

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

**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).
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria 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:

Atto di Asservimento a favore del mappale con atto in data 26/07/2008 ai nn. 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: £ (€ 13.113,51)

importo capitale: (€ 43.550,00)

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: (€ 200.000,00)

importo capitale: (€ 1.000.000,00)

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 d £ 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:

- Abitazione in Porto Cesareo via Giuliani N° 40 Fg 27 pc1169/4 P.T.4;
 - Abitazione in Porto Cesareo via Giuliani N°42 Fl 27 pc 1169/5 P.1;
 - Garage in Porto Cesareo in via Giuliani N°38 Fg 27 pc 1169/3.
- 1) Sin da oltre ventennio il terreno in Porto Cesareo riportato nel NCT al fl 27 pc 1169 di are 1.82 risulta intestato a [redacted] (pervenuto in virtù di compravendita, atto Fulignoli del 18.01.1968 registrato a Nardò il 27.01.1968 al n°205).
- 2) Con nota di variazione da terreni e urbano n 21.70/1985 in atti dal 11.12.1992 de. camb. 75323/85, la pc 1169 passava alla partita 1 Ente Urbano di are 1.82.
- 3) Con nota di variazione per classamento automatico del 30.09.1985 n. 29818/1985 in atti dal 27.07.1992, venivano censite ed accatastate le unità urbane distinte con le pc 1169/1 e 1169/2 p.T ctg A/3 vani 4 e pc 1169/3 p.T ctg C6 mq 28 in ditta [redacted]
- 4) Con nota di variazione per frazionamento del 07.03.1995 n. 1644.1/1995 in atti dal 29.04.1999, dalla soppressione delle pc. 1169/1 e 1169/2 scaturivano per divisione le p.lle 1169/4 p.T. ctg A/3 cl 3^ vani 5 e pc 1169/5 p.1 ctg A/3 cl A^ vani 7 in ditta al medesimo [redacted] e che sullo stesso a far tempo dal 27/04/1987 al 27/04/2007 a carico di [redacted] e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultati dalla storia sopra riportata

GRAVANO

le seguenti formalità:

- A) Ipoteca Volontaria N. 1238 del 14.04.1995 a favore di [redacted] contro [redacted] - atto di D. Mancuso del 13.04.1995 £ 277.000.000 di cui £ 200.000.000 di s.c. durata anni 15 concessa a [redacted] (C. 1169/1) grava sulle unità urbane in Porto Cesareo riportato nel NCEU al fl 27 pc 1169/ 2, pc 1169/3, pc 1169/4, pc 1169/ 5 di Calcagnile Franco Otello per l'intera proprietà.
- B) Ipoteca Giudiziale n° 1280 del 20/04/1995 - a favore di [redacted] - Ing. Trib.Lecce del 10.04.1995 - £ 277.000.000 di cui £ 200.000.000 di s.c. - grava tra l'altro su appartamento in Porto Cesareo via Giuliani nel NCEU al fl 27 pc 1169/1, 1169/2 e locale in catsto fg 27 pc 1169/3 di [redacted] per l'intera proprietà.
- C) Pignoramento immobiliare n. 21808 del 30.08.1995 - a favore [redacted] - Ing. Trib.Lecce del 10.04.1995 - £ 277.000.000 di cui £ 200.000.000 di s.c. - grava su abitazione in Porto Cesareo in Catasto Fg 27 pc 1169/1, 1169/2 e garage in catasto al fg 27 pc 1169/3 di [redacted] per l'intera proprietà.
- D) Pignoramento immobiliare n.2235 del 29.07.2002- a favore [redacted] - Ing. Trib.Lecce del 10.04.1995 - £ 277.000.000 di cui £ 200.000.000 di s.c. - grava su abitazioni in Porto Cesareo in Catasto al Fg 27 pc 1169/2 , 1169/3, 1169/4 e 1169/5 di [redacted] per l'intera proprietà. proprietario dal 27/04/1987 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dilio Fulignoli in data 18/01/1968 registrato a Nardò in data 27/01/1968 ai nn. 205 trascritto a Lecce in data 06/02/1968 ai nn. 7162

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico, Urbanistico ed in Sanatoria del Comune di Porto Cesareo non è emersa alcuna pratica edilizia a nome di [redacted]. Pertanto gli immobili in oggetto siti in Porto Cesareo alla via Giuliani n° 38-40-42 risultano censiti solo nel N.C.E.U. come da visure e planimetrie allegate. Una eventuale pratica in Sanatoria, deve rispettare gli indici ed i vincoli previsti dal P.R.G. con superficie coperta, volumetria, oneri di legge ed abbattimento della superficie coperta non consentita.

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

- 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.
Note: piano primo

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

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

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:

€ 36.300,00

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:

€ 205.700,00

il perito
Arch. Giovanni Scarpa