

Esecuzione Forzata

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
N. Gen. Rep. 000289/23+000199/24

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

**Beni in Nardò (Lecce) - Via Pietro Toselli n° 43
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione a piano primo sita in Nardò (Lecce) alla Via Pietro Toselli n° 43.

Civile abitazione a piano primo con accesso dal cortile interno comune (foto n° 1). Composta da: due vani (foto n° 2, 3) ed un piccolo w.c. (foto n° 4) non abitabile (H=1,66 m); vi è inoltre la comproprietà della scala che conduce alle aree superiori, scala in comune con il fabbricato a piano terra, con il fabbricato a piano primo e con altra proprietà di terzi.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale ed il catasto è emerso che un vano ed il w.c. sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30,00

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

partita intestata a: _____, proprietà 1/2

in regime di separazione dei beni, e

_____, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Foglio 130, particella 2242, subalterno 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 30 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 30 mq, rendita € 101,23, indirizzo Via Pietro Toselli n° 39, piano 1.

Confini: p.lle 2241, 2592, 2594.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Civile abitazione a piano primo con accesso dal cortile interno comune; vi è inoltre la comproprietà della scala che conduce alle aree superiori, scala in comune con il fabbricato a piano terra, con il fabbricato a piano primo e con altra proprietà di terzi. Sono stati eseguiti degli abusi edilizi. Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

Caratteristiche zona: Piano Regolatore Generale Vigente:

- zona B10 - residenziale urbane miste a destinazioni direzionali e commerciali.

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale:

- componenti culturali e insediative - ulteriori contesti: città consolidata.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal sig. _____

ivi residente.

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a favore di _____



4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento Immobiliare



Pignoramento Immobiliare



- 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:*

Per accertare lo stato legittimo dell' immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico edilizia; dalla consultazione dei registri è emerso che non risultano presentate pratiche edilizie; pertanto non esistendo un titolo edilizio è stata richiesta online la planimetria catastale di impianto dell' immobile che in origine era identificato con il subalterno 3; l' ufficio non ha evaso la richiesta perché la planimetria non è allegata; di conseguenza è stata presentata la richiesta di visione della busta catastale; all' interno della busta non è presente però alcuna planimetria catastale di impianto ma vi è solo il modello da cui risulta che in data 11/01/1943 è stata eseguito un accertamento e classamento da parte dei tecnici dell' ufficio erariale e che è stato attribuita consistenza pari ad 1 vano, categoria A/5 e classe 3; allo scopo di acquisire ulteriori informazioni, è stata richiesta online anche la planimetria catastale di impianto dell' unità immobiliare confinante che in origine era identificata con subalterno 4; su quest' ultima risultano rappresentate le due unità immobiliari che all' epoca (02/02/1940) appartenevano alla stessa ditta catastale; in particolare l' attuale unità immobiliare



Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO





oggetto di pignoramento era composta da un solo vano così come è stato accertato dai tecnici dell' ufficio erariale; ne consegue che l' altro vano ed il w.c. sono stati realizzati successivamente e senza alcun titolo abilitativo.

L' aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria:

- per la realizzazione del vano, può presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 Dpr 380/01; il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia che verrà determinato dal responsabile del competente ufficio tecnico comunale;
- per la realizzazione del w.c., dato che non è regolarizzabile perché non è abitabile, può richiedere, in sostituzione della demolizione, la fiscalizzazione dell' abuso edilizio mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell' aumento di valore dell' immobile che verrà determinato dal responsabile del competente ufficio tecnico comunale (art. 33 Dpr 380/01).

Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico, escluse oblazione e sanzione pecuniaria, pari a circa € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

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:

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,
 , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni,



7. PRATICHE EDILIZIE:

Per accertare lo stato legittimo dell' immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico edilizia; dalla consultazione dei registri è emerso che non risultano presentate pratiche edilizie.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione a piano primo sita in Nardò (Lecce) alla Via Pietro Toselli n° 43.

Civile abitazione a piano primo con accesso dal cortile interno comune (foto n° 1). Composta da:

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
 Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

due vani (foto n° 2, 3) ed un piccolo w.c. (foto n° 4) non abitabile (H=1,66 m); vi è inoltre la comproprietà della scala che conduce alle aree superiori, scala in comune con il fabbricato a piano terra, con il fabbricato a piano primo e con altra proprietà di terzi.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale ed il catasto è emerso che un vano ed il w.c. sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30,00

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nardò (Lecce):

partita intestata a: _____, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, e proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Foglio 130, particella 2242, subalterno 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 30 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 30 mq, rendita € 101,23, indirizzo Via Pietro Toselli n° 39, piano 1. Confini: p.lle 2241, 2592, 2594

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta abitazione	Sup. reale lorda	30,00		
	Sup. reale lorda	30,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: solai a volta, solaio piano; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a soffietto, materiale: pvc, condizioni: mediocri.

Pavim. Interna: materiale: ceramica, graniglia di marmo e cemento, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: w.c., materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, non allacciato alla rete idrica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione a piano primo	30,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00

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:

€ 2.475,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

