

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. 0373/24

Giudice: Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

ELABORATO PERITALE



Coord. GPS: 40.275280, 18.047487

Tecnico Incaricato: Ing. Evaldo DURANTE



Evaldo Durante

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°1162
Iscritto all'Albo CTU e Periti del Tribunale di Lecce
C.F.: DRNVLD58A10L383Z

con studio in Trepuzzi (Le) via Campi, 1
cellulare: 3382607886
e-mail: evaldo.durante@gmail.com
pec: evaldo.durante@ingpec.eu

**Beni in Copertino – "Residence Il Portico" Appartamento a P.1° + Garage alla - via Adua scala E
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA "Loto Unico":

Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** di un immobile costituito da un appartamento a destinazione residenziale, situato al piano primo, con annesso box auto al piano interrato. Entrambe le unità fanno parte di un edificio condominiale multipiano sito in Copertino, alla via Mogadiscio, 16 già via Adua, scala E, servito da scala e ascensore.

L'edificio è parte di un vasto complesso edilizio, costruito sul finire degli anni 80, composto da numerose palazzine, denominato "Residence Il Portico".

L'intero complesso residenziale è dotato di:

- **Aree verdi curate**, a servizio dei residenti;
- **Affaccio su piazzetta A. Venturi**, che tuttavia non prevede controlli agli accessi pedonali o carrabili;
- **Aree adibite a parcheggio**, parzialmente a pagamento;
- **Spazi commerciali al piano terra**, comprendenti vari esercizi tra cui un supermercato.

L'unità abitativa ha una superficie lorda complessiva di circa 67 m² ed è composta da 4,5 vani: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile dispone inoltre, sul prospetto, di una veranda parzialmente coperta, della superficie di circa 20 m².

Identificazione catastale:

Appartamento_ foglio 64, particella 3404, sub 146, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, rendita catastale € 227,76.

Garage_ foglio 64, particella 3404, sub 135, categoria C/6, classe 2, superficie catastale totale 26 mq, rendita catastale € 42,35. (cfr. allegato 1)

L'immobile è intestato con quota di proprietà del 1000/1000 a :

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Unità abitativa situata al piano primo, servita da ascensore, all'interno di un edificio condominiale sviluppato su tre livelli fuori terra, con affaccio principale su Via Mogadiscio n. 16, scala E.

Al piano seminterrato è presente un box auto di pertinenza, accessibile internamente mediante vano scala condominiale, mentre l'accesso carrabile avviene da area comune attraverso rampa su Via Adua.

L'unità immobiliare confina:

- a nord con Via Mogadiscio,
- a ovest con galleria porticata carrabile (Via Adua),
- a sud ed est con altre unità immobiliari appartenenti allo stesso complesso edilizio.

Caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato in posizione centrale all'interno dell'abitato di Copertino, a breve distanza dal Castello e dal centro storico.

Contesto urbano circostante:

Zona prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, studi professionali e servizi di vicinato, tra cui il supermercato "Dok".

3. STATO DI POSSESSO:

Non Occupato

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato. (Cfr. Allegato n.7: Verbale sopralluogo)

[REDACTED]

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione NN. 28922/3407 del giorno 30 agosto 2018, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del [REDACTED] in data 8 giugno 2018 rep. 1862, a favore della società [REDACTED] per la somma di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), di cui Euro 22.484,16 (ventiduemilaquattrocentottantaquattro virgola sedici) per capitale, iscritta sull'intero diritto di nuda proprietà dei suddetti M.N. 3404 subb. 135 e 146 a carico: [REDACTED]

Iscrizione NN 38652/4731 del giorno 4 dicembre 2018, in dipendenza di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari in data 14 giugno 2016 rep. 1881, a favore della [REDACTED] per capitale, iscritta sull'intero diritto di nuda proprietà dei suddetti immobili in Copertino Fg. 3404 subb. 135 e 146 a carico: [REDACTED]

4.2.2. Trascrizioni:

Trascrizione NN 47296/39432 del 30 dicembre 2024 in dipendenza di Verbale di Pignoramento di immobili in data 9 dicembre 2024 repertorio n. 12837 dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Bari, [REDACTED] sul diritto di piena proprietà dei suddetti immobili in Copertino Fg 64 part. 3404 subb. 135 e 146 a carico: [REDACTED] suddetto.

- PIGNORAMENTO IMMOBILI,

notificato all'U.N.E.P. presso la [REDACTED] favore di [REDACTED], sul diritto di piena proprietà dei suddetti Immobili in Copertino FG.64 par. 3404 subb. 135 e 146 a carico: [REDACTED]

4.3. *Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:*

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Variata apertura Ingresso da Vano scala, con accesso in disimpegno notte anziché tinello

Regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria costo € 1.600,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Variata apertura Ingresso da Vano scala, con accesso in disimpegno notte anziché tinello

Regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale.

costo € 600,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €_,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €_,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della comunicazione: Aprile 2025 € 1541,73
(Cfr. Allegato n.9: Spese condominiali scadute) oltre spese e interessi.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

6.1. *Attuali proprietari:*

- Pervenne al

6.2. *Precedenti proprietari:*

- In precedenza le suddette unità per il diritto di piena proprietà, risultavano intestate a:

- In precedenza le suddette unità per il diritto di piena proprietà, risultavano intestate a:

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

C.E. n. 227/86 del 07/03/1986 e successive varianti n.228/88 del 12.10.1988 ecc per "Programma costruttivo di edilizia convenzionata ai sensi dell'art.8 della legge n.10 - 28.01.1977. ALLOGGI n.63 e Locali Commerciali. [redacted] qualità di Amministratore unico della [redacted] (Cfr. allegato 6)

Appartamento a P.1° + Garage

Palazzina condominiale munita di scala e ascensore costituita da tre piani fuori terra. Il bene periziato si compone di un appartamento al primo piano, avente accesso dalla porta a destra di chi sale la scala individuata con la lettera "E" e segnata dal civico In. 16 di Via Mogadiscio già via Adua, corredato da locale ad uso autorimessa con accessorio al piano seminterrato, facenti parte del complesso edilizio denominato "Residence il Portico" sito in Comune di Copertino (LE) tra le Vie Mogadiscio e Re Galantuomo

L'immobile si compone di un ingresso-disimpegno che consente l'accesso ad un soggiorno-pranzo con vano cottura e retrostante ripostiglio, questi locali, aprono su un balcone parzialmente coperto rettangolare, di circa mq 20 dove è collocata la caldaia autonoma a gas con fornitura gas sospesa. Dal ingresso-disimpegno si accede anche nella camera da letto, munita di condizionatore a parete non funzionante e bagno. Il bagno è rivestito con piastrelle in maiolica fino a 2,30 m. di altezza ed è illuminato da finestra. Il solaio sia dell'appartamento che del balcone si presenta privo d'infiltrazione e in buono stato di conservazione. Gli infissi

esterni sono tutti realizzati con porte in legno finestrate protette da avvolgibili motorizzati in PVC, anche gli infissi interni sono in legno e tutti in buono stato di conservazione. (cfr. allegato 8)

Il pavimento dell'intero appartamento è composto di piastrelle in gres porcellanato ed è in buono stato di conservazione, mentre il vano scala è ben curato con gradini in marmo di Trani protetti con ringhiera in ferro. Scendendo dal vano scala si garage posto a piano seminterrato, con accesso da porta basculante in metallo si presenta in buono stato di manutenzione.

La superficie dell'abitazione è di mq. 60 oltre il balcone/veranda coperta di mq. 13,0 e il balcone scoperto di mq. 7,0. Complessivamente l'appartamento ha una superficie catastale di mq. 67.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,75 m.

Si precisa che l'unità immobiliare staggita, individuata come "Unico Lotto" pur essendo comodamente divisibile, deve essere assegnata per intero senza alcuna divisione e/o frazionamento, a meno di determinare una inutile ed evidente diminuzione di valore e perdita di utilità delle ipotetiche porzioni.

Gli impianti idrico-sanitario, termico, elettrico e di climatizzazione sono in discrete condizioni generali. Corpi radianti in ghisa con caldaia autonoma a gas con ultimo collaudo eseguito in data.... **dato no fornito.**

Caratteristiche descrittive appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura): tipologia: fondazioni in c.a., condizioni: buone

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio con travetti prefabbricati

Condizioni: abitazione si presenta in buone condizioni manutentive con impianti da verificare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (componente edilizia) tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: buone; protetti da avvolgibili motorizzati in plastica.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in gres porcellanato; condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia): materiale: intonaco premiscelato, condizioni: buone;

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale l'immobile è identificato nella zona B1 - "**Residenziali assoggettata a concessione edilizia convenzionata**" Disciplinate dall'Art. 7 delle N.T.A.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo

8.2. Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE Catasto del comune COPERTINO, Conservatoria dei Reg. Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di COPERTINO, AGENZIA DELLE ENTRATE OMI codice zona B soggetta a concessione convenzionata, Agenzie immobili. ed osservatori del mercato: COPERTINO. Mercato immobiliare zona periferia Ovest, immobili ad uso abitativo e ricettivo. Dalla ricerca risulta attribuibile al bene stimato un importo di € **1.150,00** al mq circa tenendo conto del fattore di posizione, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, delle finiture e dello stato di conservazione dell'immobile.

8.3. Valutazione

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. equivalente (mq)	€/mq	Totale €
Abitazione	60,00	1	60,00	1.150,00	69.000,00
Balcone /veranda	20,00	0,3	6,00	1.150,00	6.900,00
Garage	20,00	1	20,00	600,00	12.000,00
TOTALE					87.900,00

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. **€ 13.185,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:..... **€ 2.200,00**

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 a CORPO

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:

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 (*in cifra tonda*): **€ 72.500,00**



il perito

Ing. Evaldo DURANTE