

LOTTO 4



TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE



Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. 000294/07



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. SCRGNN45A291800X- P.Iva 00347710758*



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



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Copertino (Lecce) Via Silvio Pellico
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuliani.

Composto da piano Terra e piano Primo.

Al piano Terra si trova un garage attiguo all'abitazione formata da: ingresso, due camere, cucina, bagno, veranda coperta e piccolo ortale retrostante; il tutto per una superficie coperta complessiva di mq 150,00 di cui mq 34,00 destinati a garage.

Al piano primo esiste una seconda abitazione alla quale si accede da una scala a rampe parallele con N° civico 42.

L'abitazione è composta: ingresso, salone, corridoio, tinello, n° 2 camere da letto, n° 1 bagno, cucina e ripostiglio. Il tutto ha una superficie coperta compresa la scala di mq 160,00.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 13989 intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1169 subalterno 3, categoria C/6, classe 3, composto da vani 28 mq, posto al piano T, - rendita: 62,18.
Coerenze: Via Giuliani, proprietà [redacted], stessa ditta.
- fabbricati: partita 13989 intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1169 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5 VANI, posto al piano T, - rendita: 271,14.
Coerenze: Via Giuliani, proprietà [redacted], proprietà [redacted]
- fabbricati: partita 13989 intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1169 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, composto da vani 7 vani, posto al piano 1, - rendita: € 451,90.
Coerenze: Via Giuliani, proprietà [redacted], proprietà [redacted]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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:

Atto di Asservimento a favore del mappale [redacted] con atto in data 26/07/2008 ai nn. [redacted]
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 volontaria (Attiva) a favore di _____, contro _____, a firma di Notaio D. Mancuso in

data 13/04/1995 iscritto a Lecce in data 14/04/1995 ai nn. 1238

importo ipoteca: € _____

importo capitale: € _____

Grava sulle unità urbane in Porto Cesrea riportate nel NCEU al fl 37 pc. 1169/2,1169/3,1169/4,1169/5 _____ per l'intera proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di _____, contro _____, a firma di Ing. Trib. di

Lecce in data 10/04/1995 iscritto a Lecce in data 20/04/1995 ai nn. 1280

importo ipoteca: € _____

importo capitale: € _____

Grava su appartamento in Porto Cesareo via Giuliani al fl 27 pc 1163/1,1169/2 e locale in catsto fl 27 pc 1169/3 di _____ per l'intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____

_____ a firma di Uff. Giud. Nardò in data 24/08/1995 trascritto a Lecce in data 30/08/1995 ai nn. 21808 - Grava su abitazione in Porto Cesario o via Giuliani riportata nel NCEU al fl 27 pc. 1169/1, 1169/2 e garace in catasto al fg 27 pc 1169/3 per un credito di € 47.162.476 (€24.357,39).

Pignoramento a favore di _____

_____ a firma di Uff. Giud. Trib. di Lecce Sez. Distac. Nardò in data 19/07/2002 trascritto a Lecce in data 29/07/2002 ai nn. 22035 - Grava su abitazione in Porto Cesario via Giuliani riportata nel NCEU al fl 27 pc. 1169/2, 1169/3,1169/4,1169/5 per un credito di € 29.189,51..

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.

Il lotto di Terreno ricade nella zona B 3 con I.F. 2 mc/mq ed Indice di Copertura il 40% della superficie disponibile.

regolarizzabili mediante Demolizione della superficie eccedente e regolarizzazione della parte restante con pratiche edilizie ed inserimento nel NCEU

Valore complessivo: abitazione P.T. - Garage- Abitazione P.1 € 290.000,00:

Detrarre Costi Demolizione - Pratiche € 48.000,00:

Valore netto € 242.000,00:

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:

6.1 Attuali proprietari:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuliani.

Composto da piano Terra e piano Primo.

Al piano Terra si trova un garage attiguo all'abitazione formata da: ingresso, due camere, cucina, bagno, veranda coperta e piccolo ortale retrostante; il tutto per una superficie coperta complessiva di mq 150,00 di cui mq 34,00 destinati a garage.

Al piano primo esiste una seconda abitazione alla quale si accede da una scala a rampe parallele con N° civico 42.

L'abitazione è composta: ingresso, salone, corridoio, tinello, n° 2 camere da letto, n° 1 bagno, cucina e ripostiglio. Il tutto ha una superficie coperta compresa la scala di mq 160,00.

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 13989 intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1169 subalterno 3, categoria C/6, classe 3, composto da vani 28 mq, posto al piano T, - rendita: 62,18.

Coerenze: Via Giuliani, proprietà [redacted], stessa ditta.

- fabbricati: partita 13989 intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1169 subalterno 4, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5 VANI, posto al piano T, - rendita: 271,14.

Coerenze: Via Giuliani, proprietà [redacted], proprie [redacted]

- fabbricati: partita 13989 intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1169 subalterno 5, categoria A/3, classe 4, composto da vani 7 vani, posto al piano 1, - rendita: € 451,90.

Coerenze: Via Giuliani, proprietà [redacted], proprietà [redacted]

L'unità immobiliare è identificata con il numero 38-40-42 di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 3,50 P.T. e ml. 3,00 P. 1°.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. 30/04/1974 l'immobile è identificato nella zona B 3

Norme tecniche ed indici: I.F.= 2mc/mq;

Indice di copertura 40% della superficie disponibile;

Distanza dai confini come per legge.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	242.000,00	1,00	242.000,00
	Sup. reale lorda	242.000,00		242.000,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continue, materiale: muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

Note: piano primo
materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

Note: piano primo
tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
Note: piano primo

<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Note: piano primo
<i>Balconi:</i>	materiale: acciaio, condizioni: buone. Note: piano primo
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura tufacea, coibentazione: inesistente, rivestimento: plastico, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: materilae cementizio, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone. Note: primo piano
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Note: piano primo
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: lastre di pietra leccese di Cursi, coibentazione: inesistente, condizioni: buone. Note: piano primo
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura tufacea, coibentazione: inesistente, rivestimento: materiale plastico, condizioni: buone. Note: piano primo
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: buone. Note: piano primo
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina/ bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone. Note: piano primo
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone. Note: piano primo
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: piano primo
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: piano primo
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: piano primo
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: piano primo

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico: Note: piano primo
tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: Note: piano primo
tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Si è ricorsi 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 intrinseche ed estrinseche.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Porto Cesario.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	0	€ 242.000,00	€ 242.000,00

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 notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 36.300,00

€ 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:

€ 205.700,00

il perito
Arch. Giovanni Scarpa