

1700



Pelle S

**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. SCRGNN43A291800X - P.Iva 00347710738*

*con studio in Soleto (Lecce) VIA OSPEDALE 1*  
*telefono: 0836667276*  
*cellulare: 3203753440*  
*fax: 0836667276*  
*email: giovanni.scarpa@email.it*

Depositato in Cancelleria  
Oggi 29/7/08  
IL CANCELLIERE B3  
(Daniela Giugno)

**Beni in Copertino (Lecce) Via Silvio Pellico  
Lotto 005**

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

**A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di garage e deposito sito in Copertino (Lecce) Via Silvio Pellico.**

Composto da piano terra e piano primo con sagoma rettangolare.

Il piano terra è ad uso ingresso garage, con scala a rampe parallele che danno l'accesso al piano superiore.

Quest'ultimo risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto suddiviso in ambienti ancora allo stato semigrezzo.

Tale suddivisione fa presupporre ad una destinazione ad uso abitativo.

Il tutto si sviluppa per una superficie circa di mq 105,00. posto al piano Terra -

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1005538 intestata a [redacted] foglio 23 mappale 1242 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, composto da vani 95,00 mq, posto al piano T, - rendita: € 235,50.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà [redacted] e Ferrovia.

- fabbricati: partita 1005538 intestata a [redacted] foglio 23 mappale 1242 subalterno 3, categoria C/2, classe 2, composto da vani 90,00 mq, posto al piano 1, - rendita: € 190,57.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà [redacted] e Ferrovia.

A.1. :

**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 giudiziale (Attiva) derivante da Ing. Trib. di Lecce del 10.04.1995 a favore di [redacted] contro [redacted] con

atto iscritto a Lecce in data 03/06/1995 ai nn. 1759

importo ipoteca: € 50.000,00 (€ 50.000,00)

importo capitale: € 20.000,00 (€ 20.000,00)

In estensione all'iscrizione pubblicata il 20.04.1995 al n. 1280 di particolare, grava su locale in Copertino via Silvio Pellico riportato nel NCEU al fl 23 pc 1242/1 e 1242/3 di proprietà [redacted] 1/2..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ing. Trib. di Lecce del 24.11.1984 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con atto iscritto a Lecce in data 17/11/2004 ai nn. 6173

In rinnovazione di quella iscritta il 26.11.1984 al n. 2944 di particolare, grava tra l'altro su terreno in Copertino in catasto al fg 23 pc 1242 are 2,49 di proprietà [REDACTED]

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] a firma di Notifica Uff. Giud. Nardò in data 24/08/1995 trascritto a Lecce in data 30/08/1995 ai nn. 21808 - Grava su locale sito in Copertino via S. Pellico e riportata al fl 1242/1 e 1242/3 di proprietà [REDACTED] per 1/2 per il credito di [REDACTED] oltre interessi e crediti..

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Uff. Giud. Trib. di Lecce sez. staccata di Nardò in data 13/04/2007 trascritto a Lecce in data 27/04/2007 ai nn. 12161 - Grava su unità urbane site in Copertino in via Silvio Pellico in catasto al Fl 23 pc. 23 pc 1242/1 e 1242/3 proprietà [REDACTED]

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 regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Valore complessivo	€ 170.000,00:
Detrarre per regolarizzazione	€ 10.000,00:
Valore netto	€ 160.000,00:

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:**

**6.2 Precedenti proprietari:**



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.** Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Copertino non è emersa nessuna pratica edilizia.

Descrizione <b>garace e deposito</b> di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di garace e deposito sito in Copertino (Lecce) Via Silvio Pellico.

Composto da piano terra e piano primo con sagoma rettangolare.

Il piano terra è ad uso ingresso garage, con scala a rampe parallele che danno l'accesso al piano superiore.

Quest'ultimo risulta difforme dalla planimetria catastale in quanto suddiviso in ambienti ancora allo stato semigrezzo.

Tale suddivisione fa presupporre ad una destinazione ad uso abitativo.

Il tutto si sviluppa per una superficie circa di mq 105,00. posto al piano Terra -

Identificato in catasto:

- fabbricati: partita 1005538 intestata a C. ....  
foglio 23 mappale 1242 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, composto da vani 95,00 mq, posto al piano T, - rendita: € 235,50.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà ..... Ferrovia.

- fabbricati: partita 1005538 intestata a C. ....  
foglio 23 mappale 1242 subalterno 3, categoria C/2, classe 2, composto da vani 90,00 mq, posto al piano 1, - rendita: € 190,57.

Coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà ..... Ferrovia.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di via Silvio Pellico Copertino (Le) di interno, ha un'altezza interna di circa m. 3,00 piano Terra, m 3,50 piano primo.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.G.R. del 21/11/2001 l'immobile è identificato nella zona B1

Norme tecniche ed indici: I.F. : 3,5 mc/mq;

S.C. : 70% della superficie a disposizione.

Dello stato di fatto non risulta alcuna concessione edilizia. Data la tipologia (B1) del P.R.G. vigente, può essere sanata con relativa documentazione e con pagamento degli oneri come per legge, calcolati al doppio degli importi ordinari.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garace ed abitazione allo stato semigrezzo.	Sup. reale lorda	160.000,00	1,00	160.000,00
	Sup. reale lorda	160.000,00		160.000,00

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: in lastre di pietra Leccese, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Manto di copertura:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: in muratura tufacea, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento.

Giudice Dr. Dr. Avv. Giovanni Tommasi  
Perito: Arch. Giovanni Scarpa

**Portone di ingresso:** tipologia: a quattrom ante battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

**Infissi esterni:** tipologia: fissi, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

**Elettrico:** tipologia: sottotraccia (lavori in corso).

**Termico:** tipologia: autonomo (lavori in corso).

**Accessori:**

**A.1. :**

## 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 estrinseche ed intrinseche.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce,, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce,, ufficio tecnico di Copertino (Le),.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage e deposito con annesso .	0	€ 160.000,00	€ 80.000,00

### 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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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

€ 12.000,00

€ 0,00

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:

€ 68.000,00

Relazione lotto 005 creata in data 26/07/2008  
Codice documento: E067-07-000294-005

il perito

Arch. Giovanni Scarpa



Giudice Dr. Dr. Avv. Giovanni Tommasi  
Perito: Arch. Giovanni Scarpa