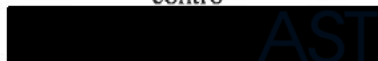


**TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE**

Esecuzione Forzata

Promossa da
DEUTSCHE BANK S.p.A

contro



N. Gen. Rep. 25/2022

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi
Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782
Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce
CF: LSI SDR 65C15 D862Z - p.iva 04215750755*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Zanardelli, 33
telefono: 0832 091158
cellulare: 3357320627
fax: 0832 090764
email: Sandro.lisi@archiworldpec.it*

**Abitazione sita ad Arnesano (Le) in via Marchese Bernardini, 32
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione sita ad Arnesano (Le) in via Marchese Bernardini, 32.

L'immobile ubicato al primo piano e da progetto si compone di: ingresso, cucina, pranzo, due vani letto, wc e lastrico solare di pertinenza. È presente un balcone con affaccio su via Marchese Bernardini. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 204,00.

Esso è identificato in catasto fabbricati come segue:

- Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]
foglio 9, particella 137 subalterno 4, cat. A/4, cl. 3, vani 6, piano 1, - rendita: € 182,83 (visura aggiornata al 16/05/2022) Si mette in evidenza che la visura catastale riporta via Asilo Bernardini.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

centrale; residenziale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

farmacie (buono); ufficio postale (buono); banche (buono); negozio al dettaglio (buono); scuole (buono)
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali.

Collegamenti pubblici (km):

autobus: extraurbani (500 mt)

3. STATO DI POSSESSO:

Non è occupato immobile in corso di ristrutturazione allo stato rustico

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: *ipoteca volontaria del 20/10/2009 registrata al nn. 43145/6333 a favore della DEUTSCHE BANK SPA, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]*

Importo ipoteca € 120.000,00

Importo capitale € 80.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 29/04/2015 registrato ai nn. 12136/9771 a favore della DEUTSCHE BANK SPA contro [REDACTED]

Pignoramento immobiliare del 22/02/2022 registrato ai nn. 6050/4802 a favore della DEUTSCHE BANK SPA contro [REDACTED]

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: *nessuna*

4.3.2. Conformità catastale: *nessuna*

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:

Il proprietario in virtù di atto di compravendita a firma del notaio G. [redacted], a favore di [redacted] nato a [redacted] Registrato a nn. 446/357, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce in data 20/10/2009 ai nn. 43144/31450. Contro [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per i lavori di "Ristrutturazione edilizia mediante recupero funzionale ed Igienico Sanitario di una unità immobiliare" ed è stato rilasciato dal Comune di Arnesano regolare Permesso a Costruire n. 44 del 09.10.2020 oltre alle note contenute alla nota del MIBAC-SABAP LE 0002184 del 01.02.2019 CI 34.19.07/94

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione sita ad Arnesano (Le) in via Marchese Bernardini, 32.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione e attualmente si trova allo stato rustico; non sono state eseguite né le tramezzature interne e nessun impianto (idrico, termico ed elettrico) È presente un balcone con affaccio su via Marchese Bernardini. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 204,00 compresa di balcone e terrazzo scoperto di mq. 95,00.

Identificato in catasto come segue:

[redacted]
foglio 9, particella 137 subalterno 4, cat. A/4, cl. 3, vani 6, piano 1, - rendita: € 182,83 (visura aggiornata al 16/05/2022) Si mette in evidenza che la visura catastale riporta via Asilo Bernardini.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore generale, l'immobile risulta ubicato in zona "A"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
Balconi	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
Terrazzo scoperto	Sup. reale lorda	20,00	0,30	6,00
Terrazzo scoperto eccedenza mq 20,00	Sup. reale lorda	75,00	0,15	11,25
	Sup. reale lorda	204,00		123,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solai piani laterocementizi, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: nessun

Infissi interni:

tipologia: nessuno

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni di tufo e siporex, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: nessuno
Impianti:
Elettrico: tipologia: nessuno
Idrico: tipologia: nessuno.
fognatura: tipologia: nessuno.
termico: tipologia: nessuno.

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre, lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Amesano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

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
Appartamento:	123,25	€ 400,00	€ 52.900,00
- Valore corpo:			€ 52.900,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 52.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 52.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità Immobiliare	123,25	€ 400,00	€ 52.900,00

Di conseguenza essendo la proprietà del contribuente debitore [REDACTED] relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

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:

€ 44.965,00

Spese tecniche per ultimazione lavori e chiusura pratica urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 42.465,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

il perito
Arch. Sandro Lisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

