
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



Esecuzione Forzata

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **000272/22**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maggiore

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. TVLPCR56M13L206W- P.Iva 01739430567

con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38
telefono: 0832205863
cellulare: 3381184442
fax: 0832205863
email: paolotavolaro@libero.it

**Beni in Racale (Lecce) via Torre Suda
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Racale (Lecce) frazione Occhichiusi via Torre Suda.

L'immobile è sito nel Comune di Racale Marina di Torre Suda località Occhichiusi, individuato nel NCEU al foglio n. 8, p.lla 492, categ. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, totale superficie 68,00. Trattasi di tipologia edilizia indipendente; l'accesso avviene a mezzo di strada privata in comune con i confinanti. Si sviluppa al piano terra, costituito da ingresso, due camere da letto, bagno, pranzo, vano cucina con retrostante scoperto di pertinenza e volume tecnico. Il vano pranzo ed il bagno risultano essere in difformità alla planimetria catastale; oltre ad una tettoia con struttura in legno che copre parte dello spazio scoperto attiguo alla cucina. Dallo stato dei luoghi la superficie complessiva dell'immobile risulta essere di circa mq 86,00 oltre al volume tecnico. La struttura portante è in muratura con solaio di copertura del tipo piano in latero cemento. I pavimenti sono in parte in ceramica e parte in mattoni in scaglie di marmo, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato. L'immobile risulta essere allacciato alla sola rete elettrica. Non essendo allacciato alla rete idrica e fognaria si avvale di serbatoio idrico e fossa biologica. L'impianto elettrico è sotto traccia. L'immobile a mezzo di un vano porta risulta essere collegato all'abitazione confinante di proprietà XXX. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Racale si è rilevato che l'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia del 12.11.1963, costituito da due vani per una superficie complessiva di circa mq 43,00. Non sono state rilevate ulteriori pratiche edilizie. Il lotto risulta tipizzato dallo strumento urbanistico vigente PdF Zona "B5" di completamento, in cui sono previsti i seguenti indici e parametri:

- IF= 1,5 mc/mq;
- H max = ml 4,50;
- RC = 40%;

In applicazione dei suddetti parametri al lotto oggetto di perizia, la cui superficie complessiva è di circa mq 115,00, si hanno i seguenti dati:

- Cubatura max consentita mq $115,00 * 1,50 = mc 172,00$;
- R. C. consentito mq $115,00 * 0,40 = mq 46,00$.

- Sup. C. E. del 12.11.1963 mq 43,00;
- Sup. max Consentita mq 46,00;
- Sup. Stato di Fatto 86,00;

Pertanto, dal quadro di cui sopra, nel rispetto dei parametri stabiliti dallo strumento urbanistico e dalle potenzialità del lotto su cui insiste l'immobile si rende necessario ricondurre l'immobile alla superficie consentita attraverso la demolizione di quella in esubero, realizzata abusivamente, che risulta essere di mq 40,00. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66,70**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 492 categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 68,00, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: Euro 136,34.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Non occupata (casa vacanza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:****4.2.2. Pignoramenti:****4.2.3. Altre trascrizioni:**

Pignoramento immobili derivante da Decreto ingiuntivo a firma di Corte d'Appello di Lecce in data 07/07/2022 ai nn. rep. 3030 - Il pignoramento viene trascritto sulla base del Decreto ingiuntivo n. 680/2022 emesso e depositato dal Tribunale di Lecce il 02.04.2022. Il Pignoramento viene trascritto a garanzia della somma di Euro 10.844,50 indicata nel precetto oltre interessi, spese e competenze.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Difforme*****4.3.2. Conformità catastale: *Difforme*****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:****6.2 Precedenti proprietari:**

L'immobile oggetto di stima, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Racale al foglio n. 8, p.lla 492, catg. A/4, classe 3, vani 4, superficie mq 68,00 è pervenuto a XXX

7. PRATICHE EDILIZIE:**C.E. Comune di Racale del 12.11.1963**Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 500/1000 (usufrutto a favore di X X X) di appartamento sito in Racale (Lecce) frazione Occhichiusi via Torre Suda.



Giudice Dr. Maggiore
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

L'immobile è sito nel Comune di Racale Marina di Torre Suda località Occhichiusi, individuato nel NCEU al foglio n. 8, p.lla 492, categ. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, totale superficie 68,00. Trattasi di tipologia edilizia indipendente; l'accesso avviene a mezzo di strada privata in comune con i confinanti. Si sviluppa al piano terra, costituito da ingresso, due camere da letto, bagno, pranzo, vano cucina con retrostante scoperto di pertinenza e volume tecnico. Il vano pranzo ed il bagno risultano essere in difformità alla planimetria catastale; oltre ad una tettoia con struttura in legno che copre parte dello spazio scoperto attiguo alla cucina. Dallo stato dei luoghi la superficie complessiva dell'immobile risulta essere di circa mq 86,00 oltre al volume tecnico. La struttura portante è in muratura con solaio di copertura del tipo piano in latero cemento. I pavimenti sono in parte in ceramica e parte in mattoni in scaglie di marmo, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato. L'immobile risulta essere allacciato alla sola rete elettrica. Non essendo allacciato alla rete idrica e fognaria si avvale di serbatoio idrico e fossa biologica. L'impianto elettrico è sotto traccia. L'immobile a mezzo di un vano porta risulta essere collegato all'abitazione confinante di proprietà XXX.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Racale si è rilevato che l'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia del 12.11.1963, costituito da due vani per una superficie complessiva di circa mq 43,00. Non sono state rilevate ulteriori pratiche edilizie. Il lotto risulta tipizzato dallo strumento urbanistico vigente PdF Zona "B5" di completamento, in cui sono previsti i seguenti indici e parametri:

- IF= 1,5 mc/mq;
- H max = ml 4,50;
- RC = 40%;

In applicazione dei suddetti parametri al lotto oggetto di perizia, la cui superficie complessiva è di circa mq 115,00, si hanno i seguenti dati:

- Cubatura max consentita mq 115,00 * 1,50 = mc 172,00;
- R. C. consentito mq 115,00 * 0,40 = mq 46,00.

- Sup. C. E. del 12.11.1963 mq 43,00;
- Sup. max Consentita mq 46,00;
- Sup. Stato di Fatto 86,00;

Pertanto, dal quadro di cui sopra, nel rispetto dei parametri stabiliti dallo strumento urbanistico e dalle potenzialità del lotto su cui insiste l'immobile si rende necessario ricondurre l'immobile alla superficie consentita attraverso la demolizione di quella in esubero, realizzata abusivamente, che risulta essere di mq 40,00. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66,70**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 492 categoria A/4, classe 3, superficie catastale mq 68,00, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: Euro 136,34.

L'edificio è stato costruito nel 1964.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa di circa 3,00 mt..

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B 5 di completamento

Norme tecniche ed indici: IF= 1,5 mc/mq;

H max = ml 4,50;

RC = 40%

distanza tra fabbricati se non in aderenza ml 9,00;

Distanza dai confini ml 4,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione				
Scoperto	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00

Sup. potenziale	69,00	0,30	20,70
Sup. reale lorda	46,00		46,00
Sup. potenziale	69,00		20,70

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continue, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: in latero cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre in pietra di Cursi, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse.

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

Si è ricorsi al metodo di stima sintetico comparativo che consente nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite la comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Racale.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	66,7	€ 30.000,00	€ 12.750,00

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: **€ 1.912,50**

Giudice Dr. Maggiore
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

- Riduzione monetaria: Spese per demolizione e pratica edilizia e variazione catastale € 7.500,00
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: € 3.337,50

Relazione lotto 001 creata in data 16/06/2023
Codice documento: E067-22-000272-001

il perito
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro