
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep. 0417/2019 R.G.E. - LOTTO 9

Giudice: Dott. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "dr. ing. Buggemi Marcello".

**Beni in Collepasso (LE) -
FABBRICATO CON DEPOSITI
ED ABITAZIONE
LOTTO 9**

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:
A.	<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u> relativamente a: intero fabbricato, composto da un ampio vano cantina al piano interrato con accesso anche da altra via, da un'abitazione con antistante vano pluriuso e con ortale scoperto posta al piano terra e da un monolocale con bagno al piano primo sito in via Principe di Piemonte al civico n° 23 e con altro ingresso in via Rinascita n°3.
	<u>L'immobile è così costituito da:</u> - Al Piano interrato: è ivi presente un locale deposito/magazzino a cui si accede dalle scale posto al civico n°23 di via Principe di Piemonte e poi, con altra rampa di scale, ci si può collegare fino al vano pluriuso del piano terra che ha affaccio su via Rinascita al civico n°3. La cantina è divisa in due ambienti comunicanti, realizzati con volta a botte in pietra leccese intonacata e con pavimento in marmette di cemento; i vani sono dotati di un piccolo ripostiglio, di un altro vano adibito a centrale termica e di una minima illuminazione ed areazione naturale mediante finestra poste sul piano stradale. La superficie totale risulta di circa 133,50 mq. lordi e l'altezza interna è di circa 3,0 mt. - Al Piano terra: è presente un appartamento a cui si accede mediante il vano pluriuso che si affaccia su via Rinascita, e salendo una rampa di scale, da un piccolo ortale scoperto: si compone da due camere da letto, di una cucina, di un servizio igienico con ripostiglio da un salone e da un vano studio. Le coperture sono in parte a volta a crociera ed in parte con solai piani, i pavimenti in ceramica e in marmette, ed il servizio igienico e la cucina rivestiti con ceramica fino a 2,2 mt. La superficie totale lorda di circa 108,30 mq mentre le altezze risultano variabili dai 2,6 mt ai 4,8 mt delle volte. - Al Piano Primo: da una piccola rampa di scale posta nell'ortale scoperto, si accede al piano primo che risulta un piccolo deposito di vari arredi, collegato ad un servizio igienico. Gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana; questa unità possiede altezza interna di circa 2,7 mt. e superficie coperta di circa 22,50 mq. lordi. Completa l'abitazione un balcone sul prospetto principale di circa 6,5 mq. lordi. L'unità, sviluppa una superficie coperta totale lorda di circa 264,30 mq., e una superficie scoperta come ortale, di circa 11,0 mq. lordi.
	<u>Identificato in catasto: N.C.E.U. di Collepasso:</u>
	- Fabbricato al foglio 8, con particella n°847 sub 4 avente categ. A/3 classe 3, consistenza 8 vani e rendita di € 371,85;
	<u>L'intero suddetto fabbricato risulta intestato alla seguente proprietà:</u>
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA:
	Caratteristiche zona: semicentrale ed a traffico medio-alto.
	Caratteristiche zone limitrofe: abitazioni di tipo basso mono o bifamigliari e diversi locali

	commerciali.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	Principali collegamenti: bus extraurbani e strade comunali.
	Servizi offerti dalla zona: a circa 600 mt. la sede municipale, supermercato a 200 mt., farmacia a 300 mt. e banca a circa 350 mt.
3.	STATO DI POSSESSO:
	L'appartamento attualmente risulta occupato saltuariamente nella stagione estiva dalla famiglia del proprietario.
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici
	In base a quanto indicato nelle diverse relazioni ipotecarie eseguite su incarico del disbrigo di pratiche legali ed amministrative, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla data 03/11/1992 sino al 18/02/2020, risulta quanto riportato e presente inoltre nell'allegato 2.
	4.1.1. <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///
	4.1.2. <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>
	4.1.3. <i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///
	4.1.4. <i>Altre limitazioni d'uso:</i> ///
	4.1.5. <i>Iscrizioni:</i> - IPOTECA VOLONTARIA del 09/07/2015, pubblico ufficiale rogante
	4.1.6. <i>Pignoramenti:</i> - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/09/2019, numero di repertorio

		4.1.7.	Altri oneri: Nessuno
	4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	
	4.2.1.	Conformità urbanistico edilizia: Dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la regolare CONFORMITA' delle opere eseguite.	
	4.2.2.	Conformità catastale: Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si evidenzia la CONFORMITA' delle opere riportate.	
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		
	Spese ordinarie relative agli oneri concessori per l'immobile:		€ _/__/ _
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		€ _/__/ _
	Oneri e spese urbanistiche insolute alla data della perizia:		€ _/__/ _
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		
	6.1	Precedenti proprietari	
		Allo stato attuale si deduce che, il proprietario dei beni risulta:	

7.	PRATICHE EDILIZIE: La suddetta unità immobiliare è stata realizzata mediante la iniziale licenza di costruzione n°93/73 del 07/11/1973, successivo progetto per demolizione e ricostruzione di un vano garage cob Concessione edilizia n°110/85 avente Nulla osta del 6/06/1985 ed ultima Concessione edilizia in sanatoria n°5 indicata con prat. n°203/1988 e prot. n°5137 rilasciate tutte dal Comune di Collepasso. Il progetto finale prevedeva la variante e l'ampliamento per una civile abitazione a piano terra cantina e primo.
Descrizione: Fabbricato con abitazione e deposito di cui al punto A	
<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u> relativamente a: intero fabbricato, composto da un ampio vano cantina al piano interrato con accesso anche da altra via, da un'abitazione con antistante vano pluriuso e con ortale scoperto posta al piano terra e da un monolocale con bagno al piano primo sito in via Principe di Piemonte al civico n° 23 e con altro ingresso in via Rinascita n°3.	
<u>L'immobile è così costituito:</u> - Al Piano interrato: è ivi presente un locale deposito/magazzino a cui si accede dalle scale posto al civico n°23 di via Principe di Piemonte e poi, con altra rampa di scale, ci si può collegare fino al vano pluriuso del piano terra che ha affaccio su via Rinascita al civico n°3. La cantina è divisa in due ambienti comunicanti, realizzati con volta a botte in pietra leccese intonacata e con pavimento in marmette di cemento; i vani sono dotati di un piccolo ripostiglio, di un altro vano adibito a centrale termica e di una minima illuminazione ed areazione naturale mediante finestra poste sul piano stradale. La superficie totale risulta di circa 133,50 mq. lordi e l'altezza interna è di circa 3,0 mt. - Al Piano terra: è presente un appartamento a cui si accede mediante il vano pluriuso che si affaccia su via Rinascita, e salendo una rampa di scale, da un piccolo ortale scoperto: si compone da due camere da letto, di una cucina, di un servizio igienico con ripostiglio da un salone e da un vano studio. Le coperture sono in parte a volta a crociera ed in parte con solai piani, i pavimenti in ceramica e in marmette, ed il servizio igienico e la cucina rivestiti con ceramica fino a 2,2 mt. La superficie totale lorda di circa 108,30 mq mentre le altezze risultano variabili dai 2,6 mt ai 4,8 mt delle volte. - Al Piano Primo: da una piccola rampa di scale posta nell'ortale scoperto, si accede al piano primo che risulta un piccolo deposito di vari arredi, collegato ad un servizio igienico. Gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno e finestre in alluminio a doppio vetro con persiana; questa unità possiede altezza interna di circa 2,7 mt. e superficie coperta di circa 22,50 mq. lordi. Completa l'abitazione un balcone sul prospetto principale di circa 6,5 mq. lordi. L'unità, sviluppa una superficie coperta totale lorda di circa 264,30 mq., e una superficie scoperta come ortale, di circa 11,0 mq. lordi.	
- Identificato in N.C.E.U. di Collepasso (Le): - Fabbricato al foglio 8, con particella n°847 sub 4 avente categ. A/3 classe 3, consistenza 8 vani e rendita di € 371,85;	
-	<u>L'intero suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:</u>
Destinazione urbanistica:	

Il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso (Le), approvato con D.G.R. n° 1067 del 21/01/1976 che inserisce il suolo in **ZONA "B – di completamento - tessuto edificato"** con le norme che hanno previsto interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione secondo le vigenti norme indicate sull'allegato certificato di destinazione urbanistica ed con i seguenti indici: Iff = 5,0 mc./mq. – H max = 12,00 mt. – Rc = 80% e con NP = 3P

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq. potenziale
Deposito al piano interrato	Sup. reale lorda mq.	75,00	0,5	37,50	340,00
Due locali commerciali al piano terra (34+36mq.)	Sup. reale lorda mq.	70,00	1,0	70,00	1.400,00
Abitazione al primo piano	Sup. reale lorda mq.	76,00	1,0	76,00	1.350,00
Monolocale al secondo piano	Sup. reale lorda mq.	52,00	1,0	52,00	1.150,00
		273,00		235,50	

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo, con travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in massello di legno, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso in legno; infissi in legno e vetro camera finestrini e porte locali in alluminio, condizioni buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature e tramezzature in blocchi di tufo condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramiche commerciali, condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco e pittura, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: presente, condizioni: buone
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: presente del tipo sottotraccia: condizioni: buone
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto collegato ad AQP in pvc: condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: impianto con tubazioni in rame a collettori, condizioni: buone
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto in rame ma non attivo poichè senza termosifoni, nè caldaia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.
Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ora descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, e siti internet specializzati.

8.3. Valutazioni delle superfici				
	Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1000/1000
	A. Fabbricato composto da una civile abitazione posta al primo piano con scoperto di pertinenza, con un monolocale al secondo piano avente scoperto di pertinenza, con un locale commerciale da suddividere al piano terra e con deposito al piano seminterrato.		€ 285.900,00	€ 285.900,00
				€ 285.900,00;
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:			€ 42.885,00;
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:			///
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			///
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):			€ 9.300,00
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 dell'acquirente:			€ 233.715,00;
Lecce, 25 Febbraio 2020.				

Il perito

Ing. Marcello Buggemi


