

**Beni in Nardò (Lecce) – Via Montegrappa n°28/A - piano terra/primo
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

A. **Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano primo/secondo, sito nel Comune di Nardò alla via Montegrappa n° 28/A, con accesso da vano scala indipendente al piano terra.

L'immobile è così costituito:

A. – Immobile ad uso residenziale al piano primo/secondo, con accesso indipendente da vano scala al piano terra ubicato al civ. 28/A di via Montegrappa. La superficie lorda è pari a mq. **153,68**, costituita da una superficie coperta di mq. **84,98** al piano terra/primo, mq. **18,70** al piano secondo, con terrazzo a livello di mq. **50,00** (coefficiente di ragguaglio 1/4), per una superficie ragguagliata di mq. **116,18**.

Con accesso da portoncino in legno prospiciente via Montegrappa, al piano terra, l'abitazione al piano primo si compone di ingresso, cucina, tinello con camino in muratura, una camera da letto, un servizio igienico, piccolo balcone; al piano secondo (collegato al piano primo da scala interna a chioccia) si compone di vano stenditoio, terrazzo a livello, sul quale è installata una tettoia il legno di mq. 20,00 circa ed altezza media di m. 2,40 (non rappresentata negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Nardò).

L'abitazione presenta pavimenti in mattoni di ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni metallici di colore rosso e vetro, pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari, provvista di impianti idrico-fognante, elettrico priva di impianto termico. Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio al piano primo e secondo. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ed adeguamento/rifacimento degli impianti nonché di manutenzione delle facciate esterne.

Confina con immobile al piano terra, con via Montegrappa, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Nardò

A. intestato a: [redacted], proprietà per 1/1;

foglio 130, particella 2305, sub. 3, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, posto al piano T.-1, via Montegrappa n°28/A, - rendita: € 267,27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali.

Giudice Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Mauro Pellè

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti (Km): area residenziale, direttamente collegata al resto del centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è utilizzato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 19.12.2022 al 19.05.2023 non si rilevano Formalità di alcun tipo.

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: /*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.1.5. *Iscrizioni/ Trascrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 20.01.2006 ai nn. 2778/338, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.01.2006 ai rogiti del Notaio [REDACTED], rep. n° 3591/1884, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto [REDACTED] e contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Nardò foglio 130 particella 2305 sub.3.

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 15.07.2011 ai nn. 25853/4374, nascente da decreto ingiuntivo del 03.09.2010, Tribunale di Roma, rep. n° 42613, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 12.000,00 ed un capitale di € 7.623,03 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Nardò foglio 130 particella 2305 sub.3

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 02.07.2019 ai nn. 22601/2717, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 28.06.2019, rep. n° 14442/9719, a favore di [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted] e contro [redacted], per un montante ipotecario di € 106.975,22 ed un capitale di € 53.487,61 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Nardò foglio 130 particella 2305 sub.3.

4.1.6.

Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 28.12.2022 ai nn. 50069/39014, nascente da verbale di pignoramento immobili del 25.11.2022, Tribunale di Lecce, rep. n° 5407, a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro il signor [redacted] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Nardò foglio 130 particella 2305 sub.3.

4.1.7.

Altri oneri: /

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1

Conformità urbanistico edilizia:

Difformità riscontrate: fabbricato a destinazione residenziale al piano primo con vano stenditoio al piano secondo conforme agli elaborati progettuali allegati a seguito del rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n° 210 del 16/10/1990 (v. allegati), ad eccezione di una tettoia con orditura in legno di mq. (5,00x4,00)=mq. 20,00 circa (h. media 2,40) rilevata sul terrazzo a livello al piano secondo e non rappresentata negli elaborati grafici del suddetto titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Nardò.

Per l'eliminazione di detta difformità/abuso mediante intervento di rimessa in pristino dello stato dei luoghi, si prevede un costo presunto, p non inferiore a € 4.000,00.

4.2.2.

Conformità catastale:

Difformità riscontrate: il confronto tra le planimetrie catastali degli immobili e lo stato dei luoghi, evidenzia sostanziale conformità.

Planimetria catastale mancante: allo stato attuale non è stato possibile acquisire la planimetria catastale (non rasterizzata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € _____
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € _____
Spese condominiali € _____

6. ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

L'immobile si appartiene a _____, proprietà per 1000/1000; giusto atto di compravendita Notaio _____ n° 3590 di repertorio del 16.01.2006.

6.2 Precedenti proprietari

L'immobile si apparteneva a _____ il _____ C.F. _____.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato a destinazione residenziale al piano primo con vano stenditoio al piano secondo per cui è stata rilasciata dal Comune di Nardò Concessione edilizia in sanatoria n° 210 del 16/10/1990, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, al precedente proprietario _____ (v. allegati).

Descrizione **Abitazione** al piano terra-primo di cui al punto A.

Giudice Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Mauro Pellè

Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano primo/secondo, sito nel Comune di Nardò alla via Montegrappa n° 28/A, con accesso da vano scala indipendente al piano terra.

L'immobile è così costituito:

Immobile ad uso residenziale al piano primo/secondo, con accesso indipendente da vano scala al piano terra ubicato al civ. 28/A di via Montegrappa. La superficie lorda è pari a mq. **153,68**, costituita da una superficie coperta di mq. **84,98** al piano terra/primo, mq. **18,70** al piano secondo, con terrazzo a livello di mq. **50,00** (coefficiente di ragguaglio 1/4), per una superficie ragguagliata di mq. **116,18**.

Con accesso da portoncino in legno prospiciente via Montegrappa, al piano terra, l'abitazione al piano primo si compone di ingresso, cucina, tinello con camino in muratura, una camera da letto, un servizio igienico, piccolo balcone; al piano secondo (collegato al piano primo da scala interna a chiocciola) si compone di vano stenditoio, terrazzo a livello, sul quale è installata una tettoia in legno di mq. 20,00 circa ed altezza media di m. 2,40 (non rappresentata negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Nardò).

L'abitazione presenta pavimenti in mattoni di ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni metallici di colore rosso e vetro, pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari, provvista di impianti idrico-fognante, elettrico priva di impianto termico. Presenta gli ambienti con copertura piana di tipo a solaio latero-cementizio al piano primo e secondo. L'immobile necessita di interventi di manutenzione ed adeguamento/rifacimento degli impianti nonché di manutenzione delle facciate esterne. Confina con immobile al piano terra, con via Montegrappa, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Nardò

A. intestato a: [redacted], il [redacted]

[redacted], proprietà per 1/1;

foglio 130, particella 2305, sub. 3, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, posto al piano T.-1, via Montegrappa n°28/A, - rendita: € 267,27.

Il fabbricato originario risale ad epoca antecedente al 1967 e successivamente ampliato al piano secondo con titolo edilizio rilasciato nel 1990.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo di cui al punto A, presenta cattive condizioni di manutenzione e conservazione, e necessità di generalizzati interventi manutentivi ed adeguamento/rifacimento degli impianti e rifacimento delle facciate esterne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

(struttura):

Solai (struttura):

Scale (struttura):

materiale: Struttura in muratura portante, condizioni: buone.

tipologia: coperture piane di tipo latero-cementizio, condizioni: necessitano di manutenzione.

tipologia: scala con struttura in c.a.; condizione necessitano di manutenzione

Giudice Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Mauro Pellè

Componenti edilizie e costruttive:

- Porta d'ingresso:* tipologia: portoncino metallico d'ingresso provvisto di idonea serramentistica; condizioni necessitano di manutenzione
- (componente edilizia):*
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: anta unica e/o doppia anta a battente, materiale: in legno e vetro di colore rosso, condizioni: necessitano di manutenzione.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: battente, materiale: legno, condizioni: necessitano di manutenzione
- Pareti interne:* materiale: murature di tufo intonaci e tinteggiature, condizioni: necessità di interventi manutentivi.
- Pareti esterne:* facciata esterna e rivestite di colore chiaro; condizioni: necessità di manutenzione.
- Pavim. interna (componente edilizia):* materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità ordinaria, condizioni: necessitano di manutenzione.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagni, materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: necessitano di manutenzione.
- Impianti:*
- Antincendio (componente edilizia):* tipologia: /
- Ascensore (componente edilizia):* tipologia: non esistente
- Citofonico (impianto):* tipologia: citofono, condizioni: /
- Termico (impianto):* tipologia: non esistente
- Elettrico (impianto):* tipologia: necessitano di manutenzione sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: necessitano di adeguamento/rifacimento.
- Fognatura (impianto):* tipologia: rete di smaltimento; recapito: rete cittadina, condizioni: necessita di manutenzione.
- Idrico (impianto):* tipologia e alimentazione da rete di distribuzione; acquedotto, condizioni: necessita di manutenzione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

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 sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Mauro Pellè

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Campi Salentina, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Valore unitario €/mq.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione piano T-1-2 Sup. ragg. mq. 116,18	€ 400,00	€ 46.472,00	€ 46.472,00
		€ 46.472,00	€ 46.472,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.970,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ _____

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ _____

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 4.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in conto tondo:

€ 35.000,00

martedì, 23 maggio 2023

il perito
Ing. Mauro Pellè

Giudice Dott. Antonio Barbetta
Perito: Ing. Mauro Pellè