
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata


contro


N. Gen. Rep. 000336/22

Giudice Dr. Barbetta Antonio
Custode Giudiziario Dott. Schiavone Giancarlo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. TVLPCR56M13L206W- P.Iva 01739430567

con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38
telefono: 0832205863
cellulare: 3381184442
fax: 0832205863
email: paolotavolaro@libero.it



**Beni in Campi Salentina (Lecce) Sant Stefano civ. 5
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Campi Salentina (Lecce) Sant Stefano civ. 5.

Composto da L'immobile è ubicato nel Comune di Campi Salentina in via Santo Stefano civ. 5. E' un immobile indipendente costituito dal solo piano terra con scoperto antistante della superficie di circa mq 22,00 ed un giardino retrostante della superficie di circa mq 97,00. L'immobile è stato realizzato con autorizzazione a costruire rilasciata dal Sindaco in data 06.07.1975, prot. n° 9957. E' stato oggetto di sanatoria con permesso di costruire n° 143/2007 del 27.11.2007. Alla visita del sopralluogo si è rilevato che l'immobile è oggetto di ristrutturazione, attraverso modifiche distributive e rifacimento degli impianti. Detti lavori risultano essere privi di pratica edilizia.

E' costituito da quattro vani ed un bagno per una superficie commerciale di circa mq 70,00. La struttura portante risulta essere in muratura in conci di tufo e solai piani in latero-cemento. Risulta essere privo di infissi interni ed esterni fatta eccezione per la porta di ingresso e la finestra posta sul prospetto principale che risultano essere in alluminio elettrocolorato. E' stata realizzata la linea sottotraccia e relative cassette dell'impianto elettrico, mentre sono state realizzate alcune parti dell'impianto idrico e fognario. La pavimentazione in graniglia di marmo e cemento per alcuni ambienti è stata rimossa. I muri divisorii interni sono privi di intonaco. Allo stato attuale l'immobile risulta essere non abitabile.

Facendo riferimento alla tipizzazione dello strumento urbanistico vigente in cui ricade l'immobile, il lotto esprime una potenzialità di cubatura di mc 800,00. La cubatura realizzata attualmente risulta essere di circa mc 290,00. Pertanto la cubatura residua che esprime il lotto risulta essere di circa mc 510,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 30 mappale 216 categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 169,66.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di mutuo fondiario a favore di [redacted], a firma di Notaio Galati Antonio in data 05/05/2008 ai nn. Rep. 16610/8873
importo ipoteca: [redacted]
importo capitale: [redacted]

Giudice Dr. Barbetta Antonio
Curatore/Custode: Dott. Schiavone Giancarlo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
....., in data 15/12/2015 ai nn. n°

36277/3996

importo ipoteca:

importo capitale:2

Iscrizione legale (Attiva) derivante da da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a
favore di

....., in data 10/03/2022 al n° 8385/1011

importo ipoteca:

importo capitale:

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare a favore di contro
firma di Corte d'Appello di Lecce in data 27/09/2022 ai nn. n° 4603/2022

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: **Difforme***

4.3.2. *Conformità catastale: **Difforme***

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:

Giudice Dr. Barbetta Antonio
Curatore/Custode: Dott. Schiavone Giancarlo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Campi Salentina (Lecce) Sant Stefano civ. 5.

Composto da L'immobile è ubicato nel Comune di Campi Salentina in via Santo Stefano civ. 5. E' un immobile indipendente costituito dal solo piano terra con scoperto antistante della superficie di circa mq 22,00 ed un giardino retrostante della superficie di circa mq 97,00. L'immobile è stato realizzato con autorizzazione a costruire rilasciata dal Sindaco in data 06.07.1975, prot. n° 9957. E' stato oggetto di sanatoria con permesso di costruire n° 143/2007 del 27.11.2007. Alla visita del sopralluogo si è rilevato che l'immobile è oggetto di ristrutturazione, attraverso modifiche distributive e rifacimento degli impianti. Detti lavori risultano essere privi di pratica edilizia.

E' costituito da n° quattro vani ed un bagno per una superficie commerciale di circa mq 70,00. La struttura portante risulta essere in muratura in conci di tufo e solai piani in latero cemento. Risulta essere privo di infissi interni ed esterni fatta eccezione per la porta di ingresso e la finestra posta sul prospetto principale che risultano essere in alluminio elettrocromato. E' stata realizzata la linea sottotraccia e relative cassette dell'impianto elettrico, mentre sono state realizzate alcune parti dell'impianto idrico e fognario. La pavimentazione in graniglia di marmo e cemento per alcuni ambienti è stata rimossa. I muri divisorii interni sono privi di intonaco. Allo stato attuale l'immobile risulta essere non abitabile.

Facendo riferimento alla tipizzazione dello strumento urbanistico vigente in cui ricade l'immobile, il lotto esprime una potenzialità di cubatura di mc 800,00. La cubatura realizzata attualmente risulta essere di circa mc 290,00. Pertanto la cubatura residua che esprime il lotto risulta essere di circa mc 510,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ~~_____~~, foglio 30 mappale 216 categoria A/4, classe 2, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 169,66.

L'edificio è stato costruito nel 1967, ristrutturato nel 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Contesto Urbano CU6 frange urbane

Norme tecniche ed indici: Sono possibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- Interventi di nuova costruzione;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica;

nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- IFF= 4 mc/mq;
- R/C= 60%;
- Altezza max ml 11,50

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio	Sup. reale lorda	70,00	1,00	Mq 70,00
Scoperto antistante	Sup. reale lorda	22,00	0,30	Mq 6,60
Scoperto retrostante	Sup. reale lorda	97,00	0,20	Mq 19,40
Cubatura residua da realizzare circa mc 510,00	Volume potenziale	510,00	30,00	€ 15.300,00
	Sup. reale lorda	189,00		Mq 96,00
	Volume potenziale	510,00		€ 15.300,00

Accessori:

Giudice Dr. Barbetta Antonio
Curatore/Custode: Dott. Schiavone Giancarlo
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



**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 Campi Salentina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	96,00	€ 48.900,00	€ 48.900,00

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:

- Riduzione monetaria: Pratica edilizia € 7.335,00
 - Riduzione monetaria: Variazione catastale € 1.500,00
 € 600,00

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:

€ 39.465,00

Relazione lotto 001 creata in data 23/11/2023
 Codice documento: E067-22-000336-001

il perito
 Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Giudice Dr. Barbetta Antonio
 Curatore/Custode: Dott. Schiavone Giancarlo
 Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

