6693277 - 22-16/ 20

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **000020/22**

Giudice Dr. **Alessandro Silvestrini**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Davide Bello
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2806
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. BLLDVD66T21E506W- P.Iva 02725790758

con studio in Lecce (Lecce) Via D.Cimarosa 5
telefono: 0832343686
cellulare: 3476375799
fax: 0832343686
email: bello.davide.db@gmail.com

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e619614e01ef55b8c1991b23b6

Beni in Soleto (Lecce) Via Isonzo n° 79
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato al rustico sito in [redacted]

Composto da un piano fuori terra, il piano coperture ed un piano scantinato.
L' interpiano è di mt 3.00 per il piano terra e di mt 2.50 per il piano scantinato.
Il fabbricato è così suddiviso:
- Il piano scantinato, accessibile dal vano scale e da rampa carraia è composto da garage e da due vani deposito;
- Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno-salone, tinello, studio, sala, cucina, tre vani letto di cui uno con spogliatoio, due bagni, lavanderia e disimpegno oltre alle verande coperte antistanti, laterali e retrostante, completa il tutto un ampio cortile retrostante.

Il piano primo o copertura è composto da un ampio monolocale con angolo cottura e wc , che se pur accatastato non risulta edificato con regolare autorizzazione in quanto non compare sul progetto originario del fabbricato.
Nella parte antistante vi e un cortile di accesso che con il vano scala è comune ai tre immobili (censito con il sub 12)
Allo stato attuale la costruzione si presenta edificata in tutte le sue parti allo stato rustico , non rifinita.
La struttura è in muratura e pilastri in cemento armato; le chiusure perimetrali di ogni piano sono realizzate con conci di Poroton; le tramezzature interne sono realizzate con conci di tufo di spessore 10 cm; i solai di interpiano sono di tipo latero-cementizio e precompressi, con sovrastante caldana in c.a., il solaio di copertura latero-cementizio con massa a pendio, pavimentazione solare con lastre di Cursi e guaina impermeabile; la chiusura orizzontale posta alla base dell'edificio è realizzata con vespaio.
L'impianto idrico di adduzione è realizzato con tubazioni in rame rivestite con guaina, posto sottotraccia a pavimento.
Gli impianti di scarico acque nere sono realizzati con tubazioni in superplastica.
Gli impianti di smaltimento acque meteoriche del piano coperture avviene attraverso pluviali in superplastica.
L'impianto termico è predisposto in tubazioni in rame
Gli impianti elettrici, telefonici ed antenna tv sono tutti sottotraccia.
Tutti gli impianti sono privi di cavi.
L'intero edifico è intonacato sia all'esterno che all'interno. posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq [redacted]
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] superficie catastale [redacted] mq, composto da vani [redacted] - rendita: [redacted]
- fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] superficie catastale [redacted] mq, composto da vani [redacted] mq, - rendita: €. [redacted]
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] superficie catastale [redacted] mq, composto da vani [redacted] - rendita: € [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: ().

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e6196114e01ef55b8c1991b23b6

	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (3).

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:

Servitù di veduta, luce e affaccio a favore di [redacted] a firma di Notaio [redacted] in data [redacted] trascritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] reg. part.

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 mappale [redacted] foglio [redacted] nel comune di [redacted] per una superficie di mq [redacted] mq [redacted] a firma di Notaio [redacted] in data [redacted] trascritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] reg, part.

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 D.I. Tribunale di Lecce a favore di [redacted] firma di Tribunale di Lecce in data [redacted] iscritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] reg. part.
importo ipoteca: €. [redacted]
importo capitale: €. [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di [redacted] contro [redacted] con atto trascritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] reg. part.
Pignoramento a favore di [redacted] con atto trascritto a Lecce in data [redacted] ai nn. [redacted] reg. part.

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:

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e619614e01ef55b8c1991b23b6

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il progetto autorizzato con la concessione edilizia n° del prevede la realizzazione di una civile abitazione con sottostante scantinato ed un vano scala di collegamento tra il piano rialzato ove è ubicata l'abitazione, il piano scantinato ed il lastricato solare.
Alla stato attuale il piano scantinato è stato realizzato con una superficie inferiore rispetto al progetto, il piano rialzato ha subito delle modifiche di superficie, di volume e di prospetti oltre che di tramezzature interne.
Inoltre è stato edificato un immobile al piano primo-lastricato solare non previsto in progetto; nei disegni di progetto infatti sono esistenti solo dei solai inclinati con copertura a falda con tegole sul vano scala e su parte del lastricato solare.
In data l'immobile è stato denunciato presso il Catasto Fabbricati di Lecce con tre subalterni catastali (due abitazioni ed un deposito)
In realtà il fabbricato era ed è a tutt'oggi allo stato rustico.
In data è stata presentata al Comune una richiesta di Permesso di Costruire per il completamento del fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n° a cui non è seguita risposta del Comune. regolarizzabili mediante Scia per demolizione e Permesso di Costuire per la regolarizzazione. Scia per riportare il lastricato solare alla situazione di progetto con la demolizione delle opere non autorizzate e poi successiva presentazione di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 34/bis del D.P.R. 380/01 per regolarizzare il piano scantinato ed il piano terra che risulta difforme sia per superficie coperta che in volume nei limiti de 2% rispetto al progetto originario.
Pratica SCIA - Direzione Lavori e Coordinamento Sicureza: € 3.000,00
Lavori edili demolizione e trasporto a rifiuto: € 12.816,00
Permesso di costruire art 34/bis D.P.R. 380/01: € 1.200,00
:
Oneri totali: € 17.016,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato deve essere riportato alla situazione originaria di progetto, ovvero una abitazione ed un piano scantinato con destinazione garage, successivamente alla presentazione in comune delle pratiche per regolarizzare la situazione urbanistica previa demolizioni delle opere non autorizzate. regolarizzabili mediante Presentazione pratica docfa con soppressione del sub 11 e costituzione di un unica abitazione al piano rialzato e garage al piano scantinato.
diritti catastali: € 100,00
Onorario tecnico: € 700,00
Oneri totali: € 800,00

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:

ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio in data 18 trascritto a Lecce in data ai nn. reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e619614e01ef55b8c1991b23b6

P.E. n. [redacted] per lavori di risanamento statico ed igienico con cambio di destinazione d'uso da capannone a civile abitazione in via Isonzo intestata a [redacted] Concessione Edilizia presentata in data [redacted] n. prot. [redacted] rilasciata in data [redacted] n. prot. [redacted] Risulta in atti una richiesta di permesso di costruire per il completamento di una civile abitazione che rimanda al progetto autorizzato con concessione n° [redacted] del [redacted] A tale richiesta del [redacted] prot. [redacted] non vi è risconto di risposta da parte del comune.

Descrizione **Fabbricato al rustico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato al rustico sito in [redacted]

Composto da un piano fuori terra, il piano coperture ed un piano scantinato.
L' interpiano è di mt 3.00 per il piano terra e di mt 2.50 per il piano scantinato.
Il fabbricato è così suddiviso:
- Il piano scantinato, accessibile dal vano scale e da rampa carraia è composto da garage e da due vani deposito;
- Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno-salone, tinello, studio, sala, cucina, tre vani letto di cui uno con spogliatoio, due bagni, lavanderia e disimpegno oltre alle verande coperte antistanti, laterali e retrostante, completa il tutto un ampio cortile retrostante.

Il piano primo o copertura è composto da un ampio monolocale con angolo cottura e wc , che se pur accatastato non risulta edificato con regolare autorizzazione in quanto non compare sul progetto originario del fabbricato.
Nella parte antistante vi e un cortile di accesso che con il vano scala è comune ai tre immobili (censito con il sub 12)
Allo stato attuale la costruzione si presenta edificata in tutte le sue parti allo stato rustico , non rifinita.
La struttura è in muratura e pilastri in cemento armato; le chiusure perimetrali di ogni piano sono realizzate con conci di Poroton; le tramezzature interne sono realizzate con conci di tufo di spessore 10 cm; i solai di interpiano sono di tipo latero-cementizio e precompressi, con sovrastante caldana in c.a., il solaio di copertura latero-cementizio con massa a pendio, pavimentazione solare con lastre di Cursi e guaina impermeabile; la chiusura orizzontale posta alla base dell'edificio è realizzata con vespaio.
L'impianto idrico di adduzione è realizzato con tubazioni in rame rivestite con guaina, posto sottotraccia a pavimento.
Gli impianti di scarico acque nere sono realizzati con tubazioni in superplastica.
Gli impianti di smaltimento acque meteoriche del piano coperture avviene attraverso pluviali in superplastica.
L'impianto termico è predisposto in tubazioni in rame
Gli impianti elettrici, telefonici ed antenna tv sono tutti sottotraccia.
Tutti gli impianti sono privi di cavi.
L'intero edifico è intonacato sia all'esterno che all'interno. posto al piano T-1-2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq [redacted]
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] superficie catastale [redacted] mq, composto da vani [redacted] - rendita: € [redacted]
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] superficie catastale [redacted] mq, composto da vani [redacted] mq, - rendita: € [redacted]
- fabbricati: intestata a [redacted] foglio [redacted] mappale [redacted] subalterno [redacted] categoria [redacted] classe [redacted] superficie catastale [redacted] mq, composto da vani [redacted] - rendita: € [redacted]

L'edificio è stato costruito nel [redacted] e si trova allo stato rustico.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 300.

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e619614e01ef55b8c1991b23b6

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano rialzato	Sup. reale lorda	261,30	1,00	261,30
Verande coperte	Sup. reale lorda	66,00	0,25	16,50
Giardino retrostante	Sup. reale lorda	244,00	0,05	12,20
Cortile Anteriore	Sup. reale lorda	199,50	0,05	9,98
Vano scala	Sup. reale lorda	14,45	0,50	7,22
Piano scantinato	Sup. reale lorda	128,31	0,50	64,15
Lastricato solare	Sup. reale lorda	260,86	0,05	13,04
	Sup. reale lorda	**1.174,42**		**384,40**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: Privio di cavi elettrici.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: autonomo, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: non presenti, condizioni: solo predisposizione, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e619614e01ef55b8c1991b23b6

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimeto di stima il metodo Sintetico Comparativo. Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi medi del settore di mercato di riferimento da fonti dirette quali agenti immobiliari, intermediari, tecnici professionisti.
Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.
E' stata inoltre eseguita una osservazione dei dati presente in Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per tipologia immobiliare ubicata nella medesima zona omogenea.
Il CTU ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro utilizzando dei coefficienti correttivi che permettono di valutare le caratteristiche peculiari dell'immobile che nella stessa zona omogenea può differenziarsi sia per le caratteristiche quantitative che sopratutto per quelle qualitative.
Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dellimmobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.
Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione,consistenza ed esposizione del lotto, il CTU ritiene equo attribuire ai fini della valutazione, un prezzo unitario per mq di superficie esterna lorda (SEL) d i€. 500,00

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: [redacted]

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato al rustico

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
Piano rialzato	261,30	€ 500,00	€ 130.649,99
Verande coperte	16,50	€ 500,00	€ 8.250,00
Giardino retrostante	12,20	€ 500,00	€ 6.100,00
Cortile Anteriore	9,98	€ 500,00	€ 4.987,50
Vano scala	7,22	€ 500,00	€ 3.612,50
Piano scantinato	64,15	€ 500,00	€ 32.077,50
Lastricato solare	13,04	€ 500,00	€ 6.521,50
	384,40		**€ 192.198,99**

- Valore corpo: **€ 192.198,99**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 192.198,99**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 192.198,99**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**fabbricato al rustico**	341,75	€ 192.198,99	**€ 192.198,99**

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e619614e01ef55b8c1991b23b6

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:	**€ 28.829,85**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 17.816,00**
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:	**€ 163.369,14**
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:	**€ 145.553,14**

Relazione lotto 001 creata in data 01/02/2023
Codice documento: E067-22-000020-001

il perito
Geom. Davide Bello

Firmato Da: BELLO DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c36d0e619614e01ef55b8c1991b23b6