
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL DEBITORE

N. Gen. Rep. 000012/22

Giudice Delegato Dr. **Annafrancesca CAPONE**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2386
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 2386
C.F. PRRDRA74P01H793Z- P.Iva 03824660751

con studio in Lecce (Lecce) via Luigi Sturzo n.31
cellulare: 3402236630
email: dario.perrone@gmail.com

**Beni in Nardo' (Lecce) Via Papa Giovanni XXIII
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione sito in Nardo' (Lecce) Via Papa Giovanni XXIII.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo di un condominio compreso tra le vie Raho e Papa Giovanni XXIII.

Lo stato dei luoghi rilevato si presenta con la seguente distribuzione interna:
un ingresso, un disimpegno, un bagno con antibagno, un tinello, una cucina, un soggiorno, un piccolo ripostiglio, due camere da letto e 2 balconi.

L'appartamento è posto al piano Secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **102,45**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ (C.F.: _____); _____ (C.F.: _____) foglio 108

mappale 278 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 97 m².

Totale escluse aree scoperte: 95 m², composto da vani 6 Vani, posto al piano 2, - rendita: Euro 418,33.

A.1. **Cantina:**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietario del bene

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:

Atto per causa di morte - Denuncia di successione derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) a favore di _____ e _____

contro _____ in data 10/03/2004 registrato a UR Gallipoli in data 08/07/2004 ai nn. Vol. 10/312 in data 07/10/2004 ai nn. Reg. Gen. 39603, Reg. Part. 29420

Atto tra vivi - Compravendita a favore di _____ e _____ contro _____ e _____ a firma di Antonio

Novelli in data 29/11/2006 ai nn. Rep. 68563/17831 registrato a Gallipoli in data 30/11/2006 ai nn. 1511 trascritto a Lecce in data 01/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 47654, Reg. Part. 33720

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 Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A., contro** _____ e _____, a firma di Antonio Novelli in data 29/11/2006 ai nn. Rep.68564/17832 registrato a Gallipoli in data 30/11/2006 ai nn. 1511 iscritto a Lecce in data 01/12/2006 ai nn. Reg. Gen. 47655, Reg. Part.8120
importo ipoteca: Euro 186.000

- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
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: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità* (da segnalare l'assenza estratto di mappa)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 828,00
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:	€ 3.195,95

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) proprietà per 1/2;
_____ nata a Nardò il _____ (C.F. _____) proprietà per 1/2. proprietario dal 29/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di P.U. Antonio Novelli in data 29/11/2006 ai nn. Rep: 68563/17831 in data 01/12/2006 ai nn. Reg. Part. 33720 Reg. Part. 47654

6.2 Precedenti proprietari:

_____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) per 4/6;

_____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) per 1/6;
_____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) per 1/6.

Proprietari dal 17/12/2001 al 10/03/2004 in forza di denuncia di successione in data 17/12/2001 registrato a U.R. Gallipoli in data 19/02/2001 ai nn. Volume 295 n.56 in data 21/08/2003 ai nn. Reg. Part. 25505, Reg. Gen. 32543.

_____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) per 1/2;
_____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) per 1/2.

Proprietari dal 10/03/2004 al 29/11/2006 in forza di denuncia di successione in data 10/03/2004 registrato a U.R. Gallipoli in data 08/07/2004 ai nn. Volume 312 n.10 in data 07/10/2004 ai nn. Reg. Part. 29420, Reg. Gen. 39603

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in Sanatoria n. 714 per lavori di Chiusura di un balcone di una civile abitazione con vetrata in alluminio protetta da avvolgibili in plastica intestata a _____. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 28/10/1985- n. prot. 23321/85 rilasciata in data 01/07/1992- n. prot. Pratica di condono Edilizio n.182

Descrizione Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione sito in Nardo' (Lecce) Via Papa Giovanni XXIII.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo di un condominio compreso tra le vie Raho e Papa Giovanni XXIII.

Lo stato dei luoghi rilevato si presenta con la seguente distribuzione interna:
un ingresso, un disimpegno, un bagno con antibagno, un tinello, una cucina, un soggiorno, un piccolo ripostiglio, due camere da letto e 2 balconi.

L'appartamento è posto al piano Secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **102,45**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXX**);
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXX**) foglio 108 mappale 278 subalterno 11,
categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 97 m². Totale escluse aree scoperte: 95 m²,
composto da vani 6 Vani, posto al piano 2, - rendita: Euro 418,33.

L'edificio è stato costruito nel anni 60..

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del Commisario Straordinario n.181 del 04/04/2002 l'immobile è identificato nella zona Articolo 49 - Zone B.11 - Residenziali Urbane Di Completamento.

Norme tecniche ed indici: Art. 49

Comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze ;
- uffici privati e studi professionali ;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche ;
- agenzie di credito e assicurazioni ;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio ;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.
- edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo).

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio ;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.
- Altezza massima; H max = 14,00 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

Per nuovi edifici é prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti . Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

Il rilascio della concessione edilizia é comunque subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Per le aree residenziali del I° P.E.E.P. vigente classificate come zone B.11, si applicano gli indici e le prescrizioni stabiliti nel relativo Piano di Zona approvato.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie lorda piano 2	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
Balcone 1	Sup. reale lorda	6,28	0,30	1,88
Balcone 2	Sup. reale lorda	1,17	0,30	0,35
	Sup. reale lorda	102,45		97,24

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno/alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
- Accessori:**
A.1. Cantina: è posto al piano Seminterrato.
 Sviluppa una superficie complessiva di 11,55 (superficie utile)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò (Le), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di Nardò, Tecnici della zona in cui è sito l'immobile.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

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
Superficie lorda piano 2	95,00	€ 490,00	€ 46.550,00
Balcone 1	1,88	€ 350,00	€ 659,40
Balcone 2	0,35	€ 350,00	€ 122,85
	97,24		€ 47.332,25

- Valore corpo:	€ 47.332,25
- Valore accessori:	€ 2.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 49.332,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 49.332,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione piano 2 con cantina al piano int.	102,45	€ 49.332,25	€ 49.332,25

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:

€ 7.399,84

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 41.932,41

Relazione lotto 001 creata in data 26/10/2023
Codice documento: LC067-22-000012-001

il perito
Ing. DARIO PERRONE