

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

.....  
contro  
.....

N. Gen. Rep. **000362/15**

**Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. VITO SALVATORE RATA*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1757*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1510*  
*C.F. RTTVSL52B201115V- P.Iva 00486050750*

*con studio in Cavallino (Lecce) via 2 Giugno 8*  
*telefono: 0832612503*  
*cellulare: 3285744537*

*email: maxgiara@libero.it*

**Beni in Novoli (Lecce) VIA CUPA N.9**

**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Novoli (Lecce) VIA CUPA N.9.  
Composto da Appartamento sito alla via Cupa n. 9, posto al primo piano al quale si accede attraverso un vano scala comune con altre unità immobiliari. Questo è composto da quattro camere da letto, salotto, tinello, studio, tre bagni, ingresso e disimpegno oltre ad un ampio balcone antistante e una terrazza retrostante. posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **308**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a .....  
foglio 20 mappale 467 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, superficie catastale mq.283 escluso aree scoperte, composto da vani 11,5, posto al piano 1, - rendita: 683,01.  
Coerenze: part.Ila 467 sub. 5, part.Ila 469, via Cupa, salvo altri

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole  
con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: 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: 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:*  
Pignoramento derivante da crediti a favore di .....  
..... a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce  
in data 03/06/2015 ai nn. .... trascritto a Lecce in data 26/06/2015 ai nn.  
.....

- 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: sono state realizzate alcune modifiche interne regolarizzabili mediante accertamento di conformità art. 37 del testo unico spese tecniche ed oblazione: € 1.500,00  
Oneri totali: € 1.500,00  
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:**

.....proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio ..... in data 12/05/1992 ai nn. .... registrato a Lecce in data 01/06/1992 ai nn. .... trascritto a Lecce in data 30/05/1992 ai nn. ....

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 95/77** per lavori di costruzione di negozi e garage a piano terra e appartamenti per civile abitazione a primo e secondo piano intestata a ..... Concessione Edilizia presentata in data 17/06/1977- n. prot. 3068 rilasciata in data 20/07/1977- n. prot. 105 l'igibilità è stata rilasciata in data 22/05/1992

| Descrizione <b>appartamento</b> di cui al punto <b>A</b> |
|--|
|--|

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Novoli (Lecce) VIA CUPA N.9. Composto da Appartamento sito alla via Cupa n. 9, posto al primo piano al quale si accede attraverso un vano scala comune con altre unità immobiliari. Questo è composto da quattro camere

da letto, salotto, tinello, studio, tre bagni, ingresso e disimpegno oltre ad un ampio balcone antistante e una terrazza retrostante. posto al piano 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **308**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 20 mappale 467 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, superficie catastale mq.283 escluso aree scoperte, composto da vani 11,5, posto al piano 1, - rendita: 683,01.

Coerenze: part.lla 467 sub. 5, part.lla 469, via Cupa, salvo altri

L'edificio è stato costruito nel 1977.

L'unità immobiliare è identificata con il numero A di interno, ha un'altezza interna di circa 2,87 mt..

| Destinazione | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| abitazione   | Sup. reale lorda        | 250,00                  | 1,00         | 250,00             |
| terrazze     | Sup. reale lorda        | 190,00                  | 0,25         | 47,50              |
|              | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>440,00</b>           |              | <b>297,50</b>      |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <i>Fondazioni:</i>            | tipologia: plinti isolati, materiale: c.a..   |
| <i>Strutture verticali:</i>   | materiale: c.a., condizioni: buone.   |
| <i>Strutture orizzontali:</i> | materiale: muratura, condizioni: buone.   |
| <i>Travi:</i>                 | materiale: c.a., condizioni: buone.   |
| <i>Solai:</i>                 | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone. |
| <i>Balconi:</i>               | materiale: c.a., condizioni: buone.   |

Componenti edilizie e costruttive:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Infissi esterni:</i>     | tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio,                          |
| protezione:                 | tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.                    |
| <i>Infissi interni:</i>     | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.             |
| <i>Pavim. Interna:</i>      | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.                             |
| <i>Rivestimento:</i>        | ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.                        |
| <i>Rivestimento:</i>        | ubicazione: camere, materiale: intonaco di cemento,                               |
| condizioni:                 | buone.  |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone. |
| <i>Scale:</i>               | posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: buone.              |

Impianti:

|                        |  |
|------------------------|--|
| <i>Elettrico:</i>      | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.  |
| <i>Idrico:</i>         | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.   |
| <i>Fognatura:</i>      | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale.  |
| <i>Energia solare:</i> | tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: scaldabagno, condizioni: buone.<br>Note: i pannelli solari sono ceduti in comodato d'uso unitamente alle aree solari. |

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

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poichè la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente.

Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Novoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: osservatorio immobiliare agenzia del territorio, operatori del settore del luogo.

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|--------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| abitazione   | 250,00                 | € 900,00        | € 225.000,00        |
| terrazze     | 47,50                  | € 900,00        | € 42.750,00         |
|              | <b>297,50</b>          |                 | <b>€ 267.750,00</b> |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 267.750,00</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 267.750,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 267.750,00</b> |

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile            | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>appartamento</b> | 308              | € 267.750,00                  | <b>€ 267.750,00</b>    |

**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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€ 40.162,50</b> |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | <b>€ 1.500,00</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente   | <b>Nessuno</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>Nessuna</b>     |

**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: **€ 227.587,50**

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: **€ 226.087,50**

Relazione lotto 001 creata in data 18/12/2015  
Codice documento: E067-15-000362-001

il perito  
Geom. VITO SALVATORE RATTA