
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000198/21**

Giudice Dr. Antonio Barbetta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. TVLPCR56M13L206W- P.Iva 01739430567

con studio in San Cesario Di Lecce (Lecce) Via Cerundolo nn38
telefono: 0832205863
cellulare: 3381184442
fax: 0832205863
email: paolotavolaro@libero.it



**Beni in Lecce (Lecce) Via Pozzuolo angolo via Di Valesio
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecce (Lecce) frazione Lecce Via Pozzuolo angolo via Di Valesio.

L'immobile è sito in Lecce alla via Di Valesio angolo via Pozzuolo ed è composto da tre piani fuori terra e piano attico, ricade in zona omogenea "B12" del vigente strumento urbanistico (PRG). Attualmente l'immobile è destinato a " Casa Vacanze" ed è così articolato: il piano terra è composto da due unità immobiliari di cui uno con ingresso su via Di Valesio, composto da ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno; l'altro con ingresso da via Pozzuolo: composto da ingresso, soggiorno letto, angolo cottura ed un bagno. Inoltre, con ingresso da via Di Valesio vi è una reception, un vano scala ed un vano ascensore per i collegamenti con i piani superiori. Il piano primo ed il piano secondo sono costituiti da due appartamenti ciascuno, di cui un monolocale composto da ingresso, soggiorno letto con angolo cottura ed un bagno; ed un appartamento composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, due camere da letto e bagno. Il piano attico è costituito da un monolocale con, angolo cottura, letto e wc ed un ampio terrazzo. Il tutto è rifinito in ogni sua parte. La struttura verticale del fabbricato è realizzata con muratura portante in conci di pietra e muri di tramezzatura interna in conci di tufo. La copertura dei piani terra e piano primo è realizzata con volte in muratura di varie tipologie (a spigolo, a botte e a padiglione); la copertura del piano secondo è del piano terzo è stata realizzata in struttura mista (travetti in acciaio e laterizio) il vano scala ha la struttura verticale in muratura portante, mentre i gradini sono in blocchi di pietra leccese incastrati alla muratura del vano. Gli infissi esterni e persiane sono in legno verniciato mentre gli infissi interni in legno tamburato.

i pavimenti sono in piastrelle in monocottura mentre i rivestimenti di bagni e cucine in maioliche. L'immobile risulta essere allacciato alle reti cittadine di acqua, luce, gas e fogna. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **555,60**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 12, categoria A3, classe 4, superficie catastale 47,00 mq, composto da vani 2 vani. posto al piano T, - rendita: € 185,92.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 13, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 90,00, composto da vani 5,5 vani. posto al piano T. - rendita: € 511,29.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 14, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 135,00, composto da vani 7,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 697,92.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 15, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 135,00, composto da vani 7,5 vani, posto al piano Secondo, - rendita: € 697,92.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 16, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 49,00, composto da vani 2,5, posto al piano Terzo, - rendita: € 232,41.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (), scuola elementare (), musei ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (), filobus ().

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di EURO 2.000 MENSILI stipulato in data 18/11/2014 registrato a Lecce in data 16/12/2014 ai nn. 6065. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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:**

derivante da Costituzione di vincolo di destinazione del 10.01.2008 a favore di _____ ; contro _____ a firma di Notaio Mancuso Rocco da Lecce in data 10/01/2008 ai nn. 20224/10473 - TRASCRIZIONE del 11.01.2008 ai nn. 1489/1018, nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 10.01.2008 ai rogiti del Notaio Mancuso Rocco da Lecce, rep. 20224/10473, a favore di _____ con sede in Lecce codice fiscale _____ e contro _____ codice fiscale _____

vente per oggetto quota dell'intera piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Lecce foglio 259 particella 3593 sub 6.
- Abitazione di tipo economico (A3) in Lecce foglio 259 particella 3593 sub 4.
- Magazzino (C2) in Lecce foglio 259 particella 3593 sub 8 - 3647 sub 2.
- Abitazione popolare (A4) in Lecce foglio 259 particelle graffate 3593 sub 8 - 3647 sub 1.

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

Premesso che la società ha presentato al Comune di Lecce un progetto di ristrutturazione dell'immobile sito in Lecce alla via Pozzuolo angolo via Valesio, progetto per il quale con provvedimento del dirigente del settore urbanistico del 22 Maggio 2007 è stato disposto il rilascio di permesso di costruire, comunicato con lettera del 25 Maggio 2007 prot. gen. 30431/07 che è intendimento della società procedere a vincolare le superfici destinate a volumi tecnici da destinare esclusivamente all'alloggiamento di impianti tecnologici (non residenziale) di sua proprietà nell'ambito del suddetto fabbricato di cui in premessa, di sua proprietà e quindi vincolata al medesimo ad uso non residenziale la porzione al piano coperture..

Atto esecutivo o cautelare trascritto il 30.06.2021 ai nn. 22974/18088, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.06.2021 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Lecce in data 09/06/2021 ai nn. 2535/2021

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____, contro _____

a firma di Notaio Dal Verme Sergio in data 08/03/2013 ai nn. rep. _____

24515/10918

importo ipoteca: Euro 500.000

importo capitale: Euro 250.000

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità catastale: Alcune difformità distributive****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:**

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



L'immobile è sito in Lecce alla via Di Valesio angolo via Pozzuolo ed è composto da tre piani fuori terra e piano attico, ricade in zona omogenea B12 del vigente strumento urbanistico (PRG). Attualmente l'immobile è destinato a " Casa Vacanze" ed è così articolato: il piano terra è composto da due unità immobiliari di cui uno con ingresso su via Di Valesio composto da ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno; l'altro con ingresso da via Pozzuolo: composto da ingresso, soggiorno letto, angolo cottura ed un bagno. Inoltre, con ingresso da via Di Valesio vi è una reception, un vano scala ed un vano ascensore per i collegamenti con i piani superiori. Il piano primo ed il piano secondo sono costituiti da due appartamenti ciascuno, di cui un monolocale composto da ingresso, soggiorno letto con angolo cottura ed un bagno; ed un appartamento composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, due camere da letto e bagno. Il piano attico è costituito da un monolocale con, angolo cottura, letto e wc ed un ampio terrazzo. Il tutto è rifinito in ogni sua parte. La struttura verticale del fabbricato è realizzata con muratura portante in conci di pietra e muri di tramezzatura interna in conci di tufo. La copertura dei piani terra e piano primo è realizzata con volte in muratura di varie tipologie (a spigolo, a botte e a padiglione); la copertura del piano secondo è del piano terzo è stata realizzata in struttura mista (travetti in acciaio e laterizio) il vano scala ha la struttura verticale in muratura portante, mentre i gradini sono in blocchi di pietra leccese incastrati alla muratura del vano. Gli infissi esterni e persine sono in legno verniciato mentre gli infissi interni in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle in monocottura mentre i rivestimenti di bagni e cucine in maioliche. L'immobile risulta essere allacciato alle reti cittadine di acqua, luce, gas e fogna. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **555,60**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 12, categoria A3, classe 4, superficie catastale 47,00 mq, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 185,92.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 13, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 90,00, composto da vani 5,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 511,29.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 14, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 135,00, composto da vani 7,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 697,92.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 15, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 135,00, composto da vani 7,5 vani, posto al piano Secondo, - rendita: € 697,92.
- fabbricati: intestata a _____, proprietà 1/1 foglio 259 mappale 3593 subalterno 16, categoria A3, classe 4, superficie catastale mq 49,00, composto da vani 2,5, posto al piano Terzo, - rendita: € 232,41.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2015

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa media 3,30.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B 12

Norme tecniche ed indici: Manutenzione ordinaria e straordinaria;

Risanamento igienico edilizio;

Ristrutturazione edilizia e ricostruzione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra sub 12	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
piano terra sub 13	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
Piano primo sub 14	Sup. reale lorda	153,00	1,00	153,00
Piano secondo sub 15	Sup. reale lorda	153,00	1,00	153,00
Piano terzo 16	Sup. reale lorda	67,00	1,00	67,00
	Sup. reale lorda	92,00	0,30	27,60
	Sup. reale lorda	620,00		555,60

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: volte in pietra e solai misti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: in latero cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: laminati, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: maioliche, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: a fune, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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 del valore venale tramite la comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Giudice Dr. Antonio Barbeta
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	555,6	€ 1.100.000,00	€ 1.100.000,00

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:

- Riduzione monetaria: Aggiornamento planimetrie catastali	€ 165.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 934.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 19/05/2023
Codice documento: E067-21-000198-001

il perito
Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Giudice Dr. Antonio Barbetta
Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro



