

# TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tafuro Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

contro

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]  
[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]  
[REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2021 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 263.455,00</b> .....	11

## INCARICO

All'udienza del 23/11/2021, il sottoscritto Ing. Tafuro Mauro, con studio in Via delle Ginestre, 26 - 73023 - Lizzanello (LE), email maurotafuro@gmail.com, PEC mauro.tafuro@ingpec.eu, Tel. 347 0057657, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maglie (LE) - [REDACTED]

## DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione sito al primo piano del fabbricato sito in Maglie alla Via [REDACTED], composto di [REDACTED], con accesso dalla porta di fronte salendo il vano scale. Confina con via [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa e con proprietà [REDACTED] aventi causa. Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Maglie con i seguenti dati catastali: - foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] categ. [REDACTED] classe [REDACTED] consistenza vani [REDACTED] rendita euro [REDACTED] ([REDACTED]); con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni e i proporzionali diritti condominiali. L'appartamento ricade all'interno della zona B2 (Zona di Completamento Urbano) del PRG del comune di Maglie.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maglie (LE) - Via [REDACTED]

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]

Nato a [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Nata a [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta titolare dell'immobile oggetto di stima assieme alla moglie [redacted] nata a [redacted] e residente a [redacted]. In particolare il signor [redacted] risulta essere proprietario per [redacted] come "bene personale" mentre per [redacted] per il diritto in regime di COMUNIONE LEGALE. La signora [redacted] nata a [redacted] risulta proprietaria per [redacted] per il diritto in regime di COMUNIONE LEGALE.

**CONFINI**

Il fabbricato in cui è sito l'appartamento risulta confinante con via [redacted], con proprietà [redacted] e/o aventi causa e con proprietà [redacted] /o aventi causa.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,00 mq	161,00 mq	1,00	161,00 mq	2,90 m	Primo
Veranda	87,00 mq	89,00 mq	0,70	82,65 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	294,00 mq	296,00 mq	0,15	44,10 mq		Secondo
Balcone coperto	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq		Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>294,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>294,95 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al [REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Categoria [REDACTED] Cl. Cons. [REDACTED] m <sup>2</sup> Rendita [REDACTED]
Dal [REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] Categoria [REDACTED] Cl. Cons. [REDACTED] m <sup>2</sup> Rendita € [REDACTED]

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Totale: 211 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 195 mq	[REDACTED]		

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- 1) Strutture verticali in muratura
- 2) Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni pieni e tramezzature in tufo
- 3) Pavimentazione interna in gres porcellanato
- 4) Infissi esterni ed interni in Legno
- 7) Scale in muratura
- 8) Impianto elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, in ottime condizioni
- 9) Impianto Idrico alimentato direttamente da rete idrica pubblica
- 10) Impianto di Condizionamento presente mediante split
- 11) Lustrato Solare di proprietà
- 12) Utenze presenti: Energia Elettrica, Gas, Acquedotto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore e relativa famiglia

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Lecce			Registro

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lecce aggiornate al 16/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritto a Conservatoria di Lecce il [REDACTED]  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Importo: € 240.792,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 120.395,88  
Percentuale interessi: 2,55 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: [REDACTED]  
N° repertorio: [REDACTED]  
N° raccolta: [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario** Trascritto a Lecce il [REDACTED] Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED] a favore di [REDACTED] a. Contro [REDACTED]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sul fabbricato oggetto di stima risultano essere presenti in comune le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso di Costruire [REDACTED] relativo a variante di casa di abitazione in sopraelevazione di un locale sito in via [REDACTED]
- 2) Autorizzazione di Abitabilità del [REDACTED]

In sede di sopralluogo rispetto all'ultima pratica edilizia presentata ed approvata sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) relativamente alla veranda scoperta è presente un camino indicato nella pianta allegata alla perizia ma assente dal progetto presente in comune
- 2) relativamente alle parti interne risultano assenti alcune porte ed alcuni ambienti risultano divisi in modo non conforme al progetto seppur la superficie nel complessivo risulta rispettare quanto presente nell'ultimo progetto presente in comune

In difformità dai progetti approvati sono state rilevate le difformità precedentemente indicate la cui regolarizzazione (Autorizzazione/SCIA in sanatoria) si prevedono i seguenti costi:

Spese tecniche: € 1.500,00

Oneri urbanistici: € 500,00

Oneri totali: € 2.000,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maglie (LE) - Via [redacted]  
Appartamento ad uso abitazione sito al primo piano del fabbricato sito in Maglie alla Via [redacted] composto di [redacted] ed accessori, con accesso dalla porta di fronte salendo il vano scale. Confina con via [redacted], con proprietà [redacted] e/o aventi causa e con proprietà [redacted] e/o aventi causa. Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Maglie con i seguenti dati catastali: - foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] categ. [redacted] classe [redacted] consistenza vani [redacted] rendita euro [redacted] con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni e i proporzionali diritti condominiali. L'appartamento ricade all'interno della zona B2 (Zona di Completamento Urbano) del PRG del comune di Maglie.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. [redacted] Part. [redacted] Sub [redacted] Categoria [redacted]  
Valore di stima del bene: € 265.455,00

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione. Come fonti d'informazione sono state considerate Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Maglie, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Maglie (LE) - [redacted]	294,95 mq	900,00 €/mq	€ 265.455,00	100,00%	€ 265.455,00
				Valore di stima:	€ 265.455,00

Valore di stima: € 265.455,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 263.455,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lizzanello, li 21/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tafuro Mauro

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Maglie (LE) - Via [REDACTED]  
Appartamento ad uso abitazione sito al primo piano del fabbricato sito in Maglie alla Via [REDACTED] composto di [REDACTED] ed accessori, con accesso dalla porta di fronte salendo il vano scale. Confina con via [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa. Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Maglie con i seguenti dati catastali: - foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub. [REDACTED] categ. [REDACTED] classe [REDACTED] consistenza vani [REDACTED] rendita euro [REDACTED] con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni e i proporzionali diritti condominiali. L'appartamento ricade all'interno della zona B2 (Zona di Completamento Urbano) del PRG del comune di Maglie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] Categoria [REDACTED] L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà [REDACTED]

**Prezzo base d'asta: € 263.455,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.455,00**

Bene N°1 - Appartamento			
Ubicazione:	Maglie (LE) - Via [REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	Quota	[REDACTED]
		Superficie	294,95 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED] Categoria [REDACTED]		
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione sito al primo piano del fabbricato sito in Maglie alla Via [REDACTED] composto di [REDACTED] vani ed accessori, con accesso dalla porta di fronte salendo il vano scale. Confina con via [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa. Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Maglie con i seguenti dati catastali: - foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] categ. [REDACTED] classe [REDACTED] consistenza vani [REDACTED] rendita euro [REDACTED]; con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni e i proporzionali diritti condominiali. L'appartamento ricade all'interno della zona E2 (Zona di Completamento Urbano) del PRG del comune di Maglie.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e relativa famiglia		