

---

TRIBUNALE DI LECCE  
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata  
promossa da:

N. Gen. Rep. 000018/06

Giudice Dr. Maggiore

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Vincenzo Gigli  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 594  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce  
C.F. GGLVPCN99B30C978N - P.Iva 00453570756*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Salvatore Grande nn 3  
telefono: 0832342860*

*fax: 0832342860  
email: [studiogigli@libero.it](mailto:studiogigli@libero.it)*

**Beni in Nardo' (Lecce) Via Albano n. 39  
Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta singola sito in Nardo' (Lecce) Via Albano n. 39.

Composto da -unità abitativa 1:

ingresso, tinello/pranzo, bagno e n.ro 2 camere da letto;

-unità abitativa 2:

ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e n.ro 1 camera da letto;

giardino, scoperto antistante, garage e vano scala per l'accesso ai lastrici solari.

Il tutto insiste su di un lotto di circa 670 mq. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 252

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata

1132 subalterno 1, categoria A/2, classe 4, composto da vani 7,5 vani, posto al piano PT, - rendita: € 677,85.

- fabbricati: intestata

1132 subalterno 2, categoria C/8, classe 4, composto da vani 32 mq, posto al piano PT, - rendita: € 90,90.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica mista agricola/residenziale a traffico limitato

Servizi della zona:

asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

miste agricole/residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato (unità abitativa 1) in qualità di proprietario e dal figlio (unità abitativa 2).

**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 ipotecaria (Attiva) derivante da Atto Amministrativo Esattoriale a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ a firma \_\_\_\_\_

iscritto a Lecce in data \_\_\_\_\_

importo ipoteca: € 118.907,32

importo capitale: € 59.453,66

grava sulle unità in premessa per l'intera proprietà.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
firma di Ufficiale Giudiziario - sez. distaccata di Nardò in data 05/01/2006  
trascritto a Lecce in data 01/01/2006 ai nn. 3030 - grava, tra l'altro, sulle unità in  
premessa per l'intera proprietà.

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
firma di Ufficiale Giudiziario - Corte d'Appello di Lecce in data  
22/03/1994 trascritto a Lecce in data 17/05/1994 ai nn. 12587 - grava, tra l'altro,  
sulle unità in premessa per l'intera proprietà.

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: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e  
l'immobile oggetto di pratica di condono edilizio n. 214 prot. n. 6056 del  
24/02/1995 risultano le seguenti difformità:

- Realizzazione di tinello/soggiorno (unità abitativa 1) mediante la chiusura della  
veranda retrostante;

- Chiusura di parte del pozzo luce attigue al bagno (unità abitativa 2);

- Chiusura di una veranda coperta per la realizzazione del vano garage.

regolarizzabili mediante Condono Edilizio/Concessione Edilizia in sanatoria. Si  
evidenzia che agli atti dell'Ufficio Condono del Comune di Nardò  
relativamente alla pratica di cui sopra risulta un importo di £ 9.645.133 oltre  
sanzioni per ritardato pagamento e interessi legali, quale totale complessivo  
da versare per il pagamento degli oneri concessori (determinazione definitiva  
degli oneri concessori al 30/11/1997-prot. n. 37220/97).

A seguito del mancato pagamento il Comune di Nardò ha iscritto a ruolo le  
pratiche di condono per la riscossione delle somme dovute (cartello esattoriale

Oblazione, oneri concessori e spese tecniche per regolarizzazione abusi non  
ricompresi nella pratica di condono edilizio n. 214/95: € 7.500,00

Oneri totali: € 7.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Aggiornamento Planimetria Catastale  
regolarizzabili mediante presentazione Tipo Mappale e modello DOCFA

Spese tecniche e versamenti: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

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:

\_\_\_\_\_ ito \_\_\_\_\_ 0proprietario da data antecedente il ventennio ad  
oggi in forza di atto di compravendita a firma di \_\_\_\_\_  
trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 11/01/1974 ai nn. 1762

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 214 per lavori di costruzione di una civile abitazione intestata a  
Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 24/02/1995- n. prot. 6056/95

Descrizione villetta singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta singola sito in Nardo' (Lecce) Via Albano n. 39.

Composto da -unità abitativa 1:

ingresso, tinello/pranzo, bagno e n.ro 2 camere da letto;

-unità abitativa 2:

ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e n.ro 1 camera da letto;

giardino, scoperto antistante, garage e vano scala per l'accesso ai lastrici solari.

Il tutto insiste su di un lotto di circa 670 mq. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 252

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ..... nato a ..... foglio 107 mappale 1132 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7,5 vani, posto al piano PT, - rendita: € 677,85.

- fabbricati: intestata a ..... nato : ..... foglio 107 mappale 1132 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, composto da vani 32 mq, posto al piano PT, - rendita: € 90,90.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 41 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,95 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	208,00	1,00	208,00
Garage e vano scala	Sup. reale lorda	44,00	0,50	22,00
Giardino e scoperti	Sup. reale lorda	418,00	0,10	41,80
	Sup. reale lorda	670,00		271,80

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Solar:*

tipologia: soiaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, diffusori: elementi in ghisa e ventilconvettori, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

*Fognatura:*

recapito: rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Accessori:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Giudice Dr. Maggiore  
Perito: Ing. Vincenzo Gigli

**8.1. Criterio di Stima**

Metodo sintetico comparativo. Il valore dell'immobile viene attribuito sulla base di recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche apportando le dovute correzioni in funzione della peculiarità del bene.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Nardò, Tecnici del luogo.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta singola	252	€ 190.260,00	€ 190.260,00

**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:	€ 28.539,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 161.721,00
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:	€ 152.721,00

Relazione lotto 001 creata in data 07/01/2009  
Codice documento: E067-06-00018-001

# TRIBUNALE DI LECCE

contro

Procedimento n° 18/2006

Giudice Dr. Alessandro Maggiore

## SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Lecce, li

C.T.U.  
Dott. Ing. Vincenzo Gigli

Disposto in Cancelleria  
oggi 11-11-11

9



Il sottoscritto Ing. Vincenzo Gigli, nominato Esperto d'Ufficio dal Sig. Giudice delle Esecuzioni il G.O.T. Avv. A Maggiore nella causa n. 18/2006 Ruolo Esecuzioni Immobiliari promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ha depositato in cancelleria in data 08.01.2009 elaborato peritale.

Successivamente il Sig. Giudice ha richiesto un supplemento di perizia ed in particolare la valutazione in due lotti del fabbricato, intestato a sito in Nardò alla Via Albano n. 39 e distinto in catasto del Comune di Nardò al foglio 107 particella 1132:

- sub 1, categoria A2, classe 2, composto da vani 7.5 posto al piano terra, rendita €. 667,85;
- sub. 2, categoria C/6, classe 2, di mq. 32 posto al piano terra, rendita €. 90,90.

Come risulta dall'elaborato peritale redatto dal sottoscritto e depositato presso la Cancelleria del Tribunale in data 08.01.2009 il fabbricato in premessa risultava già diviso in due unità abitative.

L'immobile complessivamente della superficie di mq. 252,00 circa è stato edificato su di un lotto esteso circa mq. 670,00.

Come può evincersi dall'allegato planimetrico l'intero è suddiviso in due abitazioni autonome ed autonomamente utilizzabili e precisamente:

a) UNITÀ ABITATIVA N. 1 occupata dal sig.

Attraversando un garage, prospiciente Via F. Albano, della superficie di circa mq. 34,70 si accede in un giardino di pertinenza e da qui nell'abitazione composta da un tinello/pranzo, soggiorno, due camere da letto e wc.

L'abitazione sviluppa una superficie di mq. 109,25 circa, di cui 34,30 realizzati abusivamente tamponando una veranda coperta, oltre a mq. 34,70 circa di garage e mq. 12,00 circa di scala che conduce al terrazzo.

b) UNITA' ABITATIVA N. 2 occupata dal sig.

Da uno scoperto comune, alle due unità abitative, della superficie di mq. 61,50 circa, prospiciente Via F.Albano, si accede all'abitazione composta da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto e ripostiglio il tutto per una superficie coperta di circa mq. 96,72.

Per quanto attiene la stima delle due unità abitative il valore è stato calcolato considerando il valore attribuito nella precedente perizia ed apportando le opportune correzioni per vetustà:

	SUPERFICIE mq.	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
UNITA' ABITATIVA 1	109,25	1	109,25
Garage e vano scala	44,00	0,5	22,00
Giardino scoperto	355,85	0,1	35,58
			<u>166,83</u>
UNITA' ABITATIVA 2	96,72	1	96,72

Tenuto conto della:

- riduzione operata in automatico dal programma Tribù Office del Tribunale al punto 8.4;
- delle spese tecniche necessarie per regolarizzare urbanisticamente e/o catastalmente le abitazioni.

Vista la domanda presentata presso il Comune di Nardò in data 24.02.1995 n. 214 relativamente agli abusi come descritti nella perizia redatta dal sottoscritto innanzi richiamata;



*Dott. Vincenzo Gigli*  
*ingegnere*

- della vetustà dal 2009 (data di deposito della perizia) ad oggi;  
si ritiene attribuire i seguenti valori:

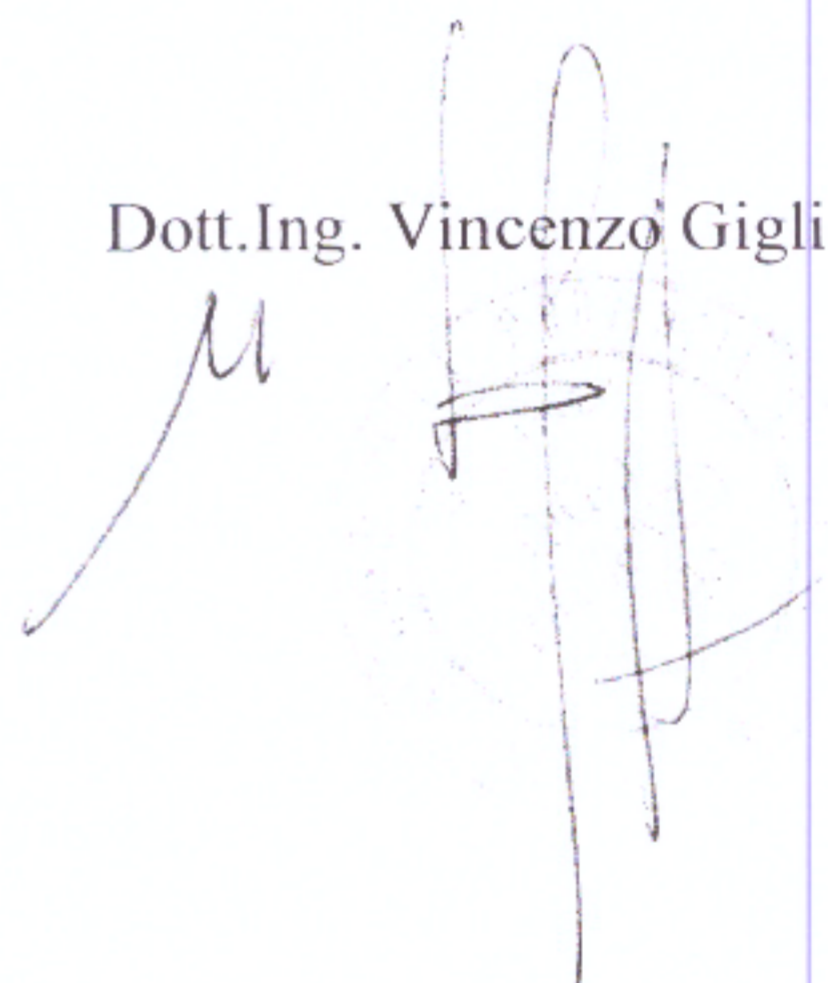
- a) Unità Abitativa n. 1 = €. 91.757,00 (novantunomilasettecentocinquan-  
tasetteeuro//00)
- b) Unità Abitativa n. 2 = €. 53.196,00 (Cinquantatremilacentonovan-  
taseieuro//00).

La presente completa ed integra l'elaborato peritale consegnato presso il  
Tribunale di Lecce in data 08.01.2009.

Tanto è risultato dall'incarico affidatomi e svolto in maniera strettamente  
oggettiva in considerazione di quanto esistente sui luoghi.

Lecce, li 03.11.2014

Dott.Ing. Vincenzo Gigli



ALLEGATI:

- 1) visure catastali aggiornate
- 2) planimetria esplicativa aggiornata.