

Esecuzione Forzata**XXXX**

contro

XXX

N. Gen. Rep. **000248/24****Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE****ELABORATO PERITALE**
Perito: Geom. Giuseppe Giovannico**Beni in Nardo' (Lecce) Via Enrico Cialdini n. 25 - piano primo****Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione a piano primo sito in Nardo' (Lecce) frazione 73048 Via Enrico Cialdini n. 25 - piano primo.

Composto da : l'immobile in questione, attualmente è destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano primo. Si ha accesso da vano scala prospettante la via Cialdini n. 25 che conduce al piano primo; si accede nell'abitazione risulta così costituita:

vano ingresso con accesso su balcone prospettante la via Cialdini, oppure proseguendo si accede nel vano cucina-pranzo; da detto vano si accede direttamente nel vano Letto 1 cui è localizzato l'accesso all'unico bagno dell'abitazione; proseguendo dalla camera letto 1 si accede direttamente alla camera letto 2. Si fa presente che tutte le camere e servizi sono direttamente areati ed illuminati. Ritornando al vano d'ingresso, in prossimità alla porta di uscita sul balcone, è localizzato vano porta che da accesso alla scala che conduce al piano secondo; qui è stato creato senza alcuna autorizzazione vano pluriuso con servizio igienico attiguo coperto da pannelli coibentati poggianti su blocchi di pietra, il tutto come riportato nei rilievi grafici allegati alla presente. posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75,35

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxx foglio 130

mappale 1562 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 71, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: €. 195,22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico congestionato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. xxxxx in qualità di proprietario del bene

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 Concessione a garanzia di mutuo su intera proprietà dell'unità immobiliare in Nardò alla via Enrico cialdini n.25 (p.p.)

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx

a firma di Not. xxxxxxxxxxxxx

importo ipoteca: €. 75.000,00

importo capitale: €. 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da concessione mutuo ipotecario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx

a firma di Pubblico Ufficiale xxxxxxz in data 12/07/2024 ai nnxxxxxxxx trascritto a Agenzia del territorio in data 14/08/2024 ai nn. r.gxxxxxxxxxx

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: l'immobile a piano primo risulta costruito prima dell'01.09.1967, mentre il secondo piano, copertura precaria con pannelli di coibentazione, non risultano autorizzazioni in merito regolarizzabili mediante S.C.I.A. demolizione delle coperture precarie poste al piano secondo

S.C.I.A. in sanatoria + D.LL. (compreso oneri comunali e materiali): € 4.000,00

Oneri totali: € 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'unità immobiliari risulta, dai rilievi eseguiti, per alcuni vani difformi nella divisione interna regolarizzabili mediante

DO.C.FA di variazione

DO.C.FA. di variazione: € 800,00

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:

xxxxxproprietario dal 23/06/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio xxxxin data xxxxxxxxxxxxxxxxx

6.2 Precedenti proprietari:

xxxxx proprietario dal 24/11/2005 al 23/06/2011 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Not. Xxxxx in data xxxxx trascritto a nota presentata con modello unico in data 30/11/2005 ai nn. nxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. immobile ante 01.09.1967

Descrizione **abitazione a piano primo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione a piano primo sito in Nardo' (Lecce) frazione

73048 Via Enrico Cialdini n. 25 - piano primo.

Composto da : l'immobile in questione, attualmente è destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano primo. Si ha accesso da vano scala pro spettante la via Cialdini n. 25 che conduce al piano primo; si accede nell'abitazione risulta così costituita: vano ingresso con accesso su balcone prospettante la via Cialdini, oppure proseguendo si accede nel vano cucina-pranzo; da detto vano si accede direttamente nel vano Letto 1 cui è localizzato l'accesso all'unico bagno dell'abitazione; proseguendo dalla camera letto 1 si accede direttamente alla camera letto 2.

Si fa presente che tutte le camere e servizi sono direttamente areati ed illuminati. Ritornando al vano d'ingresso, in prossimità alla porta di uscita sul balcone, è localizzato vano porta che dà accesso alla scala che conduce al piano secondo; qui è stato creato senza alcuna autorizzazione vano pluriuso con servizio igienico attiguo coperto da pannelli coibentati poggianti su blocchi di pietra, il tutto come riportato nei rilievi grafici allegati alla presente.

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **75,35**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a xxxxxx foglio 130 mappale 1562

subalterno 3, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 71, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: €. 195,22.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media tra i vani di circa 3,30 metri.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione Parametro Valore reale/potenziale Coefficiente Valore equivalente

ingresso Sup. reale netta 9,35 1,00 9,35

cucina-pranzo Sup. reale netta 15,70 1,00 15,70

letto 1 Sup. reale netta 12,05 1,00 12,05

letto 2 Sup. reale netta 14,40 1,00 14,40

wc Sup. reale netta 3,65 1,00 3,65

vano scala Sup. reale netta 3,85 1,00 3,85

Sup. reale netta 59,00 59,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi, condizioni: sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: pavimento in monocottura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagni, servizi, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: CONTATORE AQP più fognatura pubblica, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dell'unità immobiliare sarà determinata comunque con metodo comparativo, facendo riferimento ai valori consolidati nell'area di mercato degli immobili, sia per ciò che concerne i valori dei terreni che dei fabbricati con caratteristiche similari. Si farà pertanto riferimento a prezzi unitari per ogni metroquadrato di superficie relativi al valore dei suoli così come tipizzati nel vigente strumento urbanistico del Comune di Nardò, ed al valore per ogni metro quadrato di superficie coperta dei fabbricati secondo le caratteristiche degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Nardò, Notizie acquisite, riferite agli ultimi atti di compravendita che si sono verificati in zona..

8.3. Valutazione corpi

ID Immobile Superficie

lorda

Valore intero medio

ponderale Valore diritto e quota

A abitazione a piano primo 75,35 € 75.000,00 € **75.000,00**

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: € **11.250,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **4.800,00**

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: **€ 63.750,00**

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: **€ 58.950,00**

Relazione lotto 001 creata in data 11/10/2025

Codice documento: E067-24-000248-001

il perito
Geom. Giuseppe Giovannico