LISI SANDRO
2018.03.15 12:55:28

CN=LISI SANDRO
C=IT
O=non presente
2.5.4.5=IT:LSISDR65C15D8(

RSA/1024 bits

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

Promossa da

contro

N. Gen. Rep. 611/2017

Giudice Dr. Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi
Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782
Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce
CF: LSI SDR 65C15 D862Z – p.iva 04215750755

con studio in Lecce (Le) Via G.Zanardelli, 33
telefono: 0832 091158
cellulare: 3357320627
fax: 0832 090764
email: Sandro.lisi@archiworldpec.it

Firmato Da: LISI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff292a5d10c1ab7a7ef4ba3646cc179

Bene in Casarano (Le) via Portogallo n. 10 - località Pietra Bianca
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 100/100 di abitazione e box, sita a Casarano (Le) in via Portogallo - località Pietra Bianca.

Abitazione: composta da ingresso –soggiorno, pranzo con annessa cucina abitabile, disimpegno per tre vani letto e due bagni. Sono presenti inoltre due piccoli balconi coperti e due ampi terrazzi a livello. L'immobile, posto al piano primo sviluppa una superficie complessiva (coperta + scoperta) di circa **mq 310.**

Box auto: composto da unico vano è posto al piano S1 primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 39 (superficie catastale mq 41).**

Esso è identificato in catasto fabbricati come segue:

- **foglio 2 mappale 988 sub 54**, cat. A/3, cl. 4, vani 8, piano 1, - rendita: € 495,80.
  foglio 2 mappale 988 sub 11, cat. C/6, cl. 2, mq 39, superficie catastale mq 41, piano S1, - rendita: € 98,69
  Intestato a :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferia; residenziale e terziario con traffico scorrevole e con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono); negozio al dettaglio (buono), Municipio (buono); scuole (buono); ospedale (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali.
Collegamenti pubblici (km):	autobus: urbani (100 m.) extraurbani. (100 m.)

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è occupato dalla signora Scupola Antonella.

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento :

d

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 urbanistica: Nessuna difformità.

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità..

Firmato Da: LISI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff292a5d10c1ab7a7ef4ba3646cc179

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile in data 30.10.2008 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 202/2008, pratica edilizia n. 325/2008, per lavori di ristrutturazione edilizia e recupero dei sottotetti.

In data 16.06.2009 è stata rilasciato certificato di agibilità parziale relativa alle abitazione del primo piano e relativi box al piano seminterrato serviti dalle scale A-B-C-D.

Descrizione dell' **abitazione e box** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 100/100 di abitazione e box, sita a Casarano (Le) in via Portogallo - località Pietra Bianca.

Abitazione: composta da ingresso –soggiorno, pranzo con annessa cucina abitabile, disimpegno per tre vani letto e due bagni. L'immobile, posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 310.**

Box auto: composto da unico vano è posto al piano S1 primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 39 (superficie catastale mq 41).**

Esso è identificato in catasto fabbricati come segue:

- **foglio 2 mappale 988 sub 54**, cat. A/3, cl. 4, vani 8, piano 1, - rendita: € 495,80.
  foglio 2 mappale 988 sub 11, cat. C/6, cl. 2, mq 39, superficie catastale mq 41, piano S1, - rendita: € 98,69
  Intestato a:

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato come segue:

ZONA 167.

Vedere scheda allegata delle NTA.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione:	Sup. reale lorda	120,40	1,00	120,40
Balconi coperti	Sup. reale lorda	11,60	0,40	4,64
Terrazze:	Sup. reale lorda	177,88	0,25	44,47
	Sup. reale lorda	309,88		**169,51**
Box	Sup. reale lorda	39,00	0,50	19,50
	Sup. reale lorda	**39,00**		**19,50**

Firmato Da: LISI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff292a5d10c1ab7a7ef4ba3646cc179

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: in parte piani laterocementizi; in parte con volte a botte, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pieni, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubazioni in pvc, recapito: rete comunale, condizioni: sufficienti.
termico:	tipologia: comune, alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti (termosifoni) in alluminio.

Accessori: *nessuno*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni similari, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Casarano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Casarano, Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione:	**169,51**	€ 800,00	**€ 135.608,00**
Box auto	**19,50**	€ 800,00	**€15.600,00**

Firmato Da: LISI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff292a5d10c1ab7a7ef4ba3646cc179

Dimostrazione

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superfici nette per i loro coefficienti riduttori valutando le diverse destinazioni d'uso, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 800,00 avendo così:

Abitazione: mq165,51 x €/mq 800,00 = € 132.408,00;

Box: mq19,50 x €/mq 800,00 = 15.600,00;

Riepilogo:

La proprietà del contribuente debitore [illegible] di 100/100, pertanto il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.

Valore di diritto e quota

	quota	Valore di quota	Valore di diritto
Abitazione	100/100	132.408,00	132.408,00
Box auto	100/100	15.600,00	15.600,00
TOTALE		148.008,00	148.008,00

Stima abitazione

- Valore corpo: **€ 148.008,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 148.008,00**

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: **€22.201,20**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

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: (presentazione Docfa per regolarizzazione catastale) **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 125.806,80**

il perito
Arch. Sandro Lisi

Firmato Da: LISI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff292a5d10c1ab7a7ef4ba3646cc179