

Lotto 1: Beni in VIA CIRCONVALLAZIONE a San Cassiano (73020) LE, Italia

TRATTASI DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE COMPOSTO DA UN PIANO SCANTINATO DESTINATO A BOX AUTO, DAL PIANO TERRA DOVE SONO UBICATI DEI DEPOSITI E DA UN PIANO RIALZATO E PRIMO DESTINATO A CIVILI ABITAZIONI, OLTRE AGLI SPAZI SCOPERTI CHE DELIMITANO L'INTERA COSTRUZIONE.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente :
classificato come Fabbricato in corso di costruzione, sito in VIA CIRCONVALLAZIONE a San Cassiano (73020) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano scantinato, rialzato, terra e primo, è identificato al numero s.n. e sviluppa una superficie reale lorda di 1375.32 mq

Identificazione catastale

proprietà per 1/1, foglio 22, particella 449,
(Catasto Fabbricati), subalterno 28, categoria in corso di costruzione, piano 1-2, coerenze e confini confina con vano scala condominiale e con stessa proprietà,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: di espansione
- *Area urbanistica*: mista
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Sostenuto

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

STATO DI POSSESSO

Libero

TRATTASI DI UN FABBRICATO ALLO STATO RUSTICO



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 03/07/2008, a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE** contro derivante da MUTUO IPOTECARIO

Importo ipoteca: 718.000

Importo capitale: 359.000

A firma di notaio

Trascritto a Lecce il 07/07/2008 ai nn 4901

A margine della suddetta iscrizione risulta, tra l'altro, annotamento di riduzione di somma del 27/07/2010, in virtù del quale vengono ridotte la somma garantita, da € 718.000,00 ad € 424.000,00 e la sorte capitale, da € 359.000,00 ad € 212.000,00

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE, contre

A firma di Tribunale di Lecce il 04/11/2013

Trascritto a Lecce il 20/12/2013 ai nn 29253

Il pignoramento immobiliare grava sull'intera proprietà oggetto della presente consulenza per il credito di € 225.739,53 oltre interessi e spese

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- [redacted] risulta dal 01/07/2010, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di NOTAIO [redacted], trascritto a Lecce il 01/07/2010 ai n. [redacted] particolare

Proprietari precedenti:

- [redacted] proprietario ante ventennio al 09/12/2015
- [redacted] proprietario dal 07/11/2007 al 01/07/2010, in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO [redacted] /2007 ai nr [redacted]
- [redacted] proprietario dal 13/12/2007 al 07/11/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio [redacted] trascritto a Lecce il 13/12/1997 ai nn. [redacted]

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: PRATICA EDILIZIA N. 1876/1 DEL 07/07/2010 intestato a [redacted] pratica di Permesso di Costruire - rinnovo e voluta - per lavori di ristrutturazione, consolidamento statico e modifiche interne
Pratica presentata il 01/07/2010 al numero di protocollo 2441
Rilasciata il 07/07/2010 al numero di protocollo [redacted]



CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di un complesso edilizio ad uso residenziale allo stato rustico, composto da box auto, depositi ed appartamenti, non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite sul mercato locale una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente utilizzati per la compravendita di fabbricati simili a quello in esame.

Sono stati acquisiti anche i prezzi indicati sull'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Lecce, che verranno presi in esame per la determinazione del probabile valore di mercato.

I valori ottenuti devono poi essere riferiti all'unità di consistenza che, per i fabbricati ad uso civile, è rappresentato dal metro quadro di superficie commerciale, tenendo conto che il valore unitario aumenta in modo inversamente proporzionale rispetto alle dimensioni delle unità abitative.

Nel caso specifico bisogna tener conto che l'intero fabbricato si trova allo stato rustico avanzato e che nessuna opera è stata eseguita sugli spazi scoperti pertinenziali.

Inoltre è da considerare che la vendita in blocco se da un lato agevole l'imprenditore che vuol investire e completare l'intero fabbricato residenziale, dall'altro limita notevolmente il numero dei potenziali acquirenti.

A ciò si aggiunge che le caratteristiche costruttive del fabbricato e l'ubicazione dello stesso fa presupporre che saranno messi in vendita, una volta completati, delle unità immobiliari di fattura media e che, quindi sarà rivolto ad un mercato ormai saturo, dove la costante crisi sociale e immobiliare ha determinato una forte offerta, anche a prezzi molto vantaggiosi, a fronte di una domanda molto ridotta.

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti che operano sul mercato locale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 387.963,64
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 329.769,10
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 329.769,10



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale "in corso di costruzione"

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a

Identificazione catastale

Fabbricati), subalterno 28, categoria in corso di costruzione, piano 1-2, coerenze e confini confina con vano scala condominiale e con stessa proprietà,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano scantinato, rialzato, terra e primo, è identificato al numero s.n.. L'altezza utile interna è di 3.30 ml circa.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2006

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 2 fuori terra e 1 interrati.

Il fabbricato ad uso residenziale, oggetto della presente consulenza tecnica, si compone di un piano scantinato, di un piano terra, un piano rialzato e primo piano, oltre al lastricato solare; il tutto collegato da una scala coperta a rampe parallele.

In particolare il piano scantinato, accessibile sia dalla suddetta scala che da una rampa esterna, si compone di n. 6 box auto accessibili da una corsia di manovra comune.

Al piano terra vi sono n. 6 depositi, ubicati sul prospetto retrostante, di circa mq 10,00 cadauno.

Invece al piano rialzato e primo sono stati realizzati in totale n. 6 appartamenti - n. 3 per ogni piano - di superfici variabili ma, essendo stati progettati solo tre tipologie di appartamenti, ci si ritrova due piani- rialzato e primo - simili per dimensioni interne ed esterne.

La prima tipologia - sub 23 e sub 28 - si compone di un ampio soggiorno pranzo direttamente collegato con un primo piccolo corridoio che conduce alla cucina e lavanderia e ad un secondo disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e bagno.

Di pertinenza esclusiva esistono due balconi a servizio rispettivamente della zona giorno e notte e una porzione di lastricato solare, ciascuna delle quali pari a mq 50,00, ad uso esclusivo.

Il secondo appartamento - sub 24 e 29 - oltre ai vani sopra descritti si completa di un ripostiglio confinante con il soggiorno pranzo e un terzo bagno a servizio esclusivo della camera da letto matrimoniale.

La terza ed ultima tipologia di appartamento, identificato con il sub 25 a piano rialzato e sub 30 al piano primo, è composto da una piccola zona ingresso collegata con il soggiorno pranzo, dal quale si accede direttamente alla cucina e ad un disimpegno su cui prospettano due camere da letto, di cui una con bagno personale, un ripostiglio e wc.

Esistono altresì due balconi a servizio rispettivamente della cucina e soggiorno, nonché della camera da letto matrimoniale, come anche la porzione di lastricato solare esclusiva.

Gli appartamenti si trovano allo stato rustico completo, completi anche delle tubazioni dell'impianto idrico, fognante, termico, elettrico e d'allarme.



Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali

- materiale: c.a.
- condizioni: sufficienti

Strutture verticali

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

Solai

- condizioni: sufficienti
- tipologia: latero-cementizio

Componenti Edilizie

Pareti esterne

- materiale: muratura in tufo
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: solo intonaco esterno
- coibentazione:

Impianti

Antifurto

- condizioni: sufficienti
- tipologia: solo tubazione in corrugato
- combinatore tel.:
- conformità:

Elettrico

- condizioni: sufficienti
- tensione: solo tubazione in corrugato
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

Fognatura

- ispezionabilità:
- conformità: solo tubazione
- recapito: esiste la tubazione esterna fino al limite stradale
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia:
- condizioni: sufficienti

Idrico

- conformità: solo tubazione
- alimentazione: esiste la tubazione fino al confine con la strada
- rete di distribuzione: tubi in polipropilene
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Termico

- condizioni: sufficienti
- diffusori: solo tubazione
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione:
- tipologia:
- conformità:



Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta appartamenti (sub 23, sub 24, sub 25, sub 28, sub 29, sub 30)			
- <i>Superficie reale lorda</i>	695.42 mq	1.00	695.42 mq
balconi pertinenziali (sub 23, sub 24, sub 25, sub 28, sub 29, sub 30)			
- <i>Superficie reale lorda</i>	106.90 mq	0.33	35.28 mq
spazio lastrico solare (sub 23, sub 24, sub 25, sub 28, sub 29, sub 30)			
- <i>Superficie reale lorda</i>	300.00 mq	1.00	300.00 mq
box auto (sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 31, sub 32)			
- <i>Superficie reale lorda</i>	197.00 mq	1.00	197.00 mq
depositi a piano rialzato (sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20)			
- <i>Superficie reale lorda</i>	76.00 mq	1.00	76.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	1375.32 mq		1303.70 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 374.963,64
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 13.000,00
Valore complessivo intero:	€ 387.963,64
Valore complessivo quote e diritto:	€ 387.963,64



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____
classificato come Terreno, sito in VIA CIRCONVALLAZIONE a San Cassiano (73020)

LE, Italia.

Trattasi di un lotto edificatorio prospiciente sulla Via Circonvallazione - località Aia - di forma pressochè rettangolare, privo di recinzione sul lato stradale e su quello laterale a confine con stessa proprietà.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 262.00 mq

Identificazione catastale

_____ proprietà per 1/1, foglio 22, particella 448, (Catasto terreni), categoria seminativo, classe 3, superficie catastale 262, reddito agrario € 0,68, reddito dominicale € 1,01, coerenze e confini confina con Via pubblica e con stessa proprietà, salvo altri,

DESCRIZIONE SOMMARIA



Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* di espansione
- *Area urbanistica:* mista
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Sostenuto

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 17/12/2015, a favore di **Banca Popolare Pugliese** contro
e derivante da mutuo ipotecario

Importo ipoteca: € 718.000,00

Importo capitale: € 359.000,00

A firma di notaio 103/07/2008

Trascritto a Lecce il 07/07/2008 ai

a margine della suddetta iscrizione, tra l'altro annotamento di riduzione della somma garantita ad € 424.000,00 e della sorte capitale ad € 359.000,00

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di Banca Popolare Pugliese, contro il
credito di € 225.739,53 oltre interessi e spese

A firma di notifica il 04/11/2013

Trascritto a Lecce il 20/12/2013

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

[redacted], attuale proprietario per la quota di 1000/1000, dal
01/07/2010, in forza di Atto di compravendita a firma di [redacted]

[redacted], proprietario ante ventennio al 17/12/2015

[redacted], proprietario ante ventennio al 17/12/2015

[redacted], proprietario dal 07/11/2007 al 01/07/2010, in forza di
atto di compravendita a firma di notaio [redacted]



CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di un lotto edificatorio non vi è dubbio che la stima sintetica comparativa, basta sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite sul mercato locale una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di terreni con la stessa destinazione urbanistica.

Nel caso specifico bisogna tener conto che il terreno risulta di forma rettangolare, ma con un fonte stradale esiguo che di fatto ne limita la potenzialità edificatoria.

Ed ancora durante il sopralluogo si è potuto verificare che il terreno, di fatto, è un tutt'uno con la p.la 449 all'interno della quale è stato costruito l'intero fabbricato.

Dettaglio delle fonti

- Ufficio tecnico di: San Cassiano
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti che operano sul mercato locale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 13.100,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 11.135,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 11.135,00



TRIBUNALE CIVILE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

CHIARIMENTI TECNICI ALLA CONSULENZE TECNICHE D'UFFICIO REDATTE
DALLO SCRIVENTE GEOM. GIAMPIERO LENTI PER LA DESCRIZIONE E
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 906/13 PROMOSSA DALLA BANCA POPOLARE
PUGLIESE CONTRO

GIUDICE: DOTT. PAOLO MORONI

PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. ALESSANDRA MELICA

Premesso che in data 19/12/2015 è stata presentata alla Sezione Commerciale del Tribunale di Lecce la consulenza tecnica d'ufficio relativa alla descrizione e valutazione dei beni immobili ubicati in San Cassiano alla Via Circonvallazione facente parte della procedura indicata in oggetto e costituiti in sintesi:

- da un fabbricato a più piani, in corso di costruzione, distinto nel Catasto Urbano al foglio 22, p.lla 449, sub da 11 a 32;
- da un suolo edificatorio distinto nel Catasto Terreni al foglio 22, p.lla 448.

Successivamente è stato richiesto di procedere unicamente alla determinazione del probabile valore di mercato del fabbricato ad uso residenziale nella sua intera consistenza e, quindi, composto da un piano scantinato destinato a box auto, dal piano terra dove sono in corso di costruzione dei depositi e da un piano rialzato e primo destinato a civili abitazioni, oltre al lastricato solare calpestabile e agli spazi scoperti pertinenziali, in parte recintati, che delimitano l'intera costruzione, come ben si evince dagli elaborati grafici e catastali nonché



dalla documentazione fotografica allegati alla consulenza tecnica d'ufficio del 19/12/2015.

Pertanto nella consulenza tecnica integrativa del 05/02/2019 è stato risposto esattamente a tale richiesta, valutando l'intero fabbricato in € 329.769,10 al netto della riduzione del 15%.

La valutazione comprende, come già più volte ribadito, l'intero fabbricato, come ben descritto a pagina 6) della consulenza tecnica integrativa che, per maggiore chiarezza, viene di seguito riportata:

superficie commerciale appartamenti (sub 23, sub 24, sub 25, sub 28, sub 29, sub 30) = mq 659,42;

balconi pertinenziali (sub 23, sub 24, sub 25, sub 28, sub 29, sub 30) = mq 35,28;

spazio lastricato solare (sub 23, sub 24, sub 25, sub 28, sub 28, sub 29, sub 30) = mq 300,00;

box auto (sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 31, sub 32) = mq 197,00;

depositi a piano rialzato (sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20) = mq 76,00;

Totale superficie lorda = mq 1.303,70.

In definitiva, quindi, nessuna variazione catastale è stata eseguita successivamente alla redazione della prima consulenza tecnica d'ufficio e la valutazione indicata nella consulenza tecnica integrativa del 05/02/2019 comprende l'intero fabbricato distinto nel Catasto Urbano al foglio 22, p.lla 449, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 23, sub 24, sub 25, sub 28, sub 29, sub 30, sub 31, sub 32.

Riguardo il corpo di fabbrica distinto nel Catasto Urbano al foglio 22, p.lla 449 sub 26 si precisa che a pagina 1-6-11-14-16-19-21-24-26-29 della consulenza tecnica d'ufficio del 19/12/2015 oltre a menzionare come spazi comuni la scala condominiale (sub 22), la rampa di accesso al piano interrato (sub 21) e lo spazio esterno pertinenziale (sub 27) viene espressamente detto che " *sempre*



come spazio comune a tutti i vari corpi di fabbrica esisteun vano destinato a deposito catastalmente e a centrale termica sul progetto approvato sub 26)...”.

Per chiarezza si fa presente che tale vano viene riportato negli elaborati grafici come “stato di fatto” e viene eliminato nella tavola progettuale.

Pertanto il sub 26 nel rispetto delle indicazioni progettuali a suo tempo autorizzate dovrà essere demolito ma, in fase di redazione dell’ordinanza di vendita dovrà essere indicato così come tutti gli altri beni comuni non censibili (sub 21, sub 22, sub 27).

In merito alla *“mancata menzione del terreno nella seconda perizia”* si precisa che oggetto della consulenza tecnica integrativa del 05/02/2019 era la determinazione del valore di mercato del fabbricato nella sua interezza e, di conseguenza, il lotto relativo al terreno confinante ma identificato catastalmente al foglio 22, p.lla 448 non doveva essere oggetto di alcuna variazione di prezzo.

Pertanto la descrizione e valutazione riportata nella consulenza tecnica del 19/12/2015 rimane logicamente invariata.

In conclusione nella eventuale ordinanza di vendita dovrebbe essere riportati i seguenti dati tecnici:

Lotto n. 1

Fabbricato in San Cassiano alla Via Circonvallazione snc, in corso di costruzione, ad uso residenziale, composto da un piano scantinato destinato a box auto, dal piano terra dove sono ubicati i depositi, da un piano rialzato e primo destinati a civili abitazioni, oltre agli spazi coperti e scoperti pertinenziali; il tutto riportato nel Catasto Urbano al foglio 22, p.lla 449, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 22, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 29, sub 30, sub 31, sub 32.



Lotto n. 2

Terreno edificatorio sito in San Cassiano alla Via Circonvallazione, distinto nel Catasto Terreni al foglio 22, p.lla 448, seminativo, classe 3, superficie catastale mq 262, RD € 1,01, RA € 0,68.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Lecce, li 18/10/2019

A handwritten signature in cursive, "Piero Piccupiero Conti", is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a date, possibly "18/10/2019".

