



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 252/2021 Giudice:

dott. Giancarlo Maggiore

ELABORATO PERITALE

Del: 10/09/2022

Tecnico incaricato: Fabio Anchora
CF: NCHFBA81S03D862M
con studio in Galatina (Lecce) G. Candido, 12
telefono: 0836564079
email: fabioanchora@yahoo.it
email (pec): fabio.anchora@archiworldpec.it



INDICE GENERALE

<u>Lotto 1: Beni in Piazza Ludovico Ariosto, 19 a Lecce (73100) LE, Italia</u>	<u>1</u>
<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>1</u>
<u>Corpo 1</u>	<u>1</u>
<u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>1</u>
<u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>1</u>
<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>1</u>
<u>ISCRIZIONE DI IPOTECA</u>	<u>1</u>
<u>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</u>	<u>1</u>
<u>CONFORMITA' IMMOBILE</u>	<u>2</u>
<u>ALTRE INFORMAZIONI UTILI</u>	<u>2</u>
<u>Spese di gestione condominiale</u>	<u>2</u>
<u>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.</u>	<u>2</u>
<u>Attuali proprietari:</u>	<u>2</u>
<u>Proprietari precedenti:</u>	<u>2</u>
<u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>2</u>
<u>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</u>	<u>2</u>
<u>Dettaglio delle fonti</u>	<u>3</u>
<u>VALORE DEL LOTTO</u>	<u>3</u>
<u>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</u>	<u>4</u>
<u>CORPO 1: UFFICI E STUDI PRIVATI</u>	<u>4</u>
<u>Definizione quote e tipologia del diritto</u>	<u>4</u>
<u>Identificazione catastale</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione sommaria</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione dettagliata</u>	<u>4</u>
<u>Destinazione urbanistica</u>	<u>5</u>
<u>Strumento urbanistico vigente</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza</u>	<u>5</u>
<u>Valorizzazione</u>	<u>6</u>



Lotto 1: Beni in Piazza Ludovico Ariosto, 19 a Lecce (73100) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] c.f. [REDACTED] classificato come Uffici e studi privati, sito in Piazza Ludovico Ariosto, 19 a Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Secondo e sviluppa una superficie reale lorda di 41.70 mq

Identificazione catastale

foglio 213, particella 1368, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 542,28 euro,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Inesistenti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Sostenuto

Caratteristiche zone limitrofe:

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

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 18/08/2022, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a [REDACTED] e derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Lecce del 17/11/2009 (Rep. 2508)

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]



CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile presenta alcune difformità interne; ovvero è stato realizzato un tramezzo interno per dividere il vano ufficio in due ambienti ed è stato montato un infisso in alluminio a chiusura della loggia di pertinenza. L'infisso va rimosso in quanto l'abuso costituisce nuova cubatura non regolarizzabile. Il tramezzo va rimosso in quanto l'ambiente destinato ad ufficio non rispetterebbe la superficie minima prevista dalla legge ovvero di mq 9,00.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Rimozione e smaltimento infisso in alluminio e tramezzo in muratura

- Rimozione e smaltimento infisso in alluminio e tramezzo in muratura: €3.500,00

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

Spese di gestione condominiale

- Spese scadute: 441,87

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

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal 02/12/2005, in forza di Atto di compravendita
- [REDACTED] dal 02/12/2005, in forza di Atto di compravendita

Proprietari precedenti:

- [REDACTED], proprietario dal 11/06/2002 al 02/12/2005

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Concessione edilizia n. 139/89, e successive varianti, intestato a [REDACTED] per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di Demolizione e ricostruzione su un lotto di suolo in Piazza Ariosto

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Circa la valutazione del bene giova osservare che:

- l'immobile è posto in zona centrale del nucleo urbano;
- l'immobile ricade in zona ben servita;
- l'immobile è in buona condizioni ed è stato realizzato alla fine degli anni '80.

Per quanto attiene alla stima relativa, lo scrivente ha proceduto con il metodo sintetico –comparativo perché esso meglio si adatta alle diverse situazioni di contingenza.

Il metodo si articola nella comparazione dei beni da stimare con altri simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si ha certa notizia della loro quotazione.



Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;

collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Ed è proprio in tal senso, che il sottoscritto procedendo ad approfondite ed accurate indagini presso l'U.T.E. di Lecce, nonché presso operatori economici, professionisti, mediatori, imprese di costruzione con attività sulla piazza interessata, ha potuto concludere la più accorta valutazione.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
 - Ufficio tecnico di: Lecce
 - Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
 - Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€20.925,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€17.786,25
Valore complessivo a corpo degli oneri	€3.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€14.286,25



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: UFFICI E STUDI PRIVATI

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni, residente in via G. Camillo Palma, 65 , 73100 - Lecce (LE)
- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni

Identificazione catastale

- foglio 213, particella 1368, (Catasto Fabbricati), subalterno 6, categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 542,28 euro,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Secondo

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1990

Il numero di piani complessivi è 7 di cui 6 fuori terra e 1 interrati.

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un fabbricato multipiano a destinazione residenziale e uffici privati realizzato alla fine degli anni '80. Il complesso immobiliare, composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano scantinato, è prospiciente piazza Ludovico Ariosto con accesso dal civico 19.

L'appartamento, posto al piano secondo, è raggiungibile attraverso il vano scala comune o con ascensore.

L'unità immobiliare, con superficie coperta pari a mq 30, è composta da un unico ambiente uso ufficio e da un bagno oltre ad una loggia di mq 11,70.

L'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle in gres di formato 30x30 ed il bagno è interamente rivestito con piastrelle in grès.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente in legno con schermature esterne costituite da tapparelle in PVC. Si precisa che in fase di sopralluogo non era presente l'infisso di chiusura tra il vano ufficio e la loggia.

L'impianto elettrico è del tipo incassato a fili sfilabile con idoneo numero di punti luce e prese. L'appartamento è sprovvisto di impianto termico e il bagno è dotato di scaldacqua elettrico.

La loggia, attualmente chiusa abusivamente con infisso in alluminio, presenta una pavimentazione uguale a quella interna.

Descrizione dettagliata

Componenti Edilizie



Infissi esterni

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: legno

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno tamburato

Pavim. Interna

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di gres

Portone di ingresso

- tipologia: anta singola a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno
- accessori:

Impianti

Elettrico

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità:
- tipologia: sottotraccia

Idrico

- conformità:
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: buone

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B11 - zone residenziali urbane dense**.

Norme tecniche ed indici:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della superficie utile Su esistente a quelli di ricostruzione, con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- If= 4,00 mc/mq
- Rc= 0,50 mq/mq
- UF= 1,33 mq/mq
- Hmax= 18 mt

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
10-09-2022		Giudice: dott. Giancarlo Maggiore Tecnico incaricato: Architetto Fabio Anchora	5



Monocale uso ufficio <i>- Superficie reale lorda</i>	30.00 mq	1.00	30.00 mq
Loggia <i>- Superficie reale lorda</i>	11.70 mq	1.00	11.70 mq
Totale			
Superficie reale lorda	41.70 mq		41.70 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€41.850,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€0,00
Valore complessivo intero:	€41.850,00
Valore complessivo quote e diritto:	€20.925,00

