

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** Il servizio igienico principale dell'unità risulta privo di aerazione naturale e altresì sprovvisto di impianto di aspirazione meccanica forzata.

Tale configurazione non rispetta i requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. Sanità 5 luglio 1975, determinando una condizione di non piena conformità dell'immobile sotto il profilo dell'abitabilità. La regolarizzazione richiede la realizzazione di idoneo impianto di ventilazione forzata conforme alle normative vigenti

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE : Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio De Pascalis Giuseppe del 13 settembre 2013 repertorio n. 18469/12380 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 17 settembre 2013 al numero generale 27877 e al numero particolare 2492 a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis 40, per capitale di € 60.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 108.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] (LE) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28 sito nel comune di Nardò (LE).

- Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 28 aprile 2023 repertorio n. 4557/5923 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28 aprile 2023 al numero generale 16328 e al numero particolare 1523 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Dalmazio Birago 60/a Lecce, per capitale di € 37.510,68 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 75.021,36, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28 sito nel comune di Nardò (LE).

4.2.2. Trascrizioni:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Di Lecce del 21 agosto 2025 repertorio n. 4515 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 22 settembre 2025 al numero generale 34060 e al numero particolare 27977 a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl per AMCO Spa Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28 sito nel comune di Nardò (LE).

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI,**

Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Corte Di Appello Di Lecce in data 21 agosto 2025 repertorio n.4515 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Lecce ai numeri di registro particolare 27977 e registro generale 34060 in data 22 settembre 2025 a favore [REDACTED] con sede in Milano C.F. 05828330638 contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] (LE) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

4.3. *Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:*

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Riscontrata difformità urbanistica interna consistente nell'abbattimento di una parete divisoria non portante tra i vani soggiorno e pranzo, intervento riconducibile a manutenzione straordinaria, sanabile mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis DPR 380/01. costo € **1.700,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Fusione locale soggiorno e pranzo. Regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOcFA per aggiornamento planimetria catastale e destinazione ambienti. costo € **1.000,00**

Non piena conformità igienico-sanitaria:

Si segnala la non conformità igienico-sanitaria del bagno, attualmente privo di aerazione diretta a seguito della chiusura della veranda sulla quale affacciava la finestra. La regolarizzazione è ottenibile mediante installazione di idoneo sistema di ventilazione meccanica forzata, intervento di modesta entità i cui oneri risultano ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15% applicato al valore di stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€_00

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

€_00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della comunicazione (cfr. allegato 09):

Saldo bilancio al 30/09/2025: € 345,42

Quote condominiali previste OTTOBRE 2025 / Gennaio 2026: € 208,00

TOTALE € 553,52**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1. Attuali proprietari:**

- A [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio De Pascalis Giuseppe del 13 settembre 2013 repertorio n. 18468/12379 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 17 settembre 2013 al numero di registro generale 27876 e numero di registro particolare 21514 da [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Nardò (Le). (cfr. allegato 10)

6.2. Precedenti proprietari:

- * A [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1.000/2.000 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28, ed altri immobili, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 2 luglio 2010 repertorio n. 360/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 1 settembre 2010 al numero di registro generale 34592 e numero di registro particolare 23719 da [REDACTED] nato [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e **deceduto in data [REDACTED]** dell'immobile sito nel comune di Nardò (LE).

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Ferrara Egidio del 13 dicembre 2010 repertorio n. 78618/29123 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 3 gennaio 2011 al numero di registro generale 91 e numero di registro particolare 76 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28, NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 29, NCT Foglio 114 Particella 3 e contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data [REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Nardò (LE).

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Casarano del 9 agosto 2023 repertorio n.

110/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 10 agosto 2023 al numero di registro generale 31161 e numero di registro particolare 25566 da [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data [REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Nardò (LE). Si riporta Quadro D: Estremi del testamento = olografo pubblicato il 17/3/99 registrato a Gallipoli con atto gallo il 18/3/99 n. 174 rapporto di parentela soggetto a favore = coniuge e figli.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Foglio 108 Particella 342 Subalterno 28 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Antonio Novembre del 27 luglio 1989 repertorio n. 933 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 3 agosto 1989 al numero di registro generale 24578 e numero di registro particolare 21031 da Istituto Autonomo Per Le Case Popolari Della Provincia Di Lecce con sede in Lecce C.F. 00152490751 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Nardò (LE).

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'abitazione fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra realizzato dall'ente Case Popolari nel 1960 - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò non è stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica relativa al fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della procedura. Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5250 del 04/10/2013, ai sensi della Legge n. 47/1985, relativa alla chiusura di una veranda mediante vetrata con avvolgibili in plastica. (cfr. allegato 4)

Appartamento a Piano Secondo + Deposito piano seminterrato

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Nardò (LE), in via Papa Giovanni XXIII, all'interno di un complesso di edilizia residenziale pubblica IACP (già INA-Casa). L'unità immobiliare è posta al secondo piano fuori terra, ultimo piano del fabbricato, di un edificio che si sviluppa su piano terra e due piani superiori, **privo di ascensore**. L'appartamento è caratterizzato da una distribuzione interna regolare, l'ingresso conduce a un disimpegno centrale dal quale si sviluppano tutti gli ambienti. La zona giorno comprende soggiorno e cucinino. La zona notte è composta da tre camere da letto, tutte finestrate. È presente un **bagno privo di aerazione forzata**. L'altezza interna dell'abitazione è di circa 3,20 m.

L'immobile possiede doppia esposizione, con buona illuminazione naturale. Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca: pavimentazioni interne sono realizzate con mattonelle in graniglia di marmo, costituite da impasto cementizio con inerti marmorei; infissi in alluminio a vetro camera; porte interne tamburate. Allaccio rete gas assente, la cucina è alimentata da bombola GPL; acqua calda ottenuta con boiler elettrico. Il confort termico è garantito da 4 condizionatori posizionati in ogni stanza, con gruppo motore installato sul terrazzo. L'impianto elettrico, è protetto da interruttore magnetotermico differenziale da 25A verosimilmente il tutto è da adeguare alle normative vigenti.

L'assenza dell'ascensore costituisce rilevante elemento di deprezzamento.

Complessivamente l'appartamento ha una superficie catastale di mq. 126.

CLASSE ENERGETICA "G" dichiarata in allegato atto 18468 del 13/09/2013 (cfr. allegato 10)

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima, individuata come "Unico Lotto", non risulta comodamente divisibile. Pertanto, la stessa deve essere assegnata per intero, senza possibilità di divisione e/o frazionamento, in quanto tali operazioni determinerebbero una evidente e ingiustificata diminuzione del valore complessivo del bene, nonché una perdita di funzionalità e di utilità economica delle eventuali porzioni risultanti.

Strutture verticali:

Materiale (struttura): Muratura portante in buone condizioni.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio con travetti gettati in opera. Nella zona centrale del soggiorno si rilevano lievi fessurazioni longitudinali sull'intradosso del solaio, localizzate in corrispondenza dei ferri dei travetti. Le pignate risultano integre e non presentano fenomeni di sfondellamento. Al momento tali fessurazioni non compromettono la stabilità strutturale complessiva del solaio.

Condizioni: abitazione si presenta in buone condizioni ad esclusione della parete sud della stanza denominata **Soggiorno**. Su questa parete sono state notate, alla base della muratura, tracce d'umidità dovute ad infiltrazione provenienti dal Balcone. (cfr. allegato 6). Tutti gli impianti sono da verificare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia) tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, **condizioni:** buone; protetti da persiana in alluminio.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, **condizioni:** buone.

Pavimentazione interna (componente edilizia): materiale: marmette in granigliato, **condizioni:** buone

Rivestimento (componente edilizia): materiale: intonaco tradizionale, **condizioni:** buone;

ubicazione: bagno e cucinino, materiale: piastrelle di ceramica; **condizioni:** buone.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale l'immobile è identificato nella zona B11 – "**Zone residenziali urbane di completamento**" Disciplinate dall'Art. 49 delle N.T.A.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo del confronto di mercato, con riferimento ai valori OMI (zona B2) e transazioni comparabili.

8.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE Catasto del comune NARDO' di Lecce, Conservatoria dei Reg. Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', AGENZIA DELLE ENTRATE valori OMI per zona B2, Agenzie immobili. ed osservatori del mercato immobiliare zona, immobili ad uso abitativo e ricettivo. Dalla ricerca risulta attribuibile al bene stimato un importo di € **700,00** al mq circa tenendo conto del fattore di posizione, delle caratteristiche del fabbricato, dell'appartamento, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.3. Valutazione

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. equivalente (mq)	€/mq	Totale €
Abitazione	126,00	1	126,00	700,00	88.200,00
TOTALE					88.200,00

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.

€ 13.230,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:.....

€ 2.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuna

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto a CORPO

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:

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 : (in cifra **Settantaduemiladuecentosettanta**)

€ 72.270,00



il perito
 Ing. Evaldo DURANTE

Evaldo Durante

Firma del Perito: EVALDO DURANTE Emessa Da: INGEGNERE GIANNI IDE CA 4 00144 - 00145