TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. **000187/23**

Giudice Dr. ssa Annafrancesca CAPONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Giovannico
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2922
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 332
C.F. GVNGPP72C27C377A- P.Iva 03116790753

con studio in Cavallino (Lecce) Via Giuseppe Garibaldi, 6
telefono: 0832/613053
cellulare: 338/3390017
fax: 0832/613053
email: ggiovannico@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Copertino (Lecce) Via E. Toti civico 13 - 15

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sito in Copertino (Lecce) frazione 73043 Via E. Toti civico 13 - 15.

Composto da : l'immobile in questione, destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano terra; si accede direttamente con accesso autonomo indipendente prospettante dalla via E. Toti civico15 lato zona giorno (parte di immobile pervenuto in donazione nel 2021), mentre l'altro vano porta riguarda il civico 13 a cui ha affaccio l'attuale camera da letto "3", parte di fabbricato invece pervenuta per acquisto nel 1997. Descrivendo l'abitazione, abbiamo la seguente impostazione distributiva: come detto si accede dalla parte di fabbricato posta al civico 15 in ambiente leaving destinato a zona giorno con bagno retrostante dove è posta uscita nello scoperto di pertinenza; la presente parte di fabbricato (come riportato negli elaborati grafici di rilievo) è collegata da vano porta con l'altra parte di fabbricato posta al civico 13; quest'ultima è costituita da tre vani adibiti a camere da letto con disimpegno che consente accesso al servizio igienico di pertinenza e al precedente citato scoperto di pertinenza, il tutto così come da rilievo e planimetria redatta in allegato al presente elaborato. C'è da sottolineare che il presente fabbricato, non ha accesso ai lastrici solari di copertura. posto al piano piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **147,4**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a XXX foglio 43 mappale 711 subalterno 1-6, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 75, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: €. 146,67.
  Coerenze: a sinistra con particella 1531, a destra con stessa proprietà quale particella 711 sub 2-4
- fabbricati: intestata a XXX foglio 43 mappale 711 subalterno 2-4, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 76, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: €. 128,34.
  Coerenze: a sinistra con stessa proprietà particella 711 sub 1-6 a destra con altra proprietà particella 711 sub 3-5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig.ra XXX 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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pignoramento a favore di XXX contro XXX a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale REGGIO EMILIA in data 30/05/2023 ai nn. 3440/2023 in data 23/06/2023 ai nn. 23892/19376
Riferito limitatamente a: Grava su tutto il fabbricato composto dalle seguente unità immobiliari (unificate) : nel N.C.E.U. di copertino al foglio 43 paricella 711 subalterno 1 graffato col 6 e subalterno 2 graffato col 4

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: Le due unità immobiliari sono state collegate da vano porta, con cui la proprietaria ha potuto realizzare per una la zona giorno e per l'altra zona notte, diversificando la vecchia distribuzione interna dei vani (nell'ortaletto è da chiudere vano porta altra proprietà e rimuovere le coperture con strutture precarie (tettoia e piccolo lavatoio-wc). regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria, per opere su fabbricato ante '67 realizzate abusivamente
C.I.L.A. in sanatoria (compreso oneri comunali): € 4.000,00
opere edili di rimozione strutture precarie presenti nell'ortaletto e chiusura vano porta di altra proprietà: € 6.000,00
Oneri totali: € 10.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, realizzazione wc esterno (in struttura precaria da eliminare), eliminazione del vecchio vano ripostiglio, unificazione delle due unità immobiliari, tettoia precaria (da rimuovere) regolarizzabili mediante TIPO MAPPALE E DO.C.FA.
TIPO MAPPALE E DO.C.FA.: € 3.000,00
Oneri totali: € 3.000,00

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 insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX proprietario dal 23/04/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio XXX in data 23/04/1997 ai nn. rep. 41654 in data 16/05/1997 ai nn. 15980/13283
Riferito limitatamente a: riguardante l'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Copertino al foglio 43 particella 711 subalterno 1-6

XXX proprietario dal 23/07/2021 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio XXX in data 23/07/2021 ai nn. rep. 37822/15285 in data 04/08/2021 ai nn. 28413/22419
Riferito limitatamente a: riguardante l'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Copertino al foglio 43 particella 711 subalterno 2-4

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica n. 29 del 23/01/1965 per lavori di Ampliamento di una casa per civile abitazione intestata a XXX. Nulla Osta per Opere Edilizie
Riferito limitatamente a: La suddeta atorizzazione ha riguardato la costruzione dell'attuale porzione di fabbricato identificato col sub 1-6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

P.E. n. C.E.C. del 31/10/2000 (c.e. non ritirata) per lavori di demolizione e ricostruzione di solai con aumento di volume in sanatoria, modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale deposito. intestata a XXX. progetto approvato senza ritiro C.E. Riferito limitatamente a: la suddetta pratica riguarda la porzione di fabbricato identificato col sub 2-4 (composto in parte da camera a volta e la restante parte copertura piana)

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sito in Copertino (Lecce) frazione 73043 Via E. Toti civico 13 - 15.
Composto da : l'immobile in questione, destinato ad unica abitazione si sviluppa su unico livello a piano terra; si accede direttamente con accesso autonomo indipendente prospettante dalla via E. Toti civico15 lato zona giorno (parte di immobile pervenuto in donazione nel 2021), mentre l'altro vano porta riguarda il civico 13 a cui ha affaccio l'attuale camera da letto "3", parte di fabbricato invece pervenuta per acquisto nel 1997. Descrivendo l'abitazione, abbiamo la seguente impostazione distributiva: come detto si accede dalla parte di fabbricato posta al civico 15 in ambiente leaving destinato a zona giorno con bagno retrostante dove è posta uscita nello scoperto di pertinenza; la presente parte di fabbricato (come riportato negli elaborati grafici di rilievo) è collegata da vano porta con l'altra parte di fabbricato posta al civico 13; quest'ultima è costituita da tre vani adibiti a camere da letto con disimpegno che consente accesso al servizio igienico di pertinenza e al precedente citato scoperto di pertinenza, il tutto così come da rilievo e planimetria redatta in allegato al presente elaborato. C'è da sottolineare che il presente fabbricato, non ha accesso ai lastrici solari di copertura. posto al piano piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **147,4**
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a XXX foglio 43 mappale 711 subalterno 1-6, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 75, composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: €. 146,67. Coerenze: a sinistra con particella 1531, a destra con stessa proprietà quale particella 711 sub 2-4
- fabbricati: intestata a XXX foglio 43 mappale 711 subalterno 2-4, categoria A/4, classe 2, superficie catastale 76, composto da vani 3,5, posto al piano T, - rendita: €. 128,34. Coerenze: a sinistra con stessa proprietà particella 711 sub 1-6 a destra con altra proprietà particella 711 sub 3-5

L'edificio è stato costruito nel la porzione individuata col sub 1-6 autorizzata con P.E. n. 29 del 23/01/1965 mentre la porzione sub 2-4 in parte all'epoca già esistente.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile tra 3,45 e 4,35 mt.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera G.R. n. 1690 del 29/11/2000 l'immobile è identificato nella zona B1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso/soggiono	Sup. reale netta	22,90	1,00	22,90
cucina/pranzo	Sup. reale netta	24,80	1,00	24,80
bagno	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
disimpegno	Sup. reale netta	6,60	1,00	6,60
letto 3	Sup. reale netta	14,10	1,00	14,10
disimpegno 1	Sup. reale netta	11,00	1,00	11,00
letto 1	Sup. reale netta	12,80	1,00	12,80
letto 2	Sup. reale netta	11,80	1,00	11,80
disimpegno	Sup. reale netta	3,95	1,00	3,95
bagno/lav.	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
wc	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
	Sup. reale netta	**122,85**		**122,85**

Caratteristiche descrittive:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: copertura a volta, condizioni: sufficiente e parzialmente a faccia vista.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: pavimento in monocottura, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagni, servizi, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: ASSENTE - PRIVO CONTATORE AQP, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dell'unità immobiliare sarà determinata comunque con metodo comparativo, facendo riferimento ai valori consolidati nell'area di mercato degli immobili, sia per ciò che concerna i valori dei terreni che dei fabbricati con caratteristiche similari. Si farà pertanto riferimento a prezzi unitari per ogni metroquadrato di superficie relativi al valore dei suoli così come tipizzati nel vigente strumento urbanistico del Comune di Copertino, ed al valore per ogni metroquadrato di superficie coperta dei fabbricati secondo le caratteristiche degli stessi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Notizie acquisite, riferite agli ultimi atti di compravendita che si sono verificati in zona..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**abitazione**	147,4	€ 90.000,00	**€ 90.000,00**

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:	**€ 13.500,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 13.000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: **€ 76.500,00**

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: **€ 63.500,00**

Relazione lotto 001 creata in data 17/12/2024
Codice documento: E067-23-000187-001

il perito
Geom. Giuseppe Giovannico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA' ESISTENTI TRA STATO DI RILIEVO E SITUAZIONE CATASTALE

SUBALTERNI 1-6

1) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA
2) REALIZZAZIONE DI NUOVO WC ESTERNO
3) ELIMINAZIONE DEL VANO RIPOSTIGLIO A RIDOSSO DEI SUBB 2-4

SUBALTERNI 2-4

1) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON UNIFICAZIONE DEI PRIMI DUE VANI A VOLTA E DIVISIONE DEL TERZO VANO IN DUE AMBIENTI DIVERSI
2) AMPLIAMENTO DEL VANO PORTA DI INGRESSO
3) ELIMINAZIONE DEL WC ESTERNO
4) REALIZZAZIONE DI TETTOIA PRECARIA

DIFFORMITA' ESISTENTI TRA STATO DI RILIEVO E PROGETTO AUTORIZZATO CON N.O. N. 29 DEL 23/01/1965

1) REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE INTERNE PER CREAZIONE NUOVI AMBEINTI (SUB 1)
2) AMPLIAMENTO CON REALIZZAZIONE DI WC ESTERNO (SUB 1)
3) AMPLIAMENTO CON MODFICHE INTERNE ED ESTERNE (SUB 2)
4) REALIZZAZIONE DI TETTOIA PRECARIA (SUB 2)

DIFFORMITA' ESISTENTI TRA STATO DI RILIEVO E PROGETTO AUTORIZZATO DALLA C.E.C. NELLA TORNATA DEL 31/10/2000, SENZA RITIRARE LA CONCESSIONE EDILIZIA

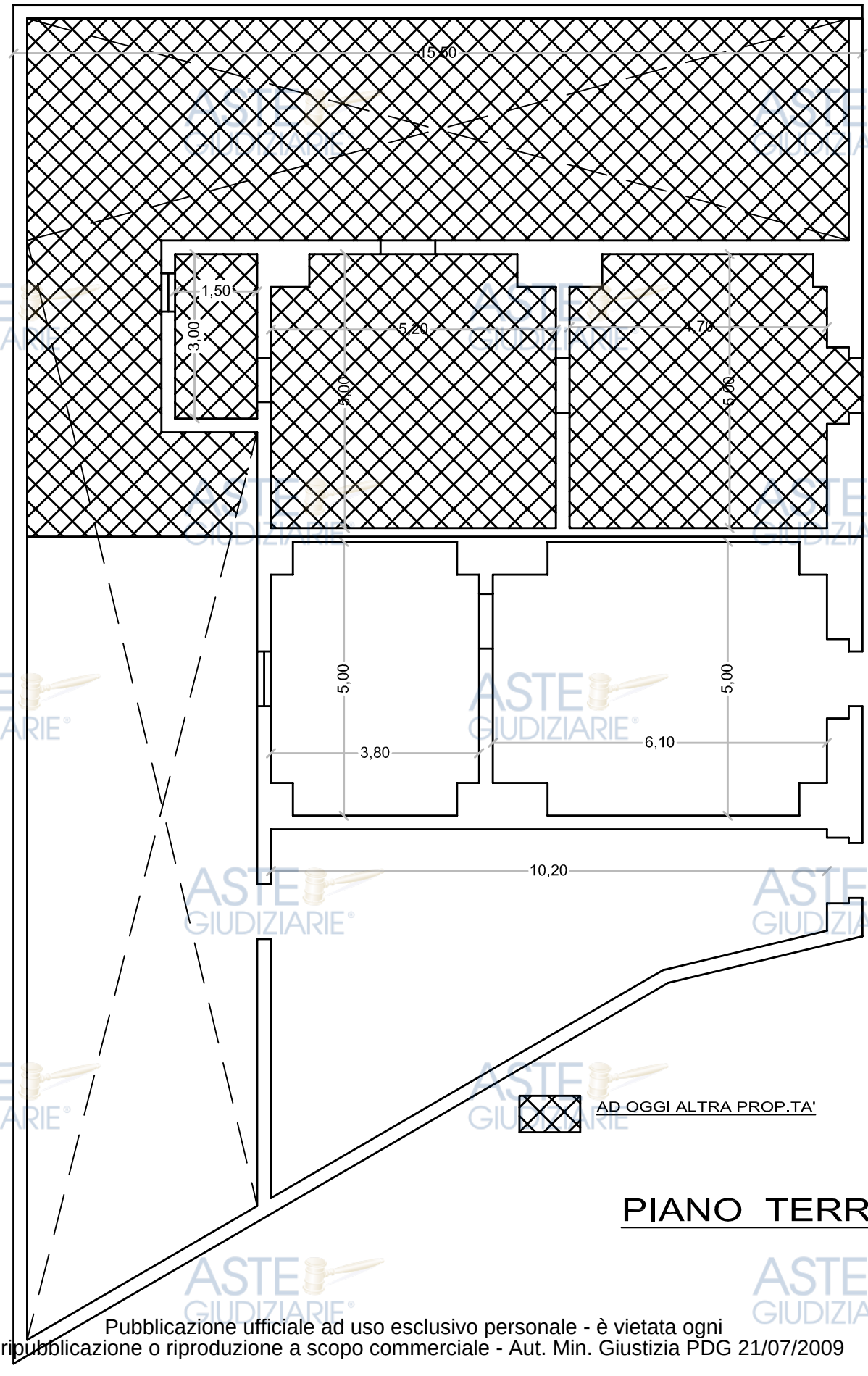
1) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON UNIFICAZIONE DEI PRIMI DUE VANI A VOLTA E DIVISIONE DEL TERZO VANO IN DUE AMBIENTI DIVERSI (SUB 2)
2) AMPLIAMENTO POSTERIORE (SUB 2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Copertino (Le)

Via Enrico Toti, 13-15

STRALCIO PROGETTO AUTORIZZATO CON N.O. N. 29 DEL 23-01-65 - SCALA 1:100



PIANO TERRA

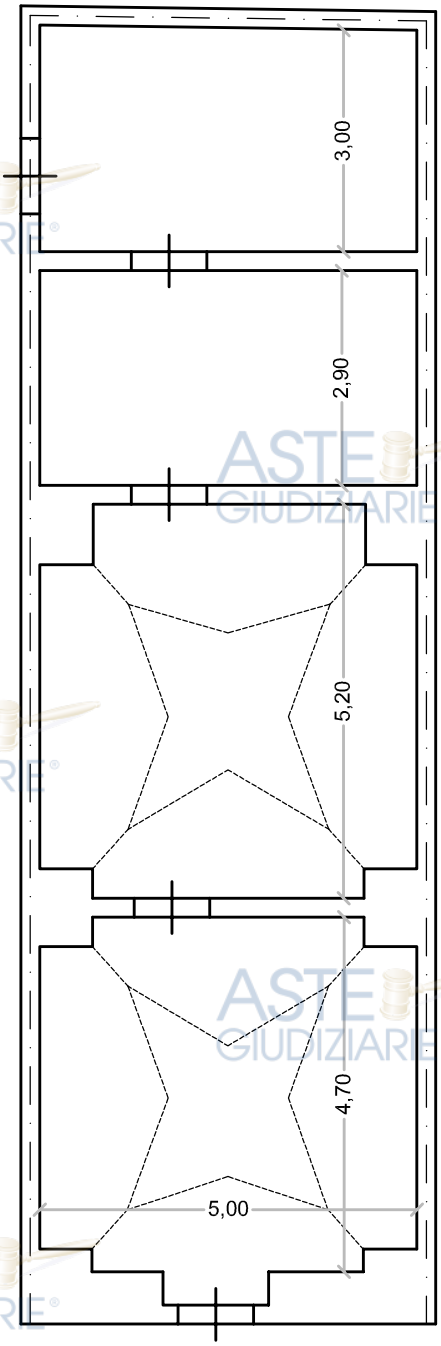
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Copertino (Le)

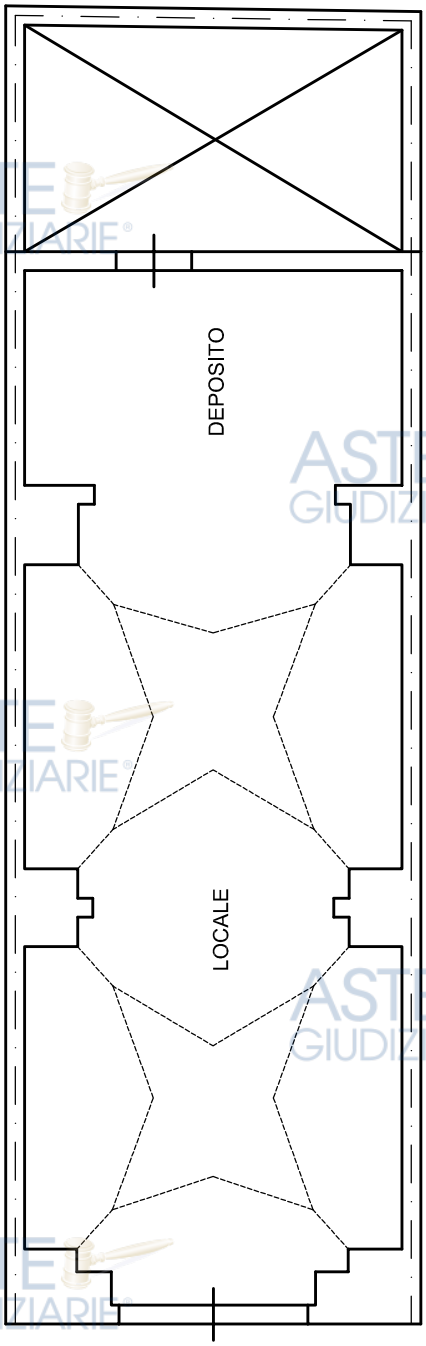
Via Enrico Toti, 15

STRALCIO PROGETTO AUTORIZZATO DALLA C.E.C. NELLA TORNATA DEL 31-10-2000 SENZA RITIRO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

SCALA 1:100



PIANTA DI RILIEVO



PIANTA MODIFICATA

PIANO TERRA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

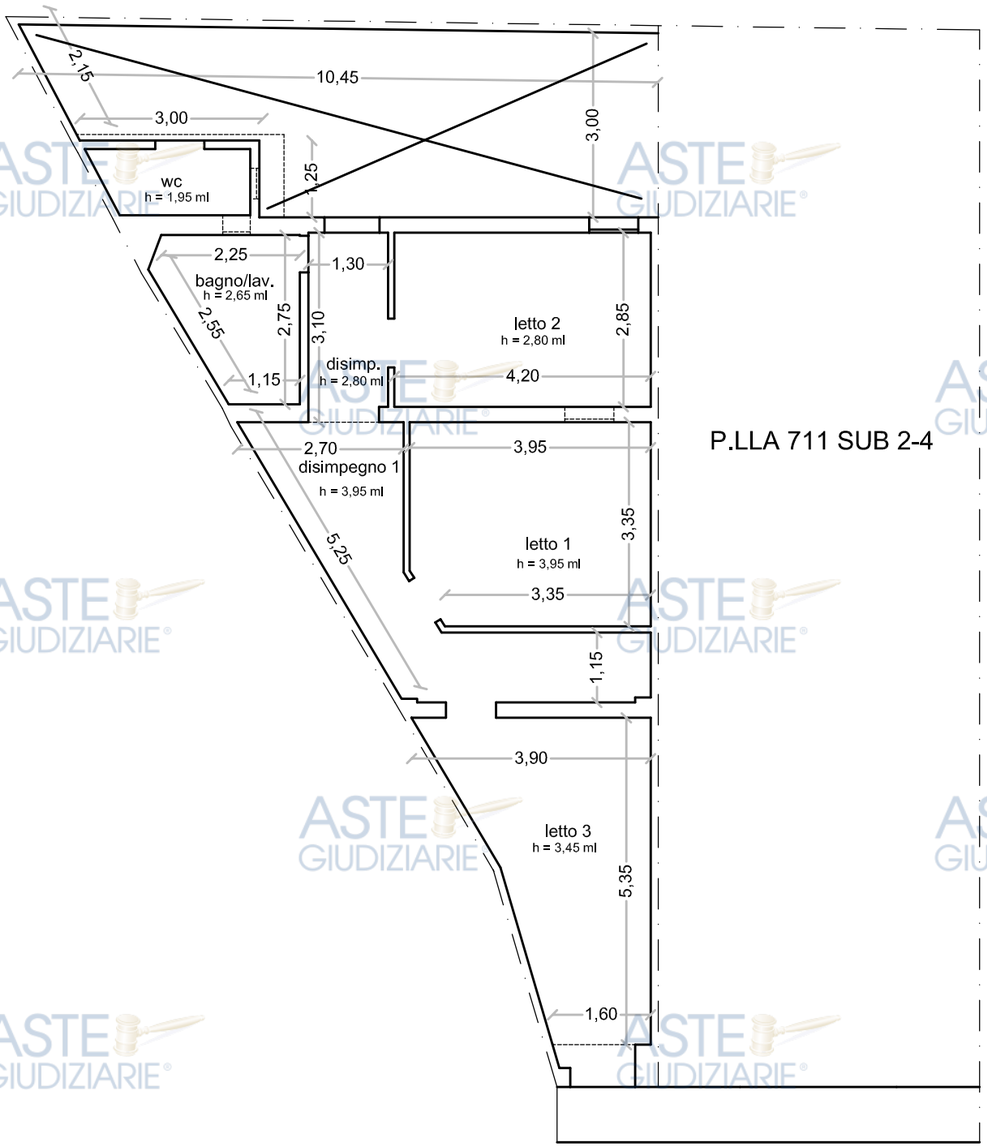
Comune di Copertino (Le)
Via Enrico Toti, 13

STATO DI RILIEVO SCALA 1:100

N.C.E.U. fgl. 43 p.lla 711 sub 1-6

U.T.C. COPERTINO : non conforme

Agenzia del Territorio : non conforme



SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE

Letto 3	14,10 mq
Disimpegno 1	11,00 mq
Letto 1	12,80 mq
Letto 2	11,80 mq
Disimpegno	3,95 mq
Bagno/lav.	5,30 mq
Wc	2,60 mq
TOTALE S.U. =	61,55 mq

SUPERFICIE LORDA DI COPERTURA

Abitazione	73,10 mq

SUPERFICIE SCOPERTA 27,80 mq

PIANO TERRA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

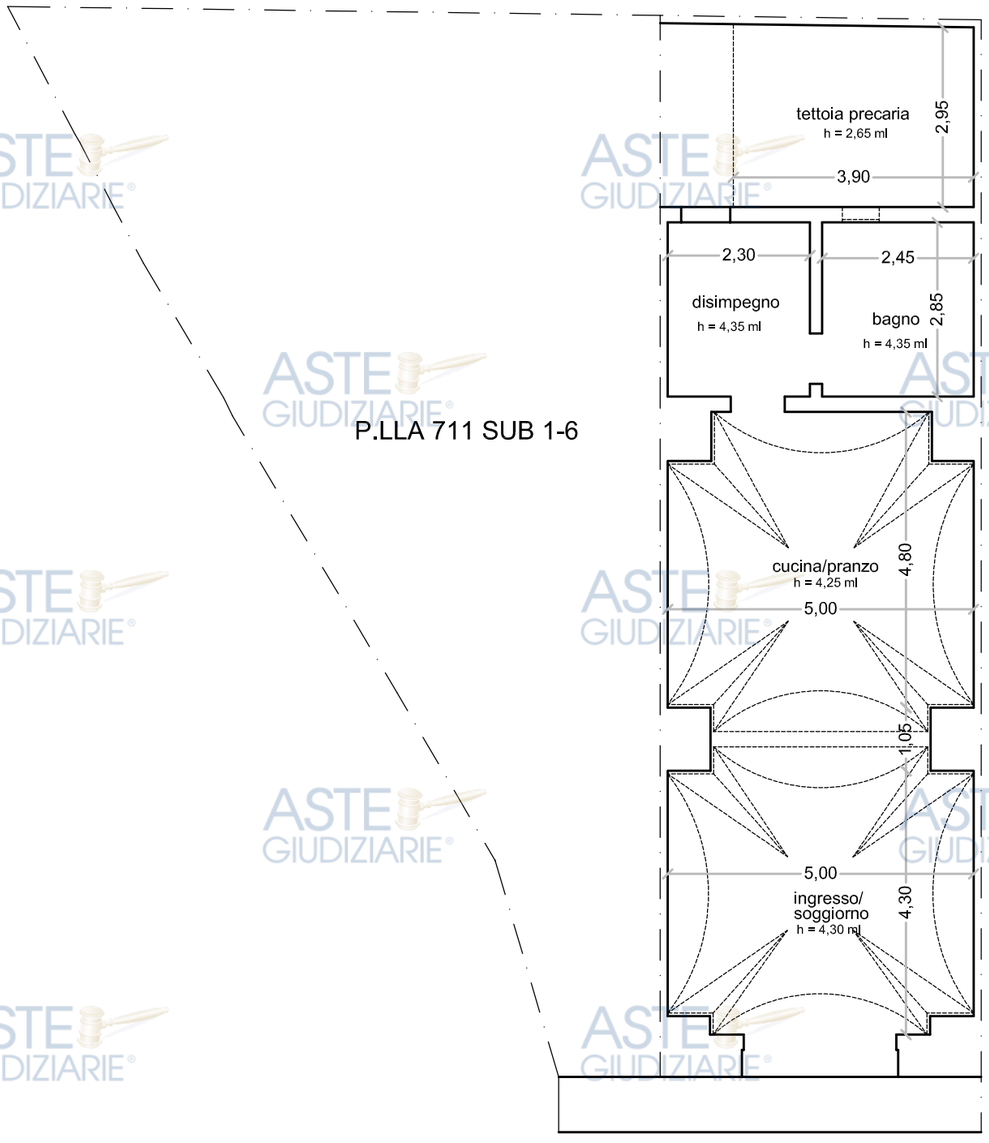
Comune di Copertino (Le)
Via Enrico Toti, 15

STATO DI RILIEVO SCALA 1:100

N.C.E.U. fgl. 43 p.lla 711 sub 2-4

U.T.C. COPERTINO : non conforme

Agenzia del Territorio : non conforme



PIANO TERRA

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE

Ingresso/soggiorno	22,90 mq
Cucina/pranzo	24,80 mq
Bagno	7,00 mq
Disimpegno	6,60 mq
TOTALE S.U. =	61,30 mq

SUPERFICIE LORDA DI COPERTURA

Abitazione	74,30 mq
SUPERFICIE SCOPERTA	3,70 mq
TETTOIA PRECARIA	12,45 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009