
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

Lotto 2

N. Gen. Rep. 000525/11

Giudice Dr. Carolina Elia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Antonio Maselli
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 398
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. MSLNT7417037054B- P.Iva 03392170753

con studio in Matino (Lecce) Via Catania, 38
telefono: 0833506683
cellulare: 330941817
fax: 0833506683
email: maselli.antonio@libero.it



**Beni in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuliani
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile abitazione sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuliani.

Composto da ingresso, soggiorno, tinello, due bagni, due camere e cucina.

Inoltre vi è un pozzo luce in comune con altri.

È posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1168 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5 vani, posto al piano Terra, - rendita: Euro 271.14.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fognatura, acqua e gas sono in comune con altri.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Comune.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted]

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:

Pignoramento derivante da Not. Uff. Giudiz. Tribunale di Lecce - Sezione distaccata di Nardò a favore di [redacted] in data 21/04/2010 ai nn. generale 15200 e n. 10090 particolare

Pignoramento derivante da Not. Uff. Giudiz. Tribunale di Lecce - Sezione distaccata di Nardò a favore di [redacted] in data 21/07/2011 ai nn. generale 26571 e n. 18281 particolare

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

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) derivante da Atto per Notaio Giuseppe De Pascalis a favore di [redacted] in data 08/04/2008 ai nn. 15588 generale e 2630 particolare

importo ipoteca: 220.000,00

importo capitale: 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Not. Uff. Giudiz. Tribunale di Lecce - Sezione distaccata di Nardò a favore di [redacted] in data 21/04/2010 ai nn. generale 15200 e n. 10090 particolare

Pignoramento derivante da Not. Uff. Giudiz. Tribunale di Lecce - Sezione distaccata di Nardò a favore di [redacted] in data 21/07/2011 ai nn. generale 26571 e n. 18281 particolare

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:

Giudice Dr. Carolina Elia
Perito: Ing. Antonio Maselli

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nell'aver ampliato il vano letto, così come riportato in planimetria, occupando area altrui. regolarizzabili mediante

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:

Proprietario dal 04/12/2006 ad oggi in forza di Trasferimento emesso dal Trib. di Lecce a firma di Dr. Giovanni Tommasi in data 04/12/2006 registrato a Lecce in data 15/12/2006 ai nn. 5535 trascritto a Lecce presso l'Agenzia del Territorio-Conservatoria RR-II in data 19/12/2006 ai nn. 5265 generale e 35306 particolare L'immobile, trasferito da [redacted] distinto con la ptc 1168 sub 5 (compresi gli enti comuni distinti con la ptc 1168 sub 3 e 4)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.

Descrizione Civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile abitazione sito in Porto Cesareo (Lecce) Via Giuliani.

Composto da ingresso, soggiorno, tinello, due bagni, due camere e cucina.

Inoltre vi è un pozzo luce in comune con altri.

È posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 27 mappale 1168 subalterno 5, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5 vani, posto al piano Terra, - rendita: Euro 271.14.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
Pozzo luce in comune	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale lorda	100,00		100,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata tenendo conto lo stato di finitura dell'immobile ed inoltre basandosi anche su unità immobiliari simili presenti nella medesima zona.

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

A. Civile abitazione

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
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Carolina Elia
Perito: Ing. Antonio Maselli

Abitazione	90,00	€ 1.200,00	€ 108.000,00
Pozzo luce in comune	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
	100,00		€ 118.000,00

- Valore corpo:	€ 118.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 118.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 118.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	100	€ 118.000,00	€ 118.000,00

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:

€ 17.700,00

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:

€ 100.300,00

Relazione lotto 002 creata in data 04/09/2012
Codice documento: E067-11-000525-002

il perito
Ing. Antonio Maselli



Giudice Dr. Carolina Elia
Perito: Ing. Antonio Maselli