

TRIBUNALE DI LECCE

Sez. COMMERCIALE



Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E. **13/2023**

Creditore

Debitore

con

Giudice Dr. **ANTONIO BARBETTA**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2 (di 3)

ABITAZIONE CON DEPOSITO

(fascicolo 1 di 2)

Tecnico incaricato: Arch. Elena Petrucci
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1901
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. PTRLNE66D52E506F- P.Iva 03506090756



Lotto 2: Beni in Via Rodolfo Graziani, 266 a Neviano (73040) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____ classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Rodolfo Graziani, 266 a Neviano (73040) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero 266 e sviluppa una superficie reale lorda di 250.75 mq

Identificazione catastale

_____ foglio 7, particella 600, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 178 mq. (Tot. escluse aree scoperte 173 mq.), piano terra, rendita 338,54, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. ,

_____ foglio 7, particella 600, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq. , superficie catastale 15 mq. , piano terra, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. ,

NOTE: _____

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

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

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *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

Libero



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di _____ contro _____ e derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

A firma di Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Lecce il 30/12/2022 ai nn 1690/2022

Trascritto a Conservatoria dei RR.II. Lecce _____ | nn Reg. Particolare' _____ Reg. Generale _____

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

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **Difformità di Planimetria Catastale** dell'Abitazione (ampliamento secondo Bagno + altre).
 - **Difformità di Mappa Catastale:** l'ampliamento del secondo Bagno ha comportato un ampliamento della sgoma del fabbricato; risulta inoltre mancante anche tutta la porzione di fabbricato ampliata negli anni successivi alla 1° edificazione dell'immobile e sanata urbanisticamente nel 1990.
- Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: pratiche DOCFA + TIPO MAPPALE
- Oneri e Diritti Catastali (accorpendo i due Sub in un unico nuovo Sub): € 160,00
 - Spese Tecniche (Onorario compresi oneri di legge): € 1.015,00

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

All'interno dell'abitazione risultano ampliati superficie utile e volume del 2° Bagno (circa 3 mq. e 8,4 mc.).

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Demolizione della parte eccedente il volume autorizzato con Concessione in Sanatoria del 1990

- Costo di demolizione (compresi costi di smaltimento): € 1.500,00
- Spese Tecniche (Onorario compresi oneri di legge): € 200,00

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

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



PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: 347 intestato a [redacted] per la pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 31 e 35 L. 47/85) per lavori di "Ampliamento di un fabbricato a Piano Terra destinato a civile abitazione realizzato in assenza di Licenza Edilizia"
Pratica presentata il 30/09/1986 al numero di protocollo 4227
Rilasciata il 15/10/1990 al numero di protocollo 4227/86
- Codice identificativo: Verb. n. 53 intestato a [redacted] per la pratica di Nulla Osta per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione
Pratica presentata il 28/11/1960 al numero di protocollo 3838
Rilasciata il 19/12/1960 al numero di protocollo Verb. n. 53
Agibilità/Abitabilità del 08/12/1966 al numero di protocollo non pervenuto

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo Sintetico-Comparativo, basato sul confronto diretto tra immobili simili per ubicazione, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione/manutenzione e prezzi noti sul libero mercato.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Neviano - LE
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di OMI
- Atti di compravendita recenti nella medesima zona

VALORE DEL LOTTO

| | |
|---|--------------|
| Valore medio ponderale intero | € 103.598,75 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | € 88.058,94 |
| Valore complessivo a corpo degli oneri | € 2.875,00 |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti : | € 85.183,94 |



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a _____ non coniugato (nel momento dell'acquisto del suolo e costruzione del fabbricato).

Identificazione catastale

_____, foglio 7, particella 600, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 178 mq. (Tot. escluse aree scoperte 173 mq.), piano terra, rendita 338,54, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. ,

_____, foglio 7, particella 600, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq. , superficie catastale 15 mq. , piano terra, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. ,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero 266. L'altezza utile interna è di mt. 3,50 (altezza media). L'altezza utile interna dei diversi vani è variabile poichè all'intradosso di alcuni solai è stata costruita una struttura di consolidamento, attualmente nascosta da controsoffitto (dato riferito dagli eredi del proprietario). .

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1962

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra

Si tratta di una casa di ampie dimensioni, con 2 ingressi indipendenti, entrambi sul prospetto principale: un ampio **Vano Ingresso principale** da cui si accede a **Salotto, Sala da Pranzo e 2 Vani Letto**; un ampio **Vano Bagno** con doppio accesso (da uno dei vani Letto e dalla Sala Pranzo); dalla **Cucina** si accede ad un **Vano Soggiorno**, accessibile anche dall'**Ingresso secondario**; poi troviamo un'ampia **seconda Cucina** e un secondo **Bagno** (una porzione di questo è stata edificata in assenza di titolo edilizio).

Dal Soggiorno si esce sul **Cortile** interno e da qui si accede ad un ampio **vano Deposito e Lavanderia**. Dal cortile, una scala conduce alla terrazza, lastrico solare.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali

- materiale: muratura portante
- condizioni: buone

Solai

- condizioni:
- tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera

Componenti Edilizie



Infissi esterni, riferito a Abitazione

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: legno

Infissi esterni, riferito a Deposito-Lavanderia

- condizioni: sufficienti
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: ottime
- materiale: legno e vetro

Manto di copertura

- materiale: lastre in pietra locale
- condizioni: buone
- coibentazione:

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: differente nei vari vani: marmette di graniglia + gres + moquette

Portone di ingresso

- tipologia: doppia anta a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno massello e vetro
- accessori:

Impianti*Gas*

- tipologia:
- conformità:
- alimentazione: metano
- rete di distribuzione:
- condizioni:

Elettrico

- condizioni:
- tensione:
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

Idrico

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



Termico

- condizioni:
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione:
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità:

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (P.U.G.) come zona **B2 - Zona residenziale di completamento edilizio**, in forza di delibera n.1 del 15.10.2009.

Norme tecniche ed indici:

Iff 4,5 mc/mq.

Rc 60%.

Hmax 9 mt.

Consistenza

| | Valore | Coefficiente | Commerciale |
|----------------------------|-----------|--------------|-------------|
| Abitazione | | | |
| - Superficie reale lorda | 181.10 mq | 1.00 | 181.10 mq |
| Deposito-Lavanderia | | | |
| - Superficie reale lorda | 23.60 mq | 0.50 | 11.80 mq |
| Cortile interno | | | |
| - Superficie reale lorda | 18.20 mq | 0.25 | 4.55 mq |
| Loggia antistante | | | |
| - Superficie reale lorda | 27.85 mq | 0.35 | 9.75 mq |
| Totali | | | |
| Superficie reale lorda | 250.75 mq | | 207.20 mq |

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

| | |
|---|--------------|
| Valore medio ponderale intero: | € 103.598,75 |
| Valore complessivo a corpo degli accessori: | € 0,00 |
| Valore complessivo intero: | € 103.598,75 |
| Valore complessivo quote e diritto: | € 103.598,75 |



VALORE DEL LOTTO 2

| | |
|---|--------------------|
| Valore medio ponderale intero | € 103.598,75 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | € 88.058,94 |
| Valore complessivo a corpo degli oneri | € 2.875,00 |
| Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: | € 85.183,94 |

Lecce, 19/10/2023

Il CTU
Arch. Elena Petrucci

