



TRIBUNALE DI LECCE
IMMOBILIARE



Esecuzione Forzata

contro



N. Gen. Rep. **000067/23**



Giudice Dr. **MAGGIORE GIANCARLO**

ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Ing. Vincenzo Primavera
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2930
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 2930
C.F. PRMVCN76L20L074F*

*con studio in Taviano (Lecce) Via Bachelet 8
telefono: 3494607582
cellulare: 3494607582*



*fax:
email: ingprimaveravincenzo@libero.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it



Giudice Dr. **MAGGIORE GIANCARLO**
Perito: Ing. Vincenzo Primavera



1 di 9



**Beni in Squinzano (Lecce) Via Cristoforo Colombo, 88
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Squinzano (Lecce) Via Cristoforo Colombo, 88.

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa a piano terra.

La civile abitazione è collocata in zona B10 del P.U.G. del Comune Squinzano in forza di delibera Approvato con Delibera C.C. n.8 del 29-01-2010.

L'accesso avviene da via C. Colombo n.88 mediante un ingresso che immette subito nell'abitazione.

L'appartamento è composta da: un ingresso, n.2 camere da letto, soggiorno, sala pranzo, n.1 bagno, cucina, ripostiglio e un cortile con scala esterna per accedere in terrazza.

L'appartamento è realizzato con struttura portante in muratura e copertura voltata nella camera da letto e copertura piana in laterocemento nei restanti ambienti.

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato, necessita di qualche piccola manutenzione ordinaria come ad esempio sistemazione delle fughe tra le "chianche" in copertura, sistemazione del condizionatore e piccoli interventi nel bagno.

L'immobile è dotato di impianto termico costituito da termosifoni alimentati da caldaia a gas, inoltre sono installati anche dei condizionatori.

Per quanto concerne gli allacci alle utenze, si rileva la presenza dell'impianto elettrico, dell'acquedotto e del gas.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 148.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 658 categoria A/4, classe 3, superficie catastale Totale: 124 mq Totale escluse aree scoperte **: 123 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T, - rendita: 278,63.

Note:

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED] A, contro

[REDACTED], a firma di Notaio DELL'ANNA PAOLO in data 18/11/2010 ai nn. Repert. n.110314/22287 iscritto a Lecce in data 22/11/2010 ai nn. R. gen. n.44939 Reg. Part. n.8403

importo ipoteca: 175.000,00

importo capitale: 87.500,00

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

I TERMINI DI SEGUITO ELENCATI HANNO IL SIGNIFICATO PER CIASCUNO DI ESSI QUI DI SEGUITO INDICATO: "CLAUSOLE ONEROSE": INDICA LE CLAUSOLE DEL: - "CONTRATTO" RELATIVE AGLI INTERESSI DI MORA (ARTICOLO 5); SPESE E REGIME FISCALE (ARTICOLO 9); - DELL'ALLEGATO CAPITOLATO RELATIVE AGLI OBBLIGHI ASSICURATIVI (ARTICOLO 1); OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI IPOTECATI (ARTICOLO 2); PAGAMENTI E ONERI FISCALI (ARTICOLO 4); DIMINUIZIONE DELLA GARANZIA (ARTICOLO 8); DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 9); CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 10); EFFETTI DELLA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO (ARTICOLO 11); IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI (ARTICOLO 12); PROVA DEL CREDITO (ARTICOLO 14); ONERI, COMMISSIONI E SPESE (ARTICOLO 16). "COMUNE": INDICA IL COMUNE DI SQUINZANO (LECCE) "CONTRATTO": INDICA IL PRESENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, LE SUE PREMESSE ED OGNI SUO ALLEGATO "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO": INDICA IL 01/01/2011 DIPENDENZA DELLA BANCA: INDICA, - AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA: LECCE - VIA ZANARDELLI - AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL "CONTRATTO" COME PER QUALSIASI GIUDIZIO: LECCE - VIA ZANARDELLI DOMICILIO: INDICA: - IN RELAZIONE ALLA "PARTE MUTUATARIA": SQUINZANO, VIA C. COLOMBO N. 88. "IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA": INDICA L'IMMOBILE SITO VIA CRISTOFORO COLOMBO, 88 - SQUINZANO (LECCE) - 73018 LE, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 30 PARTICELLA 658 CTG A/4 CL. 3 VANI 6,5 RENDITA EURO 278,63. - FABBRICATO DA CIELO A TERRA COMPOSTO DA PIANO TERRENO DI 4 VANI E SERVIZI CON SCOPERTO E AREEE SOLARI DI PERTINENZA, INTESTATO ALLA "PARTE MUTUATARIA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA" "IMPORTO DEL MUTUO": INDICA, L'IMPORTO DI EURO 87.500,00 "IMPORTO DELL'IPOTECA" : INDICA LA SOMMA DI EURO 175.000,00 "IMPORTO EROGATO": INDICA, L'IMPORTO DI EURO 86.150,58 "IMPORTO TRATTENUTO": INDICA L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE SOMME TRATTENUTE INDICATE NEL CONTEGGIO DI EROGAZIONE PARI AD EURO 1.349,42 "IMPOSTA SOSTITUTIVA": INDICA LA MISURA DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA, APPLICABILE AL "MUTUO", IN RELAZIONE ALLO "SCOPO" DICHIARATO IN "CONTRATTO" DALLA "PARTE MUTUATARIA", PARI: ALLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) DELL'"IMPORTO DEL MUTUO". RESTA COMUNQUE FERMO CHE - SALVA L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 20 DEL D.P.R. N. 601/1973, NEL TESTO MODIFICATO DALL'ARTICOLO 1 COMMA 160, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007, N. 244 - QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, L'IMPOSTA TRATTENUTA RISULTASSE INFERIORE A QUELLA EFFETTIVAMENTE DOVUTA DALLA "BANCA", QUEST'ULTIMA ESERCITERA' LA RIVALSA NEI CONFRONTI DELLA "PARTE MUTUATARIA". "MUTUO": INDICA IL FINANZIAMENTO CONCESSO CON IL PRESENTE "CONTRATTO" DELL'IMPORTO DI EURO 87.500,00 "PERIODO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL PERIODO DECORRENTE IL 18/11/2010 E SCADENTE IL 31/12/2010 "PIANO DI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO
Perito: Ing. Vincenzo Primavera



AMMORTAMENTO": INDICA I TERMINI E LE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO DI SEGUITO RIPOSTATE: 1. LA DURATA SARA' DI 360 MESI (30 ANNI) ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, DI CUI: - LE PRIME 24 (VENTIQUATTRO) RATE DI IMPORTO VARIABILE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DEI RELATIVI INTERESSI CALCOLATI SECONDO QUANTO STABILITO AL PUNTO A) DELLA SUCCESSIVA VOCE "TASSO DI INTERESSE", AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. - LE SUCCESSIVE RATE DI IMPORTO COSTANTE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DEI RELATIVI INTERESSI CALCOLATI SECONDO QUANTO STABILITO AL PUNTO B) DELLA SUCCESSIVA VOCE "TASSO DI INTERESSE", AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA AD EURO 457,04. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 01/01/2011 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 31/01/2011 E L'ULTIMA IL 31/12/2040; "PREMIO DI ASSICURAZIONE": INDICA L'IMPORTO DI 1.580 EURO MENSILE, CHE VERRANNO CORRISPOSTI UNITAMENTE ALLA RATA DI AMMORTAMENTO. "SCOPO:" LA "PARTE MUTUATARIA" DICHIARA CHE IL "MUTUO" E' FINALIZZATO: ALL'ACQUISTO, COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE, PER I QUALI RICORRONO LE CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II-BIS ALL'ARTICOLO 1 DELLA TARIFFA, PARTE PRIMA, ANNESSA AL D.P.R. 26 APRILE 1986, N. 131 (TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO) "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 4,67000000% "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE MUTUATARIA" SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PRECISAMENTE PARI AL: A) PER LE PRIME 24 RATE, AL TASSO DETERMINATO DALLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 1,85000000 PUNTI PER ANNO, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI AL 0,621% NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOSESSENTA) GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI B) PER LE RATE SUCCESSIVE ALLA VENTIQUATTRESIMA,



Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO
Perito: Ing. Vincenzo Primavera



AL TASSO DEL 4,90000000 NOMINALE ANNUO, PARI AL 5,01155300 EFFETTIVO ANNUO. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA. "TASSO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL TASSO PARI AL 0,29166665% MENSILE "TASSO SOGLIA ANTIUSURA": INDICA IL 6,76500000%. LA "BANCA" CONCEDE ALLA "PARTE MUTUATARIA" IL "MUTUO" AI SENSI DEL PROPRIO STATUTO E DEGLI ARTICOLI 10, 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). IL "MUTUO" VIENE EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO DALLA "BANCA" ALLA "PARTE MUTUATARIA", CHE DICHIARA DI RICEVERE, RILASCIANDONE AMPIA E FINALE QUIETANZA, L'IMPORTO EROGATO, PARI ALL'IMPORTO DEL MUTUO AL NETTO DELL'IMPORTO TRATTENUTO, COSTITUITO DALLE SINGOLE VOCI DETTAGLIATAMENTE RIPORTATE NEL DOCUMENTO CONTABILE CHE LA "PARTE MUTUATARIA" DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA "BANCA". IL "MUTUO" VIENE CONCESSO AI PATTI E CON GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA E DAL CODICE CIVILE, DAL "CONTRATTO" E DAGLI ALLEGATI CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI E DOCUMENTO DI SINTESI. LA "PARTE MUTUATARIA" SI OBBLIGA A: I. CORRISPONDERE ALLA "BANCA" SUL "MUTUO" GLI INTERESSI, CALCOLATI APPLICANDO IL "TASSO DI INTERESSE" PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL "PERIODO DI PREAMMORTAMENTO": LA "BANCA" HA PROVVEDUTO A TRATTENERE, IN SEDE DI EROGAZIONE DEL "MUTUO", L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, CALCOLATI APPLICANDO IL "TASSO DI PREAMMORTAMENTO" A DECORRERE DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA "DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO". II. RIMBORSARE IL "MUTUO" SECONDO QUANTO STABILITO ALLA VOCE "PIANO DI AMMORTAMENTO", DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO 1 - DEFINIZIONI. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL "CONTRATTO", RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA". QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE



Giudice Dr. MAGGIORE GIANCARLO
Perito: Ing. Vincenzo Primavera

5 di 9

DELLE "EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "PARTE MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL "CONTRATTO" E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D. LGS. N. 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL "MUTUO" DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO", GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA "BANCA", ELEGGE SPECIALE DOMICILIO PRESSO LA "DIPENDENZA DELLA BANCA". LA "PARTE MUTUATARIA", A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ELEGGE DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO" O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE".

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE in data 17/02/2023 ai nn. 780 trascritto a Lecce in data 11/04/2023 ai nn. Reg.Gen. n.13651 Reg.Part. n.11023

- Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare LA [REDACTED] HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 01.12.2022, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 75.762,69 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

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 urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è stato possibile accertare eventuale irregolarità urbanistiche per carenza documentale fornitami da parte del Comune di Squinzano.

Vedasi allegato "H" e

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Elaborato planimetrico catastale non conforme alla data di presentazione del 26-03-1986 regolarizzabili mediante Aggiornamento DOCFA

Oneri e spese tecniche (stimate): € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]
- Proprietà per 1/1 proprietario dal 18/11/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dell'Anna Paolo in data 18/11/2010 ai nn. Rep. n.110313/22286 trascritto a Lecce in data 22/11/2010 ai nn. R.G. n.44938 Reg.Part. n.30189

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED], Proprietà 1/4
fino al 18-11-2010

[REDACTED]Z, Proprietà 3/4
fino al 18-11-2010

Proprietario da data antecedente il ventennio al 18/11/2010 in forza di denuncia di successione, il fabbricato oggetto di trasferimento è pervenuto alla parte venditrice, in forza di successione in morte di [REDACTED] 83, Den. n. 81 vol. 179 ufficio del registro di Lecce; precedentemente l'immobile si apparteneva a [REDACTED] in forza di atto di acquisto per notar Giuseppe Rucco del 15.11.1958 reg.to a Lecce il 20.11.1958 al n. 1716.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. CONDONO EDILIZIO N. 350/S e successive varianti Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 28/03/1986- n. prot. 4367 la pratica non è ancora stata rilasciata. Il fascicolo relativo alla pratica di condono edilizio legge 47/85 n. 350/S, non risulta essere nel relativo faldone, dalla consultazione dei registri dell'Ufficio Tecnico, risulta che sono state avanzate dall'Ufficio Condono Edilizio in data 11.03.1991 prot.4858/4980 e in data 05.03.1999 prot.4040 richieste di documentazione integrativa, alle quali la richiedente non ha dato seguito, pertanto non risulta concluso l'iter istruttorio con la relativa definizione della pratica. Si veda allegato "H"

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Squinzano (Lecce) Via Cristoforo Colombo, 88.

La proprietà è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa a piano terra.

La civile abitazione è collocata in zona B10 del P.U.G. del Comune Squinzano in forza di delibera Approvato con Delibera C.C. n.8 del 29-01-2010.

L'accesso avviene da via C. Colombo n.88 mediante un ingresso che immette subito nell'abitazione.

L'appartamento è composta da: un ingresso, n.2 camere da letto, soggiorno, sala pranzo, n.1 bagno, cucina, ripostiglio e un cortile con scala esterna per accedere in terrazza.

L'appartamento è realizzato con struttura portante in muratura e copertura voltata nella camera da letto e copertura piana in laterocemento nei restanti ambienti.

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato, necessita di qualche piccola manutenzione ordinaria come ad esempio sistemazione delle fughe tra le "chianche" in copertura, sistemazione del condizionatore e piccoli interventi nel bagno.

L'immobile è dotato di impianto termico costituito da termosifoni alimentati da caldaia a gas, inoltre sono installati anche dei condizionatori.

Per quanto concerne gli allacci alle utenze, si rileva la presenza dell'impianto elettrico, dell'acquedotto e del gas.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 148.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 30 mappale 658 categoria A/4, classe 3, superficie catastale Totale: 124 mq Totale escluse aree scoperte **: 123 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T, - rendita: 278,63.

Note:

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

L'edificio è stato costruito antecedente 1958.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da circa h=2,40 a circa h=4,60 m.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUG vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera C.C. n.8 del 29-01-2010 l'immobile è identificato nella zona B10 - ZONE RESIDENZIALI URBANE SATURE Norme tecniche ed indici: Mettere immagine ZONA B10

vedere allegato "I"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	133,00	1,00	133,00
Aree scoperte	Sup. reale lorda	15,00	0,60	9,00
	Sup. reale lorda	148,00		142,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura.

Copertura:

tipologia: a terrazzo,

materiale: c.a.,

condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a. e volte a stella,

condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi,

materiale: alluminio,

protezione: persiane,

materiale protezione: alluminio.

Infissi interni:

tipologia: a battente,

materiale: legno.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene in oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di zona e Agenzia delle Entrate - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***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
Residenziale	133,00	€ 590,00	€ 78.470,00
Aree scoperte	9,00	€ 590,00	€ 5.310,00
	142,00		€ 83.780,00

- Valore corpo:	€ 83.780,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 83.780,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 83.780,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	148	€ 83.780,00	€ 83.780,00

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:

€ 12.567,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 71.213,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 70.713,00

Relazione lotto 001 creata in data 14/08/2024

Codice documento: E067-23-000067-001

il perito
Ing. Vincenzo Primavera

ASTE
GIUDIZIARIE