

TRIBUNALE DI LECCE

Sez. IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare

N. Ruolo G.E. **23/2015**

Creditore

Debitore

Giudice Dr. **PAOLO MORONI**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

ABITAZIONE SU 2 LIVELLI CON CORTILE

(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

Beni in San Cassiano (Lecce) Via Giovanni Pascoli n. 4**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di ABITAZIONE SU 2 LIVELLI CON CORTILE sito in San Cassiano (Lecce) Via Giovanni Pascoli n. 4.

Composto da 7 vani + servizi. Un fabbricato storico in pietra leccese su 2 livelli sovrapposti con cortile retrostante; 5 dei 7 vani hanno copertura con volte a stella; il piano seminterrato ed il piano rialzato hanno accessi dalla strada indipendenti e sono comunicanti tra loro attraverso una scala interna.

Il piano seminterrato è composto da un piccolo ingresso, 3 ampi vani con volte a stella (h. 2,50mt.) e un vano Cucina abitabile; da qui si accede al Cortile interno, dove insiste un volume basso contenente servizi ed un Ripostiglio. Da questo cortile, attraverso una scala scoperta, è possibile raggiungere le terrazze dell'immobile.

Al Piano Rialzato insistono Soggiorno, 2 vani Letto, Bagno ed un terrazzino.

posto al piano Seminterrato + Piano Rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **289,35**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 22 mappale 281 subalterno 4, categoria A3, classe 2, superficie catastale 189 mq. escluse aree scoperte 178mq., composto da vani 8,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: 215,10 Euro.

Dati derivanti da: Ampliamento del 12/09/2019 protocollo n. LE0108110 in atti dal 12/09/2019 AMPLIAMENTO (n.26541.1/2019).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce in data 18/08/2014 ai nn. 3488/2014 Repertorio iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 27/11/2014 ai nn. 36954 Reg. Generale; 3094 reg. Particolare
importo ipoteca: 15.000,00
importo capitale: 7.500,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Pubblico ufficiale Corte d'Appello Lecce in data 13/12/2014 ai nn. 11005/2014 Repertorio trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 22/06/2015 ai nn. 17719 Reg. Generale; 14083 reg. Particolare;

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: I primi 3 vani del piano seminterrato risultano edificati in aggiunta a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Titolo Edilizio; risulta inoltre edificata in un'epoca successiva una ulteriore porzione di questo piano, dove attualmente insistono la cucina e la scala che connette col Piano Rialzato. Anche al piano rialzato si rileva un piccolo volume aggiuntivo rispetto al fabbricato autorizzato.

regolarizzabili mediante Parzialmente con Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 e parzialmente tramite Demolizione dei volumi eccedenti la S.C. max ammissibile.

Oneri di urbanizzazione + Contributo costo di costruzione (Sanatoria): € 2.300,00

Spese Tecniche: € 3.000,00

Oneri totali: € 5.300,00

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

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:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 12/06/2008 ad oggi in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Antonio Novelli in data 12/06/2008 ai nn. 72309/20218 Repertorio trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 24/06/2008 ai nn. 17461 Reg. Particolare; 26269 Reg. Generale

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] -proprietario da data antecedente il ventennio al 12/06/2008 in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 93 per lavori di Costruzione di casa di abitazione intestata a [redacted] fu [redacted]. Nulla Osta Costruzione presentata in data 21/12/1957- n. prot. 68 rilasciata in data 08/01/1958- n. prot. 93

Descrizione ABITAZIONE SU 2 LIVELLI CON CORTILE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ABITAZIONE SU 2 LIVELLI CON CORTILE sito in San Cassiano (Lecce) Via Giovanni Pascoli n. 4.

Composto da 7 vani + servizi. Un fabbricato storico in pietra leccese su 2 livelli sovrapposti con cortile retrostante; 5 dei 7 vani hanno copertura con volte a stella; il piano seminterrato ed il piano rialzato hanno accessi dalla strada indipendenti e sono comunicanti tra loro attraverso una scala interna.

Il piano seminterrato è composto da un piccolo ingresso, 3 ampi vani con volte a stella (h. 2,50mt.) e un vano Cucina abitabile; da qui si accede al Cortile interno, dove insiste un volume basso contenente servizi ed un Ripostiglio. Da questo cortile, attraverso una scala scoperta, è possibile raggiungere le terrazze dell'immobile.

Al Piano Rialzato insistono Soggiorno, 2 vani Letto, Bagno ed un terrazzino.

posto al piano Seminterrato + Piano Rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 289,35

Identificato al catasto fabbricati: intestata a S. [redacted] foglio 22 mappale 281 subalterno 4, categoria A3, classe 2, superficie catastale 189 mq. escluse aree scoperte 178mq., composto da vani 8,5 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: 215,10 Euro.

Dati derivanti da: Ampliamento del 12/09/2019 protocollo n. LE0108110 in atti dal 12/09/2019 AMPLIAMENTO (n.26541.1/2019)

L'edificio è stato costruito nel 1960.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,50 (vani a volta Piano Rialzato), mt. 3.00 (vani con solaio piano), mt. 2,50 (vani a volta del seminterrato).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione (S.U.)	Sup. reale lorda	88,65	1,00	88,65
Abitazione (S.A.)	Sup. reale lorda	75,00	0,80	60,00
Cortile	Sup. reale lorda	33,50	0,10	3,35
Terrazzino + Ballatoio/Scala ingresso	Sup. reale lorda	16,40	0,30	4,92
Lastrico Solare (sup. fino a 25mq.)	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
Lastrico Solare (Sup. oltre 25 mq.)	Sup. reale lorda	50,80	0,05	2,54
	Sup. reale lorda	289,35		163,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muratura continua, condizioni: ottime.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: ottime.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: pietra, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: interna.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: esterna.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio (piano seminterrato).
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: Lastre in pietra di corsi, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni in pietra leccese/tufo, rivestimento: intonaco, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès (piano seminterrato), condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di graniglia (piano rialzato), condizioni: ottime.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di grès.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di San Cassiano + Ufficio Tecnico di Nociglia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Maglie (Le), Poggiardo (Le), Botrugno (Le), OMI.

8.3. Valutazione corpi**A. ABITAZIONE SU 2 LIVELLI CON CORTILE**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione (S.U.)	88,65	€ 650,00	€ 57.622,50
Abitazione (S.A.)	60,00	€ 650,00	€ 39.000,00
Cortile	3,35	€ 650,00	€ 2.177,50
Terrazzino + Ballatoio/Scala ingresso	4,92	€ 650,00	€ 3.198,00
Lastrico Solare (S. fino a 25mq.)	3,75	€ 650,00	€ 2.437,50
Lastrico Solare (S. oltre 25 mq.)	2,54	€ 650,00	€ 1.651,00
	163,21		€ 106.086,50

- Valore corpo:	€ 106.086,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 106.086,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 106.086,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione su 2 livelli con cortile	289,35	€ 106.086,50	€ 106.086,50

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

- Riduzione monetaria: Demolizione di porzioni non sanabili	€ 1.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. 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:

€ 88.573,53

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:

€ 83.273,53

Relazione lotto 001 creata in data 20/09/2019
Codice documento: E067-15-000023-001

il perito
Arch. Elena Petrucci