
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **000571/15**

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Fabio Rizzo
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 809
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 809
C.F. RZZFBA53P19E506E- P.Iva 00677930752*

con studio in Lecce (Lecce) Via G. Salvemini, 1

cellulare: 3294682555

email: fabiomrizzo@tin.it

**Beni in Parabita (Lecce) Via Tito Schipa, n.13
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente sita in Parabita (Lecce) Via Tito Schipa, n.13.

Composta da due camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, ingresso, ripostiglio, corridoio e scoperto antistante.

Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da due abitazioni (tra cui il Lotto 1) ed un deposito (Lotto 2), realizzato in linea su un lotto di terreno di forma rettangolare con i due lati maggiori delimitati da fabbricati confinanti. L'abitazione ha accesso indipendente dall'area scoperta prospiciente Via T. Schipa, delimitata da recinzione in muratura e cancello in ferro ed avente superficie pavimentata tranne alcune aiuole con alberi ornamentali. L'abitazione si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione; ha distribuzione interna razionale, con distinzione fra zona giorno e notte. Le camere sono ampie, discretamente illuminate; i materiali di finitura sono di buona qualità. È allacciato alle reti pubbliche di acquedotto, fognatura, gas ed energia elettrica. Confina a nord con Via Tito Schipa, a sud con proprietà del debitore, ad est e ad ovest con proprietà di terzi. Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **187.00**

Identificato nel NCEU di Parabita in testa alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, n. a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx:

- foglio 21, p.lla 1983 sub 17 e p.lla 2293 sub 9, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq 162, Via Tito Schipa, n.13, piano T, R.C.: € 325,37.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scarse attività commerciali dettaglio.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Casarano e Gallipoli;

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (88), autostrada (205), ferrovia (41), porto (88), superstrada (46).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia del debitore.

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:

Ipoteca volontaria n. 3355, trascritta a Lecce il 07.05.2010 a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE**, contro xxxxxxxxxxxx, derivante da Atto del Notaio Giuseppe De Pascalis del 06.05.2010, durata anni 19,
importo ipoteca: € 260.000,00
importo capitale: € 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n. 21311, trascritto a Lecce in data 22.09.2015 a favore di Banca Popolare Pugliese contro xxxxxxxxxxxx, con atto Uff. Giudiz. notificato il 17.09.2015, per il credito di € 139.989,16, oltre interessi e spese.

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: Nessuna difformità*

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:

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx proprietario dal 08.11.1996 ad oggi in forza dei seguenti atti a firma del Notaio Roberto Vinci:

- 1) donazione da xxxxxxxxxxxx dell'8.11.1996, rep. n. 3341, racc. n. 1477 registrato a Gallipoli in data 25.11.1996 al n. 1192, serie IV, trascritto a Lecce in data 12.11.1996, Reg. Gen. n. 32354, Reg. Part. n. 26906;
- 2) divisione tra i germani xxxxxxxxxxxx, xxxxxx e xxxxxxxx dell'8.11.1996, rep. n. 3342, racc. n. 1478 registrato a Gallipoli in data 25.11.1996 al n. 1193, serie IV, trascritto a Lecce in data 12.11.1996 Reg. Gen. n. 32356, Reg. Part. n. 26908

6.2 Precedenti proprietari:

Il terreno censito nel NCT di Parabita al Fl. 21, p.lla 1983, di are 4.12, sul quale verrà edificato il fabbricato apparteneva per intero a xxxxxxxxxxxx, da data antecedente il ventennio all'8.11.1996.

Il terreno censito nel NCT di Parabita al Fl. 21, p.lla 2005 (successivamente frazionata nelle particelle 2292 e 2293) di are 2.06 sul quale verrà edificato il fabbricato apparteneva a: xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx usufruttuaria della quota di 3/9; xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx, ciascuno pieno proprietario della quota di 2/9, e nudo proprietario della quota di 1/9, da data antecedente il ventennio all'8.11.1996, in virtù di successione di xxxxxxxxxxxx apertasi il 10.02.1967, reg.ta a Gallipoli al Vol. 245, Den. 77, trascritta il 10.02.2003 al Reg. part. n. 5368.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L.E. n. 71/68, Prat. N.55, rilasciata dal Sindaco di Parabita in data 22.08.1968 a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 542/95, rilasciata dal Comune di Parabita in data 20.01.1995 a xxxxxxxxxxxx, ai sensi della legge 47/85. Domanda presentata in data 30.09.1986, prot. n. 10797.

Agibilità non ancora rilasciata.

Descrizione **abitazione indipendente** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente sita in Parabita (Lecce) Via Tito Schipa, n.13.

Composta da due camere da letto, soggiorno, cucina-pranzo, bagno, ingresso, ripostiglio, corridoio e scoperto antistante.

Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da due abitazioni (tra cui il Lotto 1) ed un deposito (Lotto 2), realizzato in linea su un lotto di terreno di forma rettangolare con i due lati maggiori delimitati da fabbricati confinanti. L'abitazione ha accesso indipendente dall'area scoperta prospiciente Via T. Schipa, delimitata da recinzione in muratura e cancello in ferro ed avente superficie pavimentata tranne alcune aiuole con alberi ornamentali.

L'abitazione si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione; ha distribuzione interna razionale, con distinzione fra zona giorno e notte. Le camere sono ampie, discretamente illuminate; i materiali di finitura sono di buona qualità. È allacciato alle reti pubbliche di acquedotto, fognatura, gas ed energia elettrica. Confina a nord con Via Tito Schipa, a sud con proprietà del debitore, ad est e ad ovest con proprietà di terzi. Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **187.00**

Identificato nel NCEU di Parabita in testa alla ditta xxxxxxxxxxxxxx, n. a xxxxxxxx il xxxxxxxx:

- foglio 21, p.lla 1983 sub 17 e p.lla 2293 sub 9, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq 162, Via Tito Schipa, n.13, piano T, R.C.: € 325,37.

L'edificio è stato costruito nel 1968. Si compone di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3.20.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante al Piano di Fabbricazione vigente approvato con Decreto n. 5186-46 del 01.09.1971 dal Provveditorato alle OO.PP. per la Puglia l'immobile è tipizzato nella zona B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO

Norme tecniche ed indici: Rc = 60%.

Per costruzioni fino a due piani, compreso il piano terra valgono i seguenti indici:

Iff = max 8,50 mc/mq; Hmax= 9,50 m; distanza dagli edifici=3,00 m; distanza dai confini= 1,50 m

Per costruzioni fino a quattro piani compreso il piano terra valgono questi indici:

Iff = 5,00 mc/mq; H max = 15,50 m; distanza dagli edifici= 10,00 m; distanza dai confini = 5,00 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie coperta	Sup. reale lorda	152.00	1,00	152.00
superficie scoperta	Sup. reale lorda	35.00	0,20	7.00
	Sup. reale lorda	187.00		159.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura in conci di pietra delle cave locali, condizioni: buone.
Solai: tipologia: piani latero-cementizi, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni: alluminio brunito, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.

Infissi interni: materiale: bussole di noce, condizioni: buone.

Pareti esterne: muratura in conci di tufo, rivestimento: intonaco di cemento pitturato al civile, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: in parte in piastrelle di ceramica e in parte in granito, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna camere e soggiorno: in marmo, condizioni: buone.

Pavim. Interna cucina: in granito, condizioni: buone.

Pavim. Interna bagno: in piastrelle di ceramica, condizioni: ottime

Rivestimento bagno: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.

Rivestimento cucina: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: a battente, materiale: in alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	sottotraccia, recapito: rete comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	autonomo, alimentazione: gasolio, termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo che nella fattispecie risulta essere il metodo più appropriato perchè riflette le oggettive situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certa notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Ed è proprio in tal senso che lo scrivente procedendo ad accurate indagini e comparazioni di merito ha potuto concludere le proprie determinazioni atte a far risultare la più accorta valutazione richiesta. I parametri di stima sono stati confrontati con le quotazioni OMI- 2° semestre 2015 (aggiornamento più recente) che indicano valori compresi fra €/mq 600,00 ed €/mq 850,00 per la superficie coperta di abitazioni civili in stato conservativo normale ricadenti nella zona D2 periferica/espansioni periferiche dell'abitato del Comune di Parabita, oltre l'incidenza delle pertinenze. Le quotazioni rilevate presso agenzie immobiliari della zona indicano valori maggiori rispetto alle suddette quotazioni OMI, sino ad un massimo di €/mq 900,00. In tal senso lo scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'anno di costruzione, lo stato conservativo, le servitù attive e passive, le pertinenze e quanto altro ritenuto influente sul giudizio di stima, ha attribuito al bene pignorato il valore venale in comune commercio di € 130.000,00, espresso in cifra tonda, e così avendo stimato la superficie equivalente, mq 159,00, a €/mq 820,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Parabita, Agenzie immobiliari, professionisti ed imprese edili della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	187,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00

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

€ 19.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 110.500,00

**Beni in Parabita (Lecce) Via Tito Schipa, n.11
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Parabita (Lecce) Via Tito Schipa, n.11.

Composto da due ampi vani, bagno ed accessori.

Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da due abitazioni (tra cui il Lotto 1) ed un deposito (Lotto 2), realizzato in linea su un lotto di terreno di forma rettangolare con i due lati maggiori delimitati da fabbricati confinanti.

Occupava tutto il piano seminterrato del suddetto fabbricato sottostante il Lotto 1, del quale ne ricalca la forma planimetria. Ha accesso dal vano scala prospiciente Via T. Schipa, che risulta in comune con l'appartamento del 1° piano. Gli ambienti interni si presentano in discreto stato manutentivo, scarsamente illuminati; i materiali di finitura sono di qualità economica. Gli impianti sono collegati con quelli dell'appartamento soprastante (Lotto 1). Confina a nord con Via Tito Schipa, a sud con proprietà del debitore, ad est e ad ovest con proprietà di terzi. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **154.60**.

Identificato nel NCEU di Parabita in testa alla ditta xxxxxxxxxxxxxx, n. a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx:

- foglio 21, p.lla 1983 sub 16 e p.lla 2293 sub 8, categoria C/2, classe 1, mq 118, superficie catastale mq 256, Via Tito Schipa n. 11, piano S1, R.C. € 176,73.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scarse attività commerciali dettaglio.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Casarano e Gallipoli;

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (88), autostrada (205), ferrovia (41), porto (88), superstrada (46).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia del debitore.

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:*

Ipoteca volontaria n. 3355, trascritta a Lecce il 07.05.2010 a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE**, contro xxxxxxxxxxxx, derivante da Atto del Notaio Giuseppe De Pascalis del 06.05.2010, durata anni 19,
importo ipoteca: € 260.000,00
importo capitale: € 130.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare n. 21311, trascritto a Lecce in data 22.09.2015 a favore di Banca Popolare Pugliese contro xxxxxxxxxxxx, con atto Uff. Giudiz. notificato il 17.09.2015, per il credito di € 139.989,16, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

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:

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx proprietario dal 08.11.1996 ad oggi in forza dei seguenti atti a firma del Notaio Roberto Vinci:

- 1) donazione da xxxxxxxxxxxx dell'8.11.1996, rep. n. 3341, racc. n. 1477 registrato a Gallipoli in data 25.11.1996 al n. 1192, serie IV, trascritto a Lecce in data 12.11.1996, Reg. Gen. n. 32354, Reg. Part. n. 26906;
- 2) divisione tra i germani xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxe xxxxxxxxa dell'8.11.1996, rep. n. 3342, racc. n. 1478 registrato a Gallipoli in data 25.11.1996 al n. 1193, serie IV, trascritto a Lecce in data 12.11.1996 Reg. Gen. n. 32356, Reg. Part. n. 26908

6.2 Precedenti proprietari:

Il terreno censito nel NCT di Parabita al Fl. 21, p.la 1983, di are 4.12, sul quale verrà edificato il fabbricato apparteneva per intero a xxxxxxxxxxxx, da data antecedente il ventennio all'8.11.1996.

Il terreno censito nel NCT di Parabita al Fl. 21, p.la 2005 (successivamente frazionata nelle particelle 2292 e 2293) di are 2.06 sul quale verrà edificato il fabbricato apparteneva a: xxxxxxxxxxxxxxxnata a xxxxxxxa il xxxxxxx usufruttuaria della quota di 3/9; xxxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx, ciascuno pieno proprietario della quota di 2/9, e nudo proprietario della quota di 1/9, da data antecedente il ventennio all'8.11.1996, in virtù di successione di xxxxxxxx apertasi il 10.02.1967, reg.ta a Gallipoli al Vol. 245, Den. 77, trascritta il 10.02.2003 al Reg. part. n. 5368.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L.E. n. 71/68, Prat. N.55, rilasciata dal Sindaco di Parabita in data 22.08.1968 a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 542/95, rilasciata dal Comune di Parabita in data 20.01.1995 a xxxxxxxxxxxxxxx, ai sensi della legge 47/85. Domanda presentata in data 30.09.1986, prot. n. 10797.

Agibilità non ancora rilasciata.

Descrizione **deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Parabita (Lecce) Via Tito Schipa, n.11.

Composto da due ampi vani, bagno ed accessori.

Fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da due abitazioni (tra cui il Lotto 1) ed un deposito (Lotto 2), realizzato in linea su un lotto di terreno di forma rettangolare con i due lati maggiori delimitati da fabbricati confinanti.

Occupi tutto il piano seminterrato del suddetto fabbricato sottostante il Lotto 1, del quale ne ricalca la forma planimetria. Ha accesso dal vano scala prospiciente Via T. Schipa, che risulta in comune con l'appartamento del 1° piano. Gli ambienti interni si presentano in discreto stato manutentivo, scarsamente illuminati; i materiali di finitura sono di qualità economica. Gli impianti sono collegati con quelli dell'appartamento soprastante (Lotto 1). Confina a nord con Via Tito Schipa, a sud con proprietà del debitore, ad est e ad ovest con proprietà di terzi. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **154.60**.

Identificato nel NCEU di Parabita in testa alla ditta xxxxxxxxxx, n. a xxxxxxxx il xxxxxx:

- foglio 21, p.lla 1983 sub 16 e p.lla 2293 sub 8, categoria C/2, classe 1, mq 118, superficie catastale mq 256, Via Tito Schipa n. 11, piano S1, R.C. € 176,73.

L'edificio è stato costruito nel 1968. Si compone di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2.90.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante al Piano di Fabbricazione vigente approvato con Decreto n. 5186-46 del 01.09.1971 dal Provveditorato alle OO.PP. per la Puglia l'immobile è tipizzato nella zona B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO

Norme tecniche ed indici: Rc = 60%.

Per costruzioni fino a due piani, compreso il piano terra valgono i seguenti indici:

Iff = max 8,50 mc/mq; Hmax= 9,50 m; distanza dagli edifici=3,00 m; distanza dai confini= 1,50 m

Per costruzioni fino a quattro piani compreso il piano terra valgono questi indici:

Iff = 5,00 mc/mq; H max = 15,50 m; distanza dagli edifici= 10,00 m; distanza dai confini = 5,00 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie coperta p. interrato	Sup. reale lorda	154.60	0.60	92.76
	Sup. reale lorda	154.60		92.76

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura in conci di pietra delle cave locali, condizioni:buone.
Solai: tipologia: piani latero-cementizi, condizioni:buone.
Scale: tipologia: interna, materiale: c.a., condizioni:sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: a battente, materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti;
Infissi interni: a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Pareti interne: muratura in conci di pietra delle cave locali,
Pavim. interna: marmette comuni in cemento vibrato, condizioni: sufficienti.
Pavim. bagno: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento bagno: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento interno : pareti perimetrali: lastre di travertino sino all'altezza di circa m 1.40, per il resto rivestimento in doghe di legno, condizioni: buone.
Portone ingresso vano scala: a battente, materiale: ferro verniciato e vetro, condizioni: buone.
Rivestimento Scala: marmette comuni in cemento vibrato, condizioni: sufficienti; ringhiera in ferro, condizioni sufficienti.

Impianti:

Elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Fognatura: sottotraccia, recapito: rete comunale, condizioni: sufficienti.
Idrico: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale, condizioni: buone.
Termico: assente.

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

Si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo che nella fattispecie risulta essere il metodo più appropriato perchè riflette le oggettive situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certa notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Ed è proprio in tal senso che lo scrivente procedendo ad accurate indagini e comparazioni di merito ha potuto concludere le proprie determinazioni atte a far risultare la più accorta valutazione richiesta.

I parametri di stima sono stati confrontati con le quotazioni OMI- 2° semestre 2015 (aggiornamento più recente) che indicano valori compresi fra €/mq 600,00 ed €/mq 850,00 per la superficie coperta di abitazioni civili in stato conservativo normale ricadenti nella zona D2 periferica/espansioni periferiche dell'abitato del Comune di Parabita, oltre l'incidenza delle pertinenze. Le quotazioni rilevate presso agenzie immobiliari della zona indicano valori maggiori rispetto alle suddette quotazioni OMI, sino ad un massimo di €/mq 900,00. In tal senso lo scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'anno di costruzione, lo stato conservativo, le servitù attive e passive, le pertinenze e quanto altro ritenuto influente sul giudizio di stima, ha attribuito al bene pignorato il valore venale in comune commercio di **€ 74.200,00**, espresso in cifra tonda, e così avendo stimato la superficie equivalente, mq 92.76, a €/mq 800,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Parabita, Agenzie immobiliari, professionisti ed imprese edili della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	deposito	154.60	€ 74.200,00	€ 74.200,00

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

€ 11.130,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 63.070,00

Beni in Parabita (Lecce) Via Pescara n. 53
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale con deposito sito in Parabita (Lecce) Via Pescara n. 53.

Composto da tre ampi locali, due balconi e scoperto laterale di pertinenza esclusiva.

È costituito da un fabbricato autonomo a pianta rettangolare, su tre livelli, con accesso diretto da Via Pescara attraverso l'area scoperta laterale.

Il piano rialzato è destinato a laboratorio artigianale; si compone di un locale a pianta rettangolare di circa m 20.50x5.80, con accesso dallo scoperto laterale.

Il piano seminterrato è destinato a deposito; si compone di un locale a pianta rettangolare di circa m 20.50x9.00, avente accesso dal locale a piano rialzato mediante una scala a chiocciola interna.

Il piano primo è destinato a deposito; si compone di un locale a pianta rettangolare di circa m 17.70x5.80, privo di accesso, con due balconcini, di cui uno prospiciente Via Pescara, m 0.75x8.30, e l'altro sul retro prospetto, m 1.00x4.80.

L'area scoperta ha pianta rettangolare, m 3.00x20.65, completamente pavimentata; è delimitata da recinzione in muratura o fabbricati confinanti ed è dotata di ampio portone prospiciente Via Pescara.

Nella sua totalità il bene confina a nord con Via Pescara, a sud, est ed ovest con proprietà di terzi. Posto al piano S1-T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **478.90**.

Identificato nel NCEU di Parabita in testa alla ditta xxxxxxxxxxxxxx, n. a xxxxxx il xxxxxxxx:

- foglio 21, p.lla 2292 sub 1, categoria C/3, classe 3, mq 276, superficie catastale mq 299, Via Pescara piano T-S1, R.C.: € 712,71.
- foglio 21, p.lla 2292 sub 2, categoria C/2, classe 3, mq 94, superficie catastale mq 109, Via Pescara piano 1°, R.C.: € 194,19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scarse attività commerciali dettaglio.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Casarano e Gallipoli;

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (88), autostrada (205), ferrovia (41), porto (88), superstrada (46).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

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:

Atto di Asservimento a favore del Comune di Parabita contro xxxxxxxxxxxxxx e germani xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxx e xxxxxxxx, del terreno distinto in catasto al fl. 21, p.lla 2005, di are 1.80, atto a firma di Notaio Vincenzo Miglietta del 01.04.1985 trascritto a Lecce in data 03.04.1985 al n. 12504 d'ordine e n. 11257 particolare.

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 volontaria n. 7008, trascritta a Lecce il 17.11.2009 a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE**, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da atto a firma del Notaio De Pascalis Giuseppe del 13.11.2009

importo ipoteca: € 80.000,00

importo capitale: € 40.000,00

Ipoteca volontaria n. 3355, trascritta a Lecce il 07.05.2010 a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE**, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da Atto del Notaio Giuseppe De Pascalis del 06.05.2010, durata anni 19,

importo ipoteca: € 260.000,00

importo capitale: € 130.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare n. 21311, trascritto a Lecce in data 22.09.2015 a favore di Banca Popolare Pugliese contro xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto Uff. Giudiz. notificato il 17.09.2015, per il credito di € 139.989,16, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna***4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia ecatastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*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:**

xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx proprietario dal 08.11.1996 ad oggi in forza dei seguenti atti a firma del Notaio Roberto Vinci:

- 1) donazione da xxxxxxxxxxxxxxxx dell'8.11.1996, rep. n. 3341, racc. n. 1477 registrato a Gallipoli in data 25.11.1996 al n. 1192, serie IV, trascritto a Lecce in data 12.11.1996, Reg. Gen. n. 32354, Reg. Part. n. 26906;
- 2) divisione tra i germani xxxxxxxxxxxxxxxx, xxx e xxxxxxxx dell'8.11.1996, rep. n. 3342, racc. n. 1478 registrato a Gallipoli in data 25.11.1996 al n. 1193, serie IV, trascritto a Lecce in data 12.11.1996 Reg. Gen. n. 32356, Reg. Part. n. 26908

6.2 Precedenti proprietari:

Il terreno censito nel NCT di Parabita al Fl. 21, p.la 1983, di are 4.12, sul quale verrà edificato il fabbricato apparteneva per intero a xxxxxxxxxxxxxxxx, da data antecedente il ventennio all'8.11.1996.

Il terreno censito nel NCT di Parabita al Fl. 21, p.la 2005 (successivamente frazionata nelle particelle 2292 e 2293) di are 2.06 sul quale verrà edificato il fabbricato apparteneva a: xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx usufruttuaria della quota di 3/9; xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, ciascuno pieno proprietario della quota di 2/9, e nudo proprietario della quota di 1/9, da data antecedente il ventennio all'8.11.1996, in virtù di successione di xxxxxxxxxxxxxxxx apertasi il 10.02.1967, reg.ta a Gallipoli al Vol. 245, Den. 77, trascritta il 10.02.2003 al Reg. part. n. 5368.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	telaio in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	piani, latero-cementizi, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	terrazzo piano, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scala p. rialzato- p. seminterrato:</i>	a chiocciola, materiale: in ferro, ubicazione: interna, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di accesso all'area scoperta:</i>	a doppia anta, materiale: in ferro, condizioni: sufficienti
<i>Portone di accesso al locale:</i>	a doppia anta con maniglione anti panico, materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: ferro e vetro semplice, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in conci di tufo, rivestimento esterno: intonaco di cemento tinteeggiato con idropittura, condizioni: sufficienti.
<i>Intonaci interni:</i>	malta di calce e cemento ai piani rialzato e seminterrato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Area Esterna:</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti;
<i>Pavim. Interna:</i>	battuto di cemento ai piani rialzato e 1°, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento al p. seminterrato, condizioni: scarse.
<i>Impianto elettrico:</i>	a vista, non collegato alla rete ENEL;
<i>Impianto idrico, fognante e di riscaldamento</i>	mancanti;

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

Si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo che nella fattispecie risulta essere il metodo più appropriato perchè riflette le oggettive situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certa notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Ed è proprio in tal senso che lo scrivente procedendo ad accurate indagini e comparazioni di merito ha potuto concludere le proprie determinazioni atte a far risultare la più accorta valutazione richiesta. I parametri di stima sono stati confrontati con le quotazioni OMI- 2° semestre 2015 (aggiornamento più recente) che indicano valori compresi fra €/mq 570,00 ed €/mq 680,00 per la superficie coperta di laboratori in stato conservativo normale ricadenti nella zona D2 periferica/espansioni periferiche dell'abitato del Comune di Parabita, oltre l'incidenza delle pertinenze. Le quotazioni rilevate presso agenzie immobiliari della zona indicano valori analoghi rispetto alle suddette quotazioni OMI. In tal senso lo scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'anno di costruzione, lo stato conservativo, le servitù attive e passive, le pertinenze e quanto altro ritenuto influente sul giudizio di stima, ha attribuito al bene pignorato il valore venale in comune commercio di € 132.000,00, espresso in cifra tonda, e così avendo stimato la superficie equivalente, mq 307,33, a €/mq 430,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Parabita, Agenzie immobiliari, professionisti ed imprese edili della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	laboratorio artigianale con deposito	478.90	€ 132.000,00	€ 132.000,00

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

€ 19.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 112.200,00

Relazione lotto 003 creata in data 29/03/2016
Codice documento: E067-15-000571-003

il perito
Ing. Fabio Rizzo