



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

Banca Intesa San Paolo

contro:



R.G.E. 804/2016

Giudice: Dott. Sergio Memmo

ELABORATO PERITALE

Del: 10/11/2017

Tecnico incaricato: Alessandra Bramato
CF: BRMLSN75P56G751O
con studio in Miggiano (Lecce) Via Padre Pio n.2
telefono: 3395873198
email: bramale@hotmail.com
email (pec): alessandra.bramato@archiworldpec.it



INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
ALTRE INFORMAZIONI UTILI	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.	2
Attuali proprietari:	2
Proprietari precedenti:	2
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	4
<i>Identificazione catastale</i>	4
<i>Descrizione sommaria</i>	4
<i>Descrizione dettagliata</i>	4
<i>Destinazione urbanistica</i>	6
Strumento urbanistico vigente	6
<i>Consistenza</i>	6
<i>Valorizzazione</i>	6



Lotto 1: Beni in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia

Il lotto su cui sorge l'edificio si sviluppa tra via Vanini e via Lecce. Possiede due ingressi ed è posto in continuità ad altri fabbricati. Un cortile interno divide l'edificio in due blocchi, di cui quello verso via Vanini risulta composto da due livelli, il blocco verso via Lecce è composto da un solo piano con stanze dotate di volte a stella.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] [REDACTED] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in via Vanini a Squinzano (73018) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra e Primo per una porzione, è identificato al numero 10 e sviluppa una superficie reale lorda di 203.47 mquna superficie reale netta di 176.43 mquna superficie potenziale di pavimento di 168.63 mq

Identificazione catastale

[REDACTED] foglio 34, particella 185, 323, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 328,98, derivante da Atto di compravendita

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Ottimi
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Commerciali
- *Importanti centri limitrofi:* Lecce
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato [REDACTED] In qualità di proprietario dell'immobile

L'edificio al momento del sopralluogo è occupato dal sig. [REDACTED]

10-11-2017

Giudice: Dott. Sergio Memmo
Tecnico incaricato: Architetto Alessandra Bramato

1



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

A firma di Uff. Giudiziario il 05/12/2016 ai nn 10328/2016

Trascritto a Lecce il 04/01/2017 ai nn 332/250

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'edificio risulta conforme alla pianta depositata presso il Catasto fabbricati ad esclusione del muro divisorio tra zona cottura e zona pranzo che risulta aperto da un grande varco e di un modesto setto posto in corrispondenza dell'ingresso da via Lecce.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Docfa per aggiornamento planimetrico interno

- Docfa per aggiornamento planimetrico interno: 500,00

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'edificio risulta conforme alla pianta approvata con Concessione edilizia n.3607 del 05/03/2001 intestata al [REDACTED] (precedente proprietario) ad esclusione di modifiche di lieve entità che non incidono sulla volumetria nè sui prospetti. In particolare riguardano: il bagno posto al piano terreno in cui nella pianta approvata risulta un muro di suddivisione interno che in realtà non c'è; la muratura divisoria tra ingresso e vano cottura al posto della quale è stato creato un varco aperto ed in ultimo la presenza di un piccolo setto murario di modesta altezza posto in corrispondenza dell'ingresso.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: CILA

- Cila - Diritti di segreteria e spese tecniche: 300,00

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Non sono state riscontrate spese particolari nella gestione dell'immobile.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- [REDACTED], in forza di Atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Paolo Dell'Anna il 08/11/2005 ai nn. N. di Rep. 97057/16624
- [REDACTED] dal 06/11/2005, in forza di Atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Paolo Dell'Anna il 08/11/2005 ai nn. n.97057/166624

Proprietari precedenti:

- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di atto di compravendita a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 06/11/2000 ai nn. 130715/197881/2 del diritto di usufrutto



- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 08/11/2000 ai nn. 130715/19788, registrato a nome di il 24/11/2000 ai nn ai nn. 64331/2 del diritto di usufrutto
- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di atto di compravendita a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 08/11/2000 ai nn. 130715/19788, registrato a nome di il 24/11/2000 ai nn ai nn. 6433 proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- [REDACTED], proprietario dal 08/11/2000 al 03/11/2005, in forza di Atto di compravendita a firma di dott. Notaio Vincenzo Resta il 08/11/2000 ai nn. 130715/19788, registrato a nome di il 24/11/2000 ai nn ai nn. 6433 proprietario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- [REDACTED], proprietario dal 18/11/1999 al 06/11/2000, in forza di Atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Giorgio Buonerba il 18/11/1999 ai nn. 41.546, registrato a nome di il 03/12/1999 ai nn ai nn. 7018

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: n.3607 intestato a [REDACTED] per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di Modifica fabbricato per civile abitazione
Rilasciata il 05/03/2001 al numero di protocollo 3607

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, delle finiture di recente realizzazione e della posizione, collocato in una zona piuttosto centrale del paese. Si adatterà il criterio della stima comparativa parametrica. Dopo accurate indagini nel mercato immobiliare e presso operatori del settore del luogo, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sottoscritta attribuisce al bene un costo base al mq che è pari alla media dei valori ottenuti dalle innanzi dette indagini. Dal controllo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio il costo base attribuito risulta rispondente alle quotazioni innanzi accennate.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Squinzano
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Squinzano
- Agenzie online, quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 145.755,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 123.892,18
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 800,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 123.092,18



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni, residente in via Vanini 10 , 73018 - Squinzano (LE)
- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di separazione beni, residente in via Vanini 10 , 73018 - Squinzano (LE)

Identificazione catastale

- [REDACTED], foglio 34, particella 185, 323, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 328,98, derivante da Atto di compravendita ,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra e Primo per una porzione, è identificato al numero 10. L'altezza utile interna è di dimensioni varie.

L'intero fabbricato è stato edificato nel ante 1967 e ristrutturato nel 2001.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

L'edificio si sviluppa secondo una forma ad L che va da via Vanini a via Lecce. Internamente un cortile scoperto suddivide il corpo in due porzioni, di cui quella verso via Vanini è a due piani quella verso via lecce è ad un solo piano. Il blocco verso via lecce è utilizzato come spazio diurno, mentre il secondo è costituito da un garages al piano terra e due camere con bagno al primo piano a cui si accede attraverso un corpo scala posto nel cortile scoperto.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali

- materiale: muratura
- condizioni: buone

Solai

- condizioni: ottime
- tipologia: volte a stella e solai piani

Componenti Edilizie

Cancello, riferito a ingresso lungo via Vanini

- materiale: ferro con doghe
- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: buone
- apertura:



Infissi esterni, riferito a infissi

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: legno/alluminio

Pareti esterne, riferito a mura nel cortile, nel garages e porzioni delle facciate esterne

- materiale: muratura di mattoni pieni
- condizioni: buone
- rivestimento: in carparo
- coibentazione:

Pavim. Esterna, riferito a cortile

- materiale: piastrelle tipo cotto
- condizioni: buone

Pavim. Interna, riferito a abitazione

- condizioni: ottime
- materiale: piastrelle di gres

Scale, riferito a corpo scala situato nel cortile

- posizione: a rampa unica
- condizioni: buone
- rivestimento: matonelle

Scale, riferito a corpo scala situato nel cortile

- posizione: a rampa unica
- condizioni: buone
- rivestimento: matonelle

Impianti

Antifurto

- condizioni: da riattivare
- tipologia: a contatti perimetrali
- combinatore tel.:
- conformità:

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione:
- conformità:
- tipologia:

Fognatura

- ispezionabilità:
- conformità:
- recapito: rete comunale
- rete di smaltimento:
- tipologia:
- condizioni:

Idrico

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia:
- condizioni:



Termico

- condizioni:
- diffusori: non presenti
- rete di distribuzione:
- alimentazione: metano
- tipologia:
- conformità:

Ventilazione

- tipologia: ventilconvettori
- condizioni:
- conformità:

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Altro) come zona **B 10- Residenziali urbane sature**.

Norme tecniche ed indici:

Indici del PUG:

I.F. 5mc/mq

R.C. 70% mq/mq

N.P. 3

Altezza massima Minore o uguale ai 5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti

.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
- Superficie reale lorda	203.47 mq	1.00	203.47 mq
- Superficie reale netta	176.43 mq	1.00	176.43 mq
- Superficie potenziale di pavimento	168.63 mq	1.00	168.63 mq
Totali			
Superficie reale lorda	203.47 mq		379.90 mq
Superficie reale netta	176.43 mq		379.90 mq
Superficie potenziale di pavimento	168.63 mq		

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 132.255,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 13.500,00
Valore complessivo intero:	€ 145.755,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ 145.755,50

