

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

contro



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 000294/07

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Dr. Avv. Giovanni Tommasi

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Scarpa
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 87
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 87
C.F. SCRGNN43A291800X - P.Iva 00347710738*

*con studio in Soleto (Lecce) VIA OSPEDALE 1
telefono: 0836667276
cellulare: 3203753440
fax: 0836667276
email: giovanni.scarpa@email.it*

Depositato in Cancelleria
Oggi 29/7/08
IL CANCELLIERE B3
(Daniela Giugno)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - www.bestudio.it

ASTE GIUDIZIARIE®

DEGLI ADO.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in Copertino (Lecce) Via Silvio Pellico
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di garage e deposito sito in Copertino (Lecce) Via Silvio Pellico.

Composto da piano terra e piano primo con sagoma rettangolare.

Il piano terra è ad uso ingresso garage, con scala a rampe parallele che danno l'accesso al piano superiore.

Quest'ultimo risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto suddiviso in ambienti ancora allo stato semigrezzo.

Tale suddivisione fa presupporre ad una destinazione ad uso abitativo.

Il tutto si sviluppa per una superficie circa di mq 105,00, posto al piano Terra -

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1005538 intestata a [redacted] foglio 23 mappale 1242 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, composto da vani 95,00 mq, posto al piano T, - rendita: € 235,50.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà [redacted] e Ferrovia.

- fabbricati: partita 1005538 intestata a [redacted] foglio 23 mappale 1242 subalterno 3, categoria C/2, classe 2, composto da vani 90,00 mq, posto al piano 1, - rendita: € 190,57.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà [redacted] e Ferrovia.

A.1. :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).

Caratteristiche zone limitrofe:

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da 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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale con atto in data 26/07/2008 ai nn. inesistente

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:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ing. Trib. di Lecce del 10.04.1995 a favore di [redacted] contro [redacted] con atto iscritto a Lecce in data 03/06/1995 ai nn. 1759

importo ipoteca: € 50.000,00 (50.000,00)

importo capitale: € 20.000,00 (20.000,00)

In estensione all'iscrizione pubblicata il 20.04.1995 al n. 1280 di particolare, grava su locale in Copertino via Silvio Pellico riportato nel NCEU al fl 23 pc 1242/1 e 1242/3 di proprietà [redacted] 1/2..

Giudice Dr. Dr. Avv. Giovanni Tommasi
Perito: Arch. Giovanni Scarpa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ing. Trib. di Lecce del 24.11.1984 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Lecce in data 17/11/2004 ai nn. 6173

In rinnovazione di quella iscritta il 26.11.1984 al n. 2944 di particolare, grava tra l'altro su terreno in Copertino in catasto al fg 23 pc 1242 are 2,49 di proprietà [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] a firma di Notifica Uff. Giud. Nardò in data 24/08/1995 trascritto a Lecce in data 30/08/1995 ai nn. 21808 - Grava su locale sito in Copertino via S. Pellico e riportata al fl 1242/1 e 1242/3 di proprietà [REDACTED] per 1/2 per il credito di [REDACTED] oltre interessi e crediti..

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Trib. di Lecce sez. staccata di Nardò in data 13/04/2007 trascritto a Lecce in data 27/04/2007 ai nn. 12161 - Grava su unità urbane site in Copertino in via Silvio Pellico in catasto al Fl 23 pc. 23 pc 1242/1 e 1242/3 proprietà [REDACTED]

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: Assenza di pratiche edilizie ed in sanatoria regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Valore complessivo	€ 170.000,00:
Detrarre per regolarizzazione	€ 10.000,00:
Valore netto	€ 160.000,00:

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

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:

6.2 Precedenti proprietari:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

"Locale in Copertino via S.Pellico ,nel NCEU al fl 23 pc 1242/1 e 1242/3"

Identificazione catastale attuale

Unità Urbane in Copertino riportate nel NCEU alla partita 1005538 in ditta

-fg 23 pc. 1242/1 via Silvio Pellico p.T. ctg C/2 cl 3[^] mq 95 R.C. € 235,50

-fg 23 pc.1242/3 via Silvio Pellico p. 1 ctg C/2 cl 2[^] mq 90 R.C. € 190,57.

STORIA CATASTALE- IPOTECARIA

1) Sin da oltre il ventennio il suolo in Copertino alla via S. pellico di mq 249, riportato in Catasto al fl 23 pc 1242 risulta di proprietà

pervenuto in virtù di compravendita ,atto Anglana del 24/05/1978 trascritto il 13/06/1978 al n° 13720 di particolare.

2) con nota di variazione d'ufficio del 21/11/1985 n. 81.19/1994 in atti dal 23/11/1994 Den. camb. 187705/85, la p.lla 1242 passava alla partita 1 Ente Urbano di are 2,49

3) Con nota di variazione per classamento automatico del 17/01/1986 n. 2019/1986 in atti dal 17/09/1990 veniva censita ed accatastata l'unità riportata al fl 23 pc.1241/1 p.T: ctg. C/2 mq 95,00 e per classamento del 17/01/1986 n. 2019.1/1986 in atti dal 04/1999 veniva censita ed accatastata l'unità urbana distinta con la pc 1242/3 p.1 ctg C/2 mq 90 in

4) in virtù di trasferimento Decreto Trib. Lecce Sez. Distaccata Nardò del 23/02/2000 trascritto il 04/03/2000 al N. 5075 di particolare, da €

l'altro i suoi diritti pari ad 1/2 del terreno riportatato in Catsto al Fg 23 pc 1242 are 2,49 con insistente fabbricato costituito da due locali a P.T. con retrostanti piccoli ortali e due locali p.1 venivano trasferiti a , in separazione dei beni.

5) In virtù di trasferimento, Decreto Trib. Lecce Sez. Nardò del 03/11/2000 trascritto il 13/11/2000 al n.26125 di particolare, i diritti pari ad 1/2 del terreno in Catasto al fl 23 di pc 1142 are 2,49 con insistente fabbricato costituito da due locali a p.T. con retrostanti piccoli ortali e da due locali a P.1. venivano trasferiti da , in separazione dei beni.

6) in virtù di compravendita, atto Miglietta del 14/11/2000 trascritto il 15/11/2000 al n.26422 di particolare e successivo del 08/02/2001 trascritto il 12/02/2001 al n.39282 di particolare, da tra l'altro, i suoi diritti ad 1/2 del terreno riportato in Catsto al fl 23 pc 1242 are 2,49 con insistente fabbricato costituito da due locali a p.T. con retrostanti piccoli ortali e da due locali a p. 1 venivano trasferiti a , in separazione dei beni;

e che, sullo stesso a far tempo dal 27/04/1987 al 27/04/2007 a carico di e i suoi danti causi per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata

GRAVANO

le seguenti formalità:

A) Ipoteca giudiziale 1759 del 03/06/1995 a favore Ing. Trib. Lecce del 10.04.1995-€ 70.000.000 di cui € 39.000.000 di s.c. -in estensione all'iscrizione pubblicata il 20.04.1995 al n.1280 di particolare - grava su locale in Copertino via silvio Pellico riportato nel NCEU al fl 23 pc 1242/1 e 1242/3 di propriet.

B) Pignoramento immobiliare n. 21808 del 30.08.1995- a favore contro Giud. Nardò del 24.08.1995- per il credito d € 47.162.476 oltre interessi e spese- grava , tra l'altro, sul locale suddetto di proprietà Notifica Uff.

C) Ipoteca giudiziale n. 6173 del 17.11.2004- a favore

Ing. Trib. Lecce del 24.11.1984- In rinnovazione di quella iscritta il 26.11.1984 al n.2944 di particolare - grava , tra l'altro, su terreno in Copertino in catasto al fl 23 pc. 1242 are 2.49 di propriet

D) Pignoramento immobiliare n. 12161 del 27.04.,2007- a favore

Notif. Uff. Giud. Trib. Lecce Sez. Distaccata di Nardò del 13.04.2007- per il credito di€ 24.306,51 oltre interessi e spese- grava , tra l'altro, sul locale riportato in catasto al fl 23 pc 1242/1 e 1242/3 di proprietà C

proprietario dal 27/04/1987 al 27/04/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio in data 08/02/2001 trascritto a Lecce in data 12/02/2001 ai nn. 3982 di particolare Il fabbricato in oggetto è per 1/2 di proprietà del sig.

Dalla visura catastale risulta il s: proprietario 1000/1000.

Giudice Dr. Dr. Avv. Giovanni Tommasi
Perito: Arch. Giovanni Scarpa

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Copertino non è emersa nessuna pratica edilizia.

Descrizione garace e deposito di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di garace e deposito sito in Copertino (Lecce) Via Silvio Pellico.

Composto da piano terra e piano primo con sagoma rettangolare.

Il piano terra è ad uso ingresso garage, con scala a rampe parallele che danno l'accesso al piano superiore.

Quest'ultimo risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto suddiviso in ambienti ancora allo stato semigrezzo.

Tale suddivisione fa presupporre ad una destinazione ad uso abitativo.

Il tutto si sviluppa per una superficie circa di mq 105,00, posto al piano Terra -

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1005538 intestata a C. ... foglio 23 mappale 1242 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, composto da vani 95,00 mq, posto al piano T, - rendita: € 235,50.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà ... Ferrovia.

- fabbricati: partita 1005538 intestata a ... foglio 23 mappale 1242 subalterno 3, categoria C/2, classe 2, composto da vani 90,00 mq, posto al piano 1, - rendita: € 190,57.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà ... Ferrovia.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di via Silvio Pellico Copertino (Le) di interno, ha un'altezza interna di circa m. 3,00 piano Terra, m 3,50 piano primo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.G.R. del 21/11/2001 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: I.F. : 3,5 mc/mq;

S.C. : 70% della superficie a adisposizione.

Dello stato di fatto non risulta alcuna concessione edilizia. Data la tipologia (B1) del P.R.G. vigente, può essere sanata con relativa documentazione e con pagamento degli oneri come per legge, calcolati al doppio degli importi ordinari.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garace ed abitazione allo stato semigrezzo.	Sup. reale lorda	160.000,00	1,00	160.000,00
	Sup. reale lorda	160.000,00		160.000,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: in lastre di pietra Leccese, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: in muratura tufacea, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento.

Giudice Dr. Dr. Avv. Giovanni Tommasi
Perito: Arch. Giovanni Scarpa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Portone di ingresso: tipologia: a quattrom ante battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: fissi, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia (lavori in corso).

Termico: tipologia: autonomo (lavori in corso).

Accessori:

A.1. :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Si è ricorso al metodo di stima sintetico comparativo che consente nel determinare direttamente l'entità di valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce,, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce,, ufficio tecnico di Copertino (Le),.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage e deposito con annesso .	0	€ 160.000,00	€ 80.000,00

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 12.000,00

€ 0,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.000,00

Relazione lotto 005 creata in data 26/07/2008
Codice documento: E067-07-000294-005

il perito

Arch. Giovanni Scarpa



Giudice Dr. Dr. Avv. Giovanni Tommasi
Perito: Arch. Giovanni Scarpa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®