

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

contro

NR. 394/2022 N.R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione
Dottor **Giancarlo MAGGIORE**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. **Alberto PRANZO**
Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Lecce col N° 1116
C.F.: PRNLRT59D08E506C

Via Mazzarella 16, Lecce
Cell: 347/8278944
e-mail: albertopranzo@gmail.com



Beni in LECCE - Via Vecchia Frigole n. 69, scala C
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A** Piena proprietà per la quota di 1/1 relativa ad una civile abitazione sita nel Comune di LECCE alla Via Vecchia Frigole n. 69, scala C, posta al terzo piano di un edificio condominiale con ascensore, facente parte di un vasto complesso edilizio composto da numerose palazzine denominato "Complesso BERNINI". L'unità abitativa presenta una superficie lorda complessiva di **mq 90.04** e risulta composta da 7 vani ed accessori: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, due bagni; l'immobile, inoltre, presenta un balcone coperto di mq. 10,19 e una terrazza al piano di mq. 29,54.

Identificazione catastale-abitazione: foglio 177, particella 334, sub 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita catastale € 650,74.

L'immobile è intestato

- B** Piena proprietà per la quota di 1/1 relativa ad un garage senza finestre, situato nel piano interrato, di **mq 18,45**.

Identificazione catastale-garage: foglio 177, particella 334, sub 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita € 79,95.

L'immobile è intestato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione posta al terzo piano con ascensore di una palazzina di cinque piani fuori terra con ingresso su Via Vecchia Frigole al numero civico 69, scala C, con un garage di pertinenza posto al piano interrato. Tale palazzina è parte di una serie di edifici condominiali denominato "Complesso BERNINI", separata da una zona di aperta campagna dal centro abitato.

Caratteristiche zona: semi-periferica, residenziale a traffico a media intensità con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: zona terreno incolto

3. STATO DI POSSESSO:

Non occupato.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



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

4.2.1. Iscrizioni:

-IPOTECA
26/01/2022 Registro Particolare 204, Registro Generale 2879. Pubblico ufficiale

4.2.2. Trascrizioni:

- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 21/08/2018 – Registro Particolare
Registro Generale , Pubblico Ufficiale Repertorio
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12.2022, Registro Particolare
Registro Generale , Pubblico Ufficiale
Repertorio del 28/11/2022, in favore
per il credito di

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La C.T.U. non ha rilevato difformità urbanistiche e/o edilizie

4.3.2. Conformità catastale:

La C.T.U. non ha rilevato difformità catastali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
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: € 4.915,15 + 1.314,29
oltre spese e interessi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

tramite , proprietà per 1/1
(Disposizioni delle Autorità) del 25/07/2018 Pubblico Ufficiale
Repertorio n. 1313, Trascrizione n. 22033.1/2018, Reparto PI di Lecce in atti dal 21/08/2018

6.2 Precedenti proprietari:

il , proprietà dal
11/12/1989 al 25/07/2018, Repertorio n. 36261,
registrazione n. 5612 del 28/12/1989, Voltura n. 1394.17/1990 in atti dal 21/05/1991, Rogante

7. PRATICHE EDILIZIE:

- LICENZA per la costruzione di un complesso edilizio a Lecce sulla via Vecchia Frigole, concessa dal



Descrizione Abitazione di cui al punto A

Il bene si compone di un'unità abitativa che si sviluppa interamente al piano terzo di una palazzina condominiale con ascensore costituita da cinque piani fuori terra, ubicata nel complesso di palazzine che costituiscono il Complesso "Bernini" sulla Via Vecchia Frigole al civico n. 69.

All'abitazione si accede dall'ingresso della palazzina identificata come Scala C ubicata su un vialetto interno al complesso edilizio con ingresso principale posto in Via Vecchia Frigole n. 69 L'immobile presenta un ingresso da cui si accede al soggiorno-pranzo e alla cucina con camino che aprono su una terrazza a forma di L, di mq 29,54. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno della zona notte su cui si aprono due camere da letto - una singola con bagno e una matrimoniale - e un bagno. Le due camere da letto e i due bagni si affacciano rispettivamente tramite due porte a vetri e due finestre su un balcone coperto di mq 10,19, dove è collocato il vano tecnico per la caldaia autonoma.

I due bagni sono rivestiti con piastrelle in maiolica fino a 2,30 m. di altezza e sono illuminati da finestre. Il solaio della cucina presenta delle macchie di umido sul lato del camino con caduta di intonaco dovute ad infiltrazione d'acqua.

Gli infissi esterni sono in legno ed in buono stato di conservazione; il pavimento dell'intero appartamento è composto di piastrelle 0,25m. x 0,25 m. in cotto ed è in buono stato di conservazione.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è di mq. 90,04 oltre al balcone coperto di pertinenza della zona notte di mq. 10,19 e alla terrazza della zona giorno di mq. 29,54 di superficie, in complessivo per un totale di **mq. 129,77**.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,85 m.

Gli impianti idrico, elettrico e di aria condizionata sono in buone condizioni generali.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. equivalente	esposizione	condizioni
Abitazione	90,04	1	90,04		
Terrazza	29,54	0,70	20,68		
Balcone coperto	10,19	0,40	4,07		
sup. totale mq	129,77		114,79		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura):

tipologia: fondazioni in c.a., condizioni: buone

Strutture verticali (struttura):

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone;

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di cotto; condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia):

materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone; ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Descrizione Garage di cui al punto B

Garage al piano interrato S1, di dimensioni 6,00 x 2,70 ml per una superficie lorda di **mq. 18,45**, utilizzato come autorimessa. Il garage è cieco ed è munito di saracinesca, con pavimento in cemento.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. equivalente	esposizione	condizioni
Garage	18,45	0,70	12,90		
sup. totale mq	18,45		12,90		

Caratteristiche descrittive appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: pilastri in c.a.; condizioni: buone

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: saracinesca; materiale: metallo; condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia):

materiale: intonaco di cemento; condizioni: buone.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo

8.2. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del [redacted], Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, professionisti attivi sul mercato del territorio

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. equivalente	Valore intero
A. Abitazione e pertinenze	114,79	
B. Garage	12,90	
Totali:	127,69	€ 165. 997,00

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:

€ 24.899,55

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ Nessuno

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

€ Nessuna

Spese di nuovo accatastamento

€ Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 141.097,45

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 dell'acquirente:

€ 141.097,45

Lecce, 24/04/2023

Il C.T.U.
(Arch. Alberto Pranzo)

