

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 000376/24

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Custode Giudiziario Avv. Carlo Congedo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavoraro
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. TVLPCR50413L205W, P.Iva 01739430567

con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundoto nn.38
telefono: 0832205863
cellulare: 3381184442
fax: 0832205863
email: paolotavoraro@libero.it

**Beni in Copertino (Lecce) Via Filippo Turati angolo via Bax
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Copertino (Lecce) Via Filippo Turati angolo via Bax.

L'appartamento è posto al piano primo, avente accesso autonomo da vano scala indipendente al piano terra, al quale si giunge attraverso lo scoperto comune, distinto con il sub 12 prospiciente via Turati. L'immobile è così composto: Ingresso-Soggiorno-Tinello con angolo cottura, tre camere da letto, Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, Terrazzo lato Sud e balconi lato Ovest e lato Nord. Inoltre il lastrico solare sovrastante sul quale insiste un vano tecnico (centrale idrica e termica) di pertinenza esclusiva, al quale si accede direttamente dalla stessa scala che dà accesso all'appartamento. Di pertinenza dell'immobile è il box auto (sub 6) posto al PT con accesso dallo spazio comune (sub 12), prospiciente via Turati. L'alloggio è finito in ogni sua parte è allacciato alle reti pubbliche di acqua, luce e gas. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera e persiane esterne. Le porte interne sono in legno tamburato. Posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 166,50

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] sede
proprietà 1/1 foglio 44 mappale 1378 subalterno 9, categoria A/3, classe 4, superficie catastale mq 157,00, composto da vani 8, posto al piano Primo, - rendita: Euro 475,14;
- fabbricati: intestata a [REDACTED] sede
proprietà 1/1 foglio 44 mappale 1378 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, superficie catastale mq 19,00, mq 16,00, posto al piano Terra, - rendita: Euro 46,27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore [REDACTED], contro [REDACTED],
a firma di [REDACTED] in data
14/06/2012 ai nn. [REDACTED] registrato a LECCE in data 20/06/2012 ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: EURO 156.000,00

importo capitale: EURO 78.000,00

Giudice: Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Iscrizione legale (Attiva) a favore di

importo ipoteca: Euro 101.966,12

importo capitale: Euro 50.983,06

IPOTECA registro Generale N° 7802, particolare n° 654 del 28.02.2024.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di

importo ipoteca: Euro 332.057,66

importo capitale: Euro 166.028,83

IPOTECA registro Generale n° 8968, particolare n°770 del 0603.2024..

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario del 26/11/2024 a favore di

_____ , contro _____ la firma di UNEP CORTE DI

APPELLO LECCE in data 26/11/2024 ai mi. 6361/2024

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: Nessuna difformità**

4.3.2. **Conformità catastale: Nessuna difformità**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 **Precedenti proprietari:**

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Complesso immobiliare residenziale commerciale per lavori di realizzazione del complesso edilizio intestata a **Permesso di Costruire n° 50 del 09/04/2010** rilasciata in data 20/04/2010

P.E. n. Pratica edilizia e successive varianti per lavori di realizzazione del complesso edilizio intestata **Variante in corso d'opera n° 143 del n°15/11/2011** Tagibilità è stata rilasciata in data 20/06/2012- n. prot. N° 12/021

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Copertino (Lecce) Via Filippo Turati angolo via Bax.

L'appartamento è posto al piano primo, avente accesso autonomo da vano scala indipendente al piano terra, al quale si giunge attraverso lo scoperto comune, distinto con il sub 12 prospiciente via Turati. L'immobile è così composto: Ingresso-Soggiorno-Tinello con angolo cottura, tre camere da letto, Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, Terrazzo lato Sud e balconi lato Ovest e lato Nord. Inoltre il lastrico solare sovrastante sul quale insiste un vano tecnico (centrale idrica e termica) di pertinenza esclusiva, al quale si accede direttamente dalla stessa scala che dà accesso all'appartamento. Di pertinenza dell'immobile è il box auto (sub 6) posto al PT con accesso dallo spazio comune (sub 12), prospiciente via Turati. L'alloggio è finito in ogni sua parte è allacciato alle reti pubbliche di acqua, luce e gas. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera e persiane sterne. Le porte interne sono in legno tamburato, posto al piano Primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **166,50**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a **proprietà 1/1 foglio 44 mappale 1378 subalterno 9, categoria A/3, classe 4, superficie catastale mq 157,00, composto da vani 8, posto al piano Primo, - rendita: € 475,14.**
- fabbricati: **proprietà 1/1 foglio 44 mappale 1378 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, superficie catastale mq 19,00, composto da vani mq 16,00, posto al piano Terra, - rendita: € 46,27.**

L'edificio è stato costruito nel 2010.

L'unità immobiliare è identificata con il numero s.c. di interno, ha un'altezza interna di circa h= 2,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n° 1690 del 28.11.01 l'immobile è identificato nella zona Zona B2 di completamento

Norme tecniche ed indici: I.F.F. 3,00 mc/mq

H= max mt 8,00

Rc 70%

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	157,00	1,00	157,00
box	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
	Sup. reale lorda	176,00		166,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: plastica, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pavimento in pietra di Cursi, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: Intonaco civile, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: pietra di Travertino, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, 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 del valore venale tramite la 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 COPRINO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: COPRINO.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	166,5	€ 170.000,00	€ 170.000,00

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

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:

€ 25.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 144.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/06/2025
Codice documento: E067-24-000376-001

il perito

Arch. Paolo Carmelo Tavoraro

Firmato Da: PAOLO CARMELO TAVOLARO. Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1. Serial#: 43c7b7b14d6331e3c611a3e56694e167

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavoraro

**Beni in Copertino (Lecce) via Galileo Galilei
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Copertino (Lecce) via Galileo Galilei.

L'immobile è sito nel Comune di Copertino via Galileo Galilei n° 13, distinto in catasto al foglio 64, p.lla 1851, sub 7. Si compone di un unico ambiente con struttura portante in muratura, la copertura è con elementi in pietra di tufo con sistema a volte. La pavimentazione è realizzata con elementi in pietra calcarea, le pareti e i soffitti risultano essere intonacati, l'immobile risulta non essere allacciato alle reti pubbliche cittadine di luce, gas, e acqua. posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **74,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____
proprietà 1/1 foglio 64 mappale 1851 subalterno 7, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 74,00, composto da vani mq 62,00, posto al piano T, - rendita: € 112,07.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: _____ residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.2. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) a favore di _____

importo ipoteca: Euro 101.966,12

importo capitale: Euro 50.983,06

IPOTECA registro generale n° 7802, particolare del 28.02.2024.

Iscrizione legale (Attiva) a favore di _____

importo ipoteca: Euro 332.057,66

importo capitale: Euro 166.028,83

IPOTECA registro generale n° 8968, particolare n° 770 del 06.03.2024.

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Pignoramento immobiliare a favore _____, contro _____

_____ Firma di _____ Corte di appello di Lecce in data _____

26/11/2024 ai nn. rep. n° 6361/2024

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

- 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Il fabbricato è sito nel centro storico del comune di Copertino e risulta essere realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Descrizione deposito commerciale di cui al punto 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito commerciale sito in Copertino (Lecce) via Galileo Galilei.

L'immobile è sito nel Comune di Copertino via Galileo Galilei n° 13, distinto in catasto al foglio 64, p.lla 1851, sub 7. Si compone di un unico ambiente con struttura portante in muratura, la copertura è con elementi in pietra di tufo con sistema a volte. La pavimentazione è realizzata con elementi in pietra calcarea. le pareti e i soffitti risultano essere intonacati. l'immobile risulta non essere allacciato alle reti pubbliche cittadine di luce, gas, e acqua. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 74,00

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

Proprietà 1/1: foglio: 64, mappale: 1851, subalterno 7, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 74,00, composto da vani mq 62,00, posto al piano T, - rendita: € 112,07.

L'edificio è stato costruito nel prima dell'anno 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 13 di interno, ha un'altezza interna di circa mt 4,90.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n° 1690 del 28.11.2001 l'immobile è identificato nella zona Zona B1

Norme tecniche ed indici: I.F.F. 3,5

R.C. 70%

H max mt 7,50

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
	Sup. reale lorda	74,00		74,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infilssi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Mano di copertura:* materiale: Lastre in pietra di Corsi, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: Lastre di pietra calcarea, condizioni: scarse.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza manigliatura antipanico, condizioni: sufficienti.

Accessori:

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tավարո

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 del valore venale tramite la 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

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	deposito commerciale	74	€ 30.000,00	€ 30.000,00

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 catastale: € 4.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 4.500,00
€ 0,00
Nessuno
Nessuna
€ 25.500,00

Relazione lotto 002 creata in data 18/06/2025
Codice documento: E067-24-000376-002

il perito

Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Curatore/Custode: Avv. Carlo Congedo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro