

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000287/09

Giudice Dr. Elia

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:* [REDACTED]  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. [REDACTED]*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
[REDACTED]

*con studio in* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
*em* [REDACTED]

---

[REDACTED]

**Beni in Lequile (Lecce) Via Venezia civv. 4 e 6  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e garage sito in Lequile (Lecce) Via Venezia civv. 4 e 6.

Composto da garage, ingresso, studiolo (ricavato nella zona soggiorno), soggiorno, cucina, bagno, due letti, disimpegno, ripostiglio, centrale termica e verandina coperta oltre allo scoperto di pertinenza posto nella zona retrostante. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **208,3**

Identificato al catasto fabbricati: partita --- intestata a [redacted] nudo proprietario per 1/1, [redacted] usufruttuario per 1/2 e [redacted] foglio 6 mappale 1113 subalterno 1 e 2, categoria A/3, classe 1, composto da vani 6 Vani.

Coerenze: Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato delle piccole difformità tra la planimetria della concessione edilizia e lo stato dei luoghi relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona soggiorno.

Risulta, inoltre, che il [redacted] deceduto e che pertanto l'unico usufruttuario vitalizio è [redacted], bisognerà dunque allineare la ditta su base catastale.

L'immobile confina a Nord con la part.lla 1099, a Sud con la strada Via Venezia da dove si accede all'immobile, a Ovest con la part.lla 1071, e ad Est con la part.lla 1114.

Note: Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato che nella zona soggiorno vi è stata una diversa distribuzione degli spazi interni che ha permesso di ricavare un piccolo studiolo all'interno del predetto vano.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] (usufruttuaria vitalizia e madre di [redacted]) e [redacted] (nudo proprietario) in qualità di proprietario del bene

**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:

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore [redacted] in data 06/03/2007 ai nn. 62917 registrato a Lecce in data 04/04/2007 ai nn. 2860

importo ipoteca: € 55.288,18

importo capitale: € 110.500,00

Iscrizione legale (Attiva) a favore di [redacted] a firma [redacted] A. in data 23/10/2007 ai nn. 341615 registrato a Lecce in data 09/11/2007 ai nn. 9161

Iscrizione legale (Attiva) a favore di [redacted], contro [redacted], a firma di [redacted] in data 30/01/2008 ai nn. 354328 registrato a Lecce in data 19/02/2008 ai nn. 1203

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Notif. Corte D'Appello Lecce rep. 1263 a favore di [redacted] contro [redacted] con atto trascritto a Lecce in data 17/04/2009 ai nn. 11689

Pignoramento derivante da Notif. Corte D'Appello Lecce rep. 3947 a favore di [redacted] e [redacted] con atto trascritto a Lecce in data 21/11/2008 ai nn. 34946 - sino alla concorrenza di € 56.678,94 oltre a interessi e spese.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni nella zona soggiorno regolarizzabili mediante Doc.Fa.

Doc.Fa.: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

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:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] nudo proprietario per 1/1, [redacted] il 16/03/1929 usufruttuario per [redacted] n.a. [redacted] proprietario dal 14/06/2004 ad oggi in forza di atto di donazione a [redacted] trascritto a Lecce in data 23/06/2004 ai nn. 18941

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 95 per lavori di Costruzione di una civile abitazione a piano terra intestata a [redacted] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 10/02/1986-n. prot. 54 rilasciata in data 09/12/1996- n. prot. 95

Descrizione **appartamento e garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e garage sito in Lequile (Lecce) Via Venezia civv. 4 e 6.

Composto da garage, ingresso, studiolo (ricavato nella zona soggiorno), soggiorno, cucina, bagno, due letti, disimpegno, ripostiglio, centrale termica e verandina coperta oltre allo scoperto di pertinenza posto nella zona retrostante. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 208,3

Identificato al catasto fabbricati: partita --- intestata [redacted] nudo proprietario, per 1/1; [redacted] 29 usufruttuario per [redacted] foglio 6 mappale 1113 subalterno 1 e 2, categoria A/3, classe 1, composto da vani 6 Vani.

Coerenze: Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato delle piccole difformità tra la planimetria della concessione edilizia e lo stato dei luoghi relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona soggiorno.

Risulta, inoltre, che il [redacted] che pertanto l'unico usufruttuario vitalizio è [redacted] ( [redacted] ) bisognerà dunque allineare la ditta su base catastale.

L'immobile confina a Nord con la part.lla 1099, a Sud con la strada Via Venezia da dove si accede all'immobile, a Ovest con la part.lla 1071, e ad Est con la part.lla 1114.

Note: Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato che nella zona soggiorno vi è stata una diversa distribuzione degli spazi interni che ha permesso di ricavare un piccolo studiolo all'interno del predetto vano.

L'edificio è stato costruito nel 1985 c.a..

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 e 6 di interno, ha un'altezza interna di circa m 3,50.

Il lotto in esame è costituito da un appartamento la cui consistenza e caratteristiche costruttive sono riportate nei seguenti specchietti sinottici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
superficie coperta	Sup. reale lorda	165,40	1,00	165,40
veranda coperta	Sup. reale lorda	6,50	0,50	3,25
scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	36,40	0,15	5,46
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>208,30</b>		<b>174,11</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Note: dimensioni cm 20 x cm 20

#### Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

#### Accessori:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'unità immobiliare è il "Metodo di stima sintetica a valore di mercato", che consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato di beni aventi, nella stessa zona, caratteristiche similari a quello in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi unitari di mercato per immobili analoghi;  
- determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile, moltiplicando il valore unitario di superficie per la superficie complessiva.

Il valore di mercato così ottenuto verrà modificato applicando le opportune detrazioni (oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale nonché adeguamenti e correzioni di stima) riportate nei rispettivi paragrafi e riepilogate nel paragrafo 8.4.

Valore per unità di superficie (v.u.s.)

Per la determinazione del valore unitario di superficie il sottoscritto ha considerato i valori reperiti dalle indagini cognitive effettuate in loco presso Agenzie Immobiliari.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Lequile, Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce ed osservatori del Comune di Lequile..

**8.3. Valutazione corpi**

<u>ID</u>	<u>Immobile</u>	<u>Superficie lorda</u>	<u>Valore intero medio ponderale</u>	<u>Valore diritto e quota</u>
<u>A</u>	<u>appartamento e garage</u>	<u>208,3</u>	<u>€ 139.288,00</u>	<u>€ 139.288,00</u>

**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:

€ 20.893,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

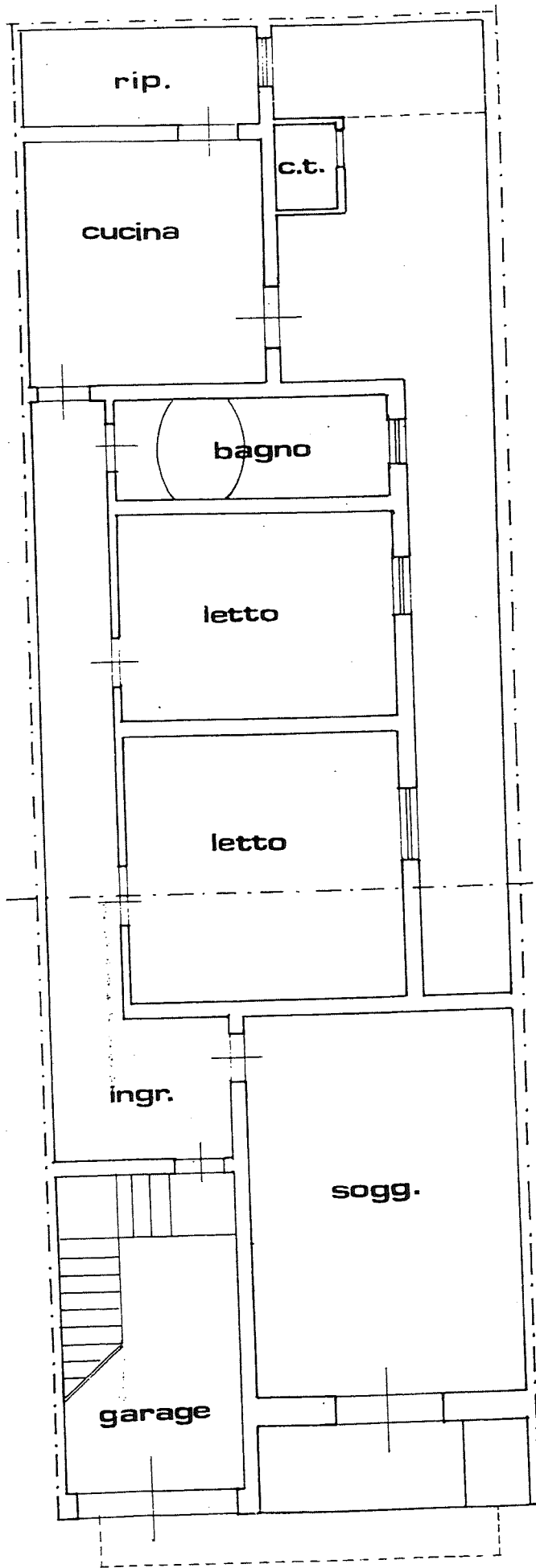
€ 118.394,80

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:

€ 117.894,80

il perito

Giudice Dr. Elia



**PIANTA**  
**PIANO TERRA**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100