

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **0153/08**
Prossima Udienza: **19.06.2009**

Giudice Dr. Alessandro MAGGIORE

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. ANDREA D'APRILE
iscritto all'Albo della provincia di Lecceal N. 2845
iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. DPRNDR72S29E506X- P.Iva 02913440752

con studio in Lecce VIA MARINOSCI 20
telefono: 0832396180
cellulare: 3472430966
fax: 0832310956
email: a.daprile@libero.it

**Beni in Alliste -Lecce- Località Feline via Milano
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a edificio allo stato rustico sito in comune di Alliste -Lecce- ,Località Feline via Milano.
Costituito da un appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, letto bagno per una superficie coperta lorda di mq.130 oltre ad uno scoperto di pertinenza di mq. 270 circa e un appartamento al primo piano composto da soggiorno, cucina, due letto e bagno il tutto per una superficie coperta lorda di mq. 112,00 mq. circa.
Identificato in catasto: intestata a foglio 18 mappale 406 categoria SEM.ARBOR., classe 4, della superficie catastale di mq 400, - rendita: R.D.:0,72; R.A.: €. 0,62.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (0.2).
Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (scarso).

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*
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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento trascritto il 13.02.2008 al numero 4145 del registro particolare a favore di – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce sezione distaccata di Casarano del 24.01.2008 per il credito di €.3.282,21.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale:*
Difformità riscontrate: Non risulta effettuato l'accatastamento regolarizzabili mediante Accatastamento
Oneri: oneri tecnico: € 3.000,00

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**

FEROCINO Giuseppe nato ad Alliste il 16.10.1931 proprietario da data antecedente il ventennio al 12/09/2001 con atto con atto

Giudice Dr. Alessandro MAGGIORE
Perito: Geom. ANDREA D'APRILE

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 101/79 per lavori di Ampliamento a p.t. per uso falegnameria in Fellingine intestata a Ferocino Giuseppe. presentata in data 24/04/1979 rilasciata in data 30/04/1979

P.E. n. 48/1986 per lavori di Variante di destinazione d'uso da falegnameria a casa civile abitazione a piano primo e garage deposito a piano terra intestata a . presentata in data 17/02/1986- n. prot. 1205 rilasciata in data 21/07/1986.

Descrizione **Edificio allo stato rustico** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a edificio allo stato rustico sito in comune di Alliste -Lecce- ,Località Fellingine via Milano.

Costituito da un appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, letto bagno per una superficie coperta lorda di mq.130 oltre ad uno scoperto di pertinenza di mq. 270 circa e un appartamento al primo piano composto da soggiorno, cucina, due letto e bagno il tutto per una superficie coperta lorda di mq. 112,00 mq. circa.

Identificato in catasto: intestata a foglio 18 mappale 406 categoria SEM.ARBOR., classe 4, della superficie catastale di mq 400, - rendita: R.D.:0,72; R.A.: €. 0,62.

L'immobile pignorato risulta un terreno dove insiste però un fabbricato composto da un appartamento al piano terra e un al piano primo allo stato rustico.

Caratteristiche descrittive:

| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: c.a., condizioni: buone. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: muratura, condizioni: buone. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valore di mercato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Alliste.

8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|------------------------|---------|---------------|--------------------|
| C. appartamento | 0 | € 95.000,00 | € 95.000,00 |

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:

€ 14.250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. Alessandro MAGGIORE
Perito: Geom. ANDREA D'APRILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 80.750,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 77.750,00

**Beni in Alliste -Lecce- Località Fellingine via Milano n°18
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Alliste -Lecce- ,Località Fellingine via Milano n°18.

Composto da soggiorno pranzo, cucina, tre letto, due bagni e un disimpegno il tutto per una superficie coperta lorda di mq. 121,00. posto al piano Primo.

Identificato in catasto: intestata a foglio 18 mappale 407 categoria SEM. ARBOR., classe 4, della superficie catastale di mq 400, - rendita: R.D.:€. 0,72; R.A.:€.0.62.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (0.2).

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento trascritto il 13.02.2008 al numero 4145 del registro particolare a favore di – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce sezione distaccata di Casarano del 24.01.2008 per il credito di €3.282,21.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: Non risulta effettuato l'accatastamento regolarizzabili mediante Accatastamento

Oneri: oneri tecnico: € 3.000,00

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

FEROCINO Giuseppe nato ad Alliste il 16.10.1931 proprietario da data antecedente il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. Alessandro MAGGIORE
Perito: Geom. ANDREA D'APRILE

P.E. n. 90/1974 per lavori di Costruzione di una casa di abitazione da erigersi al piano primo e composta da 6 vani ed accessori intestata a Ferocino Giuseppe. presentata in data 15/01/1975- n. prot. 190 rilasciata in data 23/01/1975

Descrizione **appartamento** di cui al punto **D**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Alliste - Lecce- ,Località Felline via Milano n°18.

Composto da soggiorno pranzo, cucina, tre letto, due bagni e un disimpegno il tutto per una superficie coperta lorda di mq. 121,00. posto al piano Primo.

Identificato in catasto: intestata a foglio 18 mappale 407 categoria SEM. ARBOR., classe 4, della superficie catastale di mq 400, - rendita:

R.D.:€. 0,72; R.A.:€0.62.

Costituito da 2 piani complessivi.

L'immobile pignorato risulta un terreno dove insiste però un fabbricato composto da un appartamento al piano terra con annesso garage ed un appartamento al piano primo.

Caratteristiche descrittive:

| | |
|---|--|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: c.a., condizioni: buone. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare. |
| <i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i> | materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: sufficienti. |
| <i>Gas (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: non a norma. |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Idrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valore di mercato

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Alliste, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Alliste.

8.3. Valutazioni delle superfici

| Immobile | Superf. | Valore intero | Valore diritto |
|------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|
| D. appartamento | 121 | € 85.000,00 | € 85.000,00 |

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:

€ 12.750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 72.250,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 69.250,00