
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

CO.F.I. S.r.l.

N. Gen. Rep. 000250/23

Giudice

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Inq. Marco Barbara

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Beni in Cavallino (Lecce) Via C. Amendola - via T. de Dominicis
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) Via C. Amendola - Via S. Gorgonio.

Composto da appartamento facente parte della palazzina condominiale (Condominio San Gorgonio) di 3 piani fuori terra, posta ad angolo tra via Amendola e via San Gorgonio.

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato con giardino di pertinenza e ingresso diretto dalla strada.

L'abitazione è dotata di ingresso/soggiorno, cucina con affaccio su scoperto retrostante di esclusiva pertinenza, due camere da letto, un bagno e due cabine armadio.

Una scala interna consente l'accesso diretto al garage seminterrato.

L'appartamento risulta incompleto; vi è la sola predisposizione degli impianti ed è priva di pavimenti, rivestimenti, infissi, sanitari e cucina. Posto al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **219**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 9 mappale 1574 subalterno 3, categoria A3, classe 2, superficie catastale 113 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: € 130,15.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Cavallino (Lecce) Via C. Amendola - Via S. Gorgonio.

Composto da Garage ubicato al piano seminterrato il cui accesso avviene da rampa con ingresso da Via S. Gorgonio che conduce a corridoio di manovra per accesso ai diversi garage della palazzina condominiale.

All'interno è presente una scala che conduce al piano superiore. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 9 mappale 1574 subalterno 28, categoria C6, classe 2, composto da vani 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 19,21.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Convenzione Edilizia a favore di Comune di Cavallino contro [REDACTED] con atto in data 29/03/2006 ai nn. 11757/8528

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di Comune di Cavallino contro [REDACTED] con atto registrato a Cavallino in data 05/12/2007 ai nn. 932/2007 trascritto a Lecce in data 15/01/2008 ai nn. 1984/1376

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 1574 foglio 9 nel comune di Cavallino con atto registrato a Cavallino in data 05/12/2007 ai nn. 932/2007 trascritto a Lecce in data 15/01/2008 ai nn. 1984/1376

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca con. amministrativa/Riscossione derivante da ruolo Agenzia delle Entrate-Riscossione del 01.12.2022 rep.4171/5922

A favore di [REDACTED]

Contro CO.F.I. S.R.L.

Totale € 313.553,38 - Capitale € 156.766,69 con atto trascritto a Lecce in data 01/12/2022 ai nn. 46200/5257

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **contro CO.F.I. S.R.L.**, a firma di Tribunale di Nardò in data 08/01/2011 ai nn. 186/2011 registrato a Lecce in data 01/10/2014 ai nn. 31178/2517

importo ipoteca: € 730.000,00

importo capitale: € 710.155,81

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro CO.F.I. S.R.L. a firma di Uff.

Giud. [REDACTED] Corte di Appello di Lecce in data 16/08/2023 ai nn. 3950/2023 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce in data 29/08/2023 ai nn. 32382/26654

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: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 84,00

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:

€ 279,17

Ulteriori avvertenze: Enel fuori bilancio ripartita tra i condomini

Dic 2019/gennaio 2020 € 6,90

Feb 2020/mar 2020 € 6,27

Anno 2020 canoni novembre e dicembre € 14,00

Anno 2021 canoni gennaio /dicembre € 84,00

Anno 2022 canoni gennaio /dicembre € 84,00

Anno 2023 canoni gennaio /dicembre € 84,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

CO.F.I. S.R.L. proprietario dal 26/06/2009 ad oggi in forza di Costituzione con atto registrato a Lecce in data 26/06/2009 ai nn. 4317.1/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Permesso di Costruire n. 74/2006 per lavori di Progetto di abitazioni a schiera nella lottizzazione comparto E lotto 2 presentata in data 07/04/2006- n. prot. 4025 rilasciata in data 13/02/2008- n. prot. 1957/2008

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cavallino (Lecce) Via C. Amendola - Via S. Gorgonio.

Composto da appartamento facente parte della palazzina condominiale (Condominio San Gorgonio) di 3 piani fuori terra, posta ad angolo tra via Amendola e via San Gorgonio.

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato con giardino di pertinenza e ingresso diretto dalla strada.

L'abitazione è dotata di ingresso/soggiorno, cucina con affaccio su scoperto retrostante di esclusiva pertinenza, due camere da letto, un bagno e due cabine armadio.

Una scala interna consente l'accesso diretto al garage seminterrato.

L'appartamento risulta incompleto; vi è la sola predisposizione degli impianti ed è priva di pavimenti, rivestimenti, infissi, sanitari e cucina. posto al piano rialzato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **219**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 9 mappale 1574 subalterno 3, categoria A3, classe 2, superficie catastale 113 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano T, - rendita: € 130,15.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C1 Residenziali di espansione

Norme tecniche ed indici: I.f.t.= 1,30 mc/mq

RC= 0,60 mq/mq

H max= 11,00 m

NP= 2 + piano terra

Arretramento minimo dal filo stradale= > 10,00 m

Distanza minima dai confini= 5,00 m

Distacco minimo tra edifici= 10,00 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	Sup. reale lorda	98,00	1,00	98,00
giardino antistante	Sup. reale lorda	95,00	0,25	23,75
scoperto retrostante	Sup. reale lorda	26,00	0,25	6,50
	Sup. reale lorda	219,00		128,25

Accessori:

Descrizione **box** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box sito in Cavallino (Lecce) Via C. Amendola - Via S. Gorgonio.

Composto da Garage ubicato al piano seminterrato il cui accesso avviene da rampa con ingresso da Via S. Gorgonio che conduce a corridoio di manovra per accesso ai diversi garage della palazzina condominiale.

All'interno è presente una scala che conduce al piano superiore. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **34**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 9 mappale 1574 subalterno 28, categoria C6, classe 2, composto da vani 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 19,21.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona C1 Residenziali di espansione

Norme tecniche ed indici: I.f.t.= 1,30 mc/mq
RC= 0,60 mq/mq
H max= 11,00 m
NP= 2 + piano terra
Arretramento minimo dal filo stradale= > 10,00 m
Distanza minima dai confini= 5,00 m
Distacco minimo tra edifici= 10,00 m

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00
	Sup. reale lorda	34,00		34,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e posizione urbana, con i dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq. Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della prov. di Lecce, hanno evidenziato per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana i valori medi di mercato utilizzati.

Il valore unitario utilizzato tiene conto dello stato di completamento e finiture degli elementi edilizi e degli impianti.

Il valore unitario utilizzato è stato definito partendo da 850,00 €/mq (compreso nella forchetta OMI relativa alla zona) al quale si applica il coefficiente correttivo pari al 50% per valutare lo stato a rustico dell'immobile che produce il prezzo di 425€/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Cavallino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
residenziale	98,00	€ 425,00	€ 41.650,00
giardino antistante	23,75	€ 425,00	€ 10.093,75
scoperto retrostante	6,50	€ 425,00	€ 2.762,50
	128,25		€ 54.506,25

- Valore corpo: € 54.506,25
- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 54.506,25
- Valore complessivo diritto e quota: € 54.506,25

B. box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	34,00	€ 450,00	€ 15.300,00
- Valore corpo:			€ 15.300,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 15.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	219	€ 54.506,25	€ 54.506,25
B	box	34	€ 15.300,00	€ 15.300,00
			€ 69.806,25	€ 69.806,25

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: Spese condominiali € 10.470,94
€ 279,17
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: € 59.056,14