
TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000020/18**

Giudice Dr. Sergio Memmo

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. gabriella cazzato
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1736
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1736
C.F. CZZGRL85A69E815L- P.Iva 04454440753*

con studio in Nociglia (Lecce) via risorgimento 121

*cellulare: 3286748642
fax: 0836936174
email: gabriella.cazzato@gmail.com*

**Beni in Tricase (Lecce) Via Aldo Moro, snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Tricase (Lecce) Via Aldo Moro, snc.

Composto da sei camere da letto, soggiorno, studio, cucina-pranzo, bagno, deposito, due ingressi, due disimpegni, terrazzo a livello e lastricato solare con annessi due impianti fotovoltaici.

Fa parte di un fabbricato di recente costruzione, ubicato nella periferia sud di Tricase, composto da tre piani complessivi a destinazione mista: commerciale a piano terra, residenziale a 1° piano, garage depositi a piano interrato. L'abitazione si sviluppa a 1° piano, ad angolo tra Via A. Moro e Via G. Giolitti. Ha accesso diretto da Via A. Moro mediante un vano scala di proprietà esclusiva, che si sviluppa su tre livelli, piano interrato, terra e 1°; è dotato di vano tecnico predisposto per l'installazione dell'impianto di ascensore. L'abitazione ha distribuzione interna dei vani piuttosto articolata e poco razionale non essendo netta la distinzione tra zona notte e zona giorno. I vani sono numerosi, di ampia superficie; hanno aero-illuminazione naturale; l'esposizione è buona; i materiali di finitura sono di media qualità e in stato manutentivo buono. Confina a nord-est con Via G. Giolitti, a sud-est con Via A. Moro, a sud-ovest con sub 24, a nord-ovest con proprietà di terzi. Posto al piano S1-T-1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 463.00**, oltre terrazzo a livello pari a circa **mq 257.00**.

Nel N.C.E.U. di Tricase è identificato fg. 41, p.lla 3008, sub. 64, catg. A/2, cl. 1^, superficie catastale mq 496, vani 17, piano S1-T-1°, rendita: € 1.141,37.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica mista residenziale/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio, palestra, farmacia. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (102), autostrada (236), ferrovia sud-est (1,5), ferrovia (55), porto turistico (5), porto (96), superstrada (59).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXX, in forza di contratto di locazione del tipo 4+4 stipulato in data 12.10.2015 con scadenza l'11.10.2019, registrato a Lecce il 30.10.2015, serie 3T, n. 7614. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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:*

Atto di Asservimento urbanistico a favore della p.lla 2610 (attuale 3008) fg. 41 sita nel Comune di Tricase per una superficie di mq 3347, a firma di Notaio Antonio Pallara del 03.11.2000, Rep. n. 26066, trascritto a Lecce il 05.12.2000, Reg. Gen. n. 36631, Reg. Part. n. 28405.

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 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXX contro XXX, a firma di Notaio De Blasi Alessandra, rep. n. 3749/2557 del 24.04.2009, iscritta a Lecce il 28.04.2009, Reg. Gen. n. 18073, Reg. Part. n. 2438.

importo ipoteca: € 500.000,00 importo capitale: € 250.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario a firma di Uff. Giud. di Lecce, rep. n. 3405/2016 del 14.04.2016, a favore di XXX contro XXX trascritto a Lecce il 04.05.2016, Reg. Gen. n. 13263, Reg. Part. n. 10085.

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario a firma di U.N.E.P. della Corte di Appello di Lecce, rep. n. 9378/2017 del 20.12.2017, a favore di XXX contro XXX trascritto a Lecce il 28.12.2017, Reg. Gen. n. 40841, Reg. Part. n. 30797.

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:

1) modifiche interne consistenti nella realizzazione di due tramezzi in cartongesso nel vano soggiorno;

2) In merito agli impianti fotovoltaici, è da segnalare la presenza in Comune di una pratica DIA n. 186/09 del 05.11.2009 costituita da progetto e relazione tecnica, relativa alla realizzazione di uno dei due impianti fotovoltaici presenti sul lastricato solare. All'interno della suddetta pratica è presente un'ulteriore tavola grafica rappresentativa del secondo impianto fotovoltaico, che tuttavia risulta priva di relazione tecnica e modulo DIA.

Gli abusi di cui al p.to 1) sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, DPR 380/01 e s.m.i.

Per quanto riguarda il p.to 2) va formalizzata la comunicazione al comune trattandosi di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 1, comma 2, Dlgs. 25.11.2016, n. 222.

Oneri totali comprendenti, spese tecniche ed amm.ve: € 3.700,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- planimetria non conforme allo stato attuale.

- impianti fotovoltaici non accatastati.

Difformità regolarizzabili con accatastamento degli impianti fotovoltaici e presentazione di nuova planimetria dell'appartamento, nonché redazione di nuovo elaborato planimetrico mediante pratica DOCFA.

Oneri totali comprendenti, spese tecniche ed amm.ve: € 1.800,00

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:**

XXX proprietario dal 24.04.2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio De Blasi Alessandra del 24.04.2009, rep. n. 3748/2556, registrato a Casarano il 27.04.2009 n. 3215 serie 1T, trascritto a Lecce il 28.04.2009, Reg. Gen. n. 18072, Reg. Part. n. 13291.

6.2 Precedenti proprietari:

XXX proprietario dal 04.08.2006 al 24.04.2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano del 04.08.2006, rep. n. 127852, racc. n. 46435, registrato a Maglie il 18.08.2006 n. 1290, trascritto a Lecce il 23.08.2006, Reg. Gen. n.33559, Reg. Part. n. 24246.

XXXproprietario dal 07.05.2002 al 04.08.2006 in forza di atto di permuta a firma di Notaio Alfredo Positano del 07.05.2002 rep. n.117985, trascritto a Lecce il 29.05.2002, Reg. Gen. n. 19136, Reg. Part. n. 15411.

XXXdal 15.09.2000 al 07.05.2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Pallara del 15.09.2000 rep. n. 25931, trascritto a Lecce il 02.10.2000, Reg. Gen. n. 29016, Reg. Part. n. 22524.

Con tale atto viene trasferita la quota di 1/3 della p.lla 2610 di are 33.47 da XXX a XXX

XXX proprietario dal 25.09.2000 al 07.05.2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Stefania Pallara del 25.09.2000 rep. n. 644, trascritto a Lecce il 14.10.2000, Reg. Gen. n. 30328, Reg. Part. n. 23507.

Con tale atto viene trasferita la quota di 1/3 della p.lla 2610 di are 33.47 da XXX proprietaria della quota di 1/6) e XXX (proprietario della quota di 1/6) a XXX.

XXXproprietario dal 03.11.2000 al 07.05.2002 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alfredo Positano del 03.11.2000 rep. n. 114105, trascritto a Lecce il 24.11.2000, Reg. Gen. n. 35359, Reg. Part. n. 27390.

Con tale atto viene trasferita la quota di 1/3 della p.lla 2610 di are 33.47 da XXXa XXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 219/2000 del 10.11.2000 (Prat. Ed. n. 127/99) intestata a XXX per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso commerciale.

PdC n. 192/2004 del 05.07.2004 (Prat. Ed. n. 25/2004) intestato a XXX per lavori di Variante alla C.E. n. 219/2000 per la costruzione di un fabbricato per uso commerciale. Domanda presentata il 13.02.2004, prot. n. 2704.

PdC n. 247/2004 del 16.09.2004 (Prat. Ed. n. 25.1/2004) intestato a XXX per lavori di Variante al fabbricato per uso negozi e appartamenti. Domanda presentata il 23.07.2004, prot. n. 13605.

PdC n. 22/2008 del 19.02.2008 (Prat. Ed. n. 275/2007) intestato a XXX per lavori di sopraelevazione ad un fabbricato da adibire ad uso uffici. Domanda prot. 9294, del 17.12.2007.

DIA n. 38/09, prot. n.04469, del 08.03.2009, intestata a XXX per lavori variante in corso d'opera al PdC n.22/2008 (Prat. N. 275/2007)

DIA n. 186/09, prot. n. 020548, del 05.11.2009, intestata a XXX per lavori di installazione di un impianto fotovoltaico.

PdC n. 80/2016 del 17.06.2016 (Prat. Ed. n. 62/2016) intestato a XXX per lavori di Cambio di destinazione d'uso da uffici a civile abitazione e modifiche. Domanda prot. n. 7179, del 20.04.2016. L'agibilità non è stata rilasciata.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Tricase (Lecce) Via Aldo Moro, snc.

Composto da sei camere da letto, soggiorno, studio, cucina-pranzo, bagno, deposito, due ingressi, due disimpegni, terrazzo a livello e lastricato solare con annessi due impianti fotovoltaici.

Fa parte di un fabbricato di recente costruzione, ubicato nella periferia sud di Tricase, composto da tre piani complessivi a destinazione mista: commerciale a piano terra, residenziale a primo piano,

garage depositi a piano interrato. L'abitazione si sviluppa a 1° piano, ad angolo tra Via A. Moro e Via G. Giolitti. Ha accesso diretto da Via A. Moro mediante un vano scala di proprietà esclusiva, che si sviluppa su tre livelli, piano interrato, terra e 1°; è dotato di vano tecnico predisposto per l'installazione dell'impianto di ascensore. L'appartamento ha due ingressi contrapposti dal pianerottolo del 1° piano. La cucina-pranzo è costituita da un ampio vano di forma rettangolare con affaccio sul prospetto principale. Il soggiorno è costituito da un ampio vano di forma irregolare disposto ad angolo tra le due suddette vie. Le sei camere da letto sono accorpate in due gruppi da tre, di cui un gruppo posto nella parte anteriore del fabbricato prospiciente Via A. Moro e l'altro gruppo sul retro e contiguo con il terrazzo a livello. Lo studio ed il locale deposito sono ubicati sul retro del fabbricato; hanno forma rettangolare regolare ed affacciano il primo sul terrazzo a livello e il secondo sul medesimo terrazzo a livello e su Via Giolitti. Il bagno è ubicato nella zona centrale dell'appartamento con accesso dal vano ingresso; è composto da tre latrine dotate di vaso, un locale doccia e un antibagno dotato di lavabi e scaldabagno elettrico. Il terrazzo a livello è posto sul retro, ha forma rettangolare e comunica con tutti i vani contigui. Sul terrazzo sono presenti due aperture per l'aerazione dei piani sottostanti, nonché una scala in c.a. per l'accesso sul lastricato solare posto a 2° piano ove sono realizzati due impianti fotovoltaici poggiati su struttura in legno lamellare entrambi della potenza di Kw 19.90.

L'abitazione ha distribuzione interna dei vani piuttosto articolata e poco razionale non essendo netta la distinzione tra zona notte e zona giorno. I vani sono numerosi, di ampia superficie; hanno aero-illuminazione naturale; l'esposizione è buona; i materiali di finitura sono di media qualità e in stato manutentivo buono. Confina a nord-est con Via G. Giolitti, a sud-est con Via A. Moro, a sud-ovest con sub 24, a nord-ovest con proprietà di terzi. Posto al piano S1-T-1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 463.00**, oltre terrazzo a livello pari a circa **mq 257.00**. Nel N.C.E.U. di Tricase è identificato fg. 41, p.la 3008, sub. 64, catg. A/2, cl. 1^, superficie catastale mq 496, vani 17, piano S1-T-1°, rendita: €1.141,37.

L'edificio è stato costruito in due fasi: piano terra e piano scantinato nel 2004, 1° piano nel 2008; è stato ristrutturato nel 2016.

L'edificio si compone di n. 3 piani, di cui n. 2 fuori terra e n.1 interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 m.

Destinazione urbanistica:

Nel Programma di Fabbricazione vigente approvato con i D.P.G.R. n° 308 del 05.02.1975 e n° 1309 del 31.05.1977, l'immobile è identificato nella "Zona C1 - zona di espansione".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie coperta abitazione	Sup. reale lorda	463.00	1.00	463.00
superficie scoperta terrazzo a livello	Sup. reale lorda	257.00	0.15	38.55
	Sup. reale lorda	720.00		501.55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

piana, a terrazzo praticabile, materiale: latero-cementizio, condizioni: buone.

Scala interna:

a rampe parallele, materiale: c.a., rivestimento in marmo, condizioni: ottime.

Scala esterna:

a rampa unica, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

in alluminio con vetrocamera, condizioni: ottime.

Infissi interni:

a battente, bussole di legno, condizioni: ottime.

Pareti esterne:

muratura in blocchi di cemento vibrato, rivestimento: intonaco di cemento pitturato, condizioni: buone.

Pareti interne:

materiale: tramezzi di c.v., rivestimento: intonaco civile pitturato, condizioni: buone.

<i>Pavim. Esterna terrazzo a livello:</i>	piastrelle di gres, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna abitazione</i>	piastrelle di gres porcellanato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna bagno:</i>	piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento cucina:</i>	piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento bagno:</i>	piastrelle di ceramica, h = 2.20 m, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	anta a battente, in alluminio e vetro, condizioni: ottime.
<i>Scala interna:</i>	a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	predisposizione vano tecnico, impianto assente.
<i>Citofonico:</i>	video, condizioni: buone.
<i>Gas:</i>	assente, alimentazione: bombole del gas.
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	recapito: rete comunale, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	autonomo, alimentazione: pompa di calore, diffusori: bocchette d'aria, condizioni: buone.
<i>Fotovoltaico:</i>	N.2 impianti ciascuno composto da n.112 pannelli poggiati su struttura in legno lamellare con potenza Kw 19.90 + Kw 19.90.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo che, nella fattispecie, risulta essere il metodo più appropriato perché riflette le oggettive situazioni di contingenza. Il metodo si articola nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si abbia certa notizia della loro quotazione sul mercato immobiliare locale. Ed è proprio in tal senso che la scrivente procedendo ad accurate indagini e comparazioni di merito ha potuto concludere le sue determinazioni atte a far risultare la più accorta valutazione richiesta. I parametri di stima sono stati confrontati con le quotazioni OMI del 2° semestre 2017 (dati più recenti) che indicano valori compresi fra €/mq 650,00-900,00 per le abitazioni civili, con riferimento alla superficie coperta in stato conservativo normale, ricadenti nella zona D2 Periferica/Comprese le frazioni di Acquarica, Tutino e Sant'Eufemia di Tricase, oltre l'incidenza delle pertinenze. In tal senso la scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato conservativo, le pertinenze, le servitù attive e passive e quanto altro ritenuto influente sul giudizio di stima ha attribuito al bene pignorato il più probabile valore venale in comune commercio di € 460.000,00, espresso in cifra tonda, avendo stimato:

- € 400.000,00 l'abitazione, ossia la superficie equivalente di mq 501.55 a circa €/mq 800,00;
- € 60.000,00 i due impianti fotovoltaici, ossia ognuno € 30.000,00.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Tricase, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Quotazioni OMI.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso impianto fotovoltaico.	720	€ 460.000,00	€ 460.000,00

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:	€ 69.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
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: **€ 391.000,00**

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: **€ 385.500,00**

Relazione lotto 001 creata in data 03/01/2019
Codice documento: E067-18-000020-001

il perito
Arch. gabriella cazzato