

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*

**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: £ ..... (€ ..... 5,51)  
 importo capitale: ..... (€ .....)

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: .....  
 importo capitale: .....

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
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>242.000,00</b>		<b>242.000,00</b>

**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
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<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
<b>Impianti:</b>	
<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