

Beni in Uggiano La Chiesa (LE) - Via Badisco, 91
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: appartamento piano terra, sito nel comune di Uggiano La Chiesa (LE) - via Badisco, 91.

L'immobile è così costituito:

A.1. - **appartamento** ad uso civile abitazione posto al piano terra, privo dell'area solare, avente accesso da via Badisco, 91 imboccando una strada privata comune (sub.21 - B.C.N.C.), composto da: veranda antistante di superficie di c.a 10,00 m², compreso piccolo ripostiglio laterale di superficie di c.a 2,00 m², ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, wc, per 70,00 m² circa lordi con altezza utile interna pari a m. 2,70;

A.2. - **scoperto** retrostante di pertinenza esclusivo pavimentato di superficie di c.a 25,00 m², compreso pensilina con ripostiglio di superficie di c.a 3,00 m² con altezza interna di c.a 2,00 confinante con scoperto comune comprensivo di scala interna di collegamento e d'accesso al piano interrato;

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 105,00¹ m² compreso di veranda e dello scoperto pertinenziale esclusivo retrostante (All. 1)

Identificato in catasto: NCEU di Uggiano La Chiesa al foglio 12, p.lla 1048: sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale 72 m²

Totale: 68 m² escluse aree scoperte, posto al piano T, - rendita € 132,21 (All. 1a)

intestato a:

C

6

1

nato

Confina con: a nord con proprietà ~~80/8~~; a sud con strada privata, a est con sub 8 e ad ovest con cortile comune.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica e catastale nella presenza dei due ripostigli. (All. 1b)

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- B. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente a: posto auto sito nel comune di Uggiano La Chiesa (LE) - via Badisco, 91 al piano S1.

L'immobile è così costituito:

B.1. - posto auto di superficie di c.a 20,00 m², al piano interrato comprensivo di ripostiglio retrostante di superficie di c.a 3,00 m², accesso da scala interna di collegamento al piano terra e da rampa carrabile su strada privata comune, completo di zona di manovra comune.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 20,00² m² (All. 2)

Identificato in catasto: Comune di Uggiano La Chiesa, NCT al foglio 12, p.lla 1048

sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², sup. catastale 12 m², posto al piano S1, - rendita € 14,87(All. 2a)

intestato a:

_____ nato a _____ (E) il _____
_____ nata in _____

Confina con: a nord con proprietà _____, a sud con zona di manovra comune, a est con intercapedine di areazione e ad ovest con il sub 13.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica e catastale nella presenza del ripostiglio retrostante (All. 2b)

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale periferica a traffico locale. (All. 3-4)

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: zona negozi e supermercati.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile attualmente risulta abitato dai signori

_____ coniugati in regime di comunione come da certificato stato civile e matrimonio dei beni (All. 5), le bollette AQP sono intestate a alla signora _____ (All. 6)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici

In base a quanto indicato in atti risulta:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna
Nessuna

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna

4.1.5. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** n. 2651 del 06/07/2016 favore: _____
con sede in Roma contro _____
e _____ per Euro 105.000,00 di cui Euro 70.000,00
per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario;

4.1.6. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** n. 36333 del 28/11/2023 favore di
I _____ con sede in Milano contro
_____ A. e _____

4.1.7. *Altri oneri:* **Nessuno**

4.2. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica nel fabbricato e
nel posto auto per la presenza dei ripostigli, sanabili con sanabili con
presentazione di SCIA edilizia.

4.2.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** planimetriche sanabili con
presentazione di nuovo elaborato planimetrico

NOTE

E' dotato di elaborato planimetrico (All. 7)

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ —

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
al momento della perizia:

€ —

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€ —

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari

no. 05/1070) nato a) (LE) il
propr. per 1/2 per atto di compravendita notaio [redacted] di Poggiardo
del 30.06.2016 (All. 8)

6.2 Precedenti proprietari

Martano (LE)

con sede legale in

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. n° 106 del 04.06.2006, pratica edilizia n° 209/06, rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio del Comune di Uggiano La Chiesa (All. 9).

P.d.C. in variante n° 172 del 23.04.2007, pratica edilizia n° 372/07, rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio del Comune di Uggiano La Chiesa (All. 10).

AGIBILITA' non rilasciata

La zona in esame è classificata dal vigente strumento urbanistico in Zona "B di espansione"

Descrizione abitazione con annesso scoperto di pertinenza di cui al punto A.

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: appartamento piano terra, sito nel comune di Uggiano La Chiesa(LE) - via Badisco, 91.

L'immobile è così costituito:

A.1. - appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra, privo dell'area solare, avente accesso da via Badisco, 91 imboccando una strada privata comune (sub.21 - B.C.N.C.), composto da: veranda antistante di superficie di c.a 10,00 m², compreso piccolo ripostiglio laterale di superficie di c.a 2,00 m², ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, wc, per 70,00 m² circa lordi con altezza utile interna pari a m. 2,70;

A.2. - scoperto retrostante di pertinenza esclusivo pavimentato di superficie di c.a 25,00 m², compreso pensilina con ripostiglio di superficie di c.a 3,00 m² con altezza interna di c.a 2,00 confinante con scoperto comune comprensivo di scala interna di collegamento e d'accesso al piano interrato;

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 105,00³ m² compreso di veranda e dello scoperto pertinenziale esclusivo retrostante (All. 1)

Identificato in catasto: NCEU di Uggiano La Chiesa al foglio 12, p.lla 1048:

sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale 72 m²

Totale: 68 m² escluse aree scoperte, posto al piano T, - rendita € 132,21 (All. 1a) intestato a:

79

Confina con: a nord con proprietà ..., a sud con strada privata, a est con sub 8 e ad ovest con cortile comune.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica e catastale nella presenza dei due ripostigli.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

Solai (struttura):

Scale (struttura):

materiale: struttura intelaiata in muratura e c.a., condizioni: buone.

tipologia: piani a travetti precompressi, condizioni: buone.

materiale: muratura, ubicazione: interna rivestita in marmo, condizioni: sufficienti

Copertura (componenti edilizie costruttive):

Portone (componente edilizia):

Infissi esterni (componente edilizia):

Infissi interni (componente edilizia):

Pavim. interna (componente edilizia):

Pavim. esterna (componente edilizia):

tipologia: doppia anta a battente materiale alluminio, protetti da persiana: alluminio

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro

materiale: gres ceramica, condizioni: buone.

materiale: mattoni di cemento autobloccanti, condizioni: buone.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: ceramica: buone

Impianti:

Acustico (impianto):

tipologia: sottotraccia, funzionante.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone

Fognatura (impianto):

recapito: pozzo rete dinamica.

Idrico (impianto):

alimentazione: AQP

Termico (impianto):

assente.

Condizionatore (impianto):

termoconvettori aria calda e fredda a split esterno

Descrizione posto auto di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a: posto auto sito nel comune di Uggiano La Chiesa (LE) - via Badisco, 91 al piano S1.

L'immobile è così costituito:

B.1. - posto auto di superficie di c.a 20,00 m², al piano interrato comprensivo di ripostiglio retrostante di superficie di c.a 3,00 m², accesso da scala interna di collegamento al piano terra e da rampa carrabile su strada privata comune, completo di zona di manovra comune.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 20,00⁴ m² (All. 2)

Identificato in catasto: Comune di Uggiano La Chiesa, NCT al foglio 12, p.lla 1048 sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², sup. catastale 12 m², posto al piano S1, - rendita € 14,87 (All. 2a)

intestato a:

Confina con: a nord con proprietà , a sud con zona di manovra comune, a est con intercapedine di areazione e ad ovest con il sub 13.

NOTE

Lo stato dei luoghi evidenzia **DIFFORMITA'** urbanistica e catastale nella presenza del ripostiglio retrostante

Confina con: a nord con proprietà a sud con zona di manovra comune, a est con intercapedine di areazione e ad ovest con il sub 13.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura):

materiale: struttura intelaiata in muratura e c.a., condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: cemento industriale, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Immobile A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Veranda	Sup. reale lorda	10,00	0,60	6,00
Scoperto	Sup. reale lorda	25,00	0,10	0,25

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

	Sup. reale lorda	105,00		76,25
Immobili B.				
Posto auto	Sup. reale	20,00 m ²	0,35	7,00 m ²
	Sup. reale lorda	15,00 m ²		7,00 m ²

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A misura (€/mq)	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione			
con veranda e scoperto	€ 1.050,00	€ 87.500,00	€ 87.500,00
B. posto auto			
Totale		€ 87.500,00	€ 87.500,00

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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.100,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (oblazione, oneri concessori e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

Spese di regolarizzazione abuso (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 73.400,00

il perito
Ing. Salvatore Giannuzzi

Giudice Dr Antonio BARBETTA
Perito: Ing. Salvatore Giannuzzi