



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

POP NPLS 2019 srl

contro:

*****DATO OSCURATO*****

R.G.E. 109/2024

Giudice: dott. Antonio Barbetta

ELABORATO PERITALE

Del: 30/08/2024

Tecnico incaricato: Fabio Anchora

CF: NCHFBA81S03D862M

con studio in Galatina (Lecce) G. Candido, 12

telefono: 0836564079 - 3281641652

email: fabioanchora@yahoo.it

email (pec): fabio.anchora@archiworldpec.it



INDICE GENERALE

.....	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
Corpo 2	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI	2
Attuali proprietari	2
Proprietari precedenti	2
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	4
Definizione quote e tipologia del diritto	4
Identificazione catastale	4
Descrizione sommaria	4
Descrizione dettagliata	4
Destinazione urbanistica	5
Strumento urbanistico vigente	5
Consistenza	6
Valorizzazione	6
CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	7
Definizione quote e tipologia del diritto	7
Identificazione catastale	7
Descrizione sommaria	7
Descrizione dettagliata	7
Destinazione urbanistica	7
Strumento urbanistico vigente	7
Consistenza	8
Valorizzazione	8



Lotto 1: Beni in via G. Michele Laggetto, 32 a Poggiardo (73037) LE, Italia**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a ***DATO OSCURATO***
DATO OSCURATO, classificato come Abitazione di tipo economico, sito in via Giovanni Michele
Laggetto, 32 a Poggiardo (73037) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terzo (Edificio D) e sviluppa una superficie reale lorda di 90,00 mq

Identificazione catastale

foglio 15, particella 950, (Catasto Fabbricati), subalterno 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 5
vani,

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a ***DATO OSCURATO***
DATO OSCURATO, classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in via Giovanni
Michele Laggetto, 28 a Poggiardo (73037) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Seminterrato e sviluppa una superficie reale netta di 13,00 mq

Identificazione catastale

foglio 15, particella 950, (Catasto Fabbricati), subalterno 82, categoria C/6, classe 3, consistenza 13
mq,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Buoni
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*:
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*: Santa Cesarea Terme
- *Attrazioni storiche*:

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e non occupato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 10138/1937 del 09/03/2007 nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 26/02/2007 Numero di repertorio 113769/7474 Notaio Larocca Assunta sede Noci (Ba), a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop.va per Azioni contro ***DATO OSCURATO***

Importo capitale: 2.000.000,00 euro Totale 4.000.000,00 euro Durata 20 anni

Grava su Poggiardo Foglio 15 Particella 1033 Particella 950

N.B. A margine risulta:

***Annotazione ad iscrizione nn. 48642/6255 del 25/11/2009** derivante da frazionamento in quota del 20/07/2009 Notaio Larocca Assunta sede Noci (Ba) Num. Rep. 116906/8512

Foglio 15 Particella 950 Subalterno 40 di euro 109.000,00 montante di euro 218.000,00

Foglio 15 Particella 950 Subalterno 82

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Trascrizione nn. 13114/11000 del 08/04/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/03/2024 Num. Rep. 1184 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce a favore di POP NPLS 2018 s.r.l., contro ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** (C.F. ***DATO OSCURATO***

Grava su Poggiardo Foglio 15 Particella 950 Subalterni 40 e 82.

CONFORMITA' IMMOBILE**Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

La finestra del vano Soggiorno-Pranzo è stata traslata così come il muro divisorio tra Letto e Soggiorno-Pranzo rispetto all'ultimo titolo edilizio comportando così una variazione di prospetto e di distribuzione interna.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica edilizia (SCIA)

- Pratica edilizia e sanzione amministrativa: € 2.500,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale presente in atti presenta difformità derivanti da quelle sopra descritte in merito all'aspetto urbanistico.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Variazione catastale (DOCFA)

- Variazione catastale: € 500,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

DATO OSCURATO dal 16/10/2009, in forza di Atto di compravendita del 16/10/2009 Notaio Ruberto Francesca Maria Sede Poggiardo (Le) - Repertorio n. 1375/1078 - Trascritto il 28/10/2009 nn. 44417/32337 da potere di ***DATO OSCURATO***

Proprietari precedenti:

- Ad ***DATO OSCURATO***, la quota dell'interno in piena proprietà del terreno in Poggiardo Foglio 15 Particella 1033 e Particella 950, su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, era così pervenuto:

- per Atto di compravendita del 20/06/2006 Num. Rep. 112419/7111 Notaio Larocca Assunta Sede Noci (Ba) trascritto il 29/06/2006 nn. 25890/18551 da potere di ***DATO OSCURATO*** nata a Poggiardo il 13/04/1936 (***DATO OSCURATO***);

- per Atto di compravendita del 20/06/2006 Num. Rep. 112419/7111 Notaio Larocca Assunta Sede Noci (Ba) trascritto il 29/06/2006 nn. 25891/18552 da potere di ***DATO OSCURATO*** nata a Poggiardo il 20/05/1969 (***DATO OSCURATO***).

A ***DATO OSCURATO***, la piena proprietà è pervenuta per essersela attribuita mediante atto di divisione del 05/04/1997 Num. Rep. 105553 Notaio Positano Alfredo trascritto il 03/05/1997 nn. 14455/12090 da comproprietà con ***DATO OSCURATO*** nata il 13/04/1936, ***DATO OSCURATO***

- A ***DATO OSCURATO***, la piena proprietà è pervenuta per essersela attribuita mediante atto di divisione del 05/04/1997 Num. Rep. 105553 Notaio Positano Alfredo trascritto il 03/05/1997 nn. 14455/12089 da comproprietà con ***DATO OSCURATO***, nato il 04/06/1960, ***DATO OSCURATO***, nata a Poggiardo il 20/05/1969.

PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di Costruire n. 178/2006
- Permesso di Costruire in Variante n. 345 del 24/01/2008
- Permesso di Costruire in Variante n. 414 del 18/12/2008 intestati a ***DATO OSCURATO***
- Comunicazione di Fine lavori del 20/03/2009 Prot. n. 2744

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggiardo non è emerso alcun documento che attesti l'Agibilità dell'immobile.

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

30-08-2024

Giudice: dott. Antonio Barbeta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchora

5

- l'immobile è posto in zona periferica;
- l'immobile ricade nell'ambito di un complesso immobiliare in stato di semi abbandono;
- l'immobile è in discrete condizioni ed il posto auto necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto attiene alla stima relativa, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico –comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;

collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Poggiardo
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Poggiardo

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 59.000,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 50.150,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 3.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	€ 47.150,00

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a *****DATO OSCURATO*****

*****DATO OSCURATO***** di stato libero.

**Identificazione catastale**

- foglio 15, particella 950, (Catasto Fabbricati), subalterno 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale costituito da quattro corpi di fabbrica denominati Settore "A", "B", "C" e "D". L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del Settore "D" e più precisamente occupa parte del terzo piano fuori terra (ultimo piano). Il complesso è recintato ed accessibile dalla pubblica via G. Michele Laggetto attraverso due ampi varchi a forma di arco. La tipologia edilizia utilizzata per la distribuzione dei diversi appartamenti è del tipo "a ballatoio" dove, per mezzo di lunghi balconi comuni, si rendono accessibili le diverse unità abitative.

L'immobile in questione non è prospiciente la pubblica via G. Michele Laggetto e prende luce ed aria dal retro del complesso immobiliare e dalla corte interna.

L'intero complesso realizzato negli anni 2006/2009, versa in cattivo stato di conservazione ed in uno stato di semi abbandono.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Inoltre, l'appartamento gode di un ballatoio di pertinenza prospiciente l'accesso all'abitazione.

L'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle in gres ed il bagno è rivestito con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2,20 mt.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente in alluminio con schermature esterne costituite da tapparelle in pvc.

L'impianto elettrico è del tipo incassato a fili sfilabile con idoneo numero di punti luce e prese. L'appartamento è provvisto di impianto termico costituito da radiatori in alluminio e alimentazione del generatore di calore (assente) a gas metano. Inoltre, sono presenti n. 3 predisposizioni per l'installazione di climatizzatori.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, prendono luce ed aria dall'esterno.

Destinazione urbanistica**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **B1 - zone edificate e di completamento**.

Norme tecniche ed indici:

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :



- sopraelevazioni e completamento di edifici;
- sostituzione edilizia di singoli edifici;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima; H max = 14,00 m.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Appartamento			
- Superficie reale lorda	90.00 mq	1.00	100.00 mq
Ballatoio			
- Superficie reale lorda	14.80 mq	1.00	14.80 mq
Totali			
Superficie reale lorda	104.80 mq		104.80 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 56.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 56.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 56.000,00

CORPO 2: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a *****DATO OSCURATO*****, di stato libero.

Identificazione catastale

- foglio 15, particella 950, (Catasto Fabbricati), subalterno 82, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare oggetto di stima riguarda un posto auto che insiste al piano interrato di un complesso immobiliare a destinazione residenziale costituito da quattro corpi di fabbrica denominati Settore "A", "B", "C" e "D". L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del Settore "D" ed è accessibile dalla pubblica via G. Michele Laggetto attraverso una rampa carrabile. E' precisamente il terzo posto auto a sinistra per chi svolta a destra dall'ingresso posto nel cortile comune e confina, a partire da ovest e procedendo in senso orario, con area di manovra, con posto auto distinto con il subalterno 81, con terrapieno e con il posto auto in appresso descritto. L'intero piano interrato versa in cattivo stato di conservazione e la pavimentazione, in blocchetti di cemento, è sconnessa e necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione) come zona **B1 - zone edificate e di completamento**.

Norme tecniche ed indici:

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :

- sopraelevazioni e completamento di edifici;
- sostituzione edilizia di singoli edifici;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima; H max = 14,00 m.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Garage			
- Superficie reale lorda	13.00 mq	1.00	13.00 mq
Totali			

30-08-2024

Giudice: dott. Antonio Barbetta
Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchora

9



Superficie reale lorda	13.00 mq	13.00 mq
------------------------	----------	----------

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 3.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 3.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 3.000,00

