

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE® Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **290/2023**

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Daniela Palmisano
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1143
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. PLMDNL72E69E506X*

*con studio in Lecce Vico Maranello, 2
telefono: 0832397528
cellulare: 3288145503*

*email: palmisano.daniela1@archiworldpec.it
dapalmi@yahoo.it*

**Beni in Scorrano -Via traversa Gallipoli n.9
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Unità immobiliare sita in Scorrano (Le), alla via traversa Gallipoli n.9, proprietà per la quota di 1000/1000 di
L'immobile in questione si sviluppa su un unico livello e nello specifico al piano rialzato di un corpo di fabbrica costituito da più unità immobiliari, realizzati nel 1995, composto da tre piani fuori terra e un piano interrato.
Vi si accede direttamente dalla via traversa per Gallipoli, da un accesso esclusivo su strada attraverso alcuni gradini.
E' composto da un ingresso/soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto e un ripostiglio (ricavato in assenza di titolo abilitativo all'interno del cavedio comune ad altre unità immobiliari), e da uno spazio aperto retrostante al quale si accede dalla zona notte.
L'abitazione in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa mq 83, oltre circa mq 34.00 relativi a spazio aperto posteriore di pertinenza esclusiva, dove è presente un piccolo ripostiglio addossato al muro di confine di altezza di circa mq 1,50 (realizzato successivamente al rilascio della concessione edilizia e all'acquisto dell'immobile) e da circa mq 6.7 relativi a piccola veranda anteriore.
L'immobile si trova in buone condizioni, come si evidenzia dal rilievo fotografico allegato, e recentemente è stato oggetto di interventi di sostituzione infissi a taglio termico con vetrocamera e caldaia a condensazione.
La proprietà confina a nord con via traversa Gallipoli, sud-ovest con stessa particella altro sub ed a nord-est con part. 227

Identificazione catastale immobile:

Intestato a:

proprietà per la quota di 1000/1000

Comune di Scorrano, P.T. fg.8 part.lla 226 sub.1 categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani
rendita euro 170,43

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in Scorrano (Le), in zona di completamento a ridosso del centro storico e servita da tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.
Sono presenti parcheggi sulla via pubblica.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato

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: nessuno
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 GIUDIZIALE N.R.P 2718 del 26/07/2021 derivante da Decreto
Ingintivo per Euro 50.000,00 di cui euro 429.231,68 per capitale, a favore di

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

Perito: Arch. Daniela Palmisano

4.2.2. **Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico- edilizia:**

Da un confronto tra l'elaborato grafico, allegato al titolo abilitativo e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Il vano cavedio è stato trasformato in piccolo ripostiglio attraverso l'apertura di una porta nel vano soggiorno in corrispondenza dell'angolo cottura, pertanto bisognerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi attraverso l'eliminazione della porta.

Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizi: circa € 200,00

- 2) Presenza di un piccolo ripostiglio nello spazio di pertinenza esclusiva, sanabile attraverso la sua demolizione.

Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizi: circa € 500,00

4.3.2. **Conformità catastale:**

Difformità:

Rispetto alla planimetria presente in atti è emerso che non è stato riportato il cavedio comune e pertanto bisognerà aggiornare la stessa attraverso la procedura procedura Docfa.

Costi regolarizzazione catastale + spese tecnico: circa € 400,00

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 relative all'anno solare in corso, salvo conguaglio:

€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Precedenti proprietari:

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

-Concessione Edilizia n.82 del 08/08/1995

Giudice Dr.Giancarlo Maggiore

Perito: Arch. Daniela Palmisano

Civile abitazione di cui al punto A

Unità immobiliare sita in Scorrano (L.e), alla via traversa Gallipoli n 9, proprietà per la quota di 1000/1000

L'immobile in questione si sviluppa su un unico livello e nello specifico al piano rialzato di un corpo di fabbrica costituito da più unità immobiliari, realizzati nel 1995, composto da tre piani fuori terra e un piano interrato.

Vi si accede direttamente dalla via traversa per Gallipoli, da un accesso esclusivo su strada attraverso alcuni gradini.

E' composto da un ingresso/soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto e un ripostiglio (ricavato in assenza di titolo abilitativo all'interno del cavedio condominiale), e da uno spazio aperto retrostante al quale si accede dalla zona notte.

L'abitazione in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa mq 83, oltre circa mq 34,00 relativi a spazio aperto posteriore di pertinenza esclusiva, dove è presente un piccolo ripostiglio addossato al muro di confine di altezza di circa mq 1,50 (realizzato successivamente al rilascio della concessione edilizia e all'acquisto dell'immobile) e da circa mq 6,7 relativi a piccola veranda anteriore.

L'immobile si trova in buone condizioni, come si evidenzia dal rilievo fotografico allegato, e recentemente è stato oggetto di interventi di sostituzione infissi a taglio termico con vetrocamera e caldaia a condensazione.

Ottima la sua posizione, in quanto è ubicato a ridosso del centro storico.

La proprietà confina a nord con via traversa Gallipoli, sud-ovest con stessa particella altro sub e ad nord-est con part.227.

Identificazione catastale immobile:

Intestato a:

Comune di Scorrano, P.T fg.8 part.IIIa 226 sub.1 categoria A/3 classe 2 connessenza 5 vani rendita euro 170,43

	estinazione	Sup. Lorda	Coeff	Sup. equivalente	esposizione	Condizioni
Civile abitazione		83	1.00	83		
Veranda coperta	antistante	6,7	0.30	2		
Spazi di pertinenza	esterni	34	0.20	6,8		
Totale				91,8		

Caratteristiche descrittive fabbricato:

Caratteristiche strutturali generali:

Fondazioni (struttura) Tipologia: fondazioni in c.a

(Strutture verticali struttura): Tipologia: struttura portante in travi e pilastri in c.a

Solai (struttura):

Solaio piano in latero cementizio armato, condizioni: buone.

Finiture:

Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato, Condizioni: discrete

Infissi esterni: in PVC a taglio termico con vetro camera; alcune con tapparelle e altre con persiane sempre in PVC, condizioni: ottime

Porte interne: in legno tamburato: condizioni: buone

Impianto elettrico: sottotraccia incassato.

Condizionatori: presenza di due condizionatori.

Impianto termico: riscaldamento con caldaia a gas con elementi in ghisa in tutti gli ambienti

Superfici murarie interne: intonacate e pitturate bianche.

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

Perito Arch. Daniela Palmisano

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. **Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il criterio della valutazione per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili.

8.2. **Fonti di informazione**

Ufficio Tecnico del Comune di Scorrano(Le), agenzia immobiliare locale ed Osservatorio Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

8.3 **Valutazioni delle superfici**

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione	€ 850/mq x 91,8	€ 78.030,00	€ 78.030,00

8.4. **Adegamenti 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 11.704,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Spese per difformità catastale e urbanistica:

€ 1.100,00

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 per aggiornamento urbanistico/ catastale a carico della procedura:

€ 66.326,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese per aggiornamento urbanistico/ catastale a carico dell'acquirente:

€ 65.226,00

Lecce, 08/11/2024

il perito
Arch. Daniela Palmisano

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore

Perito: Arch. Daniela Palmisano