

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sede legale: LECCE
Sede operativa:
LECCE

N. Gen. Rep. 76/2024

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310*



**Beni in Alliste - LE – Villino Indipendente - Lungomare Marco Polo civ.14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Villino in Comune di Alliste - LE – Lungomare Marco Polo civ.14.

L'Immobile è un villino mono familiare composto da due corpi di fabbrica: abitazione e un piccolo deposito, all'interno di un giardino recintato avente ingresso da una stradina asfaltata (di uso comune) collegata al Lungomare Marco Polo in corrispondenza del civ.14.

L'abitazione, circondata da una pavimentazione rialzata rispetto al giardino, è composta da un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura bagno e disimpegno per accedere alla zona notte dove sono situati un altro bagno e n.3 camere da letto.

Il deposito è realizzato in aderenza al confine a nord sul muro di recinzione.

Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 124,15¹

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a _____, Proprietà 1/1 Regime:
bene personale, foglio 11, mappale 174, sub.1, categoria A/7, classe I, consistenza 6,5
vani, superficie catastale Totale: 131 m², Totale escluse aree scoperte**: 117 m², posto
al piano T - rendita: Euro 386,05.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con le partt. 369, 659 e 1489 del Foglio 4, a Sud con partt 403 e 444, a Ovest con partt. 326, 870 869 (su cui insiste il tratturo di servizio per l'accesso) e a Est con part.781.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con
parcheggi insufficienti.

la zona è provvista parzialmente dei servizi di
urbanizzazione primaria (solo fornitura di energia elettrica) e
secondaria

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni
paesaggistiche: marina di Alliste.

Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal solo signor

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

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

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Ipoteca Volontaria (Attiva)



Ipoteca Giudiziale (Attiva)



4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento



4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate: due delle camere da letto e parte del disimpegno sono di dimensione differente rispetto a quanto autorizzato e il deposito sul confine non è autorizzato.

Regolarizzabile con: Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria secondo l'art.36 bis del DPR 380/01.

Oblazione: € 1.034,00;

Costo pratica: € 350,00;

Oneri pratica: € 1.200,00;

Costo tecnico: € 3.000,00.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: nella planimetria catastale esiste un tramezzo che separa la zona cottura dal soggiorno che allo stato attuale non è presente, non esiste il locale deposito in mappa e le superfici dichiarate risultanti dalle visure non sono corrette.

Regolarizzabile con Denuncia di variazione (Docfa) e modifica di mappale.

Costo pratica: € 200,00;

Costo tecnico: € 1.500,00.



1 4.4. Divisibilità del bene

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00



6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALE PROPRIETARIO:

6.1 Note sulla certificazione:

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà del terreno e di un immobile che con successivo ampliamento è divenuto quello pignorato un atto di Donazione del 09.10.2001 redatto dal notaio dott. _____ in favore di _____ contro _____. Quest'ultima aveva acquisito la proprietà del solo terreno con atto di compravendita del 21.12.1971 redatto dal notaio dott. _____ contro _____ che ne aveva trasferito la proprietà insieme ad un usufrutto parziale di _____ deceduto il 28.12.1961.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

6.2 Attuale proprietario

redatto dal notaio dott.
26818.

atto di Donazione del 09.10.2001
, trascritto a Lecce in data 17/10/2001 al n.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 66/2001 per l'Ampliamento presso la preesistente abitazione sita alla marina in località "Capilungo", distinta in catasto al Foglio n.11 p.lla 174, intestata a . Domanda di Permesso di costruire presentata in data 23/11/2001 prot. n. 8685, rilasciata in data 18/04/2006 - n. 28/2006 - Agibilità non rilasciata.

Descrizione Villino Indipendente di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Villino in Comune di Alliste - LE - Lungomare Marco Polo civ.14.

L'Immobile è un villino mono familiare composto da due corpi di fabbrica: abitazione e un piccolo deposito, all'interno di un giardino recintato avente ingresso da una stradina asfaltata (di uso comune) collegata al Lungomare Marco Polo in corrispondenza del civ.14.

L'abitazione, circondata da una pavimentazione rialzata rispetto al giardino, è composta da un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno e disimpegno per accedere alla zona notte dove sono situati un altro bagno e n.3 camere da letto.

Il deposito è realizzato in aderenza al confine a nord sul muro di recinzione.

Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 124,15²

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a Proprietà' 1/1 Regime: bene personale, foglio 11, mappale 174, sub.1, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 131 m², Totale escluse aree scoperte**: 117 m², posto al piano T - rendita: Euro 386,05.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord con le partt. 369, 659 e 1489 del Foglio 4, a Sud con partt 403 e 444, a Ovest con partt. 326, 870 869 (su cui insiste il tratturo di servizio per l'accesso) e a Est con partt.781.

L'edificio è stato costruito ampliato dopo il 2006.

Costituito da n.1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,15 metri per l'abitazione e circa 2,15 metri per il deposito

L'unità immobiliare è identificata con il civico 14.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Alliste è il P.R.G. approvato in via definitiva con Delibera di G.R. n.1203 del 24/08/2005 e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B2b - insediamenti residenziali aperti nella fascia costiera (Marina) su aree già urbanizzate dall'Art.12.3.2 delle NTA.

Art.12.3 ZONA B2: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI APERTI

Il Piano individua, all'interno della zona B, le zone B2 caratterizzate da un'edilizia residenziale avvenuta in epoca per lo più recente e prevalentemente per addizione di fabbricati spesso in assenza di coordinamento tra gli allineamenti e le tipologie edilizie. La densità dei manufatti e le modalità di edificazione hanno prodotto risultati di tessuto assai differenti nelle zone dei nuclei urbani e nella Marina, il piano individua dunque due sottozone regolate da modalità differenti.

...

12.3.2 Zona B2b: insediamenti residenziali aperti nella fascia costiera (Marina) su aree già urbanizzate.

In tale zona sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

La S.l.p. massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti e confermati

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

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

sul medesimo lotto e con le modalità di cui alle zone B1.

Il lotto di pertinenza è, nel caso si tratti di un lotto in precedenza già edificato, quello risultante agli atti prima della adozione del PRG: in tal caso la parte di lotto edificata non potrà essere frazionata per incrementare artificiosamente la edificabilità sulla parte residua e libera del lotto.

I limiti massimi di edificazione sono:

Df: 0,40 mq/mq

R: 35%

H m: 4,50

Ip: 85%

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG è consentito l'ampliamento, anche con corpi separati, e/o il sopralzo fino al raggiungimento degli indici di seguito specificati per le aree libere o in alternativa, una tantum, l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 5.00 e nel rispetto dei distacchi dalle strade, dai confini e fra edifici, applicando la seguente formula che determina la S.l.p. massima in aggiunta:

$mq A = 4.000 : mq S$

dove:

mq A = superficie lorda di pavimento aggiuntiva;

mq S = sommatoria delle superfici lorde di pavimento esistenti calcolata come previsto all'articolo 4, e come specificato per le zone B1.

In ogni caso l'aumento della SLP attuabile applicando la suddetta formula non potrà essere maggiore del 100% della SLP esistente alla data di adozione del PRG. Nel caso di interventi su fabbricati in comproprietà tale formula si intende applicata all'intero manufatto e può essere utilizzata solo con l'assenso di tutte le proprietà.

L'ampliamento massimo ammesso con l'applicazione una volta sola di tale formula potrà essere realizzato anche per interventi stralcio successivi ed essere utilizzato anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Villino Indipendente				
Soggiorno/pranzo	Sup. reale netta	37,10	1,00	37,10
Disimpegno	Sup. reale netta	9,20	1,00	9,20
Bagno	Sup. reale netta	3,90	1,00	3,90
Letto	Sup. reale netta	14,20	1,00	14,20
Letto	Sup. reale netta	15,00	1,00	15,00
Letto	Sup. reale netta	11,30	1,00	11,30
Bagno	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Veranda	Sup. reale netta	1,80	1,00	1,80
Deposito	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale netta	102,80		102,80
Appartamento	Sup. reale lorda	118,15	1,00	118,15
Deposito	Sup. reale lorda	6,00	0,30	1,80
	Sup. reale lorda	124,15		119,95
Zona Pavimentata	Sup. reale lorda	92,10	0,10	9,21
Giardino	Sup. reale lorda	542,75	0,02	10,86

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce o piastra, materiale: muratura e c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: sufficienti – a detta del proprietario da ristrutturare per ammaloramenti dovuti a cedimenti fondazionali non visibili al momento del sopralluogo.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: piana, materiale: pannelli sandwich, condizioni: da sostituire.
	Si riferisce al deposito
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: da sostituire.
	Si riferisce a deposito
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone.
	Si riferisce limitatamente a: zona scoperta rialzata.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: ceramica, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmette di cemento, condizioni: scarse.
	Si riferisce al deposito
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone,
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: cisterna di accumulo e autoclave, distribuzione: tubi in metallo, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni e lavello cucina.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Ville e Villini con stato di conservazione normale indica un valore di mercato variabile tra 1150,00 e 1300,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando lo stato di conservazione attuale e soprattutto la vetustà dell'immobile inferiore ai 20 anni, per quanto riguarda l'ampliamento, applicando al valore massimo un abbattimento del 15% si ritiene corretto adottare un prezzo di circa 1105,00 Euro per metro quadrato commerciale.

A questo, però, si dovrà aggiungere un'aliquota derivante dalla potenzialità edificatoria residua del lotto per la sua appartenenza urbanistica alla zona B2b che, essendo già coperto per una superficie lorda di 124,15 mq nel rispetto dei 324,12 mq per la $Df=0,40$ mq/mq e dei 283,60 mq per il $R=0,35$ (determinati per la superficie del lotto come risultante dalla pratica edilizia dell'ampliamento originario) permette un ulteriore ampliamento pari a **159,45 mq** (283,60-124,15) ipotizzando l'assenza di un sopralzo.

Il prezzo di un terreno edificabile in zona B2b nella zona in questione, ad una distanza inferiore ai 150,00 metri dal mare, è pari a circa 200,00 Euro al metro quadrato, pertanto il valore del solo terreno con una potenzialità edificatoria completa sarebbe di circa 150.000,00 Euro. Se questo valore si rapporta alla superficie coperta esistente di circa 124,15 mq ed a quella di 159,45 mq che si può costruire si ottiene che il valore del terreno edificabile per realizzare l'ampliamento sarebbe pari a circa 84.000,00 Euro. Traducendo questo valore in prezzo al metro quadro di superficie commerciale attuale di 140,02 metri

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



quadrati si ha una maggiorazione del prezzo base di circa 600,00 Euro. Sommando quindi al prezzo di 1.105,00 euro l'aliquota di 600,00 Euro per la potenzialità edificatoria residua del lotto si ottiene il probabile prezzo di mercato di euro 1.705,00 al metro quadrato di superficie commerciale. La superficie commerciale, calcolata precedentemente, è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Alliste, operatori del mercato immobiliare locale.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

A. Villino indipendente

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	118,15	€ 1.705,00	€ 201.445,75
Deposito	1,80	€ 1.705,00	€ 3.069,00
Zona Pavimentata	9,21	€ 1.705,00	€ 15.703,05
Giardino	10,86	€ 1.705,00	€ 18.516,30
	140,02	€ 1.705,00	€ 238.734,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorde	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Villino indipendente	124,15	€ 238 734,10	€ 238 734,10

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:

€ 35 810,12

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7 284,00

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 tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 202 923,98

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:

€ 195 639,98

Beni in Racale - LE – Abitazione a P.P. – via Alliste civ.132 Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione a P.P. in Comune di Racale - LE – via Alliste civ.132.

L'Immobile è un'abitazione a piano primo facente parte di un fabbricato plurifamiliare a 2 piani fuori terra, con accesso da area comune esterna ed interna.

Si accede all'ingresso esclusivo situato a piano rialzato attraverso una zona comune

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



composta da un'area (estesa anche ad altre zone a piano rialzato) delimitata da un muretto con accesso diretto da via Alliste, una scaletta successiva e un pianerottolo esterno. Quest'ultimo, oltre all'accesso diretto all'abitazione di piano primo, consente l'ingresso ad un disimpegno comune interno a cui sono collegati, oltre l'ingresso al piano primo, le ulteriori due unità edilizie di piano terra e del piano seminterrato.

Dall'ingresso a piano rialzato, quindi, si accede tramite scala interna elicoidale a un pianerottolo di disimpegno a piano primo collegato a salone, pranzo/cucina ed un ulteriore disimpegno di ingresso alla zona notte.

Nella zona notte, a cui si accede anche dal pranzo/cucina, previa il succitato disimpegno, vi sono n.3 camere da letto, n.2 bagni ed un ripostiglio.

Il salone e una camera da letto, con annesso bagno, affacciano su via Alliste attraverso due balconi separati. Anche dal pranzo/cucina si può accedere all'esterno mediante un balcone che si sviluppa su due prospetti del fabbricato ed a cui si arriva attraverso un piccolo disimpegno che permette l'accesso ad una lavanderia.

Quest'ultimo balcone è collegato attraverso delle scale esterne a doppia rampa alla terrazza di copertura dell'intero fabbricato e ad una zona comune a piano terra e seminterrato composta da un cortile ed un vano tecnico.

Come descritto, sia su via Alliste che intorno al fabbricato, all'esterno ed all'interno, vi sono delle aree e dei vani comuni individuati catastalmente come Beni Comuni Non Censibili attraverso i subb. 5 e 6.

Nelle attribuzioni catastali la suddetta scala esterna posteriore di collegamento tra il cortile e il piano primo è individuata catastalmente con lo stesso subalterno dell'abitazione (sub.4), pertanto è di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

Posto al piano rialzato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 283,50³

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a _____, Proprietà' 1/1 Regime: bene personale, foglio 23, mappale 492, sub.4, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale Totale: 248 m², Totale escluse aree scoperte*: 237 m², posto al piano T - rendita: Euro 413,17.

Derivante da: VARIAZIONE del 08/02/2017 Pratica n. LE0037541 in atti dal 08/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21020.1/2017).

Utilità comuni: Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 492 Sub.: 6; Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 492 Sub.: 5;

Il lotto Confina: a Nord con subb.5 e 6 (BCNC) e part. 657, a Sud con sub.5 (BCNC) e part. 271, a Ovest con sub.5 (BCNC) e via Alliste e a Est con sub.6 (BCNC).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria (manca la rete cittadina fognante) e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Servizi offerti dalla zona: nessuno

residenziale; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: marina di Racale.

Collegamenti pubblici presenti nella zona: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO: *Occupato*



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



- 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:*
 Atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del Comune di Racale,

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 (Attiva)

Ipoteca Giudiziale (Attiva)

- 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento

Riferito all'intera proprietà.

- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Diffomità riscontrate:

- 1) differente prospetto interno sul lato a nord della zona pranzo/cucina;
- 2) differente dimensione del pianerottolo a piano primo della scala posteriore esterna;
- 3) differente dimensione di una delle camere da letto per lo spostamento della chiusura verso EST.

Regolarizzabile con: SCIA in sanatoria per modifica di prospetto, della forma e dimensione del pianerottolo e della planimetria della camera da letto in quanto non costituisce violazione edilizia secondo l'art.34-bis comma 1 del DPR 380/2001 (introdotto dall'art.10, comma 1 lettera p), della legge n.120 del 2020) avendo modificato il volume e la superficie assentite per un valore inferiore al 2%.

Oblazione: € 516,00;

Costo pratica: € 150,00;

Costo tecnico: € 3.000,00.

- 4.3.2. *Conformità catastale:*

Diffomità riscontrate: la planimetria catastale non rispecchia fedelmente lo stato di fatto.

Regolarizzabile con Denuncia di variazione (Docfa).

Costo pratica: € 50,00;

Costo tecnico: € 1.500,00.

1. 4.4. Divisibilità del bene

Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni

Spese 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

L'abitazione è collegata per tutti i servizi a quelli comuni del fabbricato:

- l'impianto fognante scarica nel pozzo nero comune situato all'interno del cortile posteriore in assenza della rete fognante cittadina;
- gli impianti idrico, del gas e di energia elettrica sono collegati ciascuno a contatori a servizio dei due appartamenti a piano terra e primo e dei locali nel seminterrato;
- in terrazza esistono dei collettori solari che probabilmente forniscono la sola acqua calda sanitaria ai bagni ed alla cucina attraverso un serbatoio di raccolta situato nel comune vano tecnico posto al piano seminterrato e con accesso dal cortile retrostante;
- l'impianto di riscaldamento esistente non funziona, nonostante la presenza dei radiatori, in quanto non esiste una caldaia e la climatizzazione è ottenuta, al solo piano primo, con pompe di calore ad unità esterna e split in tutte le stanze e attraverso una stufa a pellet posta nel disimpegno della zona notte.

Fermo restando che fino alla realizzazione dell'ampliamento della rete cittadina di fogna nera non sarà possibile eliminare la servitù dello scarico nel pozzo nero comune, per poter rendere indipendente la fornitura dei vari servizi occorrerà intercettare le tubazioni di salita del gas e dell'acqua e le montanti elettriche (derivandole) collegarle a nuove tubazioni e cavi elettrici che arrivino ai nuovi contatori per cui fare richiesta di nuovo allaccio.

In tal caso per effettuare i nuovi collegamenti (idrico, gas ed elettrico) ed i nuovi allacci con nuovi contatori degli Enti fornitori si può stimare un costo di:

€ 10.000,00

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALE PROPRIETARIO:

6.1 Note sulla certificazione:

La certificazione notarile presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza della proprietà del terreno e di un immobile che con successivo ampliamento è divenuto quello pignorato un atto di Donazione del 09.10.2001 redatto dal notaio dott. _____ in favore di _____ contro _____. Quest'ultima aveva acquisito la proprietà del terreno individuato con la part. 268 (su cui insisteva un fabbricato non censito successivamente demolito) con atto di donazione del 02.09.1976 redatto dal notaio _____ contro _____ e del terreno individuato con la part.492 con atto di compravendita del 05.02.1965 redatto dal notaio dott. _____ contro _____.

6.2 Attuale proprietario

_____, atto di Donazione del 09.10.2001 redatto dal notaio dott. _____, trascritto a Lecce in data 17/10/2001 al n. 26818..

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 23/86 per demolizione totale del fabbricato esistente in via Alliste e costruzione di un locale deposito al P.S., locale negozio con annessi abitazione di vani 3 ed acc.ri al P.R. e abitazione di vani 5 ed acc.ri al P.P., intestata a _____. Domanda di Concessione di Costruzione presentata in data 01/03/1986 prot. n. 2583, rilasciata in data 18/04/1986 - n. 31/1986 - Agibilità non rilasciata.

P.E. n. 137/88 per demolizione vecchia costruzione e ricostruzione di garages al piano seminterrato, negozio al piano terra e abitazioni al piano terra e primo piano - Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.31 del 18.04.1986, intestata a _____. Domanda di Concessione di Variante in Corso d'Opera presentata in data 20/10/1988 prot. n. 11448, rilasciata in data 12/12/1988 - Agibilità non rilasciata.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

Descrizione **Abitazione a P.P** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione a P.P. in Comune di Racale - LE - via Alliste civ.132.

L'Immobile è un'abitazione a piano primo facente parte di un fabbricato plurifamiliare a 2 piani fuori terra, con accesso da area comune esterna ed interna.

Si accede all'ingresso esclusivo situato a piano rialzato attraverso una zona comune composta da un'area (estesa anche ad altre zone a piano rialzato) delimitata da un muretto con accesso diretto da via Alliste, una scaletta successiva e un pianerottolo esterno. Quest'ultimo, oltre all'accesso diretto all'abitazione di piano primo, consente l'ingresso ad un disimpegno comune interno a cui sono collegati, oltre l'ingresso al piano primo, le ulteriori due unità edilizie di piano terra e del piano seminterrato.

Dall'ingresso a piano rialzato, quindi, si accede tramite scala interna elicoidale a un pianerottolo di disimpegno a piano primo collegato a salone, pranzo/cucina ed un ulteriore disimpegno di ingresso alla zona notte.

Nella zona notte, a cui si accede anche dal pranzo/cucina, previa il succitato disimpegno, vi sono n.3 camere da letto, n.2 bagni ed un ripostiglio.

Il salone e una camera da letto, con annesso bagno, affacciano su via Alliste attraverso due balconi separati. Anche dal pranzo/cucina si può accedere all'esterno mediante un balcone che si sviluppa su due prospetti del fabbricato ed a cui si arriva attraverso un piccolo disimpegno che permette l'accesso ad una lavanderia.

Quest'ultimo balcone è collegato attraverso delle scale esterne a doppia rampa alla terrazza di copertura dell'intero fabbricato e ad una zona comune a piano terra e seminterrato composta da un cortile ed un vano tecnico.

Come descritto, sia su via Alliste che intorno al fabbricato, all'esterno ed all'interno, vi sono delle aree e dei vani comuni individuati catastalmente come Beni Comuni Non Censibili attraverso i subb. 5 e 6.

Nelle attribuzioni catastali la suddetta scala esterna posteriore di collegamento tra il cortile e il piano primo è individuata catastalmente con lo stesso subalterno dell'abitazione (sub.4), pertanto è di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

Posto al piano rialzato e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 283,50⁴

Identificato in catasto fabbricati:

- intestata a _____, Proprietà' 1/1 Regime: bene personale, foglio 23, mappale 492, sub.4, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale Totale: 248 m², Totale escluse aree scoperte**: 237 m², posto al piano T - rendita: Euro 413,17.

Derivante da: VARIAZIONE del 08/02/2017 Pratica n. LE0037541 in atti dal 08/02/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21020.1/2017).

Utilità comuni: Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 492 Sub.: 6; Sez. urbana: Foglio: 23 Particella: 492 Sub.: 5;

Il lotto Confina: a Nord con subb.5 e 6 (BCNC) e part. 657, a Sud con sub.5 (BCNC) e part. 271, a Ovest con sub.5 (BCNC) e via Alliste e a Est con sub.6 (BCNC).

L'edificio è stato costruito nel 1988.

Costituito da n.3 piani di cui n.2 fuori terra e n.1 seminterrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile tra 2,95 metri 3,45 metri

L'unità immobiliare è identificata con il civico 132.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Racale è il P.di F. approvato il 13.07.1981 con Delibera di G.R. n.5724 e definisce la seguente destinazione urbanistica: Zone B 3 - zone di completamento edilizio con i seguenti parametri edilizi:

Destinazione a scopi: Edilizi la cui attività a carattere residenziale, commerciale ed artigianale (piccoli laboratori) è subordinata alla redazione di idonei strumenti urbanistici previsti dalle leggi vigenti nazionali e regionali, estesi ad idonei settori di intervento al fine di ristrutturare e riqualificare l'ambiente esistente; ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

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

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Bocconi

1) Nuove costruzioni in lotti liberi interposti

2) Nuove costruzioni in zone prevalentemente libere;

Per entrambe le categorie d'intervento vanno rispettati i seguenti parametri:

a) Indice di fabbricabilità: 3,00 mc/mq.

b) Rapporto massimo di copertura: 50 % della superficie del lotto;

c) Altezza massima: ml. 7,50;

d) Numero massimo di piani: due;

e) Distanza dai confini: 0,00 o ml. 5,00;

f) Distanza dagli edifici: 0,00 o ml. 10,00. - Nel caso di pareti di edifici antistanti in una sola delle quali siano aperte finestre, la distanza minima da osservare non può essere inferiore a ml. 5,00.

g) Distanza dalle strade: ml. 3,00 - Si dovranno rispettare comunque gli allineamenti già esistenti che prevedono arretramenti maggiori.

Arredo Urbano: Gli edifici in tale zona dovranno essere caratterizzati dai seguenti elementi:

a) Prospetti: sono vietati rivestimenti in materiale ceramico, e similari e dovranno essere usati i materiali tipici locali. Sono in ogni caso vietate forme arcuate e similari per finestre e portafinestre;

b) Recinzioni: realizzate con muretto fino ad un'altezza massima di ml. 1,00 dal marciapiede, e sovrastante ringhiera.

c) Piantumazione: tutte le aree libere all'interno dei lotti dovranno essere piantumate e sistemate a verde.

Tipi Edilizi Ammessi: Isolati - Binati - a Schiera.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Ingresso P.T.	Sup. reale netta	6,40	1,00	6,40
Scala	Sup. reale netta	13,10	1,00	13,10
Pianerottolo Disimpegno P.P.	Sup. reale netta	15,30	1,00	15,30
Salotto P.P.	Sup. reale netta	39,60	1,00	39,60
Pranzo/Cucina P.P.	Sup. reale netta	28,00	1,00	28,00
Disimpegno P.P.	Sup. reale netta	1,90	1,00	1,90
Lavanderia P.P.	Sup. reale netta	3,30	1,00	3,30
Disimpegno Notte P.P.	Sup. reale netta	13,45	1,00	13,45
Letto P.P.	Sup. reale netta	9,70	1,00	9,70
Letto P.P.	Sup. reale netta	18,70	1,00	18,70
Bagno P.P.	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Ripostiglio P.P.	Sup. reale netta	4,35	1,00	4,35
Letto P.P.	Sup. reale netta	22,50	1,00	22,50
Bagno P.P.	Sup. reale netta	5,65	1,00	5,65
Balconi Anteriori P.P.	Sup. reale netta	16,60	1,00	16,60
Balconi Posteriori P.P.	Sup. reale netta	29,60	1,00	29,60
	Sup. reale netta	236,65		236,65
Ingresso P.T.	Sup. reale lorda	10,90	1,00	10,90
Abitazione P.P.	Sup. reale lorda	222,50	1,00	222,50
Balconi P.P.	Sup. reale lorda	50,10	0,30	15,03
	Sup. reale lorda	283,50		248,43

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce o pilastri, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: elicoidale, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: ottime.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE

Perito: Ing. Cataldo Boccuni

Scale (struttura):

Si riferisce limitatamente a: ingresso.

tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a: collegamenti verticali posteriore.

tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: sufficienti.

Portone d'ingresso (componente edilizia):

tipologia: a doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficiente.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Manto di copertura (componente edilizia):

materiale: pietra naturale, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura in conci di cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: ceramica, condizioni: buone.

*Pavim. interna (componente edilizia):*Si riferisce limitatamente a: balconi.
materiale: ceramica, condizioni: ottime.*Rivestimento (componente edilizia):*

ubicazione: bagni e lavanderia, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone,

Scale (componente edilizia):

posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: ottime.

Scale (componente edilizia):

posizione: esterna, rivestimento: ceramica, condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura (impianto):

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Idrico (impianto):

tipologia: centralizzato sottotraccia, alimentazione: rete cittadina e autoclave, distribuzione: tubi in metallo, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni e lavello cucina.

Termico (impianto):

tipologia: centralizzato, alimentazione: nessuna, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: buone, conformità: non funzionante per assenza di caldaia.

Gas:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Condizionamento:*Apparecchi alimentati: fuochi cucina
tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: a split con unità esterne, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.*Antenna (componente edilizia):*

tipologia: centralizzata, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per Abitazioni con stato di conservazione normale indica un valore di mercato variabile tra 520,00 e 670,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando l'ottimo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile di oltre di 35 anni applicando al valore massimo un abbattimento del 25% si ritiene corretto adottare un prezzo di circa 500,00 Euro per metro quadrato commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Racale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Racale.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Perito: Ing. Cataldo Bocconi



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

A. Abitazione P.P.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso P.T.	10,90	€ 500,00	€ 5.450,00
Abitazione P.P.	222,50	€ 500,00	€ 111.250,00
Balconi P.P.	15,03	€ 500,00	€ 7.515,00
	248,43	€ 500,00	€ 124.215,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Reale Lorde	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione P.P.	283,50	€ 124 215,00	€ 124 215,00

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:

€ 18 632,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Costi per nuovi allacci e collegamenti

€ 10 000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5 216,00

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 tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 95 582,75

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:

€ 90 366,75

giovedì, 08 maggio 2025

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni