
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000313/24**

Giudice Dr. Maria Gabriella Perrone
Custode Giudiziario Avv. Morena Francesco

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. TVLPCR56M13L206W- P Iva 01739430567

con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38
telefono: 0832205863
cellulare: 3381184442
fax: 0832205863
email: paolotavolaro@libero.it

Beni in Cavallino (Lecce) Via Seneca,12
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavallino (Lecce) frazione Castromediano Via Seneca,12.

L'immobile è sito nel Comune di Cavallino rione Castromediano abitazione indipendente al piano terra. L'immobile sorge su un lotto di circa 748,00 mq e si presenta finito in ogni sua parte.

L'abitazione è composta da un ingresso che conduce a un soggiorno, una cucina abitabile, quattro camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Inoltre, è presente una zona aggiuntiva precedentemente un unico salone, che è stata divisa per creare un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Questo spazio può essere utilizzato come unità separata.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo a metano ed è allacciato alle reti cittadine.

I pavimenti sono in graniglia di cemento e gres porcellanato, mentre i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno massello con avvolgibili in PVC. Lo spazio esterno di pertinenza risulta essere pavimentato con aiuole. Inoltre sul lotto insiste un locale garage.

L'immobile necessita di interventi di ordinaria manutenzione.

La sagoma del fabbricato risulta essere coerente con quella approvata nel piano di lottizzazione, tuttavia il locale garage risulta difforme e non sanabile, pertanto è prevista la sua demolizione.

Identificato in catasto:

PROPRIETA' 1000/1000 foglio 1 mappale 1255 subalterno
1, categoria A/3, classe 7, superficie catastale 199,00, composto da vani 8,5, posto al piano Terra, - rendita: 412,65.

PROPRIETA' 1000/1000 foglio 1 mappale 1255 subalterno
2, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 46,00, composto da vani mq 40,00, posto al piano T, - rendita: € 74,37.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione mista (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido, centro commerciale, farmacie, negozio al dettaglio, parco giochi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. Maria Gabriella Perrone
Curatore/Custode: Avv. Morena Francesco
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

4.2.2

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: difforme*

4.3.2. *Conformità catastale: difforme*

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Maria Gabriella Perrone
Curatore/Custode: Avv. Morena Francesco
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



P.E. n. Lottizzazione "Casto" lotto A/32 per lavori di Costruzione di civile abitazione Concessione Edilizia n°176 del 1977 rilasciata in data 30/09/1977 l'agibilità è stata rilasciata in data 15/12/1980 L'immobile è stato interessato da un successivo intervento per la realizzazione del piano primo come da concessione edilizia n°75 del 1982 e certificato di abitabilità del 28/10/1994, l'elaborato grafico allegato a detta pratica riporta anche lo stato di fatto del piano terra.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavallino (Lecce) frazione Castromediano Via Seneca,12.

Composto da L'immobile è sito nel Comune di Cavallino rione Castromediano un abitazione indipendente al piano terra. L'immobile sorge su un lotto di circa 748,00 mq e si presenta finito in ogni sua parte.

L'abitazione è composta da un ingresso che conduce a un soggiorno, una cucina abitabile, quattro camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Inoltre, è presente una zona aggiuntiva precedentemente un unico salone, che è stata divisa per creare un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Questo spazio può essere utilizzato come unità separata. L'immobile è dotato di un impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo a metano ed è allacciato alle reti cittadine.

I pavimenti sono in graniglia di cemento e gres porcellanato, mentre i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno massello con avvolgibili in PVC. Lo spazio esterno di pertinenza risulta essere pavimentato con aiuole. Inoltre sul lotto insiste un locale garage.

L'immobile necessita di interventi di ordinaria manutenzione.

La sagoma del fabbricato risulta essere coerente con quella approvata nel piano di lottizzazione, tuttavia il locale garage risulta difforme e non sanabile, pertanto è prevista la sua demolizione, posto al piano Terra.

Identificato in catasto:

PROPRIETA' 1000/1000 foglio 1 mappale 1255 subalterno 1, categoria A/3, classe 7, superficie catastale 199,00, composto da vani 8,5, posto al piano Terra, - rendita: 412,65.

PROPRIETA' 1000/1000 foglio 1 mappale 1255 subalterno 2, categoria C/6, classe 8, superficie catastale 46,00, composto da vani mq 40,00, posto al piano T, - rendita: € 74,37.

L'edificio è stato costruito nel 1977.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 di interno, ha un'altezza interna di circa mt 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n° 563 del 31.03.2005 l'immobile è identificato nella zona zona "C" Rione Castromediano (Proprietà Casto)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	199,00	1,00	199,00
Superficie esterna	Sup. reale lorda	270,00	0,20	54,00
	Sup. reale lorda	469,00		253,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Maria Gabriella Perrone
 Curatore/Custode: Avv. Morena Francesco
 Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: in travetti precompressi e laterizi, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: Ferro lavorato, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: avvolgibili, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: Lastre in pietra di Cursi, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: graniglia di cemento e gres porcellanato, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<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: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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 del valore venale tramite la 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 Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	253,00	€ 225.000,00	€ 225.000,00

Giudice Dr. Maria Gabriella Perrone
Curatore/Custode: Avv. Morena Francesco
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

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:

- Riduzione monetaria: demolizione garage

- Riduzione monetaria: pratica edilizia e catastale

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 33.750,00

€ 5.000,00

€ 3.500,00

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 182.750,00

Relazione lotto 001 creata in data 04/09/2025
Codice documento: E067-24-000313-001

il perito
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

PAOLO
CARMELO
TAVOLARO
08.09.2025
17:58:43
GMT+02:00



Giudice Dr. Maria Gabriella Perrone
Curatore/Custode: Avv. Morena Francesco
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro