

**TRIBUNALE DI LECCE**

**SEZIONE COMMERCIALE**



Esecuzione Forzata

\*\*\*

contro

\*\*\*\*

Proc. N. 354/2021

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Pietro ERREDE**

*Tecnico incaricato: **Geometra Salvatore Ratta***

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

*cellulare: +39 328 57445376*

*email: ratta.salvatore@yahoo.com*

---

Giudice Dr Pietro ERREDE  
Perito: Geometra Salvatore Ratta

**Beni in CARMIANO via Via Della Pace n. 115 a primo piano  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di CIVILE ABITAZIONE a primo piano sito in Carmiano alla via Della Pace n. 115.

Tale immobile è composto da un piccolo accesso a piano terra avente la larghezza di un metro circa da cui nasce una rampa scale che però superato il livello del piano terra, ci troviamo nell'abitazione molto ampia e ben realizzata. Tale abitazione risulta composta ampio soggiorno, tinello, zona cottura, tre camere, due bagni, disimpegno, balcone antistante e ampia terrazza retrostante con copertura in legno. Nel complesso l'abitazione trovasi in ottime condizioni con infissi esterni in legno e tapparelle, interni in legno, pavimenti in ceramica. Le coperture sono del tipo piane con solaio latero-cementizio, le strutture verticali in muratura. Le coperture in legno poste sulla terrazza retrostante sono a falde. Tale abitazione risulta dotata di impianto elettrico con allacciamento alla rete pubblica cittadina; gli scarichi fognanti sono sottopavimento, mentre l'impianto idrico è sottotraccia.

L'abitazione principale risulta realizzata con regolare concessione edilizia, mentre le opere di copertura della terrazza retrostante risultano realizzate in difformità alla stessa.

L'abitazione posta al piano primo sviluppa una superficie coperta di mq. 158,00 e 19,00 mq di balcone antistante e mq. 65,00 di terrazza retrostante.

Identificato al catasto fabbricati\*\*\*\*foglio 5 particella 694 subalterno 9, categoria A/3, classe 3, composto da vani 7,5 posto al piano T-1 – rendita: 329,24 €.

Coerenze: via Della Pace, part.lla 667, 1432, 761 salvo altri.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Servizi della zona: nessuno

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondarie.

**3. STATO DI POSSESSO**

\*\*\*\*

**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**

Giudice Dr Pietro ERREDE  
Perito: Geometra Salvatore Ratta  
2 di 6

4.2.1 *Iscrizioni:*

1. ***IPOTECA VOLONTARIA del 21/08/2009*** – Registro particolare 5156 gen.35523, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO atto notaio Ferrara Egidio del 13/08/2009 rep. 76875/27718.

4.2.2 *Pignoramenti:*

1. ***Trascrizione del 26/11/2021*** – Registro particolare 33198 gen. 41895 Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE CORTE APPELLO Repertorio 4612/2021 del 30/10/2021  
*Pignoramento in favore di \*\*\*\*\*Carla e grava su immobile in Carmiano al foglio 5 part.IIIa 694 sub. 9.*

**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:**

Come innanzi detto, la costruzione risulta realizzata con concessione edilizia n. 62 del 18/5/1992 \*\*\*\*. Risultano esserci opere eseguite indifferente alla predetta concessione edilizia e che consistono in modifiche interne e nellarealizzazione di copertura in legno nella terrazza retrostante. Differenze comunque che possono essere sanate con Permesso a Costruire in SANATORIA, previo pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

---

**Descrizione abitazione e locale A**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di CIVILE ABITAZIONE a primo piano sito in Carmiano alla via Della Pace n. 115.  
Tale immobile è composto da un piccolo accesso a piano terra avente la larghezza di un metro circa da cui nasce una rampa scale che però superato il livello del piano terra, ci troviamo nell'abitazione molto ampia e ben realizzata. Tale abitazione risulta composta ampio soggiorno, tinello, zona cottura, tre camere, due bagni, disimpegno, balcone antistante e ampia terrazza retrostante con copertura in legno. Nel complesso l'abitazione trovasi in ottime condizioni con infissi esterni in legno e tapparelle, interni in legno, pavimenti in ceramica. Le coperture sono del tipo piane con solaio latero-cementizio, le strutture verticali in muratura. Le coperture in legno poste sulla terrazza retrostante sono a falde. Tale abitazione risulta dotata di impianto elettrico con

Giudice Dr Pietro ERREDE

Perito: Geometra Salvatore Ratta

3 di 6

allacciamento alla rete pubblica cittadina; gli scarichi fognanti sono in sottopavimento, mentre l'impianto idrico è sottotraccia con tubazioni in rame.

L'abitazione principale risulta realizzata con regolare concessione edilizia, mentre le opere di copertura della terrazza retrostante risultano realizzate in difformità alla concessione edilizia.

L'Abitazione posta al piano primo sviluppa una superficie coperta di mq. 158,00 e 19,00 mq di balcone antistante e mq. 65,00 di terrazza retrostante.

\*\*\*\*\*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	158,00	1,0	158,00
Terrazze retrost.	Sup. reale lorda	65,00	0,60	39,00
balcone	Sup. reale lorda	19,00	0,25	4,75
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>201,75</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali*: materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi*: materiale: c.a., condizioni: buone.

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

*Copertura*: tipologia: a terrazzo e a falde, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni*: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e tapparelle, condizioni buone.

*Infissi interni*: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni buone.

*Pavim. Interna*: materiale: ceramica, condizioni: buona.

*Portone di ingresso*: tipologia: anta singola a battente, materiale: Legno condizioni: buona.

Impianti:

*Fognatura*: tipologia: mista, sottopavimento.

*Elettrico*: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone

*Idrico*: tipologia: sottotraccia, alimentazione rete pubblica.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Giudice Dr Pietro ERREDE  
Perito: Geometra Salvatore Ratta

4 di 6

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.

### 8.2 Fonti di informazione

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

### 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*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>Abitazione e pertinenze</i>	201,75	€ 800,00	€.161.400,00
	<b>201,75</b>		<b>€.161.400,00</b>

<i>Valore corpo:</i>	€ 161.400,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 161.400,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 161.400,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	ABITAZIONE	201,75	€ 161.400,00	€ 161.400,00

### 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: € 24.210,00

Ulteriore riduzione del 5% per la sanatoria delle opere realizzate in  
difformità alla concessione edilizia e spese tecniche. € 8.070,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico  
dell'acquirente: Nessuno

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova: € **129.120,00**

Il perito  
Geom. Salvatore Ratta