunta Regionale n.529 del 10/05/2001, l'immobile è individuato urbanisticamente in ZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO governato con le Norme Tecniche di Attuazione dall'art.2.18 che stabilisce che:

ART. 2.18 - ZONE DI COMPLETAMENTO (B1)

Nella zona di completamento B1 sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti e gli interventi urbanistici esecutivi, così come definiti nell'art. 2.17.

1. Nel caso di concessione diretta. Vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Uom - unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e da confini catastali di proprietà, che abbiano una superficie non superiore a mq. 1000.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: 4 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura massimo: 60% dell'area;

Hm - altezza massima: 11,00 metri;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,0; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se finestrati) moltiplicata per 0,5 = $(H1 + H2) \times 0,5$ con un minimo in ogni caso di ml. 10; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture;

Ds - distanza dalla strada: secondo allineamenti prevalenti;

Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area;

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc per le nuove costruzioni.

In ogni caso è consentita, anche oltre l'Iff della zona, la sopraelevazione di fabbricati esistenti, al momento di adozione del P.R.G., al solo piano terra (o piano rialzato non superiore a metri 1,2) per un solo piano e in misura pari all'80% della superficie coperta.

Per le abitazioni a volta il volume da computare è dato dal prodotto della Sc per un'altezza teorica di m 3,25.

In caso di sostituzione edilizia la ricostruzione può essere effettuata comunque nei limiti della sagoma e della volumetria originaria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Nel caso di piano attuativo.

Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi per adeguamento o ristrutturazione urbanistica di un'area edificata perimetrata da strade esistenti oppure interessanti aree libere di superficie fondiaria superiore a 1.000 mq, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area perimetrata da strade esistenti e dai confini catastali di proprietà.

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: massimo 3,5 mc/mq;

Rc - rapporto di copertura 60%;

Hm - altezza massima: 11,00 metri;

Vc - verde condominiale o privato: minimo 20% dell'area.

P - parcheggi: 1 mq ogni 10 mc di volume costruito;

Pp - parcheggi pubblici: 2,5 mq ogni 100 mc

Nel volume delle costruzioni non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento				
Ingresso - Soggiorno	Sup. reale netta	39,30	1,00	39,30
Cucina	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Disimpegno	Sup. reale netta	9,80	1,00	9,80
Bagno	Sup. reale netta	6,10	1,00	6,10
Letto	Sup. reale netta	14,90	1,00	14,90
Letto	Sup. reale netta	15,80	1,00	15,80
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,50	1,00	3,50
Balconi	Sup. reale netta	12,30	1,00	12,30
	Sup. reale netta	110,20		110,20
Appartamento.	Sup. reale lorda	117,80	1,00	117,80
Balconi.	Sup. reale lorda	13,90	0,50	6,95
	Sup. reale lorda	131,70		124,75

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce e plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti in c.a.p. e completamento con getto in opera, condizioni: buone.

<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a, ubicazione: interne, condizioni: a rustico. Si riferisce limitatamente a: scale comuni.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: multipla, doppia e singola anta a battente, e vasistas, materiale: alluminio, protezione: nessuna con alloggiamento per tapparella, condizioni: mediocri.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone. Si riferisce a balconi
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: rustico, condizioni: scarse.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da completare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da completare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: inesistente, distribuzione: tubi in acciaio e rame, condizioni: sufficienti, conformità: da completare, apparecchi alimentati: sanitari bagni e lavello cucina.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: da definire, alimentazione: da definire, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: non esistenti, condizioni: sufficienti, conformità: da completare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili con stato di conservazione normale indica un valore di mercato variabile tra 600,00 e 820,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando che l'appartamento si trova all'interno di uno stabile privo di collegamenti alle forniture di servizi essenziali quale acqua, corrente elettrica e gas ed ha bisogno di essere completato in termini di finiture per quanto riguarda le porte interne quella di ingresso, il completamento degli infissi esterni ed il completamento dell'impianto di riscaldamento si può considerare attendibile un valore pari a circa il 60% del valore massimo.

Pertanto la stima verrà eseguita con un prezzo al metro quadro commerciale di euro 490,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, ufficio tecnico di Monteroni di Lecce, Operatori del mercato: di Monteroni di Lecce.

8.3. Valutazione corpo

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento.	117,80	€ 490,00	€ 57.722,00
Balconi	6,95	€ 490,00	€ 3.405,00

Giudice Dott. Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

	124,75	€ 490,00	€ 61.127,50	
Riepilogo:				
	Immobile	Superf. Eq.	Valore intero	Valore diritto
	A. Appartamento	124,75	€ 61 127,50	€ 61 127,50

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:	€ 9 169,13
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 650,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 51 958,37
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:	€ 51 308,37

martedì, 06 febbraio 2024

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni