
TRIBUNALE DI LECCE
IMM

Esecuzione Forzata
promossa da:

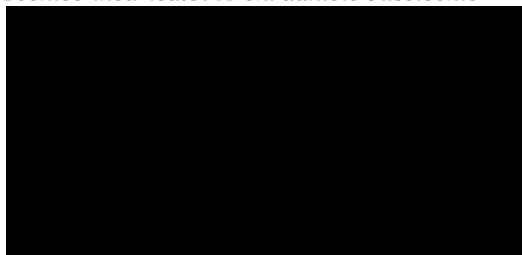


N. Gen. Rep. **000051/22**

Giudice Dr. **Silvestrini Alessandro**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. daniela buscicchio



**Beni in Cutrofiano (Lecce) Via Alberto Mario, 54
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cutrofiano (Lecce) Via Alberto Mario, 54.

L'unità interessata è sita al piano primo del corpo di fabbrica principale con accesso da via Alberto Mario, 54 è composto da un locale ingresso-disimpegno un locale cucina-pranzo, tre locali letto, un bagno per una superficie coperta di circa mq. 115,00. Sono presenti, un balcone di pertinenza sul fronte principale e un terrazzino sul retroprospetto per una superficie scoperta di circa mq. 11,00. Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo e dalla planimetria catastale allegata del 1953 si è rilevata la presenza di un vano che sviluppa una altezza di mt. 1,95 sulla terrazza di proprietà adiacente il vano scala per una superficie di circa mq. 18,00. Per tale opera è prevede la demolizione in quanto risulta un aumento di superficie e cubatura non consentito dal progetto approvato nel 1952 e dalla normativa vigente relativa alle zone A.1.1. Zone residenziali esistenti.

L' Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 18 mappale 547 subalterno 3, categoria A3, classe 2, superficie catastale 107 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano I, -rendita: 187,47.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	negozio al dettaglio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	commerciali i principali centri limitrofi sono Galatina.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (2), .

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero non agibile.

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 volontaria (Attiva) derivante da Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] in data 09/04/2009 ai nn. 18573/10399 iscritto a Lecce in data 16/04/2009 ai nn. 15983/2293

importo ipoteca: euro 150.000,00

importo capitale: euro 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Ipoteca volontaria del 16/04/2009 n.15983/2293 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Lecce in data 25/01/2022 ai nn. 169 trascritto a lecce in data 10/03/2022 ai nn. 8373/6501

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: Si è riscontrata la presenza di un vano avente una altezza di mt. 1,80 sulla terrazza di proprietà non presente nella planimetria di progetto del 1952 . Tale van dovrà essere demolito con il ripristino dello stato dei luoghi. regolarizzabili mediante

Demolizione e trasporto dei materiali in discarica a corpo: € 5.000,00

Oneri totali: € [REDACTED]

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale del 1953 risulta la presenza di un ulteriore "piano ammezzato" per una altezza di mt. 1,80 non presente nel progetto approvato in data 1952. Inoltre nella visura catastale è riportato il civ.46 di Via Alberto Mario anziché il n. 54 (Atto di Vendita del 2009) regolarizzabili mediante Rettifica catastale

: € 1.000,00

Oneri totali: € [REDACTED]

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 09/04/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 09/04/2009 ai nn. 18572 e 10398 trascritto a Lecce in data 23/03/2022 ai nn. 10339/8058

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione del 5.05.1952 per lavori di Nuova Costruzione intestata a Sig. [REDACTED] per la costruzione di fabbricato a piano primo e modifica piano terra via Alberto Mario. Parere della Commissione Edilizia Comunale del 25.03.1952. Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco in data 05/05/1952

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cutrofiano (Lecce) Via Alberto Marui, 54.

L'unità interessata è sita al piano primo del corpo di fabbrica principale con accesso da via Alberto Mario, 54 è composto da un locale ingresso-disimpegno un locale cucina-pranzo, tre locali letto, un bagno per una superficie coperta di circa mq. 115,00 . Sono ' presenti, un balcone di pertinenza sul fronte principale e un terrazzino sul retrospetto per una superficie scoperta di circa mq. 11,00. Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo e dalla planimetria catastale allegata del 1953 si è rilevata la presenza di una vano che sviluppa una altezza di mt. 1,95 sulla terrazza di proprietà adiacente il vano scala per una superficie di circa mq. 18,00. Per tale opera è prevede la demolizione in quanto risulta un aumento di superficie e cubatura non consentito dal progetto approvato nel 1952 e dalla normativa vigente relativa alle zone A.1.1 .Zone residenziali esistenti.

L' Appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 18 mappale 547 subalterno 3, categoria A3, classe 2, superficie catastale 107 mq, composto da vani 5,5 vani, posto al piano I, - rendita: 187,47.

L'edificio è stato costruito nel 1953.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 54 di Via Alberto Mario 54 ed ha un'altezza interna di circa 4,30.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Fabbricazione vigente: in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.68 del 14.06.1972 l'immobile è identificato nelle Zone Residenziali Esistenti A.1.1 Urbanisticamente Definite

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento ad uso civile abitazione	Sup. reale lorda	115.000,00	0,00	0,00
	Sup. reale lorda	126.000,00		0,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: muratura, condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: in ferro con voltine, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
Manto di copertura: materiale: chianche, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: da ristrutturare.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: da demolire, conformità: non a norma.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono stati ottenuti da una media dei prezzi di mercato della zona interessata confrontando gli atti d'acquisto e le compravendite effettuate di immobili simili sia dal punto di vista architettonico che di posizione nel contesto paesaggistico e turistico ambientale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Cutrofiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cutrofiano.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1 € 80.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.000,00
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	126	€ 80.000,00	€ 80.000,00

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:

€ 12.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

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:

€ 62.000,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi della legge n.132/2015) ottenuto mediante l'abbattimento del 25% del sopradetto valore di vendita giurata:

€ 46.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/ 08/2022
Codice documento: E067-22-000051-001

il perito
Arch. daniela buscicchio