

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

CONTRO

Contro

Proc. N. 404/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo MORONI

Tecnico incaricato: Geometra Salvatore Ratta

con studio in Cavallino (Lecce) via 2 Giugno, 8

cellulare: +39 328 57445376

email: ratta.salvatore@yahoo.com

Beni in NARDO' via Fleming n. 56

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione a piano secondo sito alla via Fleming n.56.

Tale immobile è composto da una civile abitazione costituita da ingresso, salotto, pranzo, cottura, corridoio, due bagni, tre camere da letto e tre terrazze a piano. E' sito al secondo piano di un complesso condominiale realizzato negli anni ottanta. In generale l'abitazione si presenta in buone condizioni con la differenza che risulta priva di alcuni servizi molto importanti. La costruzione risulta realizzata in struttura mista in muratura e cemento armato e trovasi in discrete condizioni statiche e di rifinitura. Gli intonaci sono di tipo civile, i pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato e avvolgibili, le bussole interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento che però non risulta allacciato ad alcuna caldaia e pertanto non funzionante, impianto idrico risulta presente con allaccio alla rete pubblica cittadina; impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'abitazione risulta priva di allaccio alla rete di metano, e l'approvvigionamento di gas per cucinare avviene a mezzo bombole. Dalla scala condominiale, realizzata in cemento armato e rivestita di marmo di modesta qualità, si accede ai vari appartamenti, inoltre tale complesso risulta privo di ascensore. L'abitazione sviluppa una superficie coperta di mq. 135,00 mq e 13,00 mq di terrazze a piano.

Identificato al catasto fabbricati:

1) intestato a _____ nata a _____ il _____ per 500/1000 e _____ nato a _____ per 500/1000 in regime di comunione dei beni.

- foglio 90 particella 1035 subalterno 42, categoria A/3, classe 4, composto da vani 7 posto al piano secondo – rendita: 578,43 €.

Coerenze: via Fleming, part.IIa 1035 sub. 43 salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: periferica residenziale a traffico locale con parcheggi esterni sufficienti.

Servizi della zona: essendo una zona periferica è sprovvista di svariati servizi. La zona però è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ (comproprietaria).

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**

Giudice Dr Paolo MORONI
Perito: Geometra Salvatore Ratta

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1 *Iscrizioni:*

5. **Iscrizione del 07/03/2016 – Registro particolare 365 Registro generale 3226**

*Pubblico ufficiale notaio Francesco Coppa Repertorio 3716 del 12/01/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO a
favore di San Paolo Banco di Napoli spa contro il mutuo contratto a
"....."
Valore ipotecato valore capitale €
Tale formalità grava sull'immobile sito in Nardò riportato in Catasto al foglio
90 p.lla 761 sub.42 al foglio 9 part.lla 663 sub. 1 e 2.*

5.1.1 *Pignoramenti:*

1. **Trascrizione del 21/12/2021 – Registro particolare 35914**

*Pubblico ufficiale CORTE APPELLO di Lecce Repertorio 5185/2021 del
03/12/2021
Pignoramento in favore di Penelope SPV con sede in Conegliano
".....", grava sull'immobile sito in Nardò riportato
in Catasto al foglio 90 p.lla 761 sub.42 al foglio 9 part.lla 663 sub. 1 e 2.
Gli attuali identificativi catastali hanno subito una variazione prima della
trascrizione del pignoramento e il numero di part.lla è diventato 1035,
mentre il sub non è cambiato.*

6. **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

7. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

7.1 **Attuali proprietari:**

*..... per 500/1000 e
..... per 500/1000 in regime di comunione dei beni dal 12/1/2005 per
atto di compravendita notaio Francesco Coppa registrato a Gallipoli il 19/1/2005 n.61
e trascritto a Lecce il 22/1/2005 n.2341 part. e n. 3225 Reg. Ord.*

8. **PRATICHE EDILIZIE:**

9.

L'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia e precisamente la concessione edilizia n. 81 del 11/5/1981 intestata a Di tale pratica non si è potuto accertare la rispondenza tra la costruzione esistente e quella approvata in quanto non è stato rintracciato la pratica edilizia presso il comune di Nardò, come da certificazione allegata.

Descrizione abitazione e locale A
--

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una civile abitazione a piano secondo sito alla via Fleming n.56.

Tale immobile è composto da una civile abitazione costituita da ingresso, salotto, pranzo, cottura, corridoio, due bagni, tre camere da letto e tre terrazze a piano. E sito al secondo piano di un complesso condominiale realizzato negli anni ottanta. In generale l'abitazione si presenta in buone condizioni con la differenza che risulta priva di alcuni servizi molto importanti. La costruzione risulta realizzata in struttura mista in muratura e cemento armato e trovasi in discrete condizioni statiche e di rifinitura. Gli intonaci sono di tipo civile, i pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio anodizzato e avvolgibili, le bussole interne sono in legno tamburrato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento che però non risulta allacciato ad alcuna caldaia e pertanto non funzionante, impianto idrico risulta presente con allaccio alla rete pubblica cittadina; impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'abitazione risulta priva di allaccio alla rete di metano, e l'approvvigionamento del metano per cucinare avviene a mezzo bombole. Dalla scala condominiale, realizzata in cemento armato e rivestita di marmo di modesta qualità, si accede ai vari appartamenti, inoltre tale complesso risulta privo di ascensore. L'abitazione sviluppa una superficie coperta di mq. 135,00 mq e 13,00 mq di terrazze a piano.

Identificato al catasto fabbricati:

- 1) intestato a () nata () (LE) il () per 500/1000 e () nato a () (LE) per 500/1000 in regime di comunione dei beni.
 - foglio 90 particella 1035 subalterno 42, categoria A/3, classe 4, composto da vani 7 posto al piano secondo – rendita: 578,43 €.
 Coerenze: via Fleming, part.lla 1035 sub. 43 salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	135,00	1,0	135,00
terrazze	Sup. reale lorda	13,00	0,25	3,25
TOTALE				138,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: normali.

Copertura: tipologia: a terrazzo, condizioni: normali.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato condizioni discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni:sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: buona.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno condizione: buona.

Impianti:

Fognatura: tipologia: mista rete cittadina.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione rete cittadina a mezzo autoclave posto nel sottoscala.
Allacciamento metano mancante.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

10.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

10.3 Valutazione corpi

A. ABITAZIONE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>Abitazione</i>	138,25	€ 600,00	€ 82.950,00
VALORE AL NETTO			€ 82.950,00

Valore corpo: € 82.950,00
Valore accessori: € 0,00

Valore complessivo intero: € 82.950,00
 Valore complessivo diritto e quota: € 82.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	CIVILE ABITAZIONE	138,25	€ 82.950,00	€ 82.950,00

10.4 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 12.442,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno

10.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.507,50

Il perito
 Geom. Salvatore Ratta