

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in:
Tricase – via Giulio C. Abba, 16 e via Santo Spirito, snc
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 per diritto di proprietà relativamente ad immobile, posto a piano terra, sito nel comune di Tricase (Le) – alla via Giulio Cesare Abba, civico 16.

L'immobile è così costituito:

A.1. – Abitazione in fase di ristrutturazione, priva del titolo abilitativo, posta al piano terra di uno stabile risalente agli anni settanta, formato da n° 2 piani fuori terra destinato a n° 2 residenze, con ingresso separato da via Giulio Cesare Abba, civico 16 il piano terra, sviluppa una superficie di c.a **144,00 m²**, avente altezza utile interna di c.a 3,25 m, composta da n° 3 vani in linea di cui n° 2 ampi, un ripostiglio, serviti da corridoio laterale, scoperto retrostante e in parte laterale di superficie di c.a 25,00 m².

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **144,00¹ m² (All. 1)**

Identificato in catasto: Comune di Tricase, NCEU al:

foglio 41 p.lla 1242 sub 1 categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq 144,00 – escluse aree scoperte totale: mq 144,00, posto al piano terra, rendita € 198,44 (**All. 1a**) intestato a:

Confina con: ad ovest con via Giulio Cesare Abba, a nord con p.lla 1241, ad est con p.lla 2622 e a sud con p.lla 1412.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia:

DIFFORMITA' urbanistica e catastale nella planimetria dell'immobile

A. in atti per diversa distribuzione dei vani interni e nella chiusura di parte del corridoio laterale che consentiva l'accesso dal vano scala comune (**All. 1b**)

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE
 Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 per diritto di proprietà** relativamente ad un rudere di una originaria abitazione posta a piano terra e di un vano deposito siti nel comune di Tricase (Le) alla via Santo Spirito, snc - angolo via Immacolata.

L'immobile è così costituito:

B.1. – Immobile collabente di remota costruzione, posto a piano terra, composto dallo sviluppo delle originarie murature dei due vani prive di copertura.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **40,00²m²**
(All. 2)

B.2. – Immobile collabente posto a piano terra, contiguo con l'immobile B.1. composto dallo sviluppo delle originarie murature dell'unico vano con copertura a botte parzialmente in rovina.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **7,00³m²**
(All. 3)

Gli immobili B.1 e B.2 sono identificati in catasto Comune di Tricase, NCEU di Lecce, rispettivamente al foglio 31 p.lla 210

sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 40,00 m² – escluse aree scoperte totale: 40,00 m², posto a terra T, rendita € 94,42(All. 2a)

sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 7,00 m², superficie catastale: 11,00 m², posto a piano terra, rendita € 18,44(All. 3a)
intestato a :

Confine con: ad ovest con p.lla 212, a nord con via Immacolata, ad est con via Santo Spirito e a sud con p.lla 208.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia:

DIFFORMITA' urbanistica e catastale in quanto immobili collabenti

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro
³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona dell'immobile **A.1.** consolidata (normale) a traffico locale, parcheggi sufficienti. (All. 4-5)

Caratteristiche zona dell'immobile **B.1** e **B.2.** consolidata (normale) a traffico locale, priva di parcheggi. (All. 6-7)

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato e negozi in genere.

3. STATO DI POSSESSO:

De Iaco Roberto, di stato libero (All. 8) e proprietario degli immobili **A.1.** -

B.1. - **B.2.** attualmente disabitati e privi di servizi tecnologici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici**

In base a quanto indicato in atti risulta:

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:

Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.1.5. Iscrizioni:

- **Ipoteca** Conc. Amministrativa n° 3529/5922 del 07.04.22

4.1.6. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** n. 797/2024 del 15.05.2024 - a favore di Edicassa Puglia contro

4.1.7. Altri oneri: Nessuno

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica:

- nella planimetria dell'immobile **A.** in atti per diversa distribuzione dei vani interni dell'immobile e nella chiusura di parte del corridoio laterale;
- nella planimetria dell'immobile **B.1.** e **B.2.** in atti, in quanto immobili collabenti.

4.2.2. Conformità catastale:

vedasi conformità urbanistica edilizia

Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**NOTE:**

non sono dotati di elaborato planimetrico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € ----
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ----
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € ----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari**

conjugato e [redacted] propr. per 1/1,
 per l'immobile A. in virtù di atto di compravendita notaio Pallarta del
 04.02.2005 (All. 9)
 Attualmente non coniugato (All. 8)

6.2 Precedenti proprietari**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Licenza Edilizia pratica n° 209/74 prot. 7211/74 del 21.12.1974,
 immobile A. (All. 10)
 - Pratica costruzione edile n° 50/2008 per gli immobili B.1 e B.2. (All. 11)
 ABITALITA' non rilasciata
 La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in Zona B
 per l'immobile A. - Zona A (centro storico) per gli immobili B.1 e B.2

Descrizione **abitazione** posta a piano terra di cui al punto A.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 per diritto di proprietà
 relativamente ad immobile, posto a piano terra, sito nel comune di Tricase (Le) -
 alla via Giulio Cesare Abba, civico 16.

L'immobile è così costituito:

A.1. - Abitazione in fase di ristrutturazione, priva del titolo abilitativo, posta al piano terra di uno stabile risalente agli anni settanta, formato da n° 2 piani fuori terra destinato a n° 2 residenze, con ingresso separato da via Giulio Cesare Abba, civico 16 il piano terra, sviluppa una superficie di c.a **144,00 m²**, avente altezza utile interna di c.a m. 3,25 m, composta da n° 3 vani in linea di cui n° 2 ampi, un ripostiglio, serviti da corridoio laterale, scoperto retrostante e in parte laterale di superficie di c.a **25,00 m²**.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **144,00⁴ m² (All. 1)**

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE
 Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificato in catasto: Comune di Tricase, NCEU al:**

foglio 41 p.lla 1242 sub 1 categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq 144,00 – escluse aree scoperte totale: mq 144,00, posto al piano terra, rendita € 198,44 (**All. 1a**) intestato a:

per 1/1)
Confina con: ad ovest con via Giulio Cesare Abba, a nord con p.lla 1241, ad est con p.lla 2622 e a sud con p.lla 1412.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia:

DIFFORMITA' urbanistica e catastale nella planimetria dell'immobile **A.** in atti per diversa distribuzione dei vani interni e nella chiusura di parte del corridoio laterale (**All. 1b**)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: Struttura in c.a e muratura, condizioni: sufficienti.

Solai (struttura):

tipologia: piani a travetti precompressi, condizioni: sufficienti.

Scale (struttura):

assenti

*Componenti edilizie e costruttive:**Portone ingresso (componente edilizia):*

tipologia: anta a battente in alluminio, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia):

assenti.

Infissi interni (componente edilizia):

assenti

Pavim. Interna/esterna (componente edilizia):

scarse

Rivestimento (componente edilizia):

assente

Impianti:*Citofonico (impianto):*

assente

Elettrico (impianto):

assente

Fognatura (impianto):

assente

Idrico (impianto):

assente.

Termico (impianto):

assente

Descrizione immobili collabenti a piano terra ai punti B.1 - B.2.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 per diritto di proprietà

relativamente ad un rudere di una originaria abitazione posta a piano terra e di un vano deposito siti nel comune di Tricase (Le) alla via Santo Spirito, snc - angolo via Immacolata.

L'immobile è così costituito:

B.1. – Rudere di abitazione di remota costruzione, posta a piano terra, composto dallo sviluppo delle originarie murature dei due vani prive di copertura.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **40,00⁵m²** (All. 2)

B.2. – Rudere di vano deposito posto a piano S1, contiguo con l'immobile B.1. composto dallo sviluppo delle originarie murature dell'unico vano, con copertura a botte parzialmente in rovina.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **7,00⁶m²** (All. 3)

Gli immobili B.1 e B.2 sono identificati in catasto Comune di Tricase, NCEU di Lecce, rispettivamente al foglio 31 p.lla 210

sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 40,00 m² – escluse aree scoperte totale: 40,00 m², posto a terra T, rendita € 94,42(All. 2a)

sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 7,00 m², superficie catastale: 11,00 m², posto a piano terra, rendita € 18,44(All. 3a)
intestato a :

_____ E' _____ r. per 1/1)

Confine con: ad ovest con p.lla 212, a nord con via Immacolata, ad est con via Santo spirito e a sud con p.lla 208.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia:

DIFFORMITA' urbanistica in quanto ruderi non abitabili

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

Solai (struttura):

Scale (struttura):

Infissi esterni (componente edilizia):

Impianti:

materiale: muratura, condizioni: pessime.

copertura a botte, condizioni: pessime.

assente

materiale: legno, condizioni: pessime

assenti

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Immobile A.				
Abitazione	Sup. reale	144,00	0,75	108,00
scoperto	Sup. reale	25,00	0,25	6,25
	Sup. reale lorda	169,00		114,25
Immobile B.1. e B.2.				
Abitazione	Sup. reale	40,00	0,40	16,00
Deposito	Sup. reale	7,00	0,40	2,80
	Sup. reale lorda	47,00		18,80
Totale	Sup. reale lorda	216,00 m²		133,05 m²

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A misura (€/mq)	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione a p.T.	€ 450,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
B.1. e B.2. collabenti		€ 60.000,00	€ 60.000,00

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:

€ 9.000,00

Riduzione del valore del 3% per oneri stato d'uso, di manutenzione e di possesso ed eventuali spese tecniche pratiche

€ 1.800,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 500,00

Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale a carico dell'acquirente:

€ 41.500,00

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dott.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®