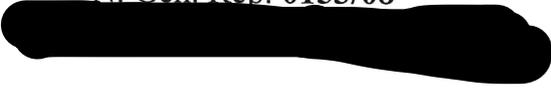


---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. 0153/08



**Giudice Dr. Alessandro MAGGIORE**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Geom. ANDREA D'APRILE*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al 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 Felline 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 Felline 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**  
proprietario da data antecedente il ventennio al 12/09/2001 con atto con atto
- 7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 101/79** per lavori di Ampliamento a p.t. per uso falegnameria in Felline 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 Ferocino Giuseppe. 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 Felline 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:**

*Fondazioni (struttura):* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi (struttura):* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai (struttura):* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

*Strutture verticali (struttura):* 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
<b>C. appartamento</b>	0	€ 95.000,00	<b>€ 95.000,00</b>

**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**

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**

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