

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**  
**VIA BRENTA**

**Esecuzione Forzata**

contro

XXX

N. Gen. Rep. 11/2015

**Giudice Dr. Maggiore Giancarlo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. GIANFRANCO DE LUCA*  
*iscritto all'Albo prov. di Lecce al n. 2 2 8 3*  
*C.F. DLGFR61H05F970J*  
*P.Iva 02052690753*

*con studio in Novoli (Lecce) Via S. Antonio n. 37/b*  
*telefono: 0832713461 cellulare:3338706192*

*email:*

[delucagianfranco61@libero.it](mailto:delucagianfranco61@libero.it)

**Bene in Surbo (Lecce) Via Duca D'Aosta n. 31  
Lotto 002**

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

- A. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano terra a sito in Surbo (Lecce) Via Duca D'Aosta n. 31 .  
Composto da ingresso/salotto, Cucina, n. 2 camere da Letto, disimpegno, Bagno, ripostiglio, garage, veranda, ripostiglio con annesso wc e tettoia con copertura precaria e scoperto retrostante di pertinenza privo lastrici solari; il tutto; sviluppa una superficie coperta lorda complessiva di mq. 194,28 con una superficie a veranda coperta di mq. 59,29 una superficie a tettoia di mq. 27,95 ed una superficie scoperta di mq. 231,34.  
Identificato nel N.C.E.U. del Comune di Surbo al foglio 19 particella 435 subalterno 6 , categoria A/3, classe 3, vani 8, piano T., - rendita: €. 409,03.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN SURBO (LECCE) VIA Duca D'Aosta n. 31.

-situato in zona semiperiferica rispetto alla toponomastica del Comune di Surbo compresa in Zona Omogenea " B " "Urbanisticamente definita di completamento";

Zona di completamento edilizio "B", caratterizzata principalmente da tessuto urbano già definito, (di edilizia esistente in aree a tessuto urbano già definito, con maglie quasi totalmente edificate e con urbanizzazioni primarie e secondarie presenti;

Con caratteristiche tipologiche costruttive di fabbricati contigui elevati su due livelli di piano destinati ad abitazioni;

- buona dotazione di infrastrutture urbane primarie (fognarie, viarie, idriche, elettriche, telefoniche e gas ) e di servizi di trasporto pubblico.

**EDIFICATO – In parte con Nulla-Osta del \_\_, in parte con Licenza Edizia n. \_ del \_\_\_ ed in parte sanata con Concessione Edilizia n. \_ del \_\_ e con discreti materiali da costruzione e normali finiture, tali da derivare a tutto l'edificio una classificazione di tipo economico.**

**Caratteristiche generali e particolari dell'unità immobiliare oggetto di accertamento**

Riversante in mediocre stato conservativo ed uso; dotata di tutti gli impianti primari necessari, regolarmente funzionanti;

Tale immobile presenta caratteristiche intrinseche di facile accessibilità, buona è la luminosità e silenziosità negli ambienti interni.

**Stato Conservativo e di Manutenzione.**

Allo stato attuale, le strutture del fabbricato si presentano in discreto stato, mentre le rifiniture interne ed esterne si presentano in mediocre stato di conservazione pertanto necessita di parziale ristrutturazione.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, detto Comune trovasi nelle immediate vicinanze del Capoluogo (Lecce) ed ai luoghi balneari di villeggiatura i quali favoriscono il turismo estivo.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), ferrovia (1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal \_\_.

**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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione del \_\_ (Attiva) derivante garanzia di mutuo ipotecario ,  
Registro Particolare n. \_\_ Registro Generale n. \_\_, rogante Notaio \_ repertorio  
n. \_ raccolta n. \_ del \_ IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO.  
L'ipoteca viene iscritta per la somma di €. \_ di cui Euro \_ per sorte capitale,  
interessi calcolati al tasso del 8% sulla somma di Euro \_ oltre a spese occorse ed  
occorrende sino al totale soddisfo.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL \_ -TRIBUNALE DI  
LECCE -UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE N. DI  
REPERTORIO \_ a favore di \_ con atto trascritto a Agenzia delle  
Entrate -Ufficio Provinciale di LECCE il \_ Registro P ar ticolar e \_  
Registr o Gener ale \_

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di un vano ripostiglio ricavato dalla chiusura del pozzo luce,  
realizzazione di un vano ripostiglio con annesso wc in copertura precaria e  
realizzazione di un tettoia e modifica del prospetto, regolarizzabili mediante  
progetto in Sanatoria per accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del  
T.U. del D.P.R. 380/2001.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un vano ripostiglio ricavato dalla chiusura del pozzo luce;
- realizzazione di un vano ripostiglio con annesso wc in copertura precaria;
- realizzazione di un tettoia e modifica del prospetto;

Il tutto , regolarizzabili mediante aggiornamento della mappa catastale  
con redazione del tipo Mappale aggiornamento della scheda planimetrica  
catastale e classamento della U.I.U. mediante procedura DOCFA 4.00.2,  
nonché dell'Elaborato Planimetrico ed Elenco dei Subalterni con procedura DOCFA  
4.00.2

### **5. ATTUALI PROPRIETARI:**

#### **5.1 Attuali proprietari:**

XXX

#### **6. PRATICHE EDILIZIE:**

**In parte con Nulla-Osta del \_\_, in parte con Licenza Edizia n. \_ ed in parte sanata con  
Concessione Edilizia n. \_ e con discreti materiali da costruzione e normali finiture, tali  
da derivare a tutto l'edificio una classificazione di tipo economico.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-soggiorno	Sup. reale netta	22,56	1,00	22,56
n. 2 Camere da Letto	Sup. reale netta	45,12	1,00	45,12
Cucina	Sup. reale netta	22,56	1,00	22,56
Disimpegno	Sup. reale netta	8,06	1,00	8,06
Bagno	Sup. reale netta	5,43	1,00	5,43
Ripostiglio	Sup. reale netta	9,90	1,00	9,90
Garage	Sup. reale netta	31,59	1,00	31,59
Veranda	Sup. reale netta	58,13	0,30	17,44
Tettoia, rip. con wc a copertura precaria	Sup. reale netta	44,72	0,15	6,71
Scoperto	Sup. reale netta	229,32	0,10	22,93
	Sup. reale netta	477,39		192,30

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Copertura:* tipologia:  
*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.  
*Pavim. Interna:* materiale: in parte in mattoni di cemento a scaglie di marmo ed in parte in piastrelle di ceramica in monocotto, condizioni: mediocri.  
*Pavim. Esterna:* materiale: mattoni in pietra, condizioni: mediocri.  
*Rivestimento:* pareti e soffitti di tutti gli ambienti interni con, materiale: intonaco civile a tre strati e tinteggiato, condizioni: mediocri.  
*Rivestimento:* bagni e cucina, materiale: maioliche smaltate colorate, condizioni: mediocri.

**Impianti:**  
*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone.  
*Gas:* tipologia: da installare  
*Elettrico:* tipologia: con tubazioni sotto traccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri.  
*Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

### 8.1. Criterio di Stima

#### VALUTAZIONE ATTUALE DEL CESPITE CHE FORMA OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE FORZATA.

la determinazione del valore di stima viene operata nella situazione di fatto esistente del suddetto bene, tenendo conto altresì delle vantaggiose caratteristiche di posizione della zona ove trovasi ubicato l'immobile, allo stato, risulta tipizzabile quale abitazione di tipo economico.

#### SPECIFICA CRITERI DI STIMA

Si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare: abitazione di tipo economico al piano primo e lastrici solari praticabili e pertinenze a servizio e s c l u s i v o (vano scala, balconi e Veranda coperta), il tutto facente parte del complesso immobiliare elevato da cielo a terra su due livelli di piano fuori terra (rispettivamente: terreno e primo; tipizzabile quale fabbricato residenziale di tipo economico, ricadente nel Comune di Surbo ed avente accesso dal portoncino a due ante a battente dal civico n. 31 di Via Duca D'Aosta. -mediante il metodo **SINTETICO A VISTA.**

-Il secondo metodo **SINTETICO COMPARATIVO** è dato dal parametro della superficie commerciale (**al metro quadro lordo**), compresi i muri perimetrali e metà muri di confine) ragguagliato alla superficie equivalente mediante il coefficiente di destinazione per il prezzo unitario di mercato di immobili aventi analoghe caratteristiche di quello in questione.

Si è tenuto conto dei valori delle aggiunte e detrazioni (espresse come percentuale di incidenza positiva o negativa) diritti di usufrutto, uso o abitazione, vincoli, servitù attive e passive se e come esistenti.

Si è proceduto altresì ad individuare e calcolare il valore degli spazi scoperti (balconi) e veranda coperta.

**Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il VALORE VENALE DELL'IMMOBILE IN CONDIZIONI ORDINARIE AL MOMENTO ATTUALE.**

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Surbo,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Surbo e/ Quotaz. imm. dell'OMI, I° Sem. Anno 2016: 450-620.

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso-soggiorno	22,56		
n. 2 Camere da Letto	45,12		
Cucina	22,56		
Disimpegno	8,06		
Bagno	5,43		
Ripostiglio	9,90		
Garage	31,59		
Veranda	17,44		
Tettoia, rip. con wc a copertura precaria	6,71		
Scoperto	22,93		
<b>Totale superficie al piano terra</b>	<b>192,30</b>	<b>€. 750,00</b>	<b>€. 144.225,00</b>

- Valore complessivo intero: €. 144.225,00

- Valore complessivo diritto di nuda proprietà del 75% €. 108.168,75

## Riepilogo:

### 8.3. 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

€. 16.225,31

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 4.150,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile

### 8.4. Prezzo base d'asta del lotto

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:

€. 87.793,44

Il Perito  
Geom. GIANFRANCO DE LUCA